

# Tagungsbericht – Herbstakademie Mietrecht

Von Rechtsreferendarin **Antonia Hösch**, Frankfurt a.M., Wiss. Mitarbeiterin **Inga Schüttfort**, Passau

Vom 8. bis 11. Oktober 2008 fand zum ersten Mal die Herbstakademie Mietrecht des Deutschen Mietgerichtstags in Berlin statt. Die Veranstaltung richtete sich als „praxisorientierter Intensivkurs für Nachwuchsjuristen“ an Jurastudenten und Rechtsreferendare. Ziel war, Berührungängste mit dem im Studium eher vernachlässigten Rechtsgebiet Mietrecht abzubauen, theoretisches Wissen zu vermitteln, einen Einblick in die praktische Tätigkeit auf diesem Gebiet zu gewährleisten und die am Mietrecht interessierten Jungjuristen besser zu vernetzen.

Der Einladung des Deutschen Mietgerichtstags und der Organisatoren Prof. Dr. *Wolfgang Hau* und PD Dr. *Markus Artz* nach Berlin waren 38 Teilnehmer aus ganz Deutschland gefolgt. Eine erste angenehme Überraschung erwartete die Teilnehmer bereits bei der Anreise am Mittwochnachmittag. Der Tagungsort, das Harnack-Haus der Max-Planck-Gesellschaft in Berlin-Dahlem, machte auf den ersten Blick gewiss, dass nicht nur für geistige Nahrung sondern auch für das körperliche Wohlbefinden bestens gesorgt sein würde.

Nachdem der Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstages RiAG *Ulf Börstinghaus* die Herbstakademie am Mittwochabend eröffnet hatte, hielt Richter am BVerfG Dr. *Reinhard Gaier* den Eröffnungsvortrag zum Thema „Das Wohnungsmietrecht als Verwirklichung des Verfassungsauftrags zur Ausgestaltung des Eigentums“. Darin zeichnete er äußerst anschaulich die Entwicklung der BVerfG-Rechtsprechung zum Mietrecht nach und füllte den Satz „auch das Besitzrecht des Mieters wird von Art. 14 I 1 GG geschützt“ mit Leben. Diese Vorstellung des Verfassungsauftrags zur Herstellung der praktischen Konkordanz zwischen Eigentümer- und Mieterrechten hat dann auch den Boden für die sich anschließende Podiumsdiskussion zum Mietrecht „im wirklichen Leben“ bereitet. Unter der Leitung von RA Dr. *Andreas Kappus* (Schriftleiter der NZM) entwickelte sich eine lebhafteste Diskussion zwischen RA *Norbert Eisenschmid* (Deutscher Mieterbund), Prof. Dr. *Peter Derleder* (Univ. Bremen), Frau *Barbara Jansen* (BMJ), RiBGH a.D. Dr. *Dietrich Beyer*, RA *Jürgen Herrlein* und RA Dr. *Kai Warnecke* (Haus und Grund). Schnell wurde dabei das Spannungsfeld von Vermieter- und Mieterinteressen deutlich, in dem sich das Mietrecht bewegt. Es erschien nicht ganz zufällig, dass die Vertreter von Mieterbund und Haus und Grund an entgegengesetzten Seiten des Podiums Platz genommen hatten. Die Expertendiskussion bildete einen gelungenen Einstieg in das Thema des Intensivkurses, da auf unterhaltsame Art und Weise viele aktuelle Streitpunkte und Grundprobleme des Mietrechts aufgezeigt wurden.

Anschließend lud der Deutsche Mietgerichtstag zum geselligen Teil des Abends mit exzellenter Bewirtung in ein nahe gelegenes Restaurant ein. Dabei gab es genügend Gelegenheit zu einem ersten Kennenlernen der Teilnehmer untereinander, aber auch zu Gesprächen mit den Organisatoren und Referenten, die sich unter die Teilnehmer mischten.

Der Donnerstagmorgen war verschiedenen Vorträgen zu den Grundlagen des Mietrechts gewidmet. Die Teilnehmer sollten, wie Prof. Dr. *Hau* es ausdrückte, zunächst das „Bodenturnen“ erlernen.

So ging es im Vortrag von Prof. Dr. *Derleder* anhand kleiner und anschaulicher Fallbeispiele um den Mietvertrag an sich, insbesondere um Probleme in Zusammenhang mit dessen Begründung. Hier machte sich, nicht zum letzten Mal, positiv bemerkbar, dass die Seminargruppe nur Schulklassengröße hatte. So entstand nicht nur schnell eine entspannte, sondern vor allem auch eine interaktive Atmosphäre.

