

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

35 BERLIN 1928
26. SEPT.

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DAS WACHSTUM BERLINS

Von Magistratsbaurat Johannes Grobler, Berlin-Halensee

Mit 4 Abbildungen

Vor einiger Zeit hatte das Statistische Amt der Stadt Berlin zeichnerische Darstellungen veröffentlicht über das Wachstum der Stadt. Aus winzigen Anfängen entwickelten sich die beiden Nachbarstädte Berlin und Kölln zu der heutigen Weltstadt, die das größte Areal unter den Großstädten besitzt. Im Mittelalter hatten beide Städte zusammen nur eine Größe von 75 ha. Der Spittelmarkt und der Alexanderplatz lagen bereits außerhalb ihrer Grenzen. Die Stadt mag sich im Laufe der nächsten Jahrhunderte kaum in der Fläche ausgedehnt haben; dagegen wird die Einwohnerzahl allmählich mehr und mehr gewachsen sein. Im Jahre 1709 betrug die Größe bereits 626 ha, und die Einwohnerzahl war auf 57 000 gestiegen. Unter Friedrich Wilhelm I. erfolgte ein Gebietszuwachs, der sicherlich

1825 und sehen, wie das Flächenwachstum nicht mit dem Wachstum der Bevölkerung Schritt hält. Die Bevölkerungskurve steigt von 1861 an sehr schnell. Das Weidbild konnte die ungeheure Masse des Volkes nicht mehr fassen. Die Tochterstädte Neukölln, Schöneberg, Wilmersdorf und Charlottenburg hatten sich bereits zu Großstädten entwickelt. Ihre enge Verbindung mit der Mutterstadt drängte durch gemeinsame Interessen in bezug auf den Verkehr, das Straßennetz und die Bebauung, in bezug auf Schulen und Finanzen zu einer engeren Verbindung als es die rein räumliche bieten konnte. Die vom Zweckverband angebahnte Interessengemeinschaft wurde durch die Bildung der Stadtgemeinde Groß-Berlin im Jahre 1920 zu einer vollständigen. Die Bevölkerung stieg dadurch auf über

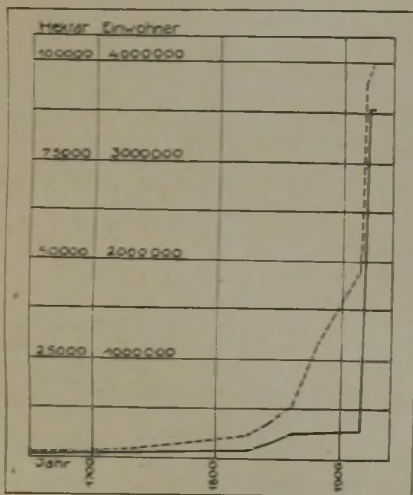


Abb. 1. Flächengröße und Bewohnerzahl Berlins. 1700-1925

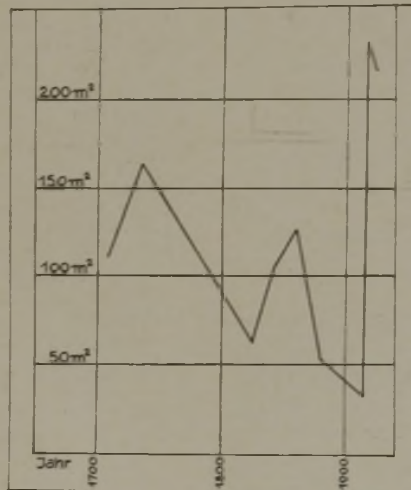


Abb. 2. Die auf den Kopf der Bevölkerung entfallende Fläche in m² von 1700-1925

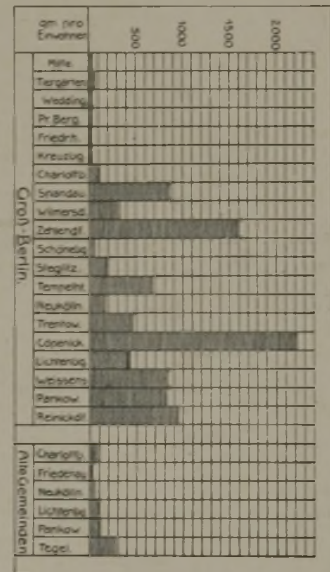


Abb. 3. Auf den Kopf der Bevölkerung entfallende Fläche in den einzelnen Bezirken

