

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

NR.

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

33 BERLIN 1928
12. SEPT.

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE WERTZUWACHSSTEUER

Von Rechtsanwalt Carl Lindenberg, Berlin

Die Wertzuwachssteuer wurde im Deutschen Reich durch Gesetz vom 14. Februar 1911 als Reichssteuer eingeführt, nachdem vorher bereits eine große Reihe von Gemeinden den bei der Veräußerung von Grundstücken entstandenen Wertzuwachs mit einer Steuer belegt hatten. An der auf Grund des Reichsgesetzes aufkommenden Wertzuwachssteuer war das Reich mit 50 v. H. beteiligt, während 10 v. H. die Bundesstaaten und 40 v. H. die Gemeinden erhielten. Bereits zwei Jahre nach Inkrafttreten des Reichszuwachssteuergesetzes verzichtete das Reich auf seine Beteiligung an der Steuer, so daß diese ausschließlich den Ländern und Gemeinden zugute kam. Seitdem hat sich die Wertzuwachssteuer zu einer reinen Kommunalsteuer entwickelt, und zwar in der Weise, daß heute insbesondere in Preußen die Gemeinden in dem Erlaß der Zuwachssteuerordnung autonom sind.

Die Folge ist, daß es einheitliche Bestimmungen über die Wertzuwachssteuer nicht gibt, sondern jede größere Stadt und jeder Kreis ihre besondere, der Genehmigung durch die kommunale Aufsichtsbehörde (Ober- bzw. Regierungspräsident) bedürftigen Wertzuwachssteuerordnung haben. Diese lehnen sich in Preußen allerdings im wesentlichen an die von der preuß. Regierung herausgegebene Mustersteuerordnung an, die in großen Zügen die wesentlichen Bestimmungen für die Wertzuwachssteuer enthält. Im nachstehenden sei in Anlehnung an diese Mustersteuerordnung eine Übersicht über die wichtigsten Vorschriften für die Wertzuwachssteuer gegeben.

Die Wertzuwachssteuer wird nur beim Besitzwechsel erhoben, und zwar nicht nur beim Übergang des Eigentums an Grundstücken und Bergwerken, sondern auch von Anteilen an Grundstücken und Bergwerken sowie von Berechtigungen, auf welche die Vorschriften des bürgerl. Rechts über Grundstücke Anwendung finden (z. B. Erbbaurecht). Dem Übergang des Eigentums an Grundstücken steht gleich der Übergang von Rechten an dem Vermögen einer Gesellschaft m. b. H., einer Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft, Gewerkschaft, eingetrag. Genossenschaft, eines eingetrag. Vereins oder einer offenen Handelsgesellschaft, soweit das Vermögen der Vereinigung aus Grundstücken besteht, wenn entweder zum Gegenstand des Unternehmens die Verwertung von Grundstücken gehört oder wenn die Vereinigung geschaffen ist, um die Zuwachssteuer zu sparen. Die letztere Bestimmung gilt in den meisten Gemeinden und ist eingeführt worden, um bei den zahlreichen Grundstückerwerbungen, die vor und während der Inflationszeit gegründet wurden, die Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder Aktien, und zwar auch einzelner, nicht nur aller Anteile, mit der Wertzuwachssteuer belegen zu können. Steuerlich erfaßt wird auch ein Rechtsvorgang, der einen anderen steuerpflichtigen Vorgang verschleiert. In den neuesten Zuwachssteuerordnungen findet sich entsprechend dem § 5 der Reichsabgabenordnung eine Bestimmung, nach der auch durch Mißbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts die Steuerpflicht nicht umgangen werden kann.

Als Wertzuwachs gilt der Unterschied zwischen dem Erwerbs- und dem Veräußerungspreis.

Der Preis bestimmt sich nach dem Gesamtbetrage der Gegenleistungen einschl. der vom Erwerber über-

nommenen oder ihm sonst infolge der Veräußerung obliegenden Leistungen und der vorbehaltenen oder auf dem Grundstücke lastenden Nutzungen. Die auf einem nicht privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstücke kraft Gesetzes lasten (gemeine Lasten, z. B. Anliegerbeiträge), werden nicht mitgerechnet. Der Wert wiederkehrender Leistungen und Nutzungen bestimmt sich nach der Dauer derselben.

Ist ein Kaufpreis nicht vereinbart oder nicht zu ermitteln, so tritt an dessen Stelle der gemeine Wert des Grundstücks. Bei dem Übergang im Wege der Zwangsversteigerung gilt als Preis der Betrag des Meistgebots, zu dem der Zuschlag erteilt worden ist, unter Hinzurechnung der vom Ersteher übernommenen, gerichtlich festgestellten Leistungen. Im Falle der Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot oder der Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe, tritt an Stelle des Meistgebots der Wert der Gegenleistung, wenn sie höher ist als das Meistgebot.