Dem Einführungsvortrag von Prof. Dr. *Derleder* folgte eine Vorstellung des Themas Miete und Mieterhöhung von RiAG *Börstinghaus*. Insoweit war interessant zu hören, welche Einschränkungen die Vertragsfreiheit aufgrund des sozialen Mietrechts erfährt. Auf besonderes Interesse stießen auch die Anekdoten aus dem Berufsleben eines erfahrenen Richters.

Daran schloss sich ein leider unfreiwillig gekürzter Beitrag von PD Dr. *Artz* zur mangelhaften Wohnung an. Die Teilnehmer des Seminars hatten bei den vorhergehenden Beiträgen so viel gefragt und es war soviel diskutiert worden, dass im Hinblick auf das Nachmittagsprogramm nun die nächsten Referenten ihr Programm straff durchziehen mussten. Dies ist aber natürlich nur der Beweis dafür, dass das Rechtsgebiet Mietrecht viel zu viel beinhaltet, als dass man selbst die Grundzüge an einem Vormittag behandeln könnte.

Der letzte Vortrag des Vormittags von RiBGH a.D. Dr. *Beyer* behandelte die Beendigung des Mietverhältnisses. Neben den Kenntnissen, die die Teilnehmer zum Beispiel zur umstrittenen Eigenbedarfskündigung erwarben, war natürlich vor allem auch interessant, wie die Entscheidungsprozesse am höchsten deutschen Gericht ablaufen. Insofern hat bestimmt für viele Teilnehmer durch Herrn Dr. *Beyer* „der BGH“ ein Gesicht bekommen.

Nach diesem intensiven Vormittag erwartete die Teilnehmer am Nachmittag ein Sightseeing-Programm der besonderen Art.

Zunächst stand ein Mittagessen im Bundesministerium der Justiz auf dem Programm. Allein schon die Kantine, deren attraktive Auswahl sicher die meisten Uni-Mensen in den Schatten stellen kann, ließ einige Teilnehmer zumindest kurz daran denken, wie es wohl wäre, hier täglich zu speisen.

Danach folgte ein kleiner Vortrag über die Geschichte des BMJ und die verschiedenen Gebäude, die es schon beherbergt hatten nebst kleinen Anekdoten hierzu. Weiter ging es dann mit einem Vortrag über die Arbeit des Ministeriums im Allgemeinen und zum Mietrecht im Besonderen. Hierbei wurde insbesondere die Gratwanderung deutlich, die die dort tätigen Juristen zwischen Politik und dogmatisch sauberen Lösungen absolvieren müssen. Aufschlussreich waren außerdem die Ausführungen zu den Möglichkeiten, beruflich im BMJ einzusteigen.

Anschließend ging es weiter zum Bundestag. Hier geht der besondere Dank der Teilnehmer an die Auswahl der Besucherführer durch die Organisatoren. So war einer der Führer zum Beispiel promovierter Historiker. Natürlich wusste er neben Daten und Fakten zu den Graffiti sowjetischer Soldaten im Gebäude auch die Geschichte zur Farbe der Sessel im Bundestag zu berichten: Der eigens kreierte Blauton (genannt „Reichstags-Blue“) ist ein Kompromiss aller Parteien auf

eine politisch neutrale Farbe, die andererseits in der sonst grauen Einrichtung Akzente setzt. Abgerundet wurde die Führung schließlich mit einem Besuch der Terrasse, von der aus sich ein atemberaubender Blick über die Dächer Berlins bot. Von hier aus konnten die Teilnehmer das abendlich Berlin dann auf eigene Faust erkunden.

Insgesamt war es ein toller erster Tag, der einerseits den fachlichen Ansprüchen gerecht wurde, indem die Fähigkeiten der Teilnehmer weder über- noch unterschätzt wurden, sondern angesichts des unterschiedlichen Studienfortschritts ein gesundes Mittelmaß fand. Andererseits entsprach das Nachmittagsprogramm auch den Wünschen der Teilnehmer, in der Hauptstadt auch etwas von den vielen Sehenswürdigkeiten zu genießen.

