

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 4

Ausgabe 25. Januar 2018

### Inhalt

- 2 70 Jahre wi:** Anlässlich ihres 70. Jubiläums kommen in der wi in einer Interview-Serie ihre „Macher“ zu Wort. Diese Woche Chefredakteurin Katharina Burkardt.
- 4 Grundsteuer:** Zusammenfassende Analyse über den aktuellen Stand zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Januar.

## EU-weiter Sanierungszwang für sozialen Wohnungsbau abgewendet

**Straßburg/Berlin – Bei einer Abstimmung im Europäischen Parlament über einen Änderungsantrag zur Energieeffizienzrichtlinie hat am 17. Januar 2018 der Realismus die Oberhand behalten. Der Antrag, eine verpflichtende Sanierungsrate in Höhe von drei Prozent pro Jahr auf Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen auszuweiten, wurde abgelehnt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hatten im Vorfeld der Abstimmung intensiv vor erheblichen negativen Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau und die Mieter kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen in Deutschland gewarnt.**



*Haarscharfe Mehrheit: Bei der Abstimmung über eine verpflichtende Sanierungsrate für Sozialwohnungen hat sich in Straßburg der Realismus knapp durchgesetzt.*

Die Entscheidung fiel äußerst knapp aus. Für die hauchdünne Mehrheit von 349 Gegen-Stimmen gegenüber 302 Ja-Stimmen bei 29 Enthaltungen sorgten insbesondere Europaabgeordnete aus Deutschland und Österreich. „Wir begrüßen dieses Ergebnis ausdrücklich“, erklärte dazu GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Eine unverhältnismäßige Belastung für die sozial orientierten Vermieter und insbe-

sondere einkommensschwächere Mieter in Deutschland wurde vermieden. Das ist ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter“, so Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Es bleibt zu wünschen, dass zukünftig auf solche unrealistischen, und für die Energiewende schädlichen Vorschläge verzichtet wird.“

*Weiter auf Seite 2 ➔*

## Aktuelle Meldungen

### Grundsteuerreform soll Bodenspekulation entgegenwirken

Bundesbauministerin Barbara Hendricks will eine Reform der Grundsteuer nutzen, um die wachsende Wohnungsnot zu bekämpfen, berichtete *Spiegel Online* am 19. Januar 2018. Entscheidend sei, dass künftig allein der Bodenswert zähle und nicht die Art des Gebäudes. Kommunen soll ermöglicht werden für baureife, unbebaute Grundstücke mehr Grundsteuer zu erheben als für bebaute. Bodenspekulation soll auf diese Weise eingedämmt werden. *Mehr zum Thema auf Seite 3.* (wi)

### Internationale Erklärung soll Baukultur stärken

Im Vorfeld des Weltwirtschaftsforums beschloss die Kulturministerkonferenz am 22. Januar 2018 die „Erklärung von Davos zur Baukultur“. Ziel ist es Baukultur, als sektorübergreifendes Handlungsfeld in den unterschiedlichen Verantwortungsebenen stärker zu verankern und so seine Bedeutung für eine integrierte und nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung international zu stärken. (wi)

### Zahl der Baugenehmigungen gesunken

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 Prozent weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Wie das Statistische Bundesamt am 18. Januar 2018 weiter mitteilte, nahm die Zahl der Genehmigungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 Prozent ab. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

Es sei „gelingen, die Forderung nach unrealistischen Renovierungsquoten für öffentliche Gebäude bei der künftigen Richtlinie zur Energieeffizienz abzuwenden“, erklärte dazu der Europaabgeordnete **Markus Pieper** (CDU), der das Dossier für die Fraktion der Europäischen Volkspartei (EVP) im Europaparlament betreut. „Allein die Städte und Gemeinden in Deutschland hätte das jährlich um die sieben Milliarden Euro ärmer gemacht.“

Wären Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet worden, ihre Sanierungsrate auf drei Prozent pro Jahr zu erhöhen, hätte das eine Verdreifachung ihrer bereits sehr großen Bemühungen für noch mehr Energieeffizienz bei Wohngebäuden notwendig gemacht. „Das wäre eine unverhältnismäßige Belastung für die sozial orientierten Vermieter und insbesondere einkommensschwächere Mieter in Deutschland“, hatte GdW-Chef Gedaschko gewarnt. Zudem hätte den Wohnungsunternehmen durch eine Belastung dieses Ausmaßes künftig die Finanzkraft für die so notwendigen Investitionen in den Wohnungsneubau gefehlt. Und die infolge der starken Neubauachfrage bereits deutlich gestiegenen Baupreise hätten noch weiter angezogen.

