

Tagungsbericht zur V. Herbstakademie Mietrecht 2014

Von stud. iur. **Sarah Bohnke**, Bielefeld*

Tiefgreifende Einblicke in das Mietrecht, ansprechende Vorträge renommierter Mietrechtler, eine Besichtigung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie ein Besuch des Bundestages, mit Treffen des Vorsitzenden des NSA-Untersuchungsausschusses - die Liste der unvergesslichen Erlebnisse der etwa 60 Teilnehmer der „V. Herbstakademie Mietrecht für junge Juristen“ vom 28.9. bis zum 1.10.2014 in Berlin ist lang. Ermöglicht wurden diese durch die Veranstalter, dem Deutsche Mietgerichtstag e.V., vertreten durch seinen Vorsitzenden *Dr. Ulf Börstinghaus* (Richter am Amtsgericht Dortmund), und die Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld unter Leitung von Prof. *Dr. Markus Artz*. Ziel der Veranstalter war es, jungen Nachwuchsjuristen das Rechtsgebiet Mietrecht näher zu bringen, das in der Praxis von hoher Bedeutung ist und dennoch in der juristischen Ausbildung wenig behandelt wird. Die Teilnehmer bekamen Einblicke in ein sehr kollegial und vertraut wirkendes Netzwerk von Mietrechtlern, das ihnen Unterstützung bei der Suche eines Praktikums, einer Promotion oder dem beruflichen Einstieg anbot.

Untergebracht waren die jungen Juristen sowohl im Harnack-Haus der Max-Planck-Gesellschaft in Berlin-Dahlem, als auch im Hotel Kempinski Bristol am Kurfürstendamm. Reichlich erstaunt über ihr erstklassiges Domizil erschienen die Bewohner des „Studentenwohnheims Kempinski“ am Abend des 28.9. zu einem Begrüßungstreffen mit Mitarbeitern des Lehrstuhls von Prof. *Dr. Artz* sowie Herrn *Dr. Börstinghaus* in der Hotelbar. Bei einem Glas Wein lernten die Teilnehmer sich gegenseitig kennen und erfuhren den Ablauf des kommenden Tages.

Am 29.9. empfingen Prof. *Dr. Markus Artz* und *Dr. Börstinghaus* die Studierenden und Referendare zum ersten Tag der Herbstakademie im Harnack-Haus und warben zum Auftakt für die bedeutenden Ziele der Veranstaltung. Sodann eröffnete RiLG a.D. *Hubert Blank* die Beitragsreihe mit seinem Vortrag „Der Mietvertrag“. Darin wurde auf den Inhalt des Mietvertrages eingegangen und die besonderen Rechte, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, dargestellt. Insbesondere wurden die Rechte thematisiert, die sich bei Diskriminierungsfällen aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz ergeben. Darauf folgend hielt Prof. *Dr. Arnold Lehmann-Richter* seinen Vortrag „AGB-Recht in der Miete“. Mithilfe einiger kurzer Fälle und selbstentworfenen Skizzen wurden die Teilnehmer in die Einbeziehungs- und Inhaltskontrollen des AGB-Rechts eingeführt. Bemerkenswert war auch der Hinweis auf die aktuelle Problematik des „Kfz-freien Wohnens“. Dabei ging es um die Frage, ob Mietern durch vorformulierte Vertragsklauseln unter anderem die Nutzung von Kraftfahrzeugen untersagt werden kann.

Nach einer sonnenreichen Mittagspause wurden die Studierenden und Referendare von Prof. *Dr. Florian Jacoby* mit seinem Vortrag „Die vermietete Eigentumswohnung“ in die Grundlagen des Wohnungseigentumsrechts eingeführt. Inter-

essant war dabei besonders der Interessenskonflikt von Vermietern einer Eigentumswohnung, die sowohl dem Mietvertrag, als auch den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft unterworfen sind und für die sich daraus kollidierende vertragliche Pflichten ergeben können. Zuletzt referierte Herr *Dr. Börstinghaus* über das Thema „Miete und Mieterhöhung“ und ging dabei auf Betriebskostenabrechnungen, Wuchermieten und ihre strafrechtlichen Folgen, die besonderen Arten der Miete, wie zum Beispiel Staffel- oder Indexmieten sowie die ortsübliche Vergleichsmiete ein.

Um den interessanten Tag gemütlich ausklingen zu lassen, folgte ein gemeinsames Abendessen mit Sektempfang im Restaurant „Luise“ in Dahlem. Bei goldenem Herbstwetter verbrachten die Teilnehmer und Referenten den Abend im Biergarten und nutzen die Chance, sich näher kennen zu lernen. Als besonderes Highlight wurde in den späten Abendstunden die berühmte Berliner Currywurst serviert.

