

## Kommentar

*Blümmel.* Weckruf noch nicht von jedem verstanden 1109

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1112  
 Rechtsprechung kompakt 1113

## Namen und Nachrichten 1114

## Rubriken

Aktuelle Daten 1117  
 Bücher 1140  
 Impressum 1140  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1152  
 Hausverwalter und Makler U 87

## Hintergrund

Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht Halbjahresbericht: Berliner Immobilienmarkt in Schockstarre 1119  
 Großer Aufwand – kleiner Effekt: Verlängerung der Energiepreislagen 1120  
 Wenig Verkäufe und sinkende Preise: Brandenburger Immobilienmarkt 2023 1120

## Fragen und Antworten

Grundsteuer für Tiefgarage: Darf Verwalter agieren? 1122  
 Erhöhung der Bruttomiete: Wie Kappungsgrenze anwenden? 1122  
 Erhöhung der Stellplatzmiete: Wie in dieser Konstellation möglich? 1123

## Leserbriefe

Zum Urteil des OLG Rostock, GE 2023 [16] 796: Beweislast des Stromversorgers für Stromentnahme 1123

## Recht kurz kommentiert

Eigener Wohnungsteilmarkt nur mit Sachverständigen-gutachten erschließbar: Ermittlung der ortsüblichen und zulässigen Miete bei Möbliertvermietung nicht mit dem Mietspiegel 1124  
 Strafanzeige gegen Vermieter: Verfahren eingestellt – Kündigung abgewiesen 1125

Ein von der Rechtsordnung nicht gebilligtes Verhalten von Mietern: Anspruch auf Untervermietung mit Gewinnabsicht unter Verstoß gegen Mietpreislagen 1125  
 BGH mit Begriffsklärung zur Wohnflächenberechnung: Türnische ohne Tür – Durchgang reicht für Abzug aus 1126  
 Widerspruch nach Kündigung: Ersatzwohnraum muss sofort gesucht werden 1126  
 Gewahrsam an Wohnung darf nicht vollständig aufgegeben werden: Auch bei Einzimmerwohnung hat Mieter Anspruch auf Untervermietungserlaubnis 1127  
 Räumungsfrist: Fehlerhafte Zurückweisung eines Antrags auf Verlängerung 1127  
 Rolltor knickt bei der Ausfahrt ein Porsche-Dach: Freie Fahrt aus der Tiefgarage nur bei „Grün“ 1128  
 Nicht für Cousins?: Eigenbedarfskündigung zugunsten von Familienangehörigen 1128

## Wohnungseigentum

Zuständigkeit der WEG-Gerichte oder der allgemeinen Zivilgerichte? Anspruch auf Unterlassung von ehrverletzenden Äußerungen zwischen Wohnungseigentümern 1129

## Recht und Praxis

*Brückner.* Wenn aus kleineren Mängeln größere Schäden werden: Auswirkungen der Nichtanzeige von Mängeln an der Mietsache durch den Mieter 1130  
*Röder.* Auch bei berechtigter Zurückhaltung eines Teils des Kaufpreises: Des Bauträgers Pflicht zur Eigentumsübertragung 1132  
*Eitel.* Ihre Bedeutung für die pachtrechtliche Gewährleistung: Die Brauereifreiheit einer Gaststätte 1133  
*Oehme.* Wertlose Gewährleistungsbürgschaft? „Versteckte“ Risiken im Bürgschaftstext 1134  
 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz: Wie erfolgt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter? 1135

## Verwaltungspraxis

*Susbauer.* „Schmutzige Tricks“ beim Ausbau der Glasfasernetze: Wenn das Kabel zum Fallstrick wird 1137

## Steuern

*Beck.* Ausführliches Schreiben des Bundesfinanzministeriums mit Beispielen: Steuerbefreiung für Photovoltaikanlagen 1138

**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!

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

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

RDM

WALTER LOLL 70 Jahre OHG HAUSVERWALTUNGEN

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

**Rechtsprechung**

BGH, 13.9.2023 - VIII ZR 109/22 - Untervermietung der Einzimmerwohnung	1141
BGH, 27.9.2023 - VIII ZR 117/22 - Wanddurchgangs-Grundfläche als Türnischen- Fläche	1143
BGH, 8.8.2023 - VIII ZR 234/22 - Kündigung nach Strafanzeige gegen Vermieter; vorsätzliche oder leichtfertige Falschbehauptung nötig	1145
LG Berlin, 13.9.2023 - 67 S 51/22 - Ermittlung der ortsüblichen und der preisrechtlich zulässigen Miete bei Möbliertvermietung nicht mit dem Berliner Mietspiegel	1147
LG Berlin, 19.10.2023 - 67 T 79/23 - Räumungsfristverlängerung	1149
LG Berlin, 27.9.2023 - 64 S 270/22 - Untervermietung mit Gewinnabsicht und Verstoß gegen Mietpreisbremse	1150
LG Berlin, 28.9.2023 - 67 S 101/23 - Härtegrund; fehlender Ersatzwohnraum nach Eigenbedarfskündigung	1151
BGH, 22.9.2023 - V ZR 254/22 - Ansprüche wegen Beleidigung anderer Woh- nungseigentümer außerhalb einer Eigentümer- versammlung keine Wohnungseigentumsstreitig- keit	1155

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 degressive AfA: Keine Begünstigung für Ausbau von Dachgeschossen und Aufstockungen?**

**Der Ausbau von Dachböden in Mehrfamilienhäusern und deren Aufstockung wird durch die neue degressive AfA in § 7 Abs. 5a EStG nicht begünstigt. Um auch das Bauen im Bestand zu fördern, müsste das Wort „Gebäude“ in § 7 Abs. 5a EStG durch das Wort „Wohnungen“ ersetzt werden. Ganz so, wie im Tagesspiegel vom 15. November 2023, Seite 22, dargestellt, ist die Sache aber nicht.**

Die geplante degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG kann nur für neu erbaute Gebäude in Anspruch genommen werden. Allerdings ist gem. § 7 Abs. 5a EStG, der durch das Wachstumschancengesetz zu einem neuen § 7 Abs. 5b EStG werden soll, die degressive AfA auch auf Gebäudeteile anzuwenden, wenn diese *selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter* darstellen, sowie auf Eigentumswohnungen. Nach dem Einkommensteuerrecht stellt eine Wohnung in einem Gebäude ein selbständiges Wirtschaftsgut dar, wenn es anders genutzt wird als die übrigen Räume. Wird nämlich ein Gebäude teils eigenbetrieblich, teils fremdbetrieblich, teils zu eigenen und teils zu fremden Wohnzwecken genutzt, stellt jeder der vier unterschiedlich genutzten Gebäudeteile ein eigenes Wirtschaftsgut dar, weil das Gebäude in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen steht (Abschn. 4.2. Abs. 4 EStR). Daher ist eine Wohnung, die durch Aufstockung oder Aus- oder Anbau entsteht, nur dann begünstigt, wenn die Wohnung anders genutzt wird als das übrige Gebäude. Die Wohnung stellt in diesem Fall ein selbständiges, neues Wirtschaftsgut dar. Anderenfalls ist die Wohnung nur begünstigt, wenn es sich um eine Eigentumswohnung handelt (vgl. das BMF-Schreiben vom 10. Juli 1996, BStBl. 1996, 689).

Wird ein Mehrfamilienhaus mit mehreren vermieteten Wohnungen um eine Wohnung erweitert, die anschließend vermietet wird, kann der Bauherr für die neue Wohnung die degressive AfA nicht in Anspruch nehmen, weil diese in dem gleichen Nutzungszusammenhang steht wie die übrigen Wohnungen und deshalb kein selbständiges Wirtschaftsgut darstellt. In diesem Fall kann die degressive AfA für die neu geschaffene Wohnung nur in Anspruch genommen werden, wenn sie als Eigentumswohnung errichtet wird. Die Teilungserklärung muss bis zur Fertigstellung der Wohnung gegenüber dem Grundbuchamt (§ 8 WEG) abgegeben werden.

Wird dagegen ein gewerblich genutztes Gebäude, etwa ein Supermarkt, aufgestockt und um eine (oder mehrere) Wohnungen erweitert, stellt die neu geschaffene Wohnung ein selbständiges und neues Wirtschaftsgut dar, weil sie in einem anderen Nutzungszusammenhang steht als das übrige Gebäude. Für diese Wohnungen kann der Investor daher die degressive AfA in Anspruch nehmen.

Wird ein Einfamilienhaus, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, durch Anbau, Aufstockung oder Ausbau des Dachbodens in ein Zweifamilienhaus umgebaut und wird die neu geschaffene Wohnung vermietet, stellt die neue Wohnung ein selbständiges neues Wirtschaftsgut dar, weil sie anders genutzt wird als die vorhandene Wohnung. Der Bauherr kann also für die neue Wohnung die degressive AfA in Anspruch nehmen. *H.-J. Beck, VRiFG a. D.*

Wir erhalten Werte.



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