**Mietsteigerungen durch überhöhte Sanierungspflichten**

Deutliche Mietpreisteigerungen von monatlich zwei Euro pro Quadratmeter und mehr wären angesichts einer verpflichtenden dreiprozentigen Sanierungsrate unausweichlich geworden. Gerade das suchen Wohnungsunternehmen bei der energetischen Modernisierung zu vermeiden, um bezahlbares Wohnen für ihre Mieter gewährleisten zu können. Eine solche enorme Erhöhung der Effizienzvorgaben

hätte sich allerdings nicht anders finanzieren lassen. Denn bei geschätzten Investitionskosten von 30.000 Euro pro zu sanierender Wohneinheit wäre ohne entsprechende Mieterhöhungen eine Mehrbelastung der Wohnungswirtschaft von insgesamt 1,38 Milliarden Euro pro Jahr entstanden.

Hinzu kommt, dass in Deutschland ein eklatanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen besteht. In diesem Marktsegment spielen gerade Sozialwohnungen und auch Wohnungen kommunaler Unternehmen eine entscheidende Rolle. „Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Verringerung der Heizkosten. Die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen muss aber sozialverträglich machbar sein. Wenn die EU verpflichtende Sanierungsvorgaben macht, muss die Politik dafür sorgen, dass das Delta der fehlenden Wirtschaftlichkeit für den Mieter ausgeglichen wird. Davon ist aber nichts zu hören“, hatte **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, im Vorfeld erklärt.

Anders als in anderen EU-Ländern werden in Deutschland die Kosten für energieeffizientes soziales und bezahlbares Wohnen nicht vom Staat oder den Kommunen übernommen, das heißt die Miete hängt bei energetischen Modernisierungen vor allem von der Höhe der Baukosten ab. Deshalb können zwar durch zusätzliche Maßnahmen die Energiekosten vermindert werden, aber die Bruttomiete und damit die Wohnkosten steigen. Da es in der EU keine einheitliche Wohnraumversorgung und -bewirtschaftung gibt, kann eine einheitliche europäische Vorgabe zur verpflichtenden energetischen Sanierung der kommunalen Wohnungsbestände in Deutschland letztlich nur großen Schaden anrichten.

**Energiewende braucht andere Instrumente**

Für eine erfolgreiche Energiewende brauchen wir andere Instrumente. Das Energieeinsparrecht und die Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Minderungsziel ausgerichtet werden“, erklärte GdW-Chef Gedaschko dazu. Der Quartiersbezug sollte hierfür deutlich gestärkt werden. Darüber hinaus kann eine gezielte steuerliche Förderung einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten. Entscheidend ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.



Quelle: GdW

Auch Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden aber gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden. (schilvogel) ■

➔ **Wie die Energiewende im Gebäudebereich erfolgreich wird: Das GdW-Booklet „11 Fakten zum Klimaschutz“ finden Sie hier: <https://goo.gl/5FNwvc>**

JUBILÄUM

**70 Jahre wi – Chefredakteure im Interview**

NACHGEFRAGT

**Katharina Burkardt**  
wi-Chefredakteurin  
seit 2010



Foto: Sebastian Schobbert

**wi: Koalitionsverhandlungen und die Bildung einer neuen Bundesregierung stehen nach Monaten des relativen Stillstands unmittelbar bevor. Was wären aus ihrer Sicht die drängendsten Aufgaben für die Bundesregierung im Bereich der Wohnungspolitik?**

**Katharina Burkardt:** Das bezahlbare Bauen und Wohnen gehört in den Fokus des Handelns. Daran muss sich auch eine neue Regierung messen lassen. In der letzten Legislaturperiode haben wir erlebt, dass die verschiedenen Themen rund um das Bauen und Wohnen in Deutschland häufig gegeneinander ausgespielt wurden. Das lag auch an den unterschiedlichen Zuständigkeiten. So wurden einige Themen im Bauministerium betreut, bei der Energie kam das Wirtschaftsministerium hinzu, bei der Raumordnung und der Digitalisierung das Verkehrsministerium, das Mietrecht wurde im Justizministerium betreut und die Themen rund um die Demografie waren

sowieso an verschiedenen Stellen ange-dockt. Das hat dem ganzen Thema nicht immer gut getan. Es wäre zu wünschen, dass eine neue Regierung hier die Kompetenzen bündelt und damit eine Priorität für das Wohnen und Bauen setzt. Denn es gibt viel zu tun – und die Grundstücke werden nicht günstiger oder die Nachfrage geringer, nur weil in Deutschland noch eine neue Bundesregierung gesucht wird. Es ist nun konkretes und pragmatisches Handeln gefragt – und das auf vielen Ebenen. Hört man sich bei den Unternehmen und den Verbänden um, sind die wichtigsten Aufgaben für die Politik schnell klar. Es werden mehr und vor

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

allem bezahlbare Grundstücke gebraucht, Normen und Regulierung müssen reduziert werden, die Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer muss ein Ende haben und es sollte auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau geben. Über eine Verbesserung der steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau oder eine gleichwertige Investitionszulage könnte der Wohnungsbau in Schwung gebracht werden und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission müssen jetzt zügig zur Umsetzung kommen. An dieser Stelle ist besonders auch die enge Kooperation von Bund, Ländern und Kommunen gefragt. Ein nicht immer ganz leichtes Unterfangen.