Am 30.9. startete die Veranstaltung mit Frau *Dr. Claudia Mayers* Vortrag „Die mangelhafte Wohnung“. Die ehemalige Teilnehmerin der Herbstakademie führte in die verschiedenen Ansprüche bei Mietmängeln ein und stellte deren Prüfungsaufbau anhand einiger Fälle dar. Darauf folgend referierte der BGH Richter a.D. *Dr. Dietrich Beyer* über die Beendigung des Mietverhältnisses. Ein wichtiger Inhalt des Vortrags war das Problem der hilfswisen ordentlichen Kündigung neben der außerordentlichen Kündigung, falls diese, zum Beispiel durch Zahlung der ausstehenden Miete, unwirksam würde. Ein weiterer Inhalt des Vortrags war der aktuelle Fall eines Vermieters, der aus Gründen des Eigenbedarfs kündigte, um seine in Berlin lebende Tochter am Wochenende besuchen zu können.

Nach einem kurzen Mittagessen besuchten die Teilnehmer das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Die für das Mietrecht zuständige Referentin, Frau *Babara Leier*, stellte die geplanten Neuerungen zum Mietrecht vor, die die Bundesregierung am Folgetag mit einem Gesetzesentwurf auf den Weg brachte. Insbesondere wurde im Rahmen der Mietpreisbremse darüber diskutiert, ob der Mieter künftig nur einen Anspruch auf Auskunft über die vorherige Miethöhe gegen den Vermieter hätte und ob dieser die Auskunft auch mit Belegen untermauern müsse. Nach diesem spannenden Vortrag besichtigte die Gruppe das Gebäude. Vielen Teilnehmern war bislang etwas unbekannt, dass in dem Gebäude des heutigen Bundesministeriums der Justiz die berühmte Pressekonferenz vom 9.11.1989 stattfand, die zur Öffnung der Grenzen der ehemaligen DDR führte. Nach dieser geschichtsträchtigen Führung hatten die Teilnehmer der Herbstakademie einige Stunden für sich, um die Berliner Innenstadt zu besichtigen. Am Abend wurde die Gruppe von dem Vorsitzenden des NSA-Untersuchungsausschusses, MdB Prof. *Dr. Patrick Sensburg*, im Bundestag empfangen. In einem Gespräch erklärte er den Anwesenden seinen Alltag als Abgeordneter und räumte durch seine offene Art mit einigen Politikerklischees auf. Besonders interessant waren seine Ausführungen zur aktuellen Situation im NSA-Untersuchungsausschuss. Im Anschluss besichtigte die

* Die Autorin studiert im achten Semester Jura an der Universität Bielefeld.

Gruppe das Reichstagsgebäude und bekam auf den Besucherrängen des Plenarsaals die Geschichte des Gebäudes von einem „echten Berliner“ erklärt. Auf der Reichstagskuppel bewunderten die Teilnehmer zum Abschluss des Tages den Ausblick auf das nächtliche Berlin.

Am 1.10. wurden die Akademiebesucher vom Vorsitzenden Richter am Landgericht München (I), *Hubert Fleindl*, im Workshop „Mietrechtsstreit und Räumungsvollstreckung“ näher über die prozessuale Komponente des Mietrechts informiert. Interessant waren die Vollstreckungshindernisse, die Herr *Fleindl* mit echten Fällen aus seiner richterlichen Praxis ausschmückte. Im Anschluss stellten Mietrechtler verschiedener Berufsgruppen ihre Berufspraxis vor und standen den Zuhörenden Rede und Antwort. Die ehemalige Mitarbeiterin am Lehrstuhl von Prof. *Dr. Markus Artz*, Frau *Jutta Hartmann* (Deutscher Mieterbund), und Herr RA *Carsten Herlitz* (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) berichteten von ihrem Arbeitsalltag als Verbandsjuristen, bei dem sie insbesondere mit Gesetzesvorhaben konfrontiert sind. Frau RAin *Beate Heilmann* schilderte, wie sie teils durch Zufall Mietrechtsanwältin wurde und wie mietrechtliche Mandate in der Realität ausgestaltet sind. Weiter stellte Herr *Fleindl* seinen beruflichen Werdegang dar. Dabei sparten die Praktiker nicht mit lustigen, persönlichen Anekdoten.

Es folgte eine kurze Verabschiedung durch die Veranstalter, die ein von Herzen kommendes Plädoyer für die Laufbahn als Mietrechtler enthielt und die Teilnehmer ermutigte, das Netzwerk für Praktika und andere berufliche Chancen zu nutzen. Besonderer Dank gilt den Veranstaltern für ihre glückliche Organisation und ihre Großzügigkeit, die sich vor allem in der Unterbringung und Verpflegung der Teilnehmer zeigte. Auch den Referenten ist sehr zu danken, da sie die Teilnehmenden ehrenamtlich mit ihren hervorragenden Vorträgen gefördert haben. Dies spiegelte sich auch in der ausgelassenen und durchweg positiven Stimmung der Teilnehmer wider. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die „V. Herbstakademie Mietrecht für junge Juristen“ ein großer Erfolg und eine Bereicherung für die Teilnehmer und ihre berufliche Zukunft war. Dies gelang vor allem durch informative, originelle und gleichzeitig spannende Programmpunkte, die die Veranstalter durch ihre sympathische und alterozentrische Art entwickeln haben. Eine Fortsetzung im Jahr 2016 wird bereits freudig erwartet.