Beim Erwerbspreis wie beim Veräußerungspreis sind auch die auf dem Grundstück eingetragenen Hypotheken mit zu berücksichtigen.

Schwierigkeiten ergeben sich hinsichtlich der Bewertung der Hypotheken bei der Feststellung des Erwerbspreises aus der Inflationszeit. Hier ist unter anderem in der Berliner Wertzuwachssteuerordnung vorgeschrieben, daß Schuldverpflichtungen, die bei der neuen Veräußerung des Grundstücks noch bestehen und von dem neuen Erwerber übernommen werden, hinsichtlich der Berechnung ihres Goldmarkwertes ebenso gestellt werden wie der übrige Erwerbspreis. Da diese Bestimmung vielfach unbillig sein würde, weil die Aufwertung der Hypotheken sich nicht nach dem Erwerbspreis des Eigentümers richtet, ist die weitere Bestimmung gegeben worden, daß der Wert dieser Hypotheken für die Berechnung des Erwerbspreises mindestens mit dem gleichen Betrage einzustellen ist, wie er bei der Berechnung des neuen Veräußerungspreises in Ansatz gebracht worden ist. Da bei der neuen Veräußerung die Hypotheken regelmäßig mit ihrem Aufwertungsbetrag eingesetzt werden, so ergibt sich, daß sie für den Erwerbspreis auch mit diesem Betrage zu berücksichtigen sind.

Soweit Hypotheken bis zur neuen Veräußerung des Grundstücks getilgt sind, ist ihr Goldmarkwert nach dem Wert der Leistungen zu berechnen, die der Veräußerer für die Tilgung am Tilgungstage aufgewandt hat, soweit nicht ihr Goldmarkwert am Tage des Erwerbs des Grundstücks höher gewesen ist.

Beruhet der Erwerb eines Grundstückes auf einem steuerfreien Rechtsvorgang (insbesondere Erbschaft), so ist für die Ermittlung des Wertzuwachses von dem Preise des letzten steuerpflichtigen Rechtsvorganges auszugehen. Diese Bestimmung führt vielfach zu Härten, insbesondere nach Erbauseinandersetzungen. Wenn zum Beispiel einem Erben ein Grundstück, das der Erblasser vor vielen Jahren erworben hatte, bei der Auseinandersetzung mit einem erheblich höheren Wert angerechnet wird, so ist er bei einer Veräußerung dieses Grundstückes unter Umständen einer viel höheren Wertzuwachssteuer unterworfen, als angemessen wäre. Es ist zur Zeit auf rechtl. Wege meist nichts zu erreichen, so daß nur der Gnadensweg zur Verfügung steht. Liegt der für die Bemessung des Wertzuwachses maßgebende Erwerbs-

vorgang vor dem 1. Januar 1900, so tritt an die Stelle des Erwerbspreises meistens der gemeine Wert, den das Grundstück am 1. Januar 1900 gehabt hat.

Zum Erwerbspreis dürfen die mit dem Erwerb verknüpften Auslagen einschl. der Vermittlergebühr hinzugerechnet werden. Die meisten Steuerordnungen sehen hier als Pauschalsatz Prozentsätze des Erwerbspreises vor, in Berlin 7 v.H., Frankfurt am Main 5 v.H., in anderen Städten 8 v.H., doch können auch die nachweislich aufgewendeten Erwerbskosten, wenn sie höher sind, hinzugerechnet werden.

Aufwendungen für Bauten, Umbauten usw. werden regelmäßig nur dann dem Erwerbspreis hinzugerechnet, wenn sie nicht der laufenden Unterhaltung von Baulichkeiten oder laufenden Bewirtschaftung gedient haben, d.h. soweit sie tatsächlich Verbesserungen oder Erweiterungen des Gebäudes bedeuten.

Der Veräußerungspreis wird ebenso wie der Erwerbspreis berechnet, d.h. es sind die vom Veräußerer nachweislich übernommenen Kosten der Veräußerung einschl. der Vermittlungsgebühr abzuziehen. Meistens wird nur die Vermittlungsgebühr abzugsfähig sein, da die Übertragungskosten einschl. der Notariats- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer regelmäßig vom Erwerber gezahlt werden.