**Was hat sich im weiten Feld der Wohnungspolitik in Ihren sieben Jahren als Chefredakteurin am stärksten verändert?**

Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren schon deutlich verändert – das sieht man auch an unserer Berichterstattung in der wi. Vor 10 Jahren wurde in Deutschland noch ganz stark die Leerstandsproblematik sowie der Abbau der Altschulden diskutiert und debattiert – heute hört man vom Leerstand kaum noch etwas. Die mediale Aufmerksamkeit liegt mehr auf den Ballungsregionen, wo Wohnungsneubau gefragt ist und man an einigen Stellen sogar das Wort ‚Wohnungsnot‘ hört. Aber dennoch: Die ländlichen Regionen spielen auch heute eine ganz zentrale Rolle bei der Wohnraumversorgung – auch wenn sie nicht immer im Mittelpunkt des medialen Interesses stehen. Wir versuchen, dem durch eine ausgewogene Berichterstattung entgegen zu wirken – eine neue Polyzentralität, infrastrukturelle Anbindung und digitale Möglichkeiten spielen hier eine große Rolle. Wie ein roter Faden durch die sie-



**WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN**

ben Jahre meiner wi-Tätigkeit ziehen sich die Themen Energie und Mietrecht sowie Integration. Aber es gibt auch ganz neue Impulse: Die Digitalisierung und die damit einhergehenden Veränderungen in der Wohn- aber auch der Unternehmenswelt sind in den letzten Jahren deutlich in den Fokus gerückt.

**Die wi blickt auf sieben Jahrzehnte zurück. Was fällt auf, wenn man die Ausgaben seit 1948 durchblättert? Gibt es Überraschendes, Kurioses oder vielleicht auch Altbekanntes?**

Alte Ausgaben der wi durchzublättern macht nicht nur richtig Spaß, sondern ist auch wirklich informativ. Als meine Kollegen in der Redaktion und ich anlässlich des Jubiläums angefangen haben, Hefte zu wälzen, haben wir nicht schlecht gestaunt, über welche politisch damals und heute brandaktuellen Themen die Wohnungswirtschaft schon vor 70 Jahren diskutiert hat. Da geht es 1948 – natürlich als Auswirkung des Krieges – um die ‚Flüchtlingengesetzgebung‘, ‚Debatten um die öffentliche Finanzierung des Wohnungsbaus‘ und später um den Einfluss von Wasserpreisen auf die ‚Betriebsunkosten‘. 1958 wurde über

Grundstückspreise und Baulandbeschaffung ebenso diskutiert wie über die Sozialwohnungen und deren Nutzung. 1966 erschien der erste Wohngeldbericht der Bundesregierung, in den darauffolgenden Jahren drehte sich viel um das Bodenrecht und der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft forderte ein Städtebauförderungsgesetz. 10 Jahre später wurde auch das ‚Hickhack‘ zwischen Bund und Ländern beim Energiesparprogramm und dem sozialen Wohnungsbau zum Thema. Ein großer Einschnitt und starke Veränderungen brachte dann natürlich die Wiedervereinigung und der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit mit sich. Aber auch wenn es Themen gibt, um die sich die Politik damals wie heute dreht – beeindruckt bin ich bei einer Lektüre der alten und der neuen Ausgabe immer wieder davon, wie groß die Themenvielfalt rund um das Wohnen ist. Und genau da werden wir mit der wi auch in Zukunft immer ganz vorn dabei sein – wenn es darum geht schnell, sachlich und fachlich fundiert die wichtigsten Neuigkeiten aus der Wohnungspolitik zu berichten – für die Wohnungswirtschaft, Medien und Politik, und alle, die sich etwas mehr für das interessieren, was wir alle gerne haben: mehr als nur ein Dach über dem Kopf. ■

**BUNDESPOLITIK**

**Grundsteuer: Mündliche Verhandlung der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage beim Bundesverfassungsgericht**

**Berlin/Karlsruhe – Am 16. Januar 2018 fand die mündliche Verhandlung zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung beim Bundesverfassungsgericht statt. Steuer-Expertin Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, war bei der Verhandlung in Karlsruhe vor Ort. In der wi gibt sie einen fundierten Einblick in die Verhandlungspositionen beim dem Großreformprojekt.**

**ANALYSE**

**Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW



Foto: GdW, Urban Rutlis

Schon bei der Vorbesprechung zur Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts in Sachen Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wurde deutlich, dass es vorrangig um die Zugrundelegung der Wertverhältnisse 1964 gehen würde.

Explizit ausgeklammert wurden die Einheitswerte in den neuen Ländern auf Basis der Wertverhältnisse 1935. Dies stieß zwar bei den Klägern teilweise auf Unverständnis, ist aber in der Sache nachvollziehbar.

