

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

7 BERLIN
27. FEBR.

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

ALTER UND WERTVERMINDERUNG VON GESCHÄFTSHÄUSERN

Von Geh. Reg.-Rat Wernecke, Berlin-Zehlendorf

Daß ein großstädtisches Haus im Geschäftsviertel wegen Baufälligkeit abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden muß, kommt verhältnismäßig selten vor. Meist liegt der Grund für den Neubau darin, daß das ältere Gebäude in bezug auf seine Raumeinteilung, seine Ausstattung u. dgl. neueren Ansprüchen nicht mehr genügt. Ein Umbau wäre zwar möglich, ist aber verhältnismäßig teuer und schafft nur halbe Abhilfe für die Mängel, die man bei Benutzung des Gebäudes empfindet. Eine amerikanische Vereinigung von Hausbesitzern hat eingehende Untersuchungen über das Veralten städtischer Gebäude, die dadurch verursachte Wertverminderung und die sich daraus ergebenden Folgen in bezug auf das aus einem Haus zu ziehende Einkommen angestellt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist von dem American Institute of Steel Construction in einem Sonderdruck veröffentlicht worden, aus dem hier einiges wiedergegeben werden soll. Die Untersuchungen bezogen sich auf städtische Bürogebäude, Fremdenhöfe, Miethäuser, Läden, Lagerhäuser und Fabrikgebäude. Hier soll nur auf die Bürogebäude eingegangen werden, die in der benutzten Quelle am gründlichsten untersucht sind. Die Ergebnisse der amerikanischen Untersuchungen gelten natürlich nicht ohne weiteres auch für deutsche Verhältnisse. Die Zahlenwerte sind anders, der Geschäftsbetrieb, aus dem sich die an die Gebäude gestellten baulichen Anforderungen ergeben, ist ein anderer, und der Hauptunterschied besteht darin, daß in Amerika Geld in Hülle und Fülle zur Verfügung steht, während in Deutschland das Gegenteil der Fall ist. Kann also in den Vereinigten Staaten ein Gebäude bereits zum Abbruch verurteilt werden, wenn es den Ansprüchen seiner Benutzer zwar noch genügen könnte, wenn aber Verbesserungen erwünscht wären, so muß man sich in Deutschland mit einem Gebäude, das zu veralten beginnt, noch einige Zeit behelfen, bis die Notwendigkeit, an seiner Stelle ein neues zu errichten, nicht mehr nur ein Wunsch, sondern eine zwingende Notwendigkeit ist.

Die amerikanischen Untersuchungen stützen sich auf Zahlen, die in 40 Städten, 155 Bürogebäude betreffend, gesammelt worden sind. Nur 5 v. H. dieser Häuser waren älter als 55 Jahre, und bei der Zusammenfassung der Häuser zur Altersgruppen mit von fünf zu fünf Jahren abgestuftem Alter sind daher nur sieben Gruppen berücksichtigt worden. Für jede dieser Gruppen wurden die Roheinnahme aus Miete, die Ausgaben für Unterhaltung, für Umbauten, für den Betrieb der technischen Einrichtungen, für Steuern und die Abschreibung ermittelt und aus diesen Zahlen der Reingewinn ermittelt. Es ergeben sich dabei zwei Zeitabschnitte im Leben eines Geschäftshauses. Der erste dauert etwa 28 Jahre. Während dieser Zeit bleiben die Einnahmen ungefähr gleich, die Ausgaben steigen, so daß der Überschuß fällt. Immerhin kann man sagen, das in dem Haus angelegte Kapital bringt einen angemessenen Ertrag. Die Mieter gehören zur ersten Klasse der Geschäftswelt. Im zweiten Abschnitt gehen die Einnahmen stark zurück; die Unterhaltung erfordert einen höheren Aufwand, der aber nicht aufgebraucht werden kann. An Betriebskosten muß gespart werden, das Gebäude verliert seine Eigenschaft als erstklassiges Haus, und dementsprechend ändert sich die Art seiner Mieter. Schließlich muß das Haus abgebrochen und durch ein neues ersetzt werden. Wird ein solches Haus während des zweiten Abschnitts verkauft, so bringt es häufig nur so viel ein, wie der Bau-

platz wert ist, das Haus selbst hat keinen Kaufwert mehr. Freilich kann mittlerweile der Grund und Boden so im Preis gestiegen sein, daß der Verkäufer im Vergleich zu dem, was das Haus bei seinem Bau gekostet hat, ein glänzendes Geschäft macht.

Ein Grund für das Veralten von Geschäftsräumen liegt in der beständigen Zunahme des Umfangs der Geschäfte. Diese ist größer als das Wachstum der Bevölkerung. Während die Bewohnerzahl der Vereinigten Staaten seit 1880 um 114 v. H. zugenommen hat, sind die Umsätze der Banken, ein Maßstab für den Umfang der Geschäfte, um 1525 v. H. höher als damals. Da der Wert des Grund und Bodens von seiner Ausnutzung abhängt und die Ausnutzung wiederum mit dem Umfang der Geschäfte zunimmt, ist es erklärlich, daß der Steuerwert des Grund und Bodens in Chicago um 1255 v. H. gestiegen ist, obgleich die Zunahme der Bevölkerung nur 457 v. H. betragen hat. Diese Bevölkerung treibt eben heute viel lebhaftere Geschäfte.

Mit dem steigenden Wert des Grund und Bodens wird es aber nötig, ihn besser auszunutzen, ihm einen höheren Ertrag abzurufen, und es müssen daher an Stelle der Gebäude, die ihn bisher bedeckt haben, größere und, da die wägerechte Ausdehnung begrenzt ist, höhere Häuser errichtet werden.

Um das Verhältnis zwischen dem Wert des Grund und Bodens und im Zusammenhang damit den Ertrag zu ermitteln, den das Gebäude seinem Werte nach bringt, hat unsere Quelle ebenfalls Untersuchungen angestellt. Danach ist in den ersten Jahren der Wert des Gebäudes etwa gleich dem des Grund und Bodens; der letztgenannte steigt aber dann schnell und übertrifft schließlich den Wert des Gebäudes um fast das Sechsfache. In demselben Maße sinkt aber der Ertrag, im Verhältnis zum Wert berechnet. Die Einnahmen müßten also gesteigert werden; da aber niemand für die Benutzung des Gebäudes im alten Zustande höhere Mieten zahlen will, muß ein neues Gebäude errichtet werden, das mehr Anreiz als das bisherige zu seiner Benutzung bietet. Aus diesen Darlegungen geht hervor, daß es unter Umständen als Verschwendung anzusehen ist, wenn man ein älteres Gebäude auf wertvollem Grund und Boden stehen läßt, daß richtig verstandene Wirtschaftlichkeit vielmehr dazu zwingt, die hohen Mittel aufzuwenden, die nötig sind, um an Stelle des veralteten Gebäudes ein solches zu errichten, das den gesteigerten Ansprüchen der neueren Zeit genügt. Amerikanische Erfahrungen ergeben 9,6 v. H. als den jährlichen Wertzuwachs eines Grundstücks, wie es hier in Frage kommt, so daß sich dieser Wert etwa in zehn Jahren verdoppelt. In der Geschäftsstadt von New York geht freilich die Wertsteigerung viel schneller vor sich, und es kommt dort vor, daß ein Gebäude vollständig wertlos wird, obgleich es noch in einwandfreiem baulichen Zustande ist. Schon nach fünf Jahren tritt zuweilen ein neues an seine Stelle. Manhattan ist eben der Punkt in den Vereinigten Staaten und damit wohl in der Welt, wo sich das Geschäftsleben am dichtesten zusammendrängt, und daraus und aus den geschilderten Zusammenhängen ergibt sich die Notwendigkeit, dort Hochhäuser zu errichten.

Verwickelter werden die Verhältnisse, wenn sich das Geschäftsviertel einer Stadt verschiebt; damit werden sehr erhebliche Verluste im Wert der Gebäude im älteren Geschäftsviertel verbunden sein. Sogar wenn im älteren Viertel nur ein Stillstand eintritt, ist das als ein Verlust anzusehen, weil dann in anderen

Stadtteilen der Wert des Grund und Bodens und der Gebäude steigt. Der sinkende Wert würde an sich bei gleichbleibenden Einkünften den Reinertrag erhöhen, aber mit der Verschiebung des Geschäftsviertels geht auch ein Abbau der Mieten Hand in Hand, so daß der Ertrag sinkt. Hiergegen gibt es kein Mittel.

Die Wertverminderung bestehender Gebäude kann auch noch andere Gründe haben. Es werden z. B. in der Nachbarschaft Gebäude errichtet, die höheren Ansprüchen genügen. Diesem schädlichen Einfluß kann man begegnen, indem man auch das ältere Gebäude erneuert, sei es durch Umbau, sei es durch einen vollständigen Ersatzbau. Die Hochhäuser können niedrigeren Nachbargebäuden Licht und Luft nehmen und so dazu zwingen, das niedrigere Haus durch ein höheres zu ersetzen, noch lange bevor der bauliche Zustand des älteren einen Abbruch nötig erscheinen läßt.

Unsere Quelle unterscheidet vier Arten von Geschäftshäusern. Die ältesten waren auf den Betrieb des Unternehmens zugeschnitten, das das Haus benutzen sollte. Es hatte eine feste innere Einteilung. Der Betrieb der technischen Einrichtungen lag in der Hand des Benutzers. Ein solches Haus gilt heute in Amerika als veraltet.

Die drei anderen Arten unterscheiden sich nur wenig voneinander. Die erste von ihnen ist aus dem Bedürfnis hervorgegangen, in einem neuzeitlichen Geschäftsbetrieb weit mehr Schreib- und andere Hilfskräfte zu beschäftigen, als es früher nötig war. Die Inneneinteilung mußte also veränderlich sein, ohne daß die tragenden Teile des Gebäudes von den Änderungen berührt wurden. Dazu eignete sich besonders der Eisenfachwerkbau. Heizung und Beleuchtung, Kraft für die Aufzüge und deren Bedienung wird in solchen Häusern dem Benutzer vom Vermieter zur Verfügung

gestellt. In solchen Häusern werden meistens die unteren Geschosse als Läden ausgebildet, und wenn sie nicht von vornherein vorhanden waren, hat man sie nachträglich eingebaut, um den Ertrag zu heben und das wirtschaftliche Veralten zu bekämpfen. Es kann sich verlohnen, Beträge von 30 000 bis 400 000 Dollar für diesen Zweck aufzuwenden.

Die nächste Art von Geschäftshäusern hat von vornherein eingebaute Läden, und besonderer Wert ist auf seine Feuersicherheit gelegt. Bei der letzten Art spielen die Läden wegen des hohen Einkommens, das sie bringen, eine besonders wichtige, ja die ausschlaggebende Rolle. In solchen Häusern wird den Benutzern durch den Vermieter alles abgenommen, was von seinem eigentlichen Betrieb getrennt werden kann. Der Fernsprecher wird für das ganze Haus von einer Stelle bedient. Schreib- und sonstige Bürokräfte werden gestellt. Das Anzeigen- und Werbewesen wird gemeinschaftlich bearbeitet. Vorräte zur Deckung des Bürobedarfs werden im großen beschafft und an die Benutzer verteilt. Auf diese Art wird deren Betrieb verbilligt, was es ihnen möglich macht, höhere Gebühren zu zahlen. Solche Gebäude müssen nach besonderen Gesichtspunkten entworfen werden, um alles das leisten zu können, was von ihnen verlangt wird, und dabei einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Den Benutzern wird nicht nur der Raum für ihren Geschäftsbetrieb zur Verfügung gestellt, sondern das Haus und seine Einrichtungen bilden einen Teil dieses Betriebes. Die Entwicklung auf diesem Gebiet ist noch nicht abgeschlossen. Die Zukunft kann hier manches Neue bringen, und dadurch werden möglicherweise heute als vollkommen geltende Häuser plötzlich veralten und als solche von gestern oder gar von vorgestern gelten. —

KOMMUNALE SCHÄTZUNGSÄMTER

ERFAHRUNGEN BEI DEM SCHÄTZUNGSAMT FÜR DEN STADTKREIS KASSEL

Von W. Kapeller, Vorsteher des Schätzungsamtes in Kassel

Das preußische Schätzungsamtsgesetz vom 8. Juni 1918, Gesetzesammlung Seite 85, das von jedem Stadt- und Landkreis die Errichtung eines Schätzungsamtes fordert, hat bekanntlich allgemein noch keine Gültigkeit. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird noch durch besondere Verordnung des Staatsministeriums bestimmt (§ 27 des Gesetzes). Das Gesetz kann für einzelne Provinzen und Kreise schon vor seinem allgemeinen Inkrafttreten in Kraft gesetzt werden. Bis heute ist dies für die Stadtkreise Köln und Kassel geschehen. Für Köln hat das Schätzungsamtsgesetz seit dem 1. April 1925 und für Kassel seit dem 1. April 1927 Gültigkeit. Einige weitere preußische Großstädte beschäftigen sich dem Vernehmen nach z. Z. mit den Vorarbeiten für die Errichtung von Schätzungsämtern im Sinne des Schätzungsamtsgesetzes.

Die Bewertung der Grundstücke ist zweifellos für alle Gebiete der Wirtschaft, bei denen Grundstücksbewertungen eine Rolle spielen, von allergrößter Bedeutung. In erster Linie ist es der Realkredit, für den die Grundstücksbewertungen von ganz besonderer Wichtigkeit sind. Naturgemäß dürfte daher sowohl jeder Stadt- wie auch Landkreis das größte Interesse daran haben, daß die in seinem Bezirk erforderlichen Grundstücksbewertungen einwandfrei und dem tatsächlichen Wert der betreffenden Grundstücke entsprechend ausgeführt werden. Da die Wertermittlung von Grundstücken in der heutigen Zeit infolge der Unsicherheit auf dem Grundstücks-, Bau- und Kapitalmarkt ganz besonders schwierig ist und die Neubeleihung der durch die Inflation hypothekarisch entlasteten Grundstücke wieder einsetzt, ist anzunehmen, daß sich in der nächsten Zeit weitere Stadtkreise sowie auch Landkreise entschließen werden, die allgemeine Inkraftsetzung des Schätzungsamtsgesetzes nicht abzuwarten, sondern mit der Errichtung von Schätzungsämtern unverzüglich zu beginnen und die vorzeitige Inkraftsetzung des Gesetzes bei der preußischen Regierung zu beantragen. In diesem Zusammenhang dürfte es von einigem Interesse sein, zu erfahren, welche Gründe in Kassel für die vorzeitige Errichtung eines Schätzungsamtes im Sinne des Schätzungsamtsgesetzes maßgebend waren, welche Erfahrungen mit dem Schätzungsamt bis

heute gemacht worden sind und schließlich, welchen Umfang die Tätigkeit des Amtes bis heute angenommen hat.

Das Schätzungswesen lag in der Vorkriegszeit in Kassel, wie in anderen Städten, in der Hand privater Einzelschätzer. Jeder Schätzer arbeitete nach den Richtlinien, die er für richtig hielt. Amtliche Unterlagen für die Schätzungen fehlten den Schätzern überhaupt. Häufig ließen es Einzelschätzer auch an der nötigen Sachlichkeit fehlen. Vielfach wurde den Wünschen der Auftraggeber zu sehr Rechnung getragen. Die geschätzten Werte entsprachen daher oft den wirklichen Werten der Grundstücke nicht. Die verheerende Wirkung dieser Mißstände im Schätzungswesen auf alle einschlägigen Gebiete der Wirtschaft sind allgemein bekannt und sollen hier nicht weiter erörtert werden. Diese Mißstände in der Vorkriegszeit sind in der Nachkriegszeit nicht geringer geworden. Das Gegenteil ist der Fall. Die Wohnungszwangswirtschaft, die seit der Vorkriegszeit erheblich gestiegene und sich fast in jedem Steuerjahr ändernde steuerliche Belastung der Grundstücke, die starken Schwankungen der Preise für Bauplätze, Baumaterialien und der Löhne der Bauarbeiter, die Kapitalnot usw. sind Faktoren, die den Wert der Grundstücke in hohem Maße beeinflussen, und erschweren die Ermittlung der Werte für Grundstücke ungeheuerlich. Es ist in der heutigen Zeit nur dem Sachverständigen möglich, eine einwandfreie Schätzung auszuführen, der über alle erforderlichen Hilfsmittel verfügt, über alle für Grundstücke gezahlten Kaufpreise unterrichtet ist und die einschlägigen Gesetze kennt. Diese erforderlichen Hilfsmittel stehen dem privaten Einzelschätzer so gut wie gar nicht zur Verfügung. Diese Umstände waren es auch, die die Stadt Kassel veranlaßten, die vorzeitige Inkraftsetzung des Schätzungsamtsgesetzes für den Stadtkreis Kassel bei der Regierung zu beantragen. Die Inkraftsetzung des Schätzungsamtsgesetzes für Kassel erfolgte durch Verordnung des Staatsministeriums vom 4. April 1927, und zwar, wie bereits gesagt, mit Wirkung vom 1. April 1927.

Das Schätzungsamt besteht aus neun, von dem Gemeindevorstand auf drei Jahre gewählten Mitgliedern, und zwar: dem Vorsteher, dessen Stellvertreter

und sieben nichtbeamteten Schätzern. Der Vorsteher und sein Stellvertreter sind Kommunalbeamte. Von den Schätzern sind sechs bautechnisch (drei Privatarchitekten, zwei Maurermeister, ein Zimmermeister) und einer vermessungstechnisch vorgebildet. Der Vorsteher und dessen Stellvertreter sind Techniker des Hochbauwesens. Mit dieser Zusammensetzung sind hier die denkbar besten Erfahrungen gemacht worden. Jede Grundstücksschätzung wird von dem Vorsteher oder dessen Stellvertreter und zwei Schätzern ausgeführt. Die Vorarbeiten für die Grundstücksschätzungen sowie deren büromäßige Erledigung, die Führung der Wertkarten, die Sammlung der Kaufpreise usw. geschieht durch Hilfspersonal des städtischen Grundwertamtes. Das Grundwertamt ist eine wohl bei jeder Stadt nötige städtische Schätzungsstelle, die die Schätzungen erledigt, für die das Schätzungsamt nicht zuständig ist (Schätzungen für die Kataster- und Finanzbehörden, für das Stadtsteueramt, für das Mieteinigungsamt usw.).

In der Zeit vom 1. April 1927 bis heute wurden vom „Schätzungsamt für den Stadtkreis Kassel“ 765 Grundstücksschätzungen ausgeführt. Bei 98 v. H. dieser Schätzungen handelte es sich um bebauete, und nur bei 2 v. H. um unbebaute Grundstücke. Die Antragsteller waren Behörden, Hypothekenbanken und sonstige Kreditanstalten sowie Privatpersonen usw. Der weit größte Teil der Schätzungen wurde für Beleihungszwecke benötigt, der Rest für Erbauseinandersetzungen, Aufwertungszwecke, für Einsprüche bei Steuerbehörden, für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken. Berücksichtigt man, daß die Zahl aller bebauten Grundstücke im Stadtkreis Kassel rd. etwa 9000 beträgt, in der Zeit vom 1. April 1927 bis heute also rd. ein Zwölftel aller bebauten Grundstücke vom Schätzungsamt bewertet worden sind, und ferner, daß das Schätzungsamtsgesetz zur Inanspruchnahme der Schätzungsämter nicht zwingt, es also jedem, der eine Grundstücksschätzung benötigt, freisteht, die Schätzung durch das Schätzungsamt oder von einem privaten Einzelschätzer ausführen zu lassen, so beweist der Umfang der ausgeführten Schätzungen, welches Vertrauen sich das Schätzungsamt in dieser kurzen Zeit hier bei den Gerichten, anderen Behörden, Hypothekenbanken, sonstigen Geldinstituten und Privatpersonen durch seine Schätzungen erworben hat. In Kassel wurden nach dem Inkrafttreten des Schätzungsamtsgesetzes nur eine verhältnismäßig geringe Zahl von Grundstücksschätzungen durch private Einzelschätzer ausgeführt. Es sind einzelne Hypothekenbanken, die ihren früheren Vertrauensmann (privater Einzelschätzer) bis heute noch beibehalten haben. Es bedarf m. E. keiner sehr großen Sachkenntnis in Schätzungswesen, um behaupten bzw. erkennen zu können, daß eine kollegiale behördliche Schätzungsstelle einem privaten Einzelschätzer in seinen Leistungen naturgemäß weit überlegen sein muß, verfügt doch ein

Schätzungsamt über die zuverlässigsten Unterlagen, ohne die, wie schon gesagt, in der heutigen Zeit der Unsicherheit auf dem Grundstücks- und Bauplatz eine einwandfreie Grundstücksschätzung überhaupt nicht ausgeführt werden kann. So werden z. B. dem Schätzungsamt die Kaufverträge über die im Stadtbezirk verkauften Grundstücke lückenlos vorgelegt. Die Kaufpreise werden gesammelt und zu Schätzungsmerkmalen verarbeitet. Das Schätzungsamt ist also dauernd über die Wertbewegung auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet, was für die Beurteilung des Wertes der Grundstücke von größter Bedeutung ist. Insbesondere sind es Grundstücke, deren Ertrag infolge der Wohnungszwangswirtschaft verhältnismäßig niedrig ist, bei denen der Verkehrswert bei der Bewertung erheblich ins Gewicht fällt. Ferner stehen dem Schätzungsamt amtliche Unterlagen über den Mietertrag der Grundstücke, Wertkarten, Fluchtlinienpläne, Pläne über Versorgungsleitungen usw. weitestgehend zur Verfügung. Dem privaten Einzelschätzer dagegen sind diese wichtigen Unterlagen nicht zugänglich. Er ist vielmehr auf die Angaben seines Auftraggebers angewiesen, die er nachzuprüfen überhaupt nicht oder nur in beschränktem Maße in der Lage ist. Die Originalschätzungen des Schätzungsamtes werden nach Straßen geordnet für immer aufbewahrt. Es wird also im Laufe der Zeit ein lückenloser Wertkataster über alle Grundstücke der Stadt entstehen. Die Tatsache, daß jede von dem Schätzungsamt ausgeführte Schätzung von drei Mitgliedern des Schätzungsamtes (Vorsteher und zwei Schätzer) vorgenommen wird, sichert in hohem Maße die Richtigkeit und die Objektivität der Schätzung. Die Gefahr eines Irrtums wird bei drei Sachverständigen stets geringer sein als bei einer einzelnen Person. Die drei Schätzer werden ihre Meinung über den Wert des zu schätzenden Grundstücks stets gegenseitig austauschen und ergänzen.

Die mit dem hiesigen Schätzungsamt bis heute gemachten Erfahrungen haben jedenfalls gezeigt, daß die im Rahmen der Vorschriften des Schätzungsamtsgesetzes zu errichtenden kommunalen Schätzungsämter den Zweck voll und ganz erfüllen werden, den sie zu erfüllen berufen sind. Die allgemeine Inkraftsetzung des Schätzungsamtsgesetzes, deren weitere Hinausschiebung überhaupt schwer begreiflich ist, würde zum Wiederaufbau der vaterländischen Wirtschaft beitragen helfen und jedem, der sich damit abgefunden hat, daß es für Grundstücke nur einen gemeinen Wert gibt und der Zweck, für den der gemeine Wert eines Grundstückes benötigt wird, ganz gleichgültig ist, stets eine willkommene Einrichtung sein. Die Errichtung von Schätzungsämtern dürfte den Kommunen auch in finanzieller Hinsicht nicht schwer fallen, weil die gesamten entstehenden Unkosten — Gehälter, Entschädigung der Schätzer und sachliche Ausgaben — durch die eingehenden Schätzungsgebühren gedeckt werden. —

STEUERFRAGEN

Sind Anliegerbeiträge bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer steuerpflichtig? Nach dem Grunderwerbssteuergesetz sind bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer Straßenbaukosten in jedem Falle dem Grundstückspreis hinzuzurechnen. Es ist in diesem Falle gleich, ob es sich um bereits fällige, vom Käufer übernommene Straßenbaukosten handelt oder ob es sich um Straßenbaukosten handelt, die auf Grund eines Vertrages vom Grundstückseigentümer übernommen worden sind und erst später fällig werden. Die Verpflichtungen, die auf einem solchen Vertrag beruhen, sind nicht als öffentliche Last zu betrachten; dann wären sie nicht anrechnungsfähig; sondern es sind Verpflichtungen, die übernommen worden sind als Gegenleistung gegenüber der Stadt, die dafür die Erlaubnis zur Errichtung eines Wohnhauses an einer noch nicht für den öffentlichen Verkehr fertiggestellten Straße gestattet.

Die Steuer ist auch dann fällig, wenn der Kaufpreis für ein Grundstück zerlegt wird in die Kosten für das Gelände und in die Kosten für eine später zu errichtende Straße.

Kauft beispielsweise ein Privatmann von einer Stadtgemeinde ein Grundstück, und bezahlt X-Mark für das unregulierte Grundstück und Y-Mark als Ablösung für später zu entrichtende Anliegerbeiträge, und wird der Kaufpreis durch Zusammenziehung der beiden Summen X und Y im Kaufvertrag genannt, so ist, selbst

wenn der Käufer das Grundstück vor dem Bau der Straße weiter verkauft, die volle Summe, d. h. $X + Y$ für die Berechnung der Grunderwerbssteuer zugrunde zu legen. Die einzige Möglichkeit, diese oft als ungerecht empfundene Steuerberechnung zu ändern, besteht darin, daß man einen Kaufvertrag für das unregulierte Bauland abschließt, daneben einen Werkvertrag, in dem die Kosten für den Bau der Straße gesondert angegeben, jedoch nicht in den Kaufpreis einbezogen werden.

Verträge in dieser Form sind beispielsweise von der Domäne Dahlem bei Berlin abgeschlossen. In dem Vertrag ist beispielsweise gesagt: Für die Ausführung der Kanalisation vor dem Kauf-Grundstück hat Käufer der Käuferin, wie hier mit Quittung anerkannt wird, einen einmaligen und von weiteren Leistungen befreienden Kostenbeitrag von Z-Mark gezahlt.

Es ist zu empfehlen, daß bei dem Abschluß von Kaufverträgen — unreguliertes Bauland betreffend — in der geschilderten Weise vorgegangen wird. —

Runge.

Gegen die Höhe der Grundstückseinheitswerte, ein Antrag der Industrie- und Handelskammer zu Berlin. Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin hat in einer Eingabe an den Reichsfinanzminister Einspruch gegen die hohen Sätze der für die Vermögenssteuer 1928 ergangenen Einheitswertbescheide eingelegt und damit begründet, daß die Einheitswerte in zahlreichen,

ihr bekanntgewordenen Fällen den gemeinen Wert der Grundstücke erheblich überschreiten. Die Steuerbelastung, die sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer ergibt, berührt nicht nur die Vermögenssteuer, sondern eine Anzahl weiterer Steuern und städtischer Abgaben, die die Einheitswerte zur Grundlage der Steuerberechnung nehmen. Diese Belastung des Grundbesitzes kann ferner zu der unerwünschten Maßnahme führen, daß bei gewerblichen Grundstücken eine Abwälzung dieser Lasten durch entsprechende Mietssteigerungen versucht wird. Besonderen Nachdruck legt die Kammer auf die Feststellung, daß diese unzutreffende Einheitswertfestsetzung zu Vermögenssteuerwert-Statistiken führen würde, deren Ergebnis mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht in Einklang steht und gerade in der gegenwärtigen Zeit besonders schädlich sein könnte. Bei einem Vermögenssteuerwert des deutschen Grundbesitzes von bisher 50,2 Milliarden Reichsmark würde die Aufrechterhaltung der Einheitswertfestsetzung in der bisher gehandhabten Höhe nach Ansicht der Kammer zu einer Erhöhung der Grundwertziffer um durchschnittlich 50 bis 40 v. H. führen und Anlaß zu der durchaus irrigen Feststellung geben, daß das deutsche Volksvermögen bezüglich des Wertes seines Grundbesitzes eine erhebliche Wertsteigerung erfahren habe. Die Kammer hat deshalb beantragt, den Finanzbehörden eine Überprüfung der Einheitswerte auf Überschreitung des gemeinen Wertes nahezu legen und dem steuerpflichtigen Grundstückseigentümer das