Die Höhe der Wertzuwachssteuer ist verschieden geregelt. In Berlin, wo zur Zeit nur die Wertzuwachssteuer beim Inflationserwerb besteht, beträgt sie durchweg 50 v.H. In anderen Gemeinden, wo auch der Alt-Besitz bereits versteuert wird, ist die Steuer gestaffelt, und zwar regelmäßig nach der Höhe des Wertzuwachses, indem z. B. bei einem Wertzuwachs bis 10 v.H. des Erwerbspreises eine Zuwachssteuer von 20 v.H. erhoben wird, die sich bis auf 40 v.H. steigert, wenn der Wertzuwachs mehr als 500 v.H. beträgt. Zu dieser Steuer tritt je nach der Dauer des Besitzes entweder eine Erhöhung, die vielfach bei einjährigem Besitz bis zu 100 v.H. beträgt, vom fünften Jahre des Besitzes ab aber eine Ermäßigung, die meist jährlich 1 v.H. bis zu einem Höchstbetrage der Ermäßigung von 50 v.H. beträgt. Vielfach wird von der Erhebung der Steuer abgesehen, wenn der Wertzuwachs geringer als ein bestimmter Prozentsatz ist, meistens geringer als 10 v.H., oder der Steuerbetrag einen Mindestbetrag nicht erreicht. Die Beträge schwanken hier zwischen 20 und 100 RM. Der Durchschnittssatz der Wertzuwachssteuer in Preußen dürfte zur Zeit 50 v.H. betragen.

Steuerpflichtig ist grundsätzlich der Veräußerer. Wenn der Erwerber im Verträge die Steuer übernommen hat, so wird der Betrag der Wertzuwachssteuer dem Kaufpreis zugeschlagen, so daß die Wertzuwachssteuer dann von der um den Steuerbetrag erhöhten Summe berechnet wird. Bei einer 50prozentigen Wertzuwachssteuer macht dies eine steuerliche Belastung von 59 v.H. des Zuwachses aus.

Kann die Steuer vom Veräußerer nicht beigetrieben werden, so haftet der Erwerber für sie. Seine Haftung ist jedoch vielfach eingeschränkt, z.B. auf einen Prozentsatz des Verkaufspreises, so in Berlin, wo er bis zum Höchstbetrage von 25 v.H. des Veräußerungspreises haftet. In anderen Gemeinden ist diese Haftung geringer.

Wird das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung veräußert, so haftet für die Steuer regelmäßig nur der bisherige Eigentümer. Eine Inanspruchnahme des Erwerbers findet nicht statt. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung ist mehrfach vorgesehen, und zwar dann, wenn die Zwangsversteigerung lediglich deshalb betrieben worden ist, um die Wertzuwachssteuer zu ersparen.

Die Wertzuwachssteuerordnungen enthalten durchweg eine Reihe von Befreiungen von der Steuer. Die Wertzuwachssteuer wird nicht erhoben: beim Erwerb von Todes wegen oder auf Grund einer Schenkung unter Lebenden, sofern die Form der Schenkung nicht lediglich gewählt ist, um die Zuwachssteuer zu sparen, bei Begründung, Änderung, Fortsetzung und Aufhebung der ehelichen Gütergemeinschaft, auf Grund von Verträgen zwischen Miterben und Teilnehmern einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft, beim Erwerb durch Abkömmlinge von den Eltern, Großeltern und entfernteren Voreltern sowie beim Erwerb der Eltern von Kindern (den Eltern stehen Stiefeltern

und Adoptiveltern gleich), beim Einbringen in eine ausschließlich aus dem Veräußerer und dessen Abkömmlingen oder aus diesen allein bestehende Vereinigung (sog. Familiengesellschaften) — doch tritt hier die Steuerpflicht ein, wenn nachträglich ein Gesellschafter aufgenommen wird, der nicht zu den Abkömmlingen des Veräußerers gehört —, beim Einbringen von Nachlaßgegenständen in eine ausschließlich von Miterben gebildete Vereinigung, beim Austausch von Grundstücken zum Zwecke der Zusammenlegung (Flurbereinigung), der Grenzregelung oder besseren Gestaltung von Bauflächen, bei Grundstücksübertragungen, welche der Besiedlung des platten Landes oder der Schaffung gesunder Kleinwohnungen für Minderbemittelte zu dienen bestimmt sind, wenn als Veräußerer Körperschaften des öffentlichen Rechts oder solche Personenvereinigungen, die sich mit den genannten Zwecken befassen, beteiligt sind.

Die Steuer wird auf Antrag erlassen, erstattet oder ermäßigt bei Nichtigkeit der Auflassung oder des sonstigen den Eigentumserwerb begründenden Rechtsvorganges, bei Rückgängigmachung infolge Nichterfüllung der Vertragsbedingungen, des Veräußerungsgeschäftes sowie bei Rückwerb des Eigentums innerhalb von zwei Jahren seit der Veräußerung zu einem Preise, der nur die Kosten des Erwerbes deckt.

Eine weitere wichtige Bestimmung über die Befreiung von der Wertzuwachssteuer ist für Inflationverkäufer geschaffen worden. Diese können bei Rückwerb von Grundstücken, die sie in der Inflationszeit verkauft haben, von der Wertzuwachssteuer befreit werden, und zwar in Preußen auf Grund eines Ministerialerlasses, der vorläufig bis zum 31. Dezember 1928 Gültigkeit hat, voraussichtlich aber darüber hinaus verlängert werden wird.

Eine besondere Ermäßigung der Wertzuwachssteuer, die für das Bauwesen von besonderer Wichtigkeit ist, ist bei Veräußerung unbebauter Grundstücke zwecks Bebauung vorgesehen. Die derzeitige Berliner Wertzuwachssteuerordnung, die im wesentlichen mit den meisten anderen übereinstimmt, bestimmt hierüber: Bei Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum Zweck der Bebauung mit Wohnhäusern wird die Steuer bis auf den Betrag von 2 v.H. des Veräußerungspreises zunächst gestundet und dann bis auf diesen Betrag ermäßigt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht die Gebäude errichtet sind und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist. Die gleiche Ermäßigung tritt bei der erstmaligen Veräußerung von Grundstücken ein, die zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern erworben sind und innerhalb von zwei Jahren nach erfolgter Bebauung weiterveräußert werden. Wichtig ist, daß von dieser Ermäßigung in beiden vorbezeichneten Fällen nur dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn die polizeiliche Gebrauchsabnahme innerhalb der zwei Jahre erfolgt ist.

Die Steuerpflicht tritt nach einer Reihe von Wertzuwachssteuerordnungen dann ein, wenn die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch, oder wenn es einer solchen zum Übergang des Eigentums nicht bedarf, der Vorgang die Rechtsänderung erwirkt, erfolgt ist, d. h. beim Übergange von Aktien die Übergabe derselben, beim Übergang von G.m.b.H.-Anteilen der notarielle Abtretungsvertrag. Andere Wertzuwachssteuerordnungen sehen von der Voraussetzung der Eintragung des Eigentums ab und erklären, wie zum Beispiel die Berliner Wertzuwachssteuerordnung, den Abschluß des Veräußerungsgeschäftes als den Zeitpunkt des Eintritts der Wertzuwachssteuerpflicht. Die letztere Vorschrift dürfte voraussichtlich die allgemeingültige werden.

Jeder, der ein wertzuwachssteuerpflichtiges Geschäft gemacht hat, ist zur Auskunft verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Steuerbehörde berechtigt, die Ermittlung und Veranlagung selbständig vorzunehmen.

Über die Steuer erhält der Steuerpflichtige einen schriftlichen Veranlagungsbescheid, gegen den ihm die Rechtsmittel gemäß § 69 des Kommunalabgabengesetzes zustehen, d.h. er hat innerhalb vier Wochen (nicht einen Monat) Einspruch bei der veranlagenden Dienststelle (Magistrat, Bezirksamt, Kreis) einzulegen; gegen die hierauf erfolgende Entscheidung ist innerhalb zwei Wochen Klage im Verwaltungsstreitverfahren beim Bezirksausschuß einzulegen. Gegen die Entscheidung des Bezirksausschusses ist das Rechtsmittel der Revision an das preußische Oberverwaltungs-

gericht in Berlin gegeben. Auch hier ist die Frist zwei Wochen.

Die Zahlung der Steuer hat regelmäßig innerhalb vier Wochen nach Zustellung des Veranlagungsbescheides zu erfolgen, doch werden von den

Steuerbehörden meistens Stundungsfristen bewilligt, da die zur Zeit ungewöhnliche Höhe der Wertzuwachssteuer, die im wesentlichen den Grundstücksverkehr hemmt, eine einmalige Zahlung den meisten Käufern oder Verkäufern unmöglich macht. —

DIE ENTWICKLUNG UND BEDEUTUNG DER HANDWERKERBAUGENOSSENSCHAFTEN

Von Dr. Heymann, Chemnitz

Trotz der Wichtigkeit der gewerblichen Genossenschaften für das Handwerk, läßt die Zusammenstellung über den Bestand am 1. Juli 1927 gegenüber demjenigen vom 1. Januar 1927 fast in allen Zweigen einen Rückgang erkennen. Allein im Baugewerbe finden wir einen Zuwachs von 24 Genossenschaften.

Schon aus dieser Feststellung ist erkennbar, daß das Bauhandwerk die Bedeutung der Stunde erkannt hat und bestrebt ist, in der großen Konjunktur, von der die Bauwirtschaft in den letzten Jahren durch die öffentliche Kredithilfe beim Wohnungsbau getragen wird, kräftig mit teilzunehmen. Interessant ist hier eine Betrachtung der inneren Gründe, die für die Bewegung maßgebend gewesen sind.

Zum Bauen kommen, also Arbeit für die Bauhandwerksbetriebe zu erhalten, das heißt jetzt: Anteil erhalten an den Bauprogrammen, die die Gemeinden alljährlich herausbringen. In den Städten, in denen die Gemeinden nicht selbst bauen, und das sind die meisten, teilen sich die darlehempfangenden Bauherrschaften in zwei Gruppen: die Siedlungsgenossenschaften und die „Privaten“. In vielen werden erstere stark bevorzugt. Für das Baugewerbe bedeutet dies: Beschäftigung nur einzelner, weniger Handwerksmeister, wenn nicht gar Ausschaltung, soweit diese Genossenschaften der Siedler mit eigenen, sogenannten sozialen Baulütten bauen.

Wo diese Verhältnisse geherrscht haben und noch herrschen, hat nun das Baugewerbe mit der Gründung von Handwerkerbaugenossenschaften (oder auch Gesellschaften m. b. H.) den Kampf mit der Benachteiligung des Baugewerbes bei der Zuweisung von Bauaufgaben aufnehmen wollen, indem sich diese neuen Gründungen, wohl gemerkt, als Bauherrschaften, den Siedlungsgenossenschaften gegenüberstellen, um an der Baumittelverteilung der Gemeinden stärker teilzunehmen, als die einzelnen Privaten es konnten. Denn das Maß der Arbeitsbeschaffung in jedem Baujahr wird ja entscheidend von dem in der Mittelverteilung liegenden finanziellen Moment bestimmt. Es kommt darauf an, möglichst viel „Wohnungen“ zugeteilt zu erhalten.

Hierbei ist den Handwerksbaugenossenschaften das städtebauliche Moment mit zu Hilfe gekommen. Denn, indem sie daran gehen konnten, großzügige Rahmenplanungen der Gemeinde zur Finanzierung einzureichen, kamen sie, besser als der Einzelprivate, der nur Häuserlücken ausbaut, den Bestrebungen zu Hilfe, ganze Häuserblocks einheitlich zu überbauen, und fügten sich damit der Tendenz neuzeitlicher Städtebaukunst willig ein. Wenn sie klug waren, sicherten sie sich gleichzeitig einen tüchtigen, geschäftsgewandten Architekten, mit dessen Planungen sie Ehre einlegen konnten, und der, besser als die einzelnen Baugewerke, die die Mitglieder der Genossenschaften bildeten, mit den Behörden zu verhandeln wußte, ja, der ihnen diese oft recht mühselige und zeitraubende Arbeit — als Geschäftsführer — abnahm. Indem sie sich weiterhin auf das altbewährte Etagenhaus, freilich in der durch die neuzeitlichen Forderungen der Wohnungshygiene abgewandelten Form (Wohnhöfe!) festlegten, setzten sie sich in den Wohnvierteln fest, die bebauungsplanmäßig hierfür vorbehalten waren, und ergänzten gewichtig die Flachbauweise, wie sie von den Siedlungsgenossenschaften gepflegt wird.

Dies sind wohl die eigentlichen Gründe dafür gewesen, daß die Bewegung bei den Gemeinden gerade in den letzten Jahren entschieden weiter hat Fuß fassen können.

Wir sahen schon, daß es nötig war, die Bauhandwerkerbaugenossenschaften als Bauherrschaften

(nicht lediglich als bauausführende Unternehmungen) zu gründen, weil nur so die Sicherung genügender Bauaufgaben infolge des Verteilungsmodus der Gemeinden gegeben war. Damit erwuchs aber dem Bauhandwerk die Aufgabe, sich an der Finanzierung der Genossenschaft mit zu beteiligen. Daß sich das Handwerk hierzu entschloß, um Arbeit zu bekommen, zeugt von der Wirtschaftsnot und dem schweren Kampf, den sie dem Handwerk aufgezwungen hat. Es handelt sich hier um die Aufbringung des sogenannten Eigenkapitals, einen Posten, der in den Richtlinien der Vergabung von Baudarlehen aus der Mietzinssteuer eine gewichtige Rolle spielt. In den einzelnen Bezirken sind die Bestimmungen hierüber verschieden. Nicht alle tragen der Tatsache, daß nun einmal wenig Kapital in Deutschland noch vorhanden ist, genügend Rechnung und gehen sogar noch über den schon hohen zehnprozentigen Anteil hinaus. Ins Gewicht fällt hier weiter, daß gerade in den Bezirken, in denen sich die Handwerkerbaugenossenschaften mit ihrem Hochbau ansetzen müssen, die Vergabung des Landes im Erbbau seitens der Gemeinden selten ist, so daß durch den Kapitalbeschaffungszwang für das Land die Aufbringung des Eigenkapitals erhöhte Bedeutung erhält und oft bedeutend schwieriger sich gestaltet, als es die Flachbau treibenden Siedlungsgenossenschaften, die überwiegend im Erbbau bauen, haben.

Endlich verkennen immer noch Gemeinden die Tatsache, daß es wirklich keinen Unterschied macht, ob eine Siedlungsgenossenschaft von ihren Mietern Anteilsscheine verlangt oder eine Handwerkerbaugenossenschaft von den ihren verzinsliche und tilgbare Darlehen in der gleichen Höhe. Bekanntlich haben sogar Städte, voran Berlin, neuerdings Mieterdarlehen überhaupt verboten.

Aus alledem ergibt sich, wie große Opfer das Baugewerbe heute auch noch unter der neuen Betätigungsform der Baugenossenschaft bringen muß, um Arbeit zu beschaffen. Der Handwerksmeister muß schlechterdings einen erheblichen Teil seines Verdienstes im Bau stecken lassen; er arbeitet schon heute wieder mit kleinem Nutzen. Überdies war es nötig, diese Gesellschaften als „gemeinnützige“ im Sinne der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen aufzuziehen. Denn diese Forderung stellen heute die Gemeinden an eine bevorzugte Beteiligung an die Mietzinssteuerverwendung. Das heißt aber: Bescheidung mit einer Dividende von höchstens 5 v. H. des in der Genossenschaft arbeitenden Einlagekapitals des Handwerkers, also mit einer Rendite, die erheblich unter der jetzt üblichen liegt und die auch angesichts der andauernden Erhöhung der Zinsrate am Privatkapitalmarkt nicht berührt wird. Das heißt auch, daß eingespartes Betriebskapital nicht zur Auszahlung an die Mitglieder der Gründung benutzt werden darf, sondern dauernd verbaut werden muß, mit anderen Worten, für den Handwerksmeister festgefahren ist.

Es ist nötig, diese Dinge auch einmal von dem Gesichtspunkte einer Privatexistenz zu betrachten, so groß auch die Not der Wohnungssuchenden ist, von welchem Gesichtspunkte aus man gewöhnlich hier ausgeht.

Daher sind auch die Vertreter des Bauhandwerks nicht leichten Herzens an diese Gründungen herangegangen. Aber, indem sie den Existenzkampf nunmehr doch auf diese Weise aufgenommen haben, sind auch die Vorteile in den letzten Jahren für sie bereits sichtbar geworden.

Rührige Geschäftsführer haben die Interessen der Handwerkerbaugenossenschaften energisch wahrgenommen und Ziele erreicht, die von denen, die sich als Gegner der Bewegung fühlten, anfangs bespöttelt wurden. Interessengemeinschaften in engem Zu-

sammenhalt mit der ortsansässigen Innung sind zustande gekommen, und wohlorganisierte Landesverbände beraten das ortsansässige Handwerk bei neuen Gründungen und vertreten die Interessen der einzelnen Genossenschaften und Gesellschaften, insbesondere bei den Zentralstellen.

Die Beratung und Information der Verbände erstreckt sich auf die folgenden Hauptpunkte: Nutzarmmachung vorteilhafter Hypothekarkredite für die Mitglieder; bei dem ständigen Kommen und Gehen, dem fortwährenden Auf und Nieder gerade in Angelegenheiten des Geldmarkts bringt eine dauernde Finanzberatung (in Form von Rundschreiben) der gewissermaßen an der Quelle sitzenden Vertretung erheblichen Nutzen. Weiterhin richtet der Verband sein ganz besonderes Augenmerk darauf, daß alles getan wird, die Solidität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung der einzelnen Gründungen sicherzustellen. Jeder Eingeweihte weiß, wie gefährlich der Wohnungsbau in bezug auf das finanzielle Risiko ist und von jeher war. Die billigen Bauländer der Mietzinssteuer haben heute daran nicht das mindeste geändert. Denn nach wie vor ist die Rentabilität des Hauses infolge der knappen Mietsätze, die die Gemeinden bei den von ihnen finanzierten Bauten bewilligen^{*)}, schwierig und nicht ohne Gefahr.

Weiter ist der Verband bestrebt, die Gemeinnützigkeit seiner Mitglieder bei den amtlichen Stellen zur Geltung zu bringen, was namentlich auch in steuerlicher

Beziehung von Bedeutung ist. Der Begriff der Gemeinnützigkeit, in den verschiedenen Steuergesetzen verschieden formuliert, bedarf dringend reichsgesetzlicher Regelung. Solange sie noch nicht erfolgt ist, bedarf es andauernder Bemühung, um die Handwerkerbaugenossenschaften vor willkürlichen Zurücksetzungen zu schützen.