Weiter auf Seite 4 ➔





**ZITAT von Dr. Peter Tschentscher** Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg

„Legt man die heutigen Bodenwerte und das bestehende System von Messzahlen und Hebesätzen zugrunde, würde sich die Grundsteuer in bestimmten Lagen Hamburgs um das 40-fache erhöhen. Im Durchschnitt stiege sie um das 10-fache. [...] Eine vom Bodenwert abhängige Grundsteuer würde die Wohnkosten in Hamburg massiv erhö-

hen, denn die Grundsteuer wird als Bestandteil der Mietnebenkosten auf die Mieter umgelegt. Alteingesessene Bewohner werden verdrängt und für viele wäre das Wohnen in einer Stadt wie Hamburg kaum noch bezahlbar. Bei der Grundsteuer-Reform muss sichergestellt werden, dass sich auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen eine Wohnung in einer Großstadt leisten können. Mit einem Flächenmo-

dell vermeiden wir einen für viele Mieter unzumutbaren Anstieg der Grundsteuer, der sich bei einer Bodenwert abhängigen Berechnung und weiter steigenden Immobilienpreisen automatisch ergeben würde.“ ■

➔ **Weiterführende Infos sowie Beispielrechnungen zur Grundsteuer-Reform in Hamburg finden Sie in einer Pressemitteilung des Hamburger Senats: <https://goo.gl/Aq6ZeS>**

➔ **Fortsetzung von Seite 3**

Darüber hinaus wurden Vollzugsdefizite der Finanzbehörden im bestehenden System angesprochen – so besteht in der Regel kein systematischer Mechanismus der Wertfortschreibung bei Änderungen der Verhältnisse, zum Beispiel beim Wegfall der öffentlichen Förderung oder Änderung der Ausstattungsmerkmale nach Modernisierungen – und Rechtfertigungen des Gesetzgebers für das bisherige Nicht-Tätigwerden behandelt.

**Bund und Länder verteidigen derzeitiges System**

Bund und Länder verteidigten das heutige System als noch verfassungsgemäß und wiesen auf die Herausforderungen eines Systemwechsels für die öffentliche Verwaltung hin. Sie forderten dabei eine Weitergeltungsanordnung für die bestehenden Einheitswerte durch das Bundesverfassungsgericht, lange Übergangsfristen von bis zu 10 Jahren und gingen auf die Herausforderungen der Vernetzung der unterschiedlichen Informationen aus Katasterämtern, Grundbüchern und der Gutachterausschüsse ein. Ob dies letztendlich reichen wird, die Richter zu überzeugen, ist mehr als fraglich.

Vor allem aus den Nachfragen in Sachen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes

konnte man schon eine große Skepsis des ersten Senats heraushören. Klar wurde schnell, dass es nicht um die Wertverzerrungen im Verhältnis zu anderen Vermögensarten geht, sondern ausschließlich um die innerhalb der Vermögensart Grundstücke selbst.

Aus einigen Kommentaren des Vorsitzenden konnte man aber auch schließen, dass das Bundesverfassungsgericht, im Gegensatz zu vielen Fachleuten, nicht ausschließlich eine am Verkehrswert orientierte Bemessungsgrundlage der Grundsteuer für zulässig erachtet. Zu oft wurde die Frage gestellt, ob eine Orientierung an Flächen das von Bund und Ländern problematisierte Thema der flächendeckend erforderlichen Bewertung von rund 35 Millionen Grundstücken nicht lösen könne und vor allem schneller umsetzbar wäre.

Schließlich suchten die Richter fast verzweifelt nach Rechtfertigungsgründen dafür, dass der Bund schon früher vom Bewertungsziel gemeiner Wert abgegangen sei. Aber: Dies fällt schwer, da das Bewertungsgesetz (BewG) ein eindeutiges Ziel, nämlich den gemeinen Wert, vorgibt. Aussagen, wonach die gleiche Bewertung von Gebäuden, die 1964 hergestellt worden seien, mit Neubauten von heute wohl offensichtlich

ungleich sein müsse, versuchten die Vertreter von Bund und Ländern mit Verweis auf das Gesamtsystem, bestehend aus Bemessungsgrundlage, Messzahl und Hebesatz, zu entkräften.

Die Richter versuchten auch zu ergründen, ob das heutige System gegebenenfalls durch Ausnutzung sämtlicher Spielräume, also Fortschreibung der Ausstattungsmerkmale mittels Wertfortschreibung, noch haltbar wäre. Die Argumente, vor allem der Länder, überzeugten hier nicht.

**Lange Übergangsfristen gefordert**

Dann wurde noch über die Länge des Übergangszeitraumes gesprochen, der nach Ansicht von Bund und Ländern eher bei 10 als bei sechs Jahren liegen sollte.

Der Vorsitzende brachte es auf den Punkt: So lange Übergangszeiträume seien für das Bundesverfassungsgericht bei Feststellung eines verfassungswidrigen Zustandes eine Zumutung. Und zu Recht hinterfragten die Richter, ob nicht ein Systemwechsel hin zu einem einfacheren System, wie einem Flächenmodell, hier Abhilfe schaffen könnte.

