

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

37 BERLIN  
10. OKT.

1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## RICHTLINIEN ZEITGEMÄSSER VORURTEILSLOSER GRUNDSTÜCKSSCHÄTZUNG

Von Baurat Paul Gödel, Bausachverständiger in Leipzig

In den Augen der Öffentlichkeit wird stets der ein guter Grundstücksschätzer sein, der das Objekt seines Auftraggebers nicht gefühlsmäßig, sondern verstandesmäßig taxiert. Der Schätzer muß vor sich selbst unbefangen, unbelastet dastehen können. Die restlose Beachtung aller rechnerischen und sittlichen Faktoren erscheint demnach als das wichtigste bei seiner Vertrauensarbeit und sollte denen, die den Wert ihres Grund und Bodens und Hauses feststellen lassen, wie eine zusersichtliche Botschaft gelten.

Wie sehr die Grundstücksschätzung vornehmlich an sittlichen Aufgaben keineswegs vorbeigehen darf, lehren zahlreiche Begebenheiten der Praxis. So dürfte sich z. B. ein Taxator nie im Zweifel sein über die gerechte Ermittlung der Miete als Verzinungspreis gewerblicher Räume. Die Verkehrsmoral gebietet hier, sich zu keinen Überschreitungen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit hinreißen zu lassen. Der vertretbare Preis für die Benutzung der Räume findet in der Höhe der Wiederbeschaffungsmiete seine Grenze. Sie enthält zur Zeit erstens eine auf die zuständigen Jahre der Hauslebensdauer entfallende Amortisationsquote und zweitens den landesüblichen Verzinungsanteil für die formal in Reichsmark ausgedrückten, nicht dem heutigen Reichsmarkwerte nach umgerechneten Produktionskosten des Baujahres in Gestalt der sog. 100proz. Friedensmiete. Nach diesem, die Mieter- und Vermieterbelange berücksichtigenden Maßstab, können Grundstücke mit gewerblichen Räumen nur taxiert werden. Es würde durchaus nicht der heute herrschenden Verkehrssitte entsprechen, wollte der Schätzer die Verzinung für die im gegenwärtigen Baufall aufzubringenden Herstellungskosten des Altraumes in Rechnung setzen.

Lediglich sachliche Verständigungsarbeit der Schätzungsgeber und -nehmer beseitigt das Unsicherheitsmoment der Bewertung, das dann keiner auf sich zu laden braucht — weder der private Auftraggeber, noch das Gericht —, wenn der Taxator alle wirtschaftlichen und innerhalb ihrer wieder alle technischen Zusammenhänge nach den obigen Gesichtspunkten bemißt. Allerdings haben namentlich die privaten Grundstückseigentümer u. a. bei Verpfändungen, Versicherungen und Vermögensaufnahmen zu bedenken, daß die objektive Schätzung für sie nicht immer wirtschaftlich vorteilbringend sein kann. Sie wirkt nicht immer nur förderlich, sondern auch manchmal hemmend für den Einzelnen. Gewöhnlich werden dann — jemand muß doch in solchen Fällen erhalten — die Gerichte und Notare grundlos herabgewürdigt und für Mängel verantwortlich gemacht, die mit der Tätigkeit der freiwilligen oder streitigen Rechtspflege gar nichts zu tun haben. Ein bekannter Fall ist die Bewertung der Produktionskosten. Es geht doch den augenblicklichen raumwirtschaftlichen Umständen nach wirklich nicht an, ein Gebäude danach zu taxieren, was es heute kosten würde. Das bedeutete Wucherbegünstigung! Auch erscheint es abwegig, um zu einem rechnerischen Ausgleich zwischen den früheren und gegenwärtigen Herstellungskosten der Gebäude zu kommen, die verschiedenen Behörden dafür verantwortlich zu machen, daß sie bis jetzt nicht hinreichend genug auf eine Verminderung der heutigen Neubaukosten einwirkten. Jeder objektive Schätzer hat darauf nur eine Antwort: Die Senkung wird stets nur minimal bleiben

müssen; die Wiederkehr der Vorkriegskosten ist ein Trugbild.

Die Grundstücksschätzung als staatliche Hilfe z. B. bei Erbschaftauseinandersetzungen, Steuerveranlagungen, Entschädigungsansprüchen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen dient in hervorragender Weise der wirtschaftlichen Realisierung. Das wird im allgemeinen gar nicht genügend anerkannt. Man sollte sich in Zukunft von seiten Privater einer etwas größeren Toleranz diesem erprobten Rechtsschutz gegenüber befleißigen. Beschuldigt man doch zuweilen den Taxator recht leichtfertig. Wie kann er etwa, wenn er den Herstellungspreis als gemeinen Wert eines Gebäudes zwecks steuerlicher Erfassung ermittelt, verantwortlich gemacht werden für die gegebenenfalls nicht ausbleibende höhere Besteuerung und mangelnde Gelegenheit einer sog. Überteuierungsabschreibung, weil der gemeine Wert sich vermutlich höher beziffert als der Verkaufspreis? Die Schätzung ist nicht dazu da, Unmögliches möglich zu machen!

Der Schätzer muß sich selbstredend, mit wem er es auch zu tun haben mag, ernstlich befleißigen, seine Vorschriften bewußt richtig anzuwenden. Er darf keine der Schätzungsparteien zum Sündenbock werden lassen. Das liegt besonders nahe bei Prozessen zum Ausgleich von Inflationsschäden aus der Veräußerung von Grundstücken. Zwar sind hier zunächst die Rechtsfolgen Angelegenheit des Richters, außerdem aber auch des Schätzers. Gerade diesem wird die Aufgabe erwachsen, die technisch-rechnerischen Belange, die aus der bewährten Einrichtung des Grundbuches hervorgehen, als unantastbar stabil und nicht als jederzeit erschütterungsfähig zu kennzeichnen. Zwei wirklich schwerwiegende Fragen muß der Richter bei solcher Gelegenheit aufwerfen: 1. Wie hoch belief sich der Wert des Grundstücks am Verkaufstage? 2. Wie hoch stellt sich der Wert heute? Der unparteiische Sachverständige kann die Antwort darauf nicht anders formulieren als durch die Erhebung folgender beider Forderungen: 1. Der damalige Verkaufswert richtet sich danach, ob der Grundstückskäufer seinerzeit mit seiner Kaufsumme auch andere feilgebotene, gleichgroße Grundstücke erhalten konnte. Inwieweit das möglich war, läßt sich leicht aus Statistiken der zurückliegenden Zeit nachweisen! 2. Der heutige Verkaufswert verlangt die Anwendung des gleichen, unmittelbar auf die Gegenwart bezogenen Maßstabs!

Auch von landläufigen Meinungen, die ab und zu aus Laienkreisen immer wieder aufkommen, muß sich der Grundstücksschätzer ganz entschieden freimachen. Wie oft wird noch trotz seiner vorurteilslosen Bewertung geltend gemacht, daß sie doch ebenfalls weiter nichts darstelle als den Ausdruck seines persönlichen, subjektiven Schätzungsempfindens, das er dem Grundstücke entgegenbringe. Man behauptet prahlerisch, daß selbst die Bewertung gerichtlicher Sachverständiger relativer Natur sei. Dem sollte mit Nachdruck entgegengetreten werden. Die Besserwisser vergessen nämlich meistens, in wie weitgehendem Maße der Taxator die innere Qualität des Schätzungsobjektes sorgsam bedenkt, dessen bestimmte derzeitige Eigenschaft er nicht nur voraussetzt, sondern auch ermittelt. Erst nach solchen Untersuchungen wird die Begutachtung abgeschlossen. Damit sollen keinesfalls die Schwierigkeiten geleugnet werden, die sich vor-

nehmlich im Laufe der jüngsten Zeit ergeben haben. Welche beträchtliche Verminderung des Grundstückswertes trat allein wegen der aus Gründen wirtschaftlicher, darum notwendigen Unterbrechung der gewohnheitsmäßigen Wiederherstellungsarbeiten ein? Der Sachverständige wird recht wohl den gegenständlichen Verschleiß während jener betrüblichen Jahre von 1916 bis 1924 in Rechnung setzen müssen. Ist er statisch gebildet und konstruktiv erfahren, dann dürfte es ihm leicht fallen, eine objektive Formel für die Wertminderung zu finden und zu benutzen. Er hätte lediglich den Neubau- und Abbruchwert, die Gebäudelebensdauer und den Wert nach Ablauf der Zeit des Wiederherstellungswegfalls zu berücksichtigen.

Aus dieser erklärlich hohen Summe bautechnischer, privat- und volkswirtschaftlicher, rechtlicher, physikalischer, chemischer und geologischer Belange leuchtet eindringlich hervor, welcher geschickten Einsicht in den Grundstückszustand es bedarf, ehe der Boden für eine wirklich gerechte Bewertung geebnet ist. Bei den nach einigen Zeitabschnitten jeweilig wieder notwendig werdenden Schätzungen desselben Grundstücks genügt es nicht, lediglich einen gewissen Anhalt an ehemalige Verkaufspreise, hypothekarische Belastungen oder Versicherungssumme zu suchen, sondern aus eigenem Antrieb und unter persönlicher Verantwortung jede Spekulations- und Liebhaberbewertung auszuschließen und sich strikte an die von jeder Affektion freie Beurteilung nach dem statistisch greifbaren Sachwert (Grund- und Gebäudewert) sowie Ertragswert zu halten. Die Schätzungsarbeit erfordert also ganze, starke Persönlichkeiten des Baufaches, sofern die tiefer-

liegenden Grundlagen der Grundstückswerte ermittelt werden sollen. Es ist daher m. E. zu bezweifeln, ob diese feine schätzerische Leistung im Interesse der Gerichte und privater Auftraggeber etwa seitens sog. Schätzungsämter aufkommen kann. Dem Staate erwachsen dadurch nur neue unproduktive Ausgaben in einer Zeit, in der im öffentlichen Haushalt an allen Ecken und Enden gespart werden muß. Wir wollen doch gegenwärtig der Grundstückswirtschaft und der Rechtspflege nicht durch parteiische schätzungsamtliche, sondern durch sachlich vermittelnde, zwischen den Interessenparteien entstehende Wertfeststellung dienen. Die vorurteilslose Praxis der Grundstücksschätzer schaltet gerade in unsrer gegenwärtig zur Qualitätsarbeit drängenden Wirtschaft ohne weiteres jede für die Taxation ungeeignete Persönlichkeit aus. Die strengen Grundsätze der Berufsverbände ihren Mitgliedern gegenüber gewährleisten außerdem eine vor der Öffentlichkeit allezeit vertretbare Auswahl von Fachleuten, die sich in jahrelanger selbständiger Wirksamkeit erprobt haben und unabänderlich nur ihrem Gewissen unterworfen bleiben.

Alle die, die unser privates Rechtsleben unvoreingenommen aufgebaut sehen wollen, werden auch für den Zweig der Grundstücksschätzung verlangen müssen, daß die Sachverständigen selbständig und unabhängig sind als ein begutachtendes Organ jeweilig in Gestalt einer Persönlichkeit, der weder von Amts wegen, noch von seiten Privater bei der Ausübung ihrer schätzerischen Tätigkeit Vorschriften oder Befehle für Geist und Buchstaben ihrer Taxen erteilt werden. —

(Schluß folgt.)

## GEGEN DIE ERHEBUNG DER GRUNDBESITZABGABE

Ablauf der Anmeldefrist: 31. Oktober 1928

Von Steuersyndikus Dr. jur. et. rer. pol. Brönnner, Berlin

Zur Grundbesitzabgabe der Gesellschaften, auch „periodische Grunderwerbsteuer“ genannt, soll bis zum 31. Oktober d. J. die Anmeldung durch die gesetzlichen Vertreter bei der zuständigen Steuerstelle erfolgen. Diese Abgabe trifft bekanntlich bei dieser erstmaligen Erhebung alle Grundstücke, die sich am 1. Januar 1929 ununterbrochen 10 Jahre im Eigentum von Personenvereinigungen — Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H., offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften usw. — Anstalten und Stiftungen befinden; sie beträgt 1% v. H. vom gemeinen (Verkaufs-) Wert des betreffenden Grundstücks an dem genannten Stichtage. Ist ein Grundstück erst nach dem 1. Januar 1919 von einer Gesellschaft erworben, so tritt die erstmalige Besteuerung nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Erwerb ein. Die Abgabe wird also z. B. für ein am 1. Juli 1919 erworbenes Grundstück erstmalig am 1. Juli 1929, und zwar ebenfalls in Höhe von 1,5 v. H. erhoben.

Bereits Anfang 1927 hatten die Spitzenverbände der Wirtschaft eine Eingabe auf Beseitigung der periodischen Grunderwerbsteuer an das Reichsfinanzministerium gerichtet, von dem jedoch ein ablehnender Bescheid erging. Nunmehr sind, insbesondere seitens des Reichsverbandes der Deutschen Industrie, von neuem Bemühungen in dieser Richtung im Gange. Dem Reichstag ist ein entsprechender Antrag bereits zugegangen. Man geht dabei mit Recht von der Erwägung aus, daß diese Sonderbesteuerung angesichts der Belastung des industriellen Grundbesitzes durch Reichsvermögenssteuer, Industriebelastung, Grundvermögen- und Hauszinssteuer, unter Umständen auch der Gewerbekapitalsteuer, aufgehoben werden muß. Die sich ergebende Härte tritt besonders bei den kleineren Gesellschaften m. b. H., offenen Handelsgesellschaften usw. hervor, die mit der Grundbesitzabgabe belastet werden, während Einzelfirmen in gleicher Lage davon frei bleiben.

Wie sich aus dem Bescheid des Reichsfinanzministers vom vergangenen Jahre ergibt, ist man bei dem seinerzeitigen Erlaß der Vorschrift davon ausgegangen, daß die Form der juristischen Person oder des Vereins usw. es ermögliche, Grundbesitz in ähnlicher Form zu binden wie die Umgestaltung von Einzeleigentum in ein Fideikommiß, dessen Besteuerung bereits früher als gerechtfertigt angesehen sei. In vielen Fällen bleibe der Besitz auch lange in der Hand von Gesellschaften,

man denke z. B. an die Bankgebäude großer Banken, die auf absehbare Zeit dem Grundstückshandel entzogen werden. Nicht nur die Erhebung der Grundwechselsteuer sei hier für die Dauer des Bestehens der Gesellschaft ausgeschlossen, sondern es fiele auch, da die Gesellschaft begrifflich Generationen überdauern könne, die Erbschaftssteuer weg. — Man ging davon aus, daß hier ein Privileg vorläge, das die Besteuerung wirtschaftlich rechtfertige. Auch die Finanzlage gestatte es nicht, auf eine derartige Besteuerungsmöglichkeit zu verzichten.

Die Erfahrungen der Praxis stimmen mit diesen Erwägungen, die beim Erlaß der Vorschrift maßgebend waren, nicht überein. — Nicht als zutreffend ist es zunächst anzusehen, daß die Erbschaftssteuer für den Grundbesitz der Gesellschaften ausscheidet. Wenn hier auch nicht die Grundstücke selbst auf die Erben übergehen und unmittelbar von der Erbschaftssteuer getroffen werden, so werden doch die Gesellschaftsanteile bei der Vererbung besteuert, mit denen der Wert der Grundstücke gleichzeitig erfährt wird. Wenn aber bei Lebzeiten bereits eine Übertragung von Gesellschaftsvermögen an die Erben durch Aufnahme als Gesellschafter stattfindet, so gelangt Schenkungssteuer in gleicher Weise zur Erhebung. Daß hier der Übergang des Grundstückseigentums auf die Erben auf eine andere Weise besteuert wird, bleibt für das Ergebnis belanglos. Tatsächlich fließen dem Reich aus dem im Eigentum von Gesellschaften befindlichen Grundbesitz viel höhere Einnahmen zu, da hier jedenfalls Übertragungen unter Lebenden erfahrungsgemäß viel häufiger sind, die den Kapitalverkehrssteuern, Stempelsteuern usw. unterliegen.

Aber auch die Grunderwerbsteuer selbst gelangt nicht nur bei der Übertragung des Grundstückseigentums seitens der Gesellschaft zur Erhebung. Die besonderen Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes über die Besteuerung des Grundbesitzes bei der Vereinigung der Gesellschaftsanteile in einer Hand (§ 5), die Grundsätze des Reichsfinanzhofs über die Besteuerung des Übergangs von Anteilen an Grundstücksgesellschaften auf Grund der Umgehungsvorschrift usw. führen in vielen Fällen zur mittelbaren Besteuerung des Grundbesitzes der Gesellschaften.

Darauf hingewiesen ist vor kurzem auch in einem Vortrage von Ministerialdirektor im Reichsfinanzministerium, Dr. Zarden, daß von den Aktiengesellschaften voraussichtlich gerade die großen

Konzerngesellschaften, die in den letzten Jahren ihre Rationalisierungstransaktionen und damit im Zusammenhang Grundstücksübergaben vorgenommen haben, von der periodischen Grunderwerbsteuer am 1. Januar 1929 frei bleiben würden.

Zieht man außerdem die oben angegebenen allgemeinen Gesichtspunkte in Betracht, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß die Erhebung einer besonderen Grundbesitzabgabe von den Gesellschaften wirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist.

Auch die Schwierigkeiten steuertechnischer Natur, die sich bei der Feststellung der gemeinen Werte der betroffenen Grundstücke ergeben, sind nicht gering zu veranschlagen; die auf den gleichen Zeitpunkt festzusetzenden Einheitswerte sind nicht maßgebend. Bereits erwähnt ist von anderer Seite die Notwendigkeit der Feststellung des gemeinen Wertes beim Grundbesitz stillgelegter Betriebe. — In finanzieller Hinsicht wird angenommen, daß sich durch die Aufhebung für die Etats von Ländern und Gemeinden erhebliche Schwierigkeiten kaum ergeben werden, da diese angesichts des periodischen Charakters dieser Steuer ohnehin nicht laufend mit diesen Einnahmen rechnen können.

Nachdem die Kirchen erklärt haben, daß sie nach Verlust ihres beweglichen Vermögens in der Inflationszeit die Steuern nicht tragen könnten, und auch die Fideikomnisse, je nachdem ihre Auflösung bereits vollzogen ist oder erst bevorsteht, ganz willkürlich von der Abgabe betroffen würden, erscheint es unbedingt am Platze, von der Erhebung der Grundbesitzabgabe, die eine unnötige Komplizierung des Steuersystems bedeutet, ganz abzusehen.

Zu erwähnen ist noch, daß die Erhebung der periodischen Grunderwerbsteuer eine große Reihe von Zweifelsfragen auslösen würde. Bereits oben wurde erwähnt, daß bei Gesellschaften m. b. H. ohne Übertragung des Grundstücks aus dem Eigentum der Gesellschaft Grunderwerbsteuer wegen Vereinigung der Gesellschaftsanteile in der Hand eines Gesellschafters nach § 5 des Grunderwerbsteuergesetzes erhoben sein kann. Der zehnjährige Zeitraum seit dem Erwerb des Grundstücks durch die Gesellschaft kann hier am 1. Januar 1929 abgelaufen sein. Offenbar unbillig wäre es in diesen Fällen, wenn ohne Rücksicht auf die erfolgte Besteuerung die Grundbesitzabgabe eingezogen würde. Nach der wirtschaftlichen Bedeutung der Bestimmung, die nach § 4 RAO. maßgebend ist, muß hier

die Erhebung überhaupt ausscheiden, da sich aus der Besteuerung gemäß § 5 ergibt, daß nicht mehr die Gesellschaft, sondern nunmehr der Gesellschafter im wirtschaftlichen Sinne das Eigentum besitzt. Wenn man aber diese Folgerung nicht ziehen will, so wird der zehnjährige Zeitraum frühestens von dem Zeitpunkt der Versteuerung durch den Gesellschafter berechnet werden können. — Ebenso ist die Rechtslage zu beurteilen, wenn auf Grund der Umgehungsvorschrift der Reichsabgabenordnung der Übergang der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft inzwischen zur Grunderwerbsteuer herangezogen ist.

Es fragt sich ferner, ob, falls von der Gesellschaft erst in den letzten Jahren erhebliche Bauten auf dem Grundstück aufgeführt sind, die also noch nicht den zehnjährigen Zeitraum hindurch standen, trotzdem die Grundstücke mit ihrem vollen Werte vom 1. Januar 1929 zu der Grundbesitzabgabe herangezogen werden sollen. Für diese Fälle hat Magistratsrat Dr. Oppenheimer in den „Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer“ zu Berlin (Nr. 12) eine Auslegung des Gesetzes vertreten, die den besonderen Verhältnissen Rechnung tragen dürfte. Wenn eine Gesellschaft 1918 auf Vorrat einen großen unbebauten Gebäudekomplex gekauft, ihn aber erst 1927 mit einer Fabrik im Millionenwert bebaut hat, erscheint es unbillig, am 1. Januar 1929 den Grundstückswert unter Zugrundelegung der erst 1927 erbauten Fabrik festzustellen. Es wird vorgeschlagen, festzustellen, welchen Wert das Grundstück am 1. Januar 1929 im bebauten Zustande gehabt hätte und hieraus unter Berücksichtigung der Zeit, in der die Gesellschaft das Grundstück im bebauten Zustande genutzt hat, einen entsprechenden Abschlag von dem höheren Wert zu machen. Wenn am 1. Januar 1929 der Wert des Grundstücks im bebauten Zustande 1 100 000 M. beträgt, im unbebauten aber nur 100 000 M. betragen hätte und die Fabrik 1927 gebaut ist, die Gesellschaft also von der gesamten zehnjährigen Frist das Grundstück nur zwei Jahre im bebauten Zustande benutzt hat, während acht Zehntel des durch den Bau erzielten Mehrwerts von dem gemeinen Wert abzuziehen, so daß der Veranlagung 1 100 000 M. minus acht Zehntel des Bauwerts von 1 000 000 M., also im ganzen nur 300 000 M. zugrunde zu legen wären. — Bei Erhebung der Grundbesitzabgabe dürften jedenfalls Durchführungsbestimmungen am Platze sein, in denen für die wesentlichsten Zweifelsfälle eine Regelung getroffen wird. —

## BAUWIRTSCHAFTLICHE RUNDSCHAU

**Arbeitsmarkt und Wirtschaftslage.** Der Konjunkturrückgang im Baugewerbe tritt vorläufig noch nicht so in die Erscheinung, da die Arbeitsmarktlage zur Zeit noch sehr uneinheitlich ist. Jedoch dürften nach den neuesten Meldungen die Schwankungen bald nachlassen, so daß dann mit einer ständig steigenden Arbeitslosenkurve zu rechnen ist. Bemerkenswert ist, daß die Schwankungen der Hauptunterstützungsempfänger in der Arbeitslosenversicherung sich am stärksten in den Landesarbeitsamtsbezirken Brandenburg, Schlesien und Westfalen sowie in Südwestdeutschland auswirken. Nach den letzten Ergebnissen in der Zeit vom 5. bis 12. Sept. hat Brandenburg und Schlesien wieder eine Abnahme an Arbeitslosen, während es einige Wochen vorher eine Zunahme aufwies; dasselbe war im umgekehrten Verhältnis in Westfalen und Südwestdeutschland der Fall. Dieses Fallen und Steigen der Arbeitslosenziffern wird voraussichtlich in nächster Zeit aufhören und demzufolge werden die Zugänge an Arbeitslosen wieder überwiegen.

Diese Annahme findet ihre Bestätigung in den neuesten Gewerkschaftszahlen, die erstmalig im August gegenüber dem Juli d. J. über eine Zunahme an arbeitslosen Bauarbeitern berichten. So hatte vom Hundert seiner Mitglieder der

	August	Juli
Baugewerksbund darunter	6,2 v. H. (3,5 v. H.)	6 v. H.
Maurer	3,4 v. H. (1,0 v. H.)	3 v. H.
Bauhilfsarbeiter	9,9 v. H. (6,7 v. H.)	9,6 v. H.
Tiefbauarbeiter	12,8 v. H. (9,3 v. H.)	12,1 v. H.

Vergleichen wir bei dieser Gelegenheit die eingeklammerten Zahlen vom August 1927 mit den vom August dieses Jahres, so kommt auch hier der Rückgang der Bautätigkeit im laufenden Jahre zum Ausdruck.

Der Aufschwung der Bautätigkeit i. J. 1927 kommt auch darin noch besonders zur Geltung, daß das Baugewerbe von allen Mittel- und Großbetrieben i. d. J. 1926/27 die größte Zunahme hatte. Vom Statist. Reichsamt werden jetzt gleichzeitig mit der Statistik der Gewerbeaufsichtsbehörden regelmäßig die Betriebs- und Personalzahlen der Mittel- und Großbetriebe veröffentlicht, die gewissermaßen eine Ergänzung der allgemeinen Betriebszählung v. J. 1925 sein sollen und in der jetzt vorliegenden Form eine äußerst wertvolle Bereicherung unserer Betriebsstatistik darstellen. Nach diesen neuesten statistischen Erhebungen haben alle Industriezweige seit der letzten amtlichen Betriebszählung hinsichtlich der Betriebe um 16 000 oder 9 v. H. und des Personals um 1 506 000 oder 17 v. H. zugenommen. Von diesen Gewerbegruppen hat das Baugewerbe die stärkste Zunahme aufzuweisen! So ist die Zahl der Betriebe um 5051 (19,1 v. H.) und die der Personen um 256 757 (59,1 v. H.) gestiegen. Interessant ist ferner, daß dieser Zuwachs an Betrieben hauptsächlich den Mittelbetrieben und an Personen hauptsächlich den Großbetrieben zugute kommt. Folgende Aufstellung gibt hierüber nähere Aufklärung:

Jahr	Unternehmen im Baugewerbe mit 5 und mehr Personen			
	5 und mehr Personen		darunter 50 und mehr Personen	
	Betriebe	Personen	Betriebe	Personen
1926	26 099	604 807	2 509	294 166
1927	31 129	841 544	3 782	461 198

Des weiteren wird erneut die Tatsache festgestellt, daß das Baugewerbe ein „unständiges Gewerbe“ ist, in-

dem nämlich der Altbestand und Neuzugang in Baugewerbe von allen anderen Industriezweigen die größte Veränderung aufweist. Der Altbestand der Großbetriebe (leider fehlen Angaben über Mittelbetriebe) verringerte sich von 2509 auf 2259 oder 10 v. H., während der Neuzugang 1525 oder + 60,7 v. H. betrug. Die Zahl der Arbeitnehmer dagegen ist in beiden Fällen gestiegen, d. h. in den alten um 27 385 oder 9,5 v. H. und in den neuen Betrieben um 159 647 oder 47,5 v. H. Wir haben es also im Baugewerbe mit einem fortwährenden Wechsel zu tun, was immerhin erklärlich, da die Arbeitsstätten von der jeweiligen Lage und Witterung abhängig sind.

**Baustoffmarkt.** Der Baustoffmarkt steht wieder in nächster Zeit vor schweren Entscheidungen. Einmal sind es die höheren Tariflöhne, die in den meisten Lohngebieten in Kraft treten und ferner die Erhöhung der Gütertariife ab 1. Oktober d. J. Die höheren Tariflöhne dürften wohl kaum Anlaß zu Preissteigerungen in der Baustoffindustrie geben, da der Beschluß bereits im Frühjahr gefaßt worden war. Dagegen trifft die Erhöhung der Güter den Baustoffmarkt teilweise empfindlich, da die erhöhten Frachten, wie beispielsweise beim Zement und Kies, auf die Verbraucher umgelegt werden. Erhöhen sich die Baustoffe, erhöhen sich die Baukosten! Jedoch ist wohl nicht anzunehmen, daß der Frachtenanteil ein solches Ausmaß annimmt, daß hierdurch neue Beunruhigungen hervorgerufen werden. Bei dieser Gelegenheit sei noch erwähnt, daß nach einer kürzlich veröffentlichten Statistik der Anteil der wichtigsten Baustoffe am Gesamtverkehr der Eisenbahn 31,5 v. H. i. J. 1927 von allen Waren ausmachen, der, wie beobachtet wurde, in diesem Jahre noch größer sein wird.

**Wohnungs- und Hypothekemarkt.** Die Bautätigkeit dürfte im Herbst d. J. noch eine Erhöhung im Wohnungsbau bringen, die selbstverständlich an dem zahlenmäßigen Rückgang gegenüber dem Vorjahre nichts mehr ändert. Bereits nach den letzten amtlichen Veröffentlichungen war die Bautätigkeit, außer den Baugenehmigungen, im Juli d. J. bereits geringer als im Monat Juni d. J. Im Juli betragen nur noch die Baugenehmigungen 8 v. H. mehr, während die Zahl der genehmigten Wohngebäude 6 v. H. der begonnenen Wohngebäude und Wohnungen 15 v. H., der fertiggestellten Wohngebäude 12 v. H. und der Wohnungen 5 v. H. weniger gegenüber dem Vormonat ausmachten! Gleichfalls rückgängig waren bei den öffentlichen und gewerblichen Gebäuden die Baugenehmigungen um 5 v. H. und der Fertigstellung dieser Gebäude um 2 v. H. Neu hinzugekommen ist in diesem Zusammenhang für gewerbliche und sonstige Gebäude noch die Zahl der Kubikmeter des umbauten Raumes. Hier wird erfreulicherweise festgestellt, daß der umbaute Raum im Juli bei den

Baugenehmigungen und den begonnenen Neubauten und den Bauvollendungen gegenüber dem Juni erheblich zugenommen hat. Zu begrüßen wäre es, wenn diese Angaben auch auf die Wohngebäude sich erstrecken würden, zumal deren Anteil in der gesamten Bautätigkeit bedeutend größer ist als der der öffentlichen Gebäude.

Außerdem liegen zum erstenmal Angaben über die Bauherren der im ersten Halbjahr 1928 errichteten Wohngebäude und Wohnungen vor, die insofern besonderes Interesse erheischen, als der Anteil der privaten Bauherren im Wohnungsbau sich wieder in aufsteigender Linie befindet. Ferner geht aus diesen Angaben hervor, daß der Anteil der gemeinnützigen Bautätigkeit gegenüber den öffentlichen Körperschaften und den privaten Bauherren sowohl in der Zahl der Wohnungen wie der erbauten Wohnhäuser zurückgegangen ist.

	1. Halbjahr 1928	1927
Öffentl. Körperschaften . . . . .	11,1 v. H.	10,6 v. H.
Gemeinnützige Baugesellsch. . . . .	47,1 v. H.	48,4 v. H.
Private Bauherren . . . . .	41,8 v. H.	41,0 v. H.

Hiernach ist der Anteil der gemeinnützigen Baugesellschaften zugunsten der öffentlichen Körperschaften und der privaten Bauherren um 1,5 v. H. zurückgegangen, dagegen der der beiden anderen Kategorien in demselben Maße gestiegen. Noch mehr fällt der Rückgang der „Gemeinnützigen“ bei den erbauten Wohnhäusern ins Gewicht, hier hat sich der Anteil von 45,1 v. H. im Jahre 1927 auf 40,9 v. H. im ersten Halbjahr 1928 verringert. Nun ist aber der Rückgang der „Gemeinnützigen“ nur ein scheinbarer, denn in Wirklichkeit ist die Durchschnittsgröße der von den „Gemeinnützigen“ errichteten Wohngebäude von 4,0 auf 4,5 Wohnungen je Wohnhaus gestiegen, während die der privaten Bauherren mit 3,5 Wohnungen unverändert geblieben ist.

Der Baugeld- und Hypothekemarkt zwingt noch zahlreiche Bauherren, ihre Baupläne auf das nächste Jahr zu verschieben, da die Sätze für erste Hypotheken netto immer noch 10 v. H. und für zweite Hypotheken 12 bis 14 v. H. bedingen und im Moment die Kanäle des Geldmarktes, die den Wohnungsmarkt speisen, demselben weniger Mittel zuführen als ursprünglich angenommen wurde.

Bekanntlich können wir die öffentlichen Mittel im Wohnungsbau vorläufig nicht entbehren. Demzufolge ist in dieser Beziehung eine amtliche Veröffentlichung besonders wertvoll, die den Anteil der mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen am gesamten Wohnungsbau mit 86,6 v. H. feststellt, also demnach nur 13,4 v. H. aus Privat-hand herrühren. Von insgesamt 55 595 erstellten Wohnungen im ersten Halbjahr 1928 mußten 46 401 mit öffentlichen Geldern unterstützt werden! —

(Schluß folgt.)

## RECHTSAUSKÜNFTE

### St. in L. (Zuschlagserteilung bei beschränkter Verdingung.)

**Frage.** Vom Stadtbauamt wurden die Pflasterarbeiten für rd. 600 m<sup>2</sup> Kleinpflaster beschränkt, und zwar unter drei auswärtige Steinsetzmeister und einen ortsansässigen Tiefbauunternehmer, ausgeschrieben. Das Angebot des hiesigen Tiefbauunternehmers war mit 3800 M. Endsumme 400 bzw. 200 M. höher als die Angebote zweier Steinsetzmeister. Ist unsere Auffassung richtig, daß bei einer beschränkten Ausschreibung der Mindestfordernde, da seine Leistungsfähigkeit anerkannt ist, den Zuschlag erhalten muß? —

**Antwort.** Eine gesetzliche Regelung gibt es weder für das gesamte Verdingungswesen, noch für die Einzelfrage des Zuschlages. Der im Jahre 1922 vom Reichstag eingesetzte Reichsverdingungsausschuß, der den Schäden des Verdingungswesens abhelfen sollte, hat den Standpunkt vertreten, daß eine gesetzliche Regelung gar nicht anzuraten sei, da die Gesetzgebung der Vielseitigkeit und namentlich der schnellen Weiterentwicklung der technischen Belange nicht schnell genug werden können. Er hat infolgedessen darauf verzichtet, seine Vorschläge (Verdingungsordnung für Bauleistungen und technische Vorschriften für Bauleistungen, Beuth-Verlag G. m. b. H., Berlin SW 19, und „Bauwelt-Verlag“, Berlin SW 68) durch gesetzlichen Zwang einzuführen; es ist aber gelungen, daß allmählich immer mehr Behörden die Vorschläge übernommen haben. Auch der Städtetag hat die Einführung derselben den städtischen Verwaltungen empfohlen.

Der Magistrat L. scheint weder früher eine eigene oder fremde Verdingungsordnung eingeführt, noch auch sich mit der Reichsver-

dingungsordnung befaßt zu haben, sonst würde auch die vorgelegte Frage sicherlich ihre Regelung gefunden haben. Auch bei der Ausschreibung selbst scheint über den Zuschlag nichts gesagt zu sein, wie das sonst vielfach in „allgemeinen Bedingungen“ zum Ausdruck gebracht worden ist. Auf diesem Wege hat man sich allerdings bisher vielfach gebunden, bei beschränkten Verdingungen dem niedrigsten Angebot den Zuschlag zu erteilen. An sich widerspricht es auch dem Geist einer beschränkten Verdingung, wenn man nadträglich den einen oder anderen Unternehmer wegen seiner geringeren Leistungsfähigkeit ausschließen wollte, da man durch die Aufforderung zur Beteiligung bekundet hat, daß man die Leistungsfähigkeit aller Aufgeforderten für ausreichend hält. Für die Zuschlagsentscheidung kann also nur noch das eingereichte Angebot maßgebend sein, die Persönlichkeit des Bieters nur dann, wenn erst nach erfolgter Aufforderung Dinge bekannt geworden sein sollten, die, wenn sie vorher bekannt gewesen wären, zum Ausschluß des Unternehmers an der Verdingung geführt hätten.

Wenn früher der Zuschlag auf das billigste Angebot festgelegt war, so war das aber trotzdem auch aus dem Grunde nicht empfehlenswert, weil man dadurch nur ein rein äußerliches Merkmal als maßgebend festsetzte, auf irrige Einzelpreise, minderwertige Proben und dergleichen also gar keine Rücksicht nehmen konnte.

Der Reichsverdingungsausschuß hat deshalb auch die erwähnte Bestimmung vieler bisheriger Verdingungsordnungen nicht beibehalten, sondern empfohlen, daß nach gewissenhaftester Prüfung aller Angebote der Zuschlag auf dasjenige Angebot erteilt wird, „das unter Berücksichtigung aller wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkte als das annehmbarste erscheint“. —

Stadtbaurat a. D. Prof. Hans Winterstein.

Inhalt: Richtlinien zeitgemäßer vorurteilsloser Grundstücksschätzung — Gegen die Erhebung der Grundbesitzabgabe — Bauwirtschaftliche Rundschau — Rechtsauskunft —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48