Endlich möchten wir noch den wichtigen Punkt der Revision der Bilanzen (gleichzeitig eine Grundlage der Gemeinnützigkeit) herausgreifen, die die Verbandsmitglieder durch ihren Revisionsverband bewirken lassen müssen. Der Verband sichert die richtige Bilanzierung, indem er dauernd die Mitglieder mit Anleitungen hierzu schon vor Ablauf des Geschäftsjahres versieht, unterlaufende Fehler zum Nutzen aller unterstreicht und die erforderlichen Richtigstellungen unter den Mitgliedern bekanntgibt. Dadurch werden die Handwerkerbaugenossenschaften mit einer äußerst schwierigen und oft recht kniffligen Sache fortlaufend weiter vertraut gemacht — zur Sicherung ihrer Aufgaben, ihrer Idee.

Wem das Blühen unseres Handwerks am Herzen liegt, wird mit Befriedigung die Konsolidierung verfolgen, die hier im Baugewerbe sich jetzt entwickelt. Hier fließt die Quelle zur wirtschaftlichen Wiedererstarkung des Bauhandwerkerstandes, und seine Führer, die wirtschaftlichen wie die politischen, haben die ernste Pflicht, dafür zu sorgen, daß sie nicht wieder verstopft oder gar verschüttet wird. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. O. D. in G. (Urheberrecht von Entwürfen und unlauterer Wettbewerb).

Tatbestand. Im Vorjahre zog eine Gesellschaft mich und vier andere Architektenfirmen zu einer Entwurfsbearbeitung heran, die kostenlos zugesichert wurde, indessen sollte derjenige den Auftrag erhalten, der den Erfolg davontrug. Aus dem Neubau ist nichts geworden, es wird vielmehr ein Umbau. Schon vor Jahresfrist wurde mir bekannt, daß mein Entwurf in einer Schankwirtschaft von einem Vorstandsmitglied allein öffentlich herumgezeigt wurde. Ich verpaßte jedoch damals die Frist zur Anklageerhebung. Am 12. August d. J. erfuhr ich Folgendes von einem Herrn, der die Konkurrenz mitgemacht hat: Zur Prüfung der Arbeiten waren außer dem hiesigen Stadtdirektor mein Gewährsmann und noch eine meiner Konkurrenzfirmen geladen, wobei sämtliche Entwürfe auslagen, und zwar die Perspektiven. Meine Planzeichnungen 1:100 trugen den folgenden Stempel, die Perspektiven jedoch nicht, schon aus störenden Gründen: „Diese Zeichnung darf weder nachgezeichnet noch vervielfältigt, noch dritten Personen oder Konkurrenzfirmen zugänglich gemacht werden.“ (§ 18 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb vom 7. Juni 1909.) Architekt D.

Kann hiernach Klage erhoben werden mit voraussichtlichem Erfolg auf Schadenersatz wegen Verletzung des Urheberrechts bzw. wegen unlauteren Wettbewerbs oder nicht?

Antwort. 1. Ansprüche aus Verletzung des Urheberrechts: Architektonische Pläne und Zeichnungen genießen den Schutz des Urheberrechtsgesetzes vom 19. Juni 1901/22. Mai 1910. Sie sind in § 1 geschützt als „Schriftwerke“ und als „Abbildungen wissenschaftlicher oder technischer Art“, welche nicht ihrem Hauptzweck nach als Kunstwerke zu betrachten sind.

Nach § 36 des Gesetzes ist dem Berechtigten zum Ersatz des Schadens verpflichtet, wer vorsätzlich oder fahrlässig unter Verletzung der ausschließlichen Befugnis des Urhebers „den wesentlichen Teil eines Werkes öffentlich mitteilt“. Nach § 39 macht sich der Zuwiderhandelnde bei vorsätzlichem Handeln strafbar (und kann nach § 40 außerdem zur Zahlung einer Buße an den Berechtigten verurteilt werden), wenn der Berechtigte Strafantrag stellt.

a) Das öffentliche Herumzeigen des Entwurfs in einer Schankwirtschaft verstößt sicherlich gegen das Urheberschutzgesetz. Das Strafantragsrecht ist jedoch, da die Kenntnis von der Handlung bereits ein Jahr zurückliegt, verjährt; der Antrag hätte innerhalb dreier Monate seit Kenntnis gestellt werden müssen. Der zivilrechtliche Schadensersatzanspruch verjährt erst in drei Jahren (§ 50). Er dürfte praktisch aber kaum Erfolg haben, weil der Beweis, daß tatsächlich ein Schaden in einer nachweisbaren oder schätzbaren Höhe entstanden ist, wohl nicht wird geführt werden können.

^{*)} Die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellten Bauten sind zwar gesetzlich der Mietpreisregelung nach dem Reichsmietengesetz nicht unterworfen. Doch werden heute beinahe in allen Städten, die Mietzinssteuerhypotheken geben, vertragliche Bindungen des Unternehmers in bezug auf einen Höchstmietsatz ausbedungen. Diese Sätze reichen eben zu, die Hypotheken zu verzinsen und den Verwaltungsaufwand sicherzustellen, ein Unternehmerrisiko wird wohl in den seltensten Fällen berücksichtigt.

b) Die Auslegung der Perspektiven vor bestimmten Personen zwecks Prüfung der Arbeiten verstößt m. E. nicht gegen § 36, weil eine „öffentliche“ Mitteilung des Werkes nicht vorliegt. Zum Begriff der Öffentlichkeit gehört, daß eine nicht bestimmbar Menge von Personen hätte Kenntnis von den Perspektiven nehmen können (RGZ. Bd. 48, Seite 429). Hier waren aber doch nur bestimmte Personen zu der Prüfung geladen, und es ist anzunehmen, daß andere Personen als dieser fest abgegrenzte, durch den Zweck der Prüfung verbundene Personenkreis zu der betreffenden Sitzung keinen Zutritt hatte.

Auf Grund des Urheberrechtsgesetzes erscheint daher ein Vorgehen nicht aussichtsreich.

2. Ansprüche aus unlauterem Wettbewerb: Nach § 18 des Unlauteren Wettbewerbsgesetzes v. 7. Juni 1909 wird bestraft, wer die ihm im geschäftlichen Verkehr anvertrauten Vorlagen oder Vordriften technischer Art, insbesondere Zeichnungen, Modelle, Schablonen pp. zu Zwecken des Wettbewerbes unbefugt verwertet oder an andere mitteilt. Der Strafantrag (§ 22) des Verletzten muß binnen drei Monaten seit Kenntnis gestellt werden (§ 61 Str.G.B.). Zuwiderhandlungen gegen § 18 verpflichten nach § 19 außerdem zum Ersatz des entstandenen Schadens; dieser zivilrechtliche Anspruch verjährt in sechs Monaten von der Kenntnis an, wobei die Frist aber frühestens im Zeitpunkt der Schadenseinstellung beginnt (§ 21).

Daß bei dem mitgeteilten Sachverhalt ein Vergehen gegen § 18 festgestellt werden kann, halte ich für unwahrscheinlich. Zunächst kann schon sehr zweifelhaft sein, ob die Zugänglichmachung der Perspektiven bei der Prüfung eine „unbefugte“ war. Wer eine Entwurfsbearbeitung einreicht, muß damit rechnen, daß derjenige, der die Entwürfe einfordert, sich bei der Entscheidung beraten läßt und hierzu andere Personen nach seiner Wahl heranzieht, die bei dieser Gelegenheit von dem Entwurf Kenntnis erlangen. Es kann nicht ohne weiteres als unzulässig angesehen werden, daß zu der Prüfung auch zwei von den Konkurrenten mit hinzugezogen worden sind, vielmehr dürfte sich die Gesellschaft hierzu für „befugt“ gehalten haben, wenn sie nicht bei der Einforderung der Entwurfsbearbeitungen bestimmte Bindungen hinsichtlich der Personen, denen die Prüfung obliegen sollte, eingegangen ist. Abgesehen hiervon aber rechtfertigen die Umstände nicht den Schluß, daß die Gesellschaft die Auslegung ihrer Perspektiven bei der Prüfung „zu Zwecken des Wettbewerbes“ vorgenommen hat. Es wäre hierzu notwendig, daß nicht nur (objektiv) das Tun geeignet war, den Wettbewerb ihrer Konkurrenten zu fördern — dies dürfte bei Kenntnisnahme nur der Perspektiven ohne die Planzeichnungen jedenfalls zweifelhaft sein, sondern auch, daß subjektiv eine auf Wettbewerb gerichtete Absicht vorlag, also die Gesellschaft durch das Zugänglichmachen ihrer Perspektiven an die Konkurrenzfirmen die letzteren in diesem oder einem künftigen anderen Wettbewerb hat fördern wollen — diese Absicht wird wohl kaum vorgelegen haben oder sich wenigstens schwer nachweisen lassen. Hiernach würde ein Strafantrag wenig Aussicht auf Erfolg haben.

Der zivilrechtliche Schadensersatzanspruch aus § 19 — der bei einem hier nicht feststellbaren Verstoß gegen die guten Sitten auch auf § 1 Unlauteren Wettbewerbsgesetzes und § 826 BGB. gestützt werden könnte — scheidet, abgesehen von vorstehenden Bedenken, praktisch daran, daß die Entstehung eines tatsächlichen Schadens — also die Benutzung ihrer Perspektiven durch die Konkurrenzfirmen zu ihrem Nachteil — nicht nachweisbar sein wird. —

Rechtsanwalt Dr. Paul G l a s s, Berlin.

Inhalt: Die Wertzuwachssteuer — Die Entwicklung und Bedeutung der Handwerkerbaugenossenschaften — Rechtsauskünfte —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 49