**Tschentschers Vision: Flächen**

Genau darauf zielte die „Vision“ von Finanzsenator Tschentscher aus Hamburg in seinem Schlussstatement ab. Weg von Werten, vor allem auch teilweise spekulativen Bodenrichtwerten, hin zu Flächen. Dies könne mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden, wonach die zu finanzierenden Leistungen der Kommune gerade in den Hotspots Deutschlands nicht mit der Höhe der Bodenrichtwerte korrelieren. Mehr noch: Ein regelmäßig angepasstes, wertorientiertes System würde die ohnehin schon explodierenden Mieten in den Ballungsräumen weiter befeuern. Er forderte das Bundesverfassungsgericht auf, in seinem Urteil dazu Stellung zu nehmen, ob auch ein solcher Systemwechsel zulässig sei. Und er wies darauf hin, dass man dann deutlich kürzere Umstellungszeiträume bräuchte.

Weiter auf Seite 5 ➔

**Norddeutsche Wohnungswirtschaft unterstützt den Vorschlag Hamburgs**

Auch die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat die Überlegungen des Hamburger Senats begrüßt. „Wir fordern die Landesregierungen von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern auf, den Vorschlag von Hamburg im Bundesrat zu unterstützen“, sagte **Andreas Breitner**, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Dieser Vorschlag sorgt dafür, dass in Großstädten die Mieten nicht um bis zu mehrere Hundert Euro pro Monat steigen und

viele Tausende Wohnungen bezahlbar bleiben. Die Politik steht hier in der Verantwortung gegenüber den Menschen. Sie muss verhindern, dass Wohnen in angesagten Städten für den Normalverdiener unbezahlbar wird. Alles, was wir gemeinsam mit den Landesregierungen und den Kommunen zur Reduzierung der Bau- und Wohnkosten unternommen haben, wäre auf einen Schlag vergebens. Wohnen würde stärker besteuert und deutlich teurer werden.“

(schirrschi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 4

Diese Forderung stimmt im Übrigen 1:1 mit der der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überein. Dabei geht es nicht nur um die Einfachheit des Verfahrens zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage, sondern auch um Themen wie die dauerhafte Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter und ein verwaltungsunaufwändiges Ermittlungssystem für die Finanzverwaltung wie auch die Eigentümer. Änderungen wären im Wesentlichen nur noch erforderlich, wenn die Kommune den Hebesatz verändert.

Abschließend konnte man aus dem Verhandlungsverlauf schon relativ klar den Eindruck gewinnen, dass das Verfassungs-

gericht die Einheitswerte auf Basis der Wertverhältnisse 1964 für verfassungswidrig beurteilen wird. Dies vor allem wegen der erheblichen Wertverzerrungen innerhalb der Vermögensart Grundstücke und nicht wegen der generell zu niedrigen Werte. Den Vertretern des Bundes und der Länder gelang es nicht, dies zu entkräften. Bund und Länder sprachen sich, für den Fall einer Verfassungswidrigkeit, für eine Weitergeltung der Einheitswerte für einen langen Übergangszeitraum von mindestens 10 Jahren aus, um eine neue Bemessungsgrundlage auf Basis des „Kostenwertverfahrens“ einführen zu können.

Am Ende wird es davon abhängen, ob und welche Übergangsfrist das Bundesverfas-

sungsgericht zur Beseitigung des voraussichtlich verfassungswidrigen Zustandes gewährt. Je kürzer die Frist umso wahrscheinlicher die Notwendigkeit, eine Bemessungsgrundlage zu finden, die sich nicht an Werten orientiert.

Durch die klare Positionierung des Hamburger Finanzsenators zu einem Flächenmodell ist dafür ein Weg aufgezeigt. Damit ist auch Bayern mit dem Südländermodell nicht mehr alleine und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert dies bereits seit Jahren. Es bleibt zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht das aufgreift und eine Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip für zulässig erachtet. ■

## VERANSTALTUNG

## Nationaler Prüferkongress des GdW eröffnet das neue Jahr 2018

**Berlin – Zum 19. Mal eröffnete der nationale Prüferkongress des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW am 8. und 9. Januar 2018 in Berlin das neue Jahr. Fast 100 Wirtschaftsprüfer und erfahrene Prüfer aus den regionalen Prüfungsverbänden des GdW und den angeschlossenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften diskutierten über aktuelle gesetzliche und fachliche Herausforderungen für die neue Prüfungsaison. Der Wissensaustausch und das Networking stellen eine wichtige Basis für eine zielgerichtete und effektive Prüfungstätigkeit dar.**



Dr. Alexander Schröder von der Versicherungsstelle Wiesbaden

Der Schwerpunkt des ersten Kongresstages lag auf der Umsetzung der Genossenschaftsgesetznovelle und den Neuerungen in der Abschlussprüfung. Dr. **Alexander Schröder** und **Josef Pritzen** von der Versicherungsstelle Wiesbaden berichteten über typische Haftungsfälle bei Abschlussprüfungen und deren Vermeidung. GdW-Genossenschaftsreferent Dr. **Matthias Zabel** gab einen Überblick über die neuen Herausforderungen in der Prüfung im Zuge der Umsetzung der Genossenschaftsgesetznovelle. Im Anschluss berichteten GdW-Hauptgeschäftsführerin **Ingeborg Esser** und **Hans Maier**, Verbandsdirektor der wohnungswirtschaftlichen Verbände in

Baden-Württemberg und Bayern, über die Problematik und den Umgang mit Kapitalanlagegenossenschaften – insbesondere, wie diese erkannt und welche Maßnahmen ergriffen werden sollten. Ein Vortrag von **Ingeborg Esser** und GdW-Referent **Christian Gebhardt**, über aktuelle Themen zu Rechnungslegung- und Bilanzierungsfragen rundete den ersten Veranstaltungsteil ab.