Der Freitagvormittag stand im Zeichen der Themen Räumungsanspruch, Räumungstitel und Räumungsvollstreckung. Den Anfang machte Prof. Dr. *Hau* mit einer Einführung in das für viele Studenten doch eher unsichere Terrain des Zwangsvollstreckungsrechts mittels einer Fallstudie. Den praktischen Teil übernahm Herr *Jörg-Peter Müller*, Gerichtsvollzieher in Berlin. Gebannt lauschten Teilnehmer und Referenten den Erzählungen des Berliner Originals aus 30 Jahren Berufstätigkeit. Dabei erfuhren die Zuhörer, dass viele Probleme aus Rechtsprechung und Forschung in der Praxis kaum Beachtung finden, da dort eher pragmatisches Handeln gefragt ist. Schließlich wird eine Räumung für den Vermieter immer teurer, je komplizierter die Sache wird. So dürfte es den Vermietern entgegenkommen, dass nicht mehr brauchbare Habe des Mieters eher mal entsorgt statt eingelagert wird. Zwei ganz praktische Tipps zum Schluss haben das Publikum staunend zurückgelassen: Erstens klingelt der Gerichtsvollzieher nicht, da dadurch eine Gasexplosion ausgelöst werden kann, wenn der Mieter den Gashahn aufgedreht hat. Zweitens wird an der Wohnungstür der Schlüsseldienst vorgeschickt, falls durch die Tür geschossen wird (das nennt man dann „Minimierung des Berufsrisikos“).

Gestärkt durch ein luxuriöses Mittagsbuffet im Harnack-Haus ging es am Nachmittag weiter. Nach einem kurzen Update zum Dauerbrenner-Thema „Schönheitsreparaturen“ durch PD Dr. *Artz* folgte ein Workshop zur Mietvertragsgestaltung. Prof. Dr. *Birgit Weitemeyer* und RAin *Katrin Teschner* weihten die Teilnehmer in die Geheimnisse des Gewerberaummietrechts ein. Die Teilnehmer bildeten zwei Gruppen – Vermieter und Mieter – und entwickelten zahlreiche Ideen für das jeweilige Wunschvertragswerk. Obwohl die jeweiligen Vorstellungen zu Beginn recht gegensätzlich schienen, stand am Ende die Erkenntnis, dass Vermieter und Mieter letztlich an einem Strang ziehen müssen, um erfolgreich zu sein. Die Teilnehmer haben mitgenommen, dass ein Vertragshandbuch nicht das eigene Nachdenken und die Erfahrung eines guten Rechtsanwalts ersetzen kann.

Schließlich klang der Tag bei einem informellen Empfang in den Berliner Räumen der Kanzlei *Herrlein Reeh & Coll.* aus. Herzlichen Dank für die Einladung nochmals auf diesem Wege!

Am letzten Tag des Seminars durften die Teilnehmer nun „ans Reck“: Die Vorträge behandelten speziellere Themen und erforderten volle Konzentration.

Los ging es mit einem Beitrag aus dem „prallen Leben“ von RA *Frank Laurinat* und RAin *Teschner* aus Hamburg zu den „Mietvertraglichen Besonderheiten in Shoppingcentern“, der eine gelungene Fortführung des Vertragsgestaltungsworkshops vom Vortrag darstellte. Der Vortrag machte vor allem deutlich, dass auch betriebswirtschaftliche Aspekte eine große Rolle bei der Vertragsgestaltung spielen.

Es folgte ein Ausflug ins Wohnungseigentumsrecht. Prof. Dr. *Martin Häublein* erläuterte zunächst die sachenrechtlichen Grundlagen. Weiter schärfte er das Problembewusstsein für die Fälle, in denen die aus dem Wohnungseigentum resultierenden Besonderheiten mit mietrechtlichen Problemen aufeinander treffen.

Den Abschluss bildete ein Vortrag von RA *Eisenschmid* zu der aktuellen Entwicklung in Sachen Klimawandel, Wohnraummodernisierung und Energiepass. Auch hier konnten die Teilnehmer Interessantes und auch für die eigene mietrechtliche Situation Relevantes lernen.

Die Herbstakademie endete mit einem Schlusswort, in dem allseitig betont wurde, wie positiv die Veranstaltung insgesamt aufgenommen wurde. Es schien wirklich allen so zu gehen: An einem Seminar über ein so praxisrelevantes Rechtsgebiet im eindrucksvollen Berlin mit solch herausragenden Referenten und guter Stimmung unter den Teilnehmern teilzunehmen, ist eine Erfahrung, die nicht nur fachlich sondern auch persönlich wertvoll ist. Es wäre toll, wenn dieses Erlebnis dem Juristennachwuchs mit Hilfe der großzügigen Unterstützung des Deutschen Mietgerichtstags auch zukünftig ermöglicht würde!