dringend notwendig war, da die Stadt durch die Erhebung Preußens zum Königtum einen großen Zustrom von außen erhielt. Unter Friedrich II., Friedrich Wilhelm II. und Friedrich Wilhelm III. dehnten sich die Grenzen der Stadt nicht aus. Dagegen verdreifachte sich die Bewohnerzahl. Wir können annehmen, daß jetzt die Stadt fast vollkommen ausgebaut war und daß man nun notgedrungen wieder zu einer Gebiets-erweiterung schreiten mußte. Sie vergrößerte sich weit über das Doppelte und umfaßte den mittleren und den nordöstlichen Teil von Alt-Berlin. Die Bevölkerungszahl stieg innerhalb weniger Jahrzehnte ins Riesenhafte. Im Jahre 1841 wurden 555 000 Einwohner gezählt. 75 Jahre später zählte man das Sechsfache, nämlich 1 900 000. Die Fläche war inzwischen auf 6570 ha angewachsen.

Die Abb. 1, hierüber, zeigt graphisch das Wachstum der Bevölkerung, das durch eine punktierte Linie, und das Wachstum der Fläche, das durch eine feste Linie angegeben ist. Wir erkennen die kaum merkliche Vergrößerung der Stadt in den Jahrhunderten bis

das Doppelte, nämlich auf fast 4 000 000; aber die Grundfläche wuchs auf das Dreizehnfache. Beide, die Bevölkerungskurve und die Flächenkurve, schnellten nach oben. Während sich die Flächenkurve von da ab bis zum Jahre 1925 kaum veränderte, stieg die Bevölkerung durch den Zuwachs von außen her bis zu diesem Jahre auf 4 024 000.

In der Abb. 2, hierüber, sehen wir die Auswirkungen der Bewegung von Fläche und Bevölkerung von 1700 bis jetzt. Es sind hier die auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Flächen graphisch dargestellt. Man sieht deutlich, wie die Kurve allmählich steigt und sinkt.

Die trostlose Dichtigkeit der Bebauung im Jahre 1920 tritt in dieser Tabelle besonders auffallend zutage. Es entfielen auf den Kopf der Bevölkerung nur noch 35 qm. Durch den Gebietszuwachs schnellte die Kurve im Jahre 1920 auf 251 qm pro Kopf empor, neigt sich aber seit der Zeit stark abwärts, da die Einwohnerzahl sich vergrößerte, das Gebiet jedoch das gleiche blieb.

Dieses Fallen läßt deutlich erkennen, daß die Zeit nicht fern sein mag, wo auch die heutigen Grenzen zu eng werden.

Die Abb. 5 enthält die Darstellung der auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Flächen in den einzelnen Bezirken Groß-Berlins. Die Innenbezirke und der Bezirk Schöneberg sind fast voll ausgebaut und der Bezirk Friedrichshagen ist fast voll ausgebaut mit fünfgeschossigen Häusern. Die in diesen Bezirken wohnenden Menschen haben noch nicht 50 qm Fläche für sich einschl. aller Freiflächen, unbebauten Flächen, Eisenbahnen, Friedhöfe und Wasserläufe. Ja, im Bezirk Friedrichshagen sinkt die Zahl auf 28 qm herab. Naturgemäß entfällt auf die Außenbezirke für eine Person viel mehr Fläche, und in Köpenick mit seinem großen Waldbestand steigt die Zahl sogar auf 2200 qm empor.

In derselben Tafel sind auch einige alte Gemeinden aufgeführt. In Friedenau und Neukölln entfällt danach auf den Kopf eine äußerst geringe Fläche, da diese Gemeinden fast voll bebaut waren, während Tegel mit seiner schwachen Besiedelung eine weit größere Fläche aufweist.

Man kann in Versuchung kommen zu befürchten, daß das Stadtgebiet oder auch einzelne Gebietsteile der Stadt, die bereits voll bebaut sind, zu klein werden könnten für die Bewohnerzahl. Um diese Frage zu beantworten, müssen wir errechnen, wieviel Quadratmeter Stadtgebiet auf jeden Bewohner mindestens entfallen müssen, wenn die Stadt nicht zu eng werden soll. Es werden gebraucht: Bauland, Straßen und Plätze, Freiflächen, die der Erholung, dem Sport, dem Spiele usw. dienen, Kleingärten zur Erholung für die älteren Leute und Park- und Waldflächen, die zum Spaziergehen und Wandern bestimmt sind.

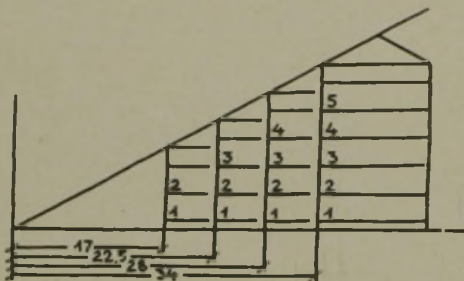


Abb. 4. Hausentfernungen bei gleichem Lichteinfall

Der Bedarf an Freiflächen usw. errechnet sich folgendermaßen:

Jeder Bewohner braucht (sehr reichlich bemessen):

- Für die Freiflächen etwa 5 qm
- Für Kleingärten etwa 5 qm
- Für Waldflächen und Spazierwege . . . etwa 15 qm
- Für sonstige Flächen etwa 10 qm
- Verkehr usw. etwa 35 qm

Für den Anteil der Behausung auf die Fläche pro Kopf ergibt sich folgende Rechnung, die wir ohne Rücksicht auf die gültige Bauordnung lediglich in Hinblick

auf die hygienischen Erfordernisse vornehmen: Um genügend Licht und Luft in die Wohnungen gelangen zu lassen, müssen die Häuser eine gewisse Entfernung voneinander halten (Abb. 4, unten). Aus der Tafel geht diese Entfernung und die daraus festgestellten Zahlen hervor:

| Geschosse | Hausabstand zwischen d. Häusern | Hausabstand mit Einschluß d. Häuser | Länge der Wohnung | Benötigte qm für die Wohnungsreihe | Personenzahl der Wohnungsreihe | qm pro Kopf |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 2 | 17 | 29 | 7,5 | 218 | 8 | 27 |
| 3 | 22,5 | 34,3 | 7,5 | 259 | 12 | 22 |
| 4 | 28 | 40 | 7,5 | 500 | 16 | 19 |
| 5 | 34 | 46 | 7,5 | 345 | 20 | 17 |

Durch Addition der pro Kopf errechneten Zahlen mit der für die Freiflächen usw. notwendigen Flächengrößen von 55 qm ergibt sich folgendes Bild:

- Bei 2 Geschossen $27+55 = 62$ qm,
- bei 3 Geschossen $22+55 = 57$ qm,
- bei 4 Geschossen $19+55 = 54$ qm,
- bei 5 Geschossen $17+55 = 52$ qm.

Wenn z. B. die Bevölkerung Berlins nur in der zweigeschossigen Bauweise untergebracht werden soll, kann die Stadt bei ihrer jetzigen Größe von 88 000 ha $88000000 : 62 =$ rund 14 000 000 Personen fassen, bei Unterbringung in 3 Geschossen erhöht sich die Zahl auf etwa 15 500 000, bei 4 Geschossen auf 16 000 000 und bei 5 Geschossen auf 17 000 000.

Es braucht nicht erwähnt zu werden, daß diese Zahlen nur theoretischen Wert besitzen und nur Gültigkeit haben unter der Voraussetzung, daß eine ideale Bauordnung erlassen würde, die allen Bewohnern gleichgültig, ob sie in der zweigeschossigen oder fünfgeschossigen Bauweise leben, die gleiche Menge Licht gewährleistet.

Legen wir z. B. unserer Betrachtung die 12 Millionen Menschen zugrunde, die nach der heutigen Bauordnung Berlins allerhöchstens untergebracht werden können, und nehmen wir an, daß in der zwei-, drei-, vier- und fünfgeschossigen Bauweise je 5 Millionen Menschen wohnen, so würden vier folgendes Bild erhalten. Die Größe der zweigeschoss. Bauweise würde 62×5 Mill. qm = 18 600 ha, die der dreigeschoss. Bauweise 57×5 Mill. qm = 17 100 ha, die der viergeschoss. Bauweise 54×5 Mill. qm = 16 200 ha, die der fünfgeschoss. Bauweise 52×5 Mill. qm = 15 600 ha betragen.

Zusammen würden in diesem Falle 67 500 ha des Geländes der Stadt benötigt werden. Der Rest von 20 500 ha könnte anderen Zwecken dienstbar gemacht werden, z. B. dem Bau von Einfamilienhäusern mit kleinen Hausgärten.

Wir sehen also, die Eingemeindung der Vororte hat der Stadt so viele große unbebaute Gebiete zugeführt, daß bequem etwa 15 000 000 Menschen im Weidbilde Unterkunft finden können, ohne daß hygienische oder sonstige Gründe dem entgegenstehen würden. —

BAUWERKVERTRAG UND KOSTENANSCHLAG

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Der Vertrag zwischen dem Eigentümer eines Baugrundstücks und dem Unternehmer von Bauwerken, dem Bauunternehmer, auf Herstellung bzw. Ausbesserung oder Umbau eines Bauwerks stellt sich seiner rechtlichen Natur nach regelmäßig als ein Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs dar; denn nach der grundlegenden Vorschrift des § 631 BGB. wird der Unternehmer durch den Werkvertrag zur Herstellung des versprochenen Werks, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. Voraussetzung hierbei ist hier allerdings, daß der Besteller des Bauwerks dem Bauunternehmer auch das Baugrundstück selbst zum Bau überläßt, daß also der Besteller Eigentümer oder doch Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück ist; denn damit liefert der Besteller dem Bauunternehmer zur Herstellung bzw. Ausbesserung des fraglichen Baues auch den Hauptstoff, nämlich das Baugrundstück; die Lieferung des Stoffes seitens des Bestellers an den Unter-

nehmer ist aber gerade mit das Hauptbegriffsmerkmal des Werkvertrages, das somit bei dem Bauwerkvertrag in der Lieferung des Baugrundstücks liegt und hiermit erfüllt ist.

Zu unterscheiden von diesen wohl häufigsten Fällen der vorerwähnten Art, bei denen der Baugrundstückseigentümer (der Besteller) die Herstellung des fraglichen Bauwerks einem Bauunternehmer überträgt (sogenannter Akkord- oder Entrepreneurbau), sind diejenigen Fälle, bei denen der Eigentümer der Baustelle die Herstellung des Baues selbst unternimmt (bzw. bei bestehendem Bau den Umbau, die Ausbesserung usw.), sogenannter Regiebau, und lediglich die hierzu notwendigen Einzelverträge mit den in Frage kommenden Meistern, Lieferanten, Bauarbeitern, Tagelöhnern usw. abschließt. In diesen Fällen eines Regiebaues ist die rechtliche Natur jedes einzelnen Vertrages nach Lage der Einzelumstände zu prüfen und dementsprechend die Natur des Vertrages zu be-

stimmen. Es können danach Werkverträge, Werklieferungsverträge, Dienstverträge (so insbesondere die Verträge mit den Bauarbeitern und Tagelöhnern) oder auch Kaufverträge (Verträge nur auf Lieferung von Baumaterial, das fertig ist) vorliegen, die dann den hierzu einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen (so bei Dienstvertrag die Vorschriften der §§ 611 ff., bei Kauf die Vorschriften der §§ 455 ff. BGB.). Das letztere gilt natürlich auch bei dem ersterwähnten Falle des Entrepreneubaues für die von dem Bauunternehmer seinerseits getätigten weiteren Einzelverträge mit den Meistern, Bauhandwerkern, Bauarbeitern usw., die hier aber nicht den Besteller des Bauwerks betreffen, sondern eben nur allein den Bauunternehmer als Vertragspartei selbst.

Zu den wesentlichsten Vertragspflichten des Bauunternehmers rechnet zunächst die Pflicht zur Herstellung des versprochenen Bauwerks, wobei sich der Unternehmer, wie bereits oben bemerkt wurde, der Hilfe dritter Personen — Baumeister, Architekten, Bauhandwerker, Bauarbeiter usw. — bedienen kann und eben auch bedienen muß. Die Haftung des Unternehmers für diese seine Hilfspersonen dritten Personen gegenüber, die durch Maßnahmen dieser Hilfspersonen geschädigt worden sind, bestimmt sich, falls ein Vertragsverhältnis zwischen Unternehmer und Geschädigten vorliegt, nach der Vorschrift des § 278 BGB., falls kein Vertragsverhältnis vorliegt nach der Vorschrift des § 851 BGB.

Zu unterscheiden von der vorerwähnten, rechtlich vollkommen zulässigen Zuhilfenahme dritter Personen seitens des Bauunternehmers bei Herstellung des Bauwerks ist die völlige Übertragung der Bauwerkherstellung seitens des Bauunternehmers an einen zweiten Bauunternehmer. Eine derartige Übertragung der ganzen Bauwerkherstellung an einen zweiten Bauunternehmer hängt hinsichtlich ihrer rechtlichen Zulässigkeit von der Zustimmung des Bestellers ab, da dieser ja den Bauwerkvertrag mit dem ersten Bauunternehmer abgeschlossen hat und sich daher ohne seine Zustimmung auch von letzteren nicht eine andere Vertragspartei aufdrängen zu lassen braucht. Der Besteller kann also, wenn der erste Bauunternehmer, mit dem er den Bauwerkvertrag selbst abgeschlossen hatte, ohne seine Zustimmung die gesamte Bauausführung einem zweiten Bauunternehmer überträgt, den ganzen Bauwerkvertrag sofort kündigen und hierdurch zur Auflösung bringen und dem zweiten Bauunternehmer das Betreten der Baustelle bzw. jede Bauarbeiten daselbst untersagen. Übrigens kann der Besteller nach der Bestimmung des § 649 des Bürgerlichen Gesetzbuchs den Bauwerkvertrag bis zur Vollendung des Bauwerks jederzeit kündigen, also an sich auch ohne einen Grund zur Kündigung. Kündigt allerdings der Besteller ohne wichtigen Grund, so ist der Bauunternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung abzüglich seiner weiteren Ersparungen von dem Besteller zu verlangen; die Übertragung der ganzen Bauwerkherstellung an einen zweiten Bauunternehmer stellt jedoch, wie bereits oben bemerkt wurde, ein vertragswidriges Verhalten des Bauunternehmers dar (wenn der Besteller dem widerspricht), so daß dem Bauunternehmer bei dann folgender Kündigung seitens des Bestellers vor Inangriffnahme des Baues überhaupt kein Vergütungsanspruch gegen den kündigenden Besteller zusteht, bei Kündigung nach Inangriffnahme nur ein Vergütungsanspruch entsprechend der bisher geleisteten Arbeit bzw. entsprechend dem Stadium des Bauwerks zu dieser Zeit.

Der Bauunternehmer hat ferner die Pflicht zur vertragsmäßigen Vollendung des Bauwerks und als eine aus dem Werkvertrage sich ergebende Nebenverpflichtung im Zweifel auch die Verpflichtung zur Heranschaffung des Baustoffes (Steine, Zement, Kalk usw.) zu dem Bauplatze. Im übrigen sind derartige Nebenverpflichtungen des Unternehmers, soweit sie sich nicht direkt aus dem Bauwerkvertrage oder dem Gesetz selbst ergeben, aus den besonderen etwaigen vertraglichen (evtl. späteren) Vereinbarungen der Vertragsparteien und den Grundsätzen von Treu und Glauben herzuleiten. Leistungen des Bauunternehmers vor Abschluß des eigentlichen Bauwerkvertrages (Hauptvertrages), wie insbesondere etwaige Verträge über die Anfertigung von Plänen, Kostenvoranschlägen usw., sind, falls diese nicht durch entsprechende Aufnahme bzw. Erwähnung in dem eigentlichen Bauwerkvertrag ausdrücklich aufgenommen bzw. miterwähnt sind, selbständig nach den diesen Leistungen zugrunde

liegenden Verträgen oder vertraglichen Vereinbarungen zu beurteilen und zu behandeln.

Die Hauptverpflichtung des Bestellers des Bauwerks geht dahin, das vertragsmäßig hergestellte Bauwerk abzunehmen und dem Bauunternehmer bei dieser Abnahme die vereinbarte Vergütung für die Herstellung (bzw. Ausbesserung, den Umbau usw.) zu bezahlen. Aus dieser gesetzlichen Regelung der §§ 651, 652 und 641 BGB. ergibt sich somit eine Vorleistungspflicht des Bauunternehmers (bei fehlender ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung hierüber), so daß also dann gegebenenfalls der Bauunternehmer evtl. Sicherungsmaßregeln für die richtige Zahlung der Vergütung treffen muß, falls hierfür Anlaß besteht. Ob in einer vereinbarten Vergütung auch die besonderen eigenen Auslagen des Unternehmers einbegriffen sind oder nicht, ist nach Lage des Einzelfalles nach den jeweiligen Umständen zu beurteilen, falls hierüber ausdrückliche Vereinbarungen nicht vorliegen. Der Unternehmer, der nicht nur die Ausführung des Bauwerks, sondern auch die Anfertigung der Pläne und Kostenanschläge übernimmt, schließt mit dem Besteller nach der Rechtsprechung nicht einen reinen Werkvertrag ab, sondern zugleich auch einen Dienstvertrag, der ihn zur Anfertigung sachgemäßer, die Brauchbarkeit des Werks gewährleistender Vorschläge verpflichtet.

War dem Bauwerkvertrage zwischen dem Besteller und dem Bauunternehmer ein Kostenanschlag zugrunde gelegt worden, so greift dann noch die Bestimmung des § 650 BGB. hierüber Platz. Es sind nach dieser Vorschrift zwei Fälle bzw. zwei Arten eines Baukostenanschlages zu unterscheiden, nämlich einmal ein Kostenanschlag, bei dem der Bauunternehmer keine Gewähr für die Richtigkeit des Anschlages übernommen hatte und zweitens ein solcher Anschlag, bei dem der Bauunternehmer Gewähr für die Richtigkeit übernommen hatte. Der § 650 BGB. regelt selbst aber nur den ersten Fall bzw. die erste Art des Kostenanschlages ohne Gewährleistung des Unternehmers für dessen Richtigkeit. Die Regelung des Gesetzes geht hier dahin, daß der Bauunternehmer dem Besteller unverzüglich dann Anzeige hiervon zu erstatten hat, wenn nach Lage der Sache eine wesentliche Überschreitung des Kostenanschlages zu erwarten ist. Ferner steht, wenn dann der Besteller den ganzen Bauwerkvertrag aus diesem Grunde kündigt, dem Bauunternehmer nur ein Anspruch auf einen Teil der vereinbarten Werklohnvergütung zu, nämlich entsprechend seiner aufgewendeten Arbeit und auf Ersatz seiner in die Vergütung nicht einbegriffenen Auslagen. Belanglos ist hierbei, ob dieser (an sich unverbindliche) Kostenanschlag von dem Bauunternehmer selbst angefertigt worden ist oder von einer dritten Person und ob die zu erwartende Überschreitung auf einem Verschulden des Bauunternehmers beruht oder nicht. Ob eine hierbei stets vorausgesetzte wesentliche Überschreitung des Kostenanschlages zu erwarten ist, ist nach Lage der Umstände des Einzelfalles zu entscheiden, da das Gesetz hierüber keine Vorschriften gibt. Die Pflicht zur Erstattung zu unverzüglicher Anzeige von der zu erwartenden wesentlichen Überschreitung des Kostenanschlages ist eine gesetzliche und auch vertragsmäßig sich ergebende wesentliche Verpflichtung des Bauunternehmers; demgemäß verpflichtet eine schuldhaft (auch fahrlässige) Verletzung dieser Verpflichtung zur sofortigen Anzeige den Bauunternehmer dem Besteller gegenüber zum Schadensersatz, falls dem Besteller hieraus ein nachweisbarer positiver Schaden erwachsen ist. Das Kündigungsrecht des Bestellers wurde bereits oben erwähnt und behandelt.

Bei der zweiten Art des Kostenanschlages, bei dem der Bauunternehmer also eine Gewähr für dessen Richtigkeit übernommen hatte, ist dieser § 650 BGB. unanwendbar. Der Besteller kann also hier bei zu erwartender wesentlicher Überschreitung und diesbezüglicher Anzeige des Bauunternehmers den Bauwerkvertrag dem Bauunternehmer kündigen, also auch ohne Grund und bis zur Vollendung des Werkes jederzeit, und der Anspruch des Bauunternehmers auf seine Vergütung entsprechend dem Stadium des Baues bzw. seiner geleisteten Arbeit ist nun davon abhängig, ob ihn hinsichtlich dieser sicher zu erwartenden wesentlichen Überschreitung des Kostenanschlages ein Verschulden trifft oder nicht. Trifft den Bauunternehmer hieran kein Verschulden (sind zum Beispiel die Arbeitslöhne oder Baumaterialpreise inzwischen, d. h. Erstattung des Kostenanschlages bis jetzt, wesentlich ge-

stiegen), so kann der Bauunternehmer die vereinbarte Vergütung abzüglich der weiteren Ersparungen und Arbeitsaufwendungen (gemäß § 649 BGB. wie bei der oben erwähnten Kündigung des Bestellers) von dem Besteller beanspruchen, da ihn ja eben an dieser Überschreitung des Kostenanschlages trotz Übernahme der Gewährleistung für Richtigkeit kein Verschulden trifft. Trifft hingegen den Bauunternehmer an der Überschreitung des Kostenanschlages, für den Gewähr übernommen wurde, ein Verschulden, so macht er sich dem Besteller gegenüber für diesem hieraus entstandene Schäden schadensersatzpflichtig und der Besteller kann solchenfalls dem Werklohnanspruch des Bauunter-

nehmers gegenüber diesen seinen Schadensersatzanspruch im Wege der Aufrechnung gegenüberstellen, so daß gegebenenfalls also dieser etwaige Schadensersatzanspruch des Bestellers den verbliebenen Vergütungsanspruch des Bauunternehmers übersteigen kann. Der Bauunternehmer kann übrigens (abgesehen von diesen Kündigungsfällen) bei Überschreitung eines derartigen verbindlichen Kostenanschlages auch bei schuldloser Überschreitung bei Werkvollendung nur die veranschlagte Kostensumme bzw. seine mitveranschlagte Vergütung von dem Besteller beanspruchen, bei Kostenaufwand unter der Veranschlagung nur die wirklich entstandenen Kosten. —

ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

Verjährung eines genehmigungspflichtigen Baues, der ohne Genehmigung ausgeführt wurde. Dem Fabrikbesitzer N. in Elbing war zur Last gelegt worden, sich gegen § 367 (15) des Reichsstrafgesetzbuchs und eine Baupolizeiverordnung vom 20. Juli 1914 vergangen zu haben, indem er auf seinem Grundstück ein Gebäude ohne baupolizeiliche Erlaubnis aufgeführt habe. Nachträglich wurde aber die Bauerlaubnis erteilt. N. gab zu, das betreffende Gebäude ohne baupolizeiliche Genehmigung aufgeführt zu haben, behauptete aber, sich nicht strafbar gemacht zu haben, da Verjährung eingetreten sei. Das Amtsgericht verurteilte aber den Angeklagten zu einer Geldstrafe, da die Verjährung erst von dem Tage an laufe, an welchem die Genehmigung zum Bau des fraglichen Gebäudes erteilt worden sei. Diese Entscheidung fodt N. durch Revision beim Kammergericht an, welches auch die Vorentscheidung aufhob und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwies, indem u. a. ausgeführt wurde, die Feststellung, daß der Bau ohne die erforderliche Genehmigung ausgeführt sei, sei bedenkenfrei festgestellt worden. Es komme eine Übertretung in Betracht, welche in drei Monaten verjähre. Das Amtsgericht nehme aber rechtsirrig an, daß die Verjährung erst von dem Tage an laufe, an welchem N. die Genehmigung für den Bau zugestellt worden sei. Vielmehr beginne die Verjährungsfrist von dem Tage ab zu laufen, an welchem der Bau tatsächlich fertiggestellt worden sei. Diesen Zeitpunkt habe das Amtsgericht zu ermitteln und erneut zu prüfen, ob nach Fertigstellung des Baues drei Monate ohne richterliche Handlung verstrichen und mithin Verjährung eingetreten sei. (I. S. 1186. 27.) —

Steuerliche Abzugsfähigkeit der Hausunterhaltungskosten. Viele einkommensteuerpflichtige Hausbesitzer (es gibt heute auch solche, deren Einkommen nicht so hoch ist, daß es der Steuerpflicht unterliegt) sind immer noch nicht genügend unterrichtet über die Abzugsfähigkeit der Renovierungskosten von ihrem Einkommen. Auch bei den Finanzämtern finden sie nicht immer das notwendige Verständnis für ihre schwierige Lage.

So hat vor kurzem ein Landesfinanzamt im Berufungsverfahren es abgelehnt, dem Antrag auf Anerkennung der Hausinstandsetzungskosten in voller Höhe stattzugeben und die Aufrechnung der bei dem Einkommen aus Grundbesitz entstandenen Verluste auf das Einkommen aus Gewerbe nicht zugelassen. Während die Renovierungskosten etwa 17 000 M. betragen hatten, erkannte das Landesfinanzamt nur 6500 M. als abzugsfähig an und erklärte, daß die restlichen 10 500 M. im Interesse der Verbesserung des Grundstückszustandes gegenüber dem Zustand bei dem Erwerb desselben aufgewandt seien. Um den letzten Betrag sei der Wert des Grundstücks verbessert. In soweit lägen keine abzugsfähigen Unterhaltungskosten vor, sondern hierbei handele es sich um einen Herstellungsaufwand. Selbst der gefährdende Zustand des Hauses, der die Baupolizei veranlaßt hatte, einen großen Teil der Reparaturen anzuordnen, hatte die Entscheidungen der unteren Instanzen nicht beeinflussen können.

Auf Anrufung des Reichsfinanzhofes hat dieser in einem Urteil vom 15. Februar 1928 die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben, indem er gleich-

zeitig auf sein kurz zuvor erlassenes Urteil hinwies, wonach größere Instandsetzungskosten an einem Hause alsbald nach dem Erwerb als abzugsfähig anerkannt wurden. Selbst der Umstand, daß die Vornahme verschiedener Arbeiten erst auf Anordnung der Baupolizei vorgenommen worden sei, könne nicht einmal für die Frage der Abzugsfähigkeit bedeutungsvoll sein.

Die Sache wurde infolgedessen zur anderweitigen Entscheidung an das Landesfinanzamt zurückverwiesen mit der Rechtsbelehrung, daß lediglich festzustellen sei, ob und in welchem Umfange die angesetzten Kosten aus sachlichen Gründen entweder als Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten (beide sind nach einem früheren Urteil des Reichsfinanzhofes abzugsfähig) oder als Herstellungskosten anzusehen seien.

Bei dieser Gelegenheit erläuterte der Reichsfinanzhof den Begriff der Herstellungskosten folgendermaßen: Diese lägen z. B. vor, wenn ein nicht zu Wohnungszwecken dienendes Haus in ein Wohnhaus umgebaut worden sei, ferner wenn ein Haus aufgestockt worden sei. Im übrigen müßten dieselben entweder dem bisherigen Wert des Hauses zuzuschlagen sein und somit die Möglichkeit eines höheren Abschreibungssatzes bieten oder, wie z. B. beim Einbau einer Zentralheizungsanlage, einer besonderen Abschreibung unterliegen. Insbesondere seien die Instandsetzungskosten in dem sehr oft vorkommenden Fall der Vernachlässigung des Hauses während der Zeit der Inflation sehr groß. Diese Kosten würden fast immer erst nach dem Erwerb des Hauses durch einen neuen Besitzer zur Entstehung gelangen. Gleichwohl sei die Abzugsfähigkeit in einem solchen Falle anzuerkennen.

Nur in einem Falle könne die Abzugsfähigkeit zweifelhaft sein: Wenn nämlich nicht feststeht, ob die Kosten im Interesse der weiteren Vermietbarkeit des Hauses oder zu dem Zweck einer gewinnbringenden Weiterveräußerung aufgewandt seien. Falls begründete Zweifel in dieser Hinsicht beständen, so wird dem Finanzamt empfohlen, zunächst den Abzug zuzulassen und die Veranlagung als eine vorläufige zu bezeichnen.

In dem Falle, wo sich später die Absicht einer gewinnbringenden Veräußerung herausstellt, sei die vorläufige Veranlagung durch eine endgültige abzuändern, in der die Abzugsfähigkeit nicht anerkannt werden könne.

Wenn auf die Instruktion des Reichsfinanzhofes hin manche Veranlagungsbehörden etwa den Abzug größerer Instandsetzungskosten mit der Begründung ablehnen sollten, daß diese in Veräußerungsabsicht vorgenommen seien, so ist darauf hinzuweisen, daß die Steuerbehörde, den Beweis für eine solche zu führen hat, nicht aber der Steuerpflichtige.

Selbst die mit Rücksicht auf eine bessere Veräußerlichkeit aufgewendeten Instandsetzungskosten können dann in Abzug gebracht werden, wenn sie gleichzeitig im Interesse einer günstigen Vermietung aufgewandt wurden. Nur, wenn erhebliche Aufwendungen auf den Mietpreis oder auf die Erhaltung des Hauses ohne Einfluß sind und offenbar nur für einen günstigen Verkauf die Veranlassung geben sollen, können dieselben als nicht abzugsfähige Herstellungskosten bezeichnet werden. —
Dr. C.

Inhalt: Das Wachstum Berlins — Bauwerkvertrag und Kostenanschlag — Entscheidungen höherer Gerichte. —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H. — Für die Redaktion verantwortl.: i. V. Johannes Bartschat, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48