Nach einführenden Worten zur wohnungswirtschaftlichen Entwicklung in 2018 durch GdW-Präsident **Axel Gedaschko** stand der zweite Tag insbesondere unter dem Thema „Digitalisierung“. Die Herausforderungen und die Chancen einer stärkeren Digitalisierung im Prüfungsbereich beleuchtete **Barbara Muggenthaler** vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen. Dabei ist ein wichtiger Punkt die Einführung einer neuen und einheitlichen Prüfungssoftware in den Prüfungsverbänden, über die **Heiko Günther** vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen berichtete. Viele Wohnungsunternehmen stecken bereits tief im Prozess der Digitalisierung und der Umstellung ihrer Tätigkeitsabläufe. Spannend und praxisnah erläuterten Dr. **Wolfgang Pfeuffer** von der Joseph-Stiftung, **Holger Hentschel** von der LEG Immobilien AG und **Oliver Kulpanek** von der Baugenossenschaft Esslingen eG ihre Erfahrungen mit digitalen Umstellungsprojekten sowie den damit



Oliver Kulpanek von der Baugenossenschaft Esslingen eG

einhergehenden Einsparungspotenzialen und Chancen.

Prof. Dr. **Michael Pannen** vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen betonte die Notwendigkeit zur Einführung eines Tax Compliance Systems in den Wohnungsunternehmen und die Auswirkungen auf die Prüfung. Den Abschluss des Kongresses bildete der Vortrag von GdW-Justiziar **Cars-ten Herlitz** zur neuen EU-Datenschutzgrundverordnung.

Der 20. Nationale Prüfungskongress wird im Januar 2019 stattfinden. (buchschi) ■

# Aktueller Zahlenspiegel 1/2018

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.176	82.522	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2016	2017	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	797,1	831,1	+2,3%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	82,2	87,6	+3,2%
dar.: Wohnbauten	50,0	53,7	+4,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	108,8	110,6	+1,7%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	108,9	110,4	+1,4%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	108,7	110,5	+1,7%
Altbauwohnungen	109,3	110,9	+1,5%
Neubauwohnungen	108,6	110,4	+1,7%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wasserversorgung	110,3	111,0	+0,6%
Müllabfuhr	99,7	99,8	+0,1%
Abwasser	104,2	104,4	+0,2%
Andere Nebenkosten	113,5	115,1	+1,4%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Strom	125,7	128,2	+2,0%
Gas	106,4	103,6	-2,6%
Flüssige Brennstoffe	89,7	93,3	+4,0%
Feste Brennstoffe	110,0	111,1	+1,0%
Zentralheizung/Fernwärme	99,4	100,9	+1,5%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	114,1	118,0	+3,4%
Rohbauarbeiten	112,3	116,6	+3,8%
Ausbauarbeiten	115,6	119,3	+3,2%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	146,58	177,50	+21,1%
Geschäftsgebiet	200,80	190,44	-5,2%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	109,70	117,08	+6,7%
Wohngebiet	164,50	212,62	+29,3%
Industriegebiet	38,73	53,26	+37,5%
Dorfgebiet	46,32	53,56	+15,6%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Hoch- und Tiefbau	140,9	189,7	+34,6%
Wohnungsbau	137,3	198,7	+44,7%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	340.009	313.658	-7,8%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	87.458	82.866	-5,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	20.932	20.464	-2,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	155.549	154.981	-0,4%
davon: Eigentumswohnungen	74.321	71.382	-4,0%
Mietwohnungen	81.228	83.599	+2,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

## Frank Emrich wird neuer vtw-Verbandsdirektor

**Erfurt – Mit Frank Emrich bekommt der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) einen Direktor mit ausgewiesenem Sachverstand sowohl im wirtschaftlichen als auch im regionalen Immobilienumfeld. Der 48-jährige Diplom-Sparkassenbetriebswirt wirkte lange als Sparkassenvorstand in Thüringen und war in dieser Funktion mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft eng verbunden.**

Frank Emrich übernimmt am 1. Februar 2018 den Direktorenposten von Reinhard Guhr, der diesen interimswise seit dem Ausscheiden von Constanze Victor Ende Mai 2017 innehatte. Seit 1. Dezember 2017 ist er für den



