

Kommentar

Schwarz. Berlin wird zur Solarhauptstadt 253

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 256

Rechtsprechung kompakt 257

Namen und Nachrichten

258

Rubriken

Aktuelle Daten 261

Impressum U 22

Stellenmarkt 292

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 304

Hausverwalter und Makler U 23

Hintergrund

Berliner Immobilienmarkt 2022: Seit der zweiten Jahreshälfte geht es abwärts 262

Vermieter sollen Differenz zwischen Grundversorgertarif Gas und Biomethan zahlen: Der „Doppel-Wumms“ – Habecks Plan und die geplante Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie 264

Fragen und Antworten

Ständig zugeparkte Garageneinfahrt: Was kann ich dagegen tun? 268

Wohnfläche: Bei Minderfläche Miete zurück? 268

Abriss und Zweckentfremdung: Mietobergrenze einzuhalten? 269

Warmmiete: Vereinbarung zulässig? 270

Wohnfläche: Bei Minderfläche Miete zurück? 270

Überbau durch Giebelämmung: Wie die Überbaurente berechnen? 270

Recht kurz kommentiert

Mieter verweigert Rauchmeldereinbau: Zumindest ordentliche Kündigung gerechtfertigt 271

Bereits aus formalen Gründen unwirksam: Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind die Namen der Bedarfspersonen zu nennen 271

Abschluss von Maklerverträgen über das Internet: Steht nur „Senden“ auf der Schaltfläche, kommt noch kein Maklervertrag zustande 272

Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs: Mieter trägt den Kündigungsfolgeschaden trotz anschließender Umwidmung der Mieträume 273

Mieterhöhung nach Modernisierung: Die Angabe der Gesamtkosten ist formell ausreichend 273

Vermieter verbarrikadierte Räume seiner Ex mit Hilfe eines Brettes von innen: Fristlose Kündigung – Ausgesperrte Mieterin schlug mit der Axt die eigene Wohnungstür ein 274

Frist für Beseitigungsanspruch: Überraschend – Rückrechnung mit Durchschnittswachstum 274

Wohnungseigentum

Beseitigungsanspruch: Solaranlage auf Garagendach 275

Ermächtigung durch Beschluss: Auskunftsanspruch eines Wohnungseigentümers gegen Ex-Verwalter 275

WEG-Beschlussanfechtungsklage: Bedeutung von Anfechtungs- und Nichtigkeitstgründen 276

Sekundäre Darlegungslast der GdWE bei Streit über die Existenz: Einsicht in die gesamten Verwaltungsunterlagen 277

Lehmann-Richter. Erfüllung der Solarpflicht ist grundsätzlich gewährleistet: Die Umsetzung des Solargesetzes Berlin in Wohnungseigentümergeinschaften 278

Recht und Praxis

Raether/Benkert. Seit dem 1. Januar 2023 ist es ernst: Die Umsetzung des Berliner Solargesetzes hat begonnen – Pflichten im Neubau und im Bestand 282

Aufklärung beim Kauf einer Solaranlage: Keine Notstromfunktion vorhanden – Ohne Netz auch kein Strom 284

Schritte auf dem Weg zur Solarhauptstadt: Das Förderprogramm SolarPLUS unterstützt Berliner Eigentümer beim Solarausbau 285

Informations- und Unterstützungsangebote des Landes Berlin: Auf dem Weg zur Solarhauptstadt 287

Steuern


Beck. Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022:

Die Besteuerung von Photovoltaikanlagen/ESTG 288

Die Besteuerung von Photovoltaikanlagen/USTG 290


Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern und Gewerbeobjekten ist es für uns Verpflichtung, stets auf dem neuesten Stand zu sein. Somit bewahren wir unseren Vorsprung an Wissen und Kompetenz in Berlin!



Eberhard u. Gabriele Rick
u. Thomas Schlaak (Mitte)

Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen
gern Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.



KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99
 info@walter-loll.de - www.walter-loll.de

Rechtsprechung

VerfGH Berlin, 25.1.2023 - VerfGH 115/21 - Fünfjahresfrist für Zurückschneiden einer Hecke	293
BGH, 25.1.2023 - VIII ZR 29/22 - Mieterhöhung nach Modernisierung mit Angabe der Gesamtkosten	294
KG, 25.8.2022 - 8 U 36/21 - Kündigungsfolgeschaden trotz Umwidmung der Mieträume	295
LG Berlin, 14.2.2023 - 67 S 288/22 - Unzureichende Eigenbedarfsbegründung	297
LG Stuttgart, 28.11.2022 - 30 O 28/22 - Abschluss eines Maklervertrages im Internet	297
AG Detmold, 14.4.2022 - 41 C 381/21 - Fristlose Kündigung wegen Axteinsatzes durch Mieter	300
AG Spandau, 17.10.2022 - 6 C 217/21 - Fortgesetzte Verweigerung des Einbaus von Rauchwarnmeldern als Kündigungsgrund	301
BGH, 13.1.2023 - V ZR 43/22 - Identischer Streitgegenstand bei Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage	302
LG Frankfurt/Main, 20.12.2021 - 2-13 S 135/20 - Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Installation einer Solaranlage auf dem Garagendach („Balkonkraftwerk“)	305
LG Frankfurt/Main, 21.10.2022 - 2-13 S 59/22 - Auskunfts- und Rechenschaftsansprüche gegen Verwalter	307
LG Frankfurt/Main, 16.2.2023 - 2-13 S 39/22 - Einsicht in Verwaltungsunterlagen	307

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Die neue Grundsteuer – Musterverfahren vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg

Viele Eigentümer haben vom Finanzamt bereits den Bescheid über den Grundsteuerwert erhalten. Welche steuerlichen Belastungen sich daraus ergeben, kann man derzeit noch nicht sagen, weil dies davon abhängt, welchen Hebesatz das Land Berlin im zweiten Halbjahr 2024 beschließen wird.

Aus diesem Grund habe ich mehrfach empfohlen, gegen den Bescheid vorsorglich Einspruch einzulegen und das Finanzamt zu bitten, das Verfahren bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit der Regelungen im Bewertungsgesetz ruhen zu lassen.

Dies lehnen manche Berliner Finanzämter derzeit unter Hinweis auf § 363 Abs. 2 Satz 2 Abgabenordnung (AO) ab, weil vor dem Bundesverfassungsgericht noch kein Musterverfahren anhängig ist. Nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO kann das Finanzamt das Verfahren aber auch dann ruhen lassen, wenn der Einspruchsführer zustimmt und dies *aus wichtigen Gründen zweckmäßig erscheint*. Einige Berliner Finanzämter machen von dieser Möglichkeit nach Angaben von Haus & Grund Deutschland bereits Gebrauch.

In Berlin und Brandenburg kann man jetzt darauf hinweisen, dass beim FG Berlin-Brandenburg bereits drei Klageverfahren anhängig sind, in denen z. T. die Verfassungswidrigkeit der Regelungen über die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer geltend gemacht wird (Aktenzeichen: 3 K 3026/23 [explizit die Verfassungswidrigkeit angreifend], 3 K 3170/22 und 3 K 3018/23). Es empfiehlt sich daher, das Finanzamt auf diese Verfahren hinzuweisen und unter Berufung auf die Vorschrift des § 363 Abs. 2 Satz 1 AO ausdrücklich das Ruhen des Verfahrens zu beantragen. Dies *erscheint zweckmäßig*, weil weder das Finanzamt noch das Finanzgericht über die Verfassungsmäßigkeit der Regelung entscheiden können. Nach Art. 100 Abs. 1 GG ist dies dem BVerfG vorbehalten.

Ob der Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert notwendig ist, wird in der Fachliteratur unterschiedlich beurteilt. Einige Autoren meinen, es sei ohnehin davon auszugehen, dass das BVerfG dem Gesetzgeber lediglich aufgeben wird, das Gesetz – mit Wirkung für die Zukunft – zu ändern. Zu bedenken ist jedoch, dass der Bescheid über den Grundsteuerwert bis zur nächsten Hauptfeststellung und damit für mehrere Jahre gilt (anders als etwa ein Einkommensteuerbescheid, der nur für das betreffende Jahr gilt), und dass gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG bestandskräftige Verwaltungsakte von einer Entscheidung des BVerfG unberührt bleiben. Letztlich wird es sicherlich auf den Inhalt der Entscheidung des BVerfG ankommen. Meines Erachtens ist man aber nur dann „auf der sicheren Seite“, wenn man den Bescheid durch einen Einspruch offenhält und verhindert, dass er bestandskräftig wird.

H.-J. Beck

Wir erhalten Werte.



KUPERION®
Grundstücksgesellschaft mbH
Bismarckstraße 80
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 323 18 14
Telefax (030) 323 27 04