Foto: vtw

Verband als Vorstand tätig. Der künftige vtw-Direktor blickt mit Freude auf sein künftiges Wirkungsfeld: „Ich möchte meine Führungserfahrung und wirtschaftliche Kompetenz noch stärker mit politischen und gesellschaftlichen Aspekten verbinden“, sagte er zu seiner persönlichen Motivation. Die wesentlichen Herausforderungen für die vtw-Mitglieder kennt Frank Emrich bereits aus seiner Arbeit für die Thüringer Sparkassenorganisation. Landflucht und der ungebrochene Zug in die Städte, die damit verbundene zweite Leerstands- und Sanierungswelle, der demografische Wandel insgesamt und die Bezahlbarkeit des Wohnens vor dem Hintergrund steigender Baukosten und wachsender Regeldichte werden die Zukunftsfähigkeit der vtw-Unternehmen entscheidend beeinflussen. Hinzu kommt der digitale Wandel in Wohnungswirtschaft und Gesellschaft. „Vor diesem Hintergrund arbeiten wir intensiv daran, die Wohnungsbestände zukunftssicher weiterzuentwickeln“, sagte Frank Emrich. Die Unterstützung der Thüringer Wohnungsunternehmen bei diesen allumfassenden Veränderungen sieht der neue Verbandsdirektor als eine der großen Herausforderungen. Gute Beispiele dafür in der Thüringer Wohnungswirtschaft gehören bereits zu seinen ersten Eindrücken. Außerdem möchte Frank Emrich in seiner Rolle eine sachgerechte Interessenvertretung der vtw-Mitglieder bei den politischen und gesellschaftlichen Vertretern Thüringens weiter stärken und ausbauen. Zunächst aber nimmt er Kontakt zu den Mitgliedsunternehmen des Verbandes auf und will „intensiv zuhören“.

(end/koch) ■



**Vorbereitung für die IHK-Prüfung**

28. März, 2018, Hannover

Der Vorbereitungslehrgang für die Prüfung der Immobilienkaufleute an der Industrie- und Handelskammer (IHK) im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“ bietet Auszubildenden, Umschülern sowie Teilnehmern an Fernkursen eine gründliche Vorbereitung auf die Abschlussprüfung im Fach Wirtschaftslehre und Sozialkunde. Anhand von Theorie und praktischen Übungen werden unter anderem die Themenbereiche Produktionsfaktoren, Rechtsnormen des Wirtschaftens, Vertragsstörungen, Rechtsobjekte und Rechtssubjekte, Rechtsformen der Unternehmen sowie Arbeitsrecht und soziale Sicherung der Arbeitnehmer behandelt. Das Angebot richtet sich an Auszubildende im Abschlussjahr.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Lara Ghanem Telefon: 0511/1265126,  
E-Mail: l.ghanem@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

**Erfolgreiche Mietermagazine**

4. + 5. April 2018, Berlin

Das Seminar „Geschichten spannend erzählen – wie Mietermagazine erfolgreich werden, richtet sich an Marketingverantwortliche, die bereits mit Magazinen arbeiten. Inhaltliche Schwerpunkte des ersten Moduls sind Grundlagen für die erfolgreiche Einführung eines Mietermagazins. Dazu gehören unter anderem das Mietermagazin als strategisches Instrument im Marketingmix, die Vorteile eines Mietermagazins und die Erstellung eines Magazin-Konzeptes. Das zweite Modul behandelt Mietermagazine in der Praxis. Inhalte sind unter anderem Themenfindung, Recherche, Artikel schreiben, das richtige Bild zum Text sowie Gestaltungsrichtlinien.

**Weitere Infos:** BBA, Gina-Sophie Gebhardt, Telefon: 030/23085536,  
E-Mail: gina.gebhardt@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Prüfungsvorbereitung Rechnungswesen**

6. + 7. April 2018, Dresden

Dieses Seminar richtet sich an Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau zur Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Abschlussprüfung 2018. Den Teilnehmern wird umfangreiches Arbeitsmaterial zu den prüfungsrelevanten Themen zur Verfügung gestellt. Inhalte dieses Seminars sind unter anderem Grundfragen der Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Darlehensbuchhaltung, Grundlagen des Jahresabschlusses, Bewertung des Anlagevermögens, Bewertung des Umlaufvermögens sowie die Jahresabschlussanalyse.

**Weitere Infos:** VSWG, Cindy Habrom Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de,  
Internet: www.vswg.de

**EU-Beihilfenrecht**

9. April 2018, Dresden

Das Seminar EU-Beihilfenrecht und Steuern im Bereich Wohnungswirtschaft richtet sich an Geschäftsführer und Abteilungsleiter aus den Bereichen Finanzen und Rechnungswesen, Steuern und Verwaltung. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Einführung in das EU-Beihilfenrecht, Anwendung des EU-Beihilfenrechts bei Finanzierungen, beihilfenkonforme Gestaltung, Umsatzsteuerliche Risiken bezüglich beihilfekonformer Gestaltungen sowie Ertragssteuerliche Aspekte beihilferechtlicher Gestaltung und Hinweise zur Risikominimierung.

**Weitere Infos:** vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,  
E-Mail: these@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

**Verkehrssicherungspflichten**

11. April 2018, Bochum

Die Verkehrssicherungspflichten von Immobilienunternehmen haben sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Insbesondere die Organisationspflicht und die rechtssichere Dokumentation von Überwachungen werden immer wichtiger. In diesem Seminar werden anhand praktischer Beispiele konkrete Aufgaben eines Wohnungsunternehmens im Bereich der Verkehrssicherungspflicht aufgezeigt – jenseits von juristischen Maximalforderungen, aber dicht am eigenen Haftungsrisiko. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem ein Überblick über vorhandene Überwachungspflichten, Anforderungen für eine rechtssichere Dokumentation der Prüfungen sowie Anforderungen an ein EDV-gestütztes Dokumentations- und Controllingsystem. Das Seminar richtet sich an Geschäftsführer, Mitarbeiter aus dem Bereich Technik und aus der Bestandswirtschaft.

**Weitere Infos:** EBZ, Andrea Bohn Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de,  
Internet: www.e-b-z.de

**WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg:  
Hufnerstraße 28  
22083 Hamburg  
Tel.: 040 211165-32  
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.



Fotos: Tobias Ruecker

Die Präsidenten der Immobilienverbände in der BID mit EU-Kommissar Günther Oettinger (3. v. r.)



Der BID-Neujahrsempfang fand in der Akademie der Künste am Pariser Platz statt.

## Jahresempfang der deutschen Immobilienverbände

Zum Neujahrsempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) kamen am 18. Januar 2018 hochkarätige Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verbänden in die Akademie der Künste am Pariser Platz in Berlin. EU-Haushaltskommissar Günther Oettinger gab einen spannenden Einblick in die Herausforderungen der EU- und Weltpolitik – und betonte die große wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche. Der BID-Vorsitzende Dr. Andreas Mattner

begrüßte in seiner Ansprache die Ergebnisse der abgeschlossenen Sondierungsphase, verwies jedoch auch auf die immer noch bestehenden Probleme der angespannten Wohnungsmärkte in Großstädten und Ballungsregionen. (koch) ■

### ZAHL DER WOCHE

# 1,4

Prozent betrug der Bruttowertschöpfungszuwachs, den die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2017 erzielen konnte. Die Branche trug damit deutlich zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei. 2016 war sie lediglich um 0,8 Prozent gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt in einer ersten Betrachtung der Ergebnisse zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung weiter mitteilte, erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden Euro. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit einem Plus von 3,9 Prozent sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit 2,9 Prozent. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate des Grundstücks- und Wohnungswesens unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum vorzuweisen. ■

## Recht so

### Üble Nachrede als außerordentlicher Kündigungsgrund

Mit Urteil vom 12. Mai 2017 (Aktenzeichen: 12 C 842/16) hat das Amtsgericht Aurich entschieden, dass ein Vermieter aufgrund übler Nachrede berechtigt ist, das Mietverhältnis außerordentlich aufgrund Zerrüttung des Mietverhältnisses zu kündigen. Das Gericht meint, dass die – hier aus Gründen des Anstands nicht dargestellten – Äußerungen eine üble Nachrede im Sinne des § 186 Strafgesetzbuch darstellen. Eine üble Nachrede – so das Gericht in Anlehnung bisheriger Rechtsprechung – liege vor, wenn gegenüber einem Dritten Tatsachen behauptet werden, die geeignet sind, den hiervon Betroffenen verächtlich zu machen oder sonst zu schaden. Die üble Nachrede sei zwar straflos, wenn der Täter nachweisen könne, dass die Tatsache der Wahrheit entspreche; gleichwohl liege auch in einem solchen Fall eine Vertragsverletzung vor, wenn der Täter kein anerkanntes Interesse an der Verbreitung der Tatsache geltend machen könne. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung macht zwei Punkte deutlich: Erstens kommt es bei der Beurteilung der Frage, ob aufgrund der üblen Nachrede eine Zerrüttung des Mietverhältnisses festgestellt werden kann, nicht darauf an, ob sich die Äußerung auf den Mietvertrag oder dem Mietverhältnis insgesamt bezieht. Es reicht die Feststellung, dass überhaupt eine üble Nachrede festgestellt werden kann. Der Anlass ist egal. Zweitens ist zwischen dem Strafrecht und den zivilrechtlichen Auswirkungen zu unterscheiden: Auch, wenn die üble Nachrede der Wahrheit entspricht, ist im Rahmen der ‚Zerrüttung‘ zu prüfen, ob ein anerkennenswertes Interesse an der Verbreitung der Tatsache geltend gemacht werden kann. Hierfür wäre dann der gekündigte Mieter darlegungs- beziehungsweise beweispflichtig. Die Entscheidung bedeutet aber keinen ‚Maulkorb‘. Sie erinnert nur an eine Selbstverständlichkeit, nämlich einen vernünftigen und maßvollen Umgang untereinander zu pflegen. Dieser wurde hier mehr als missachtet, was hier von der Rechtsordnung nicht akzeptiert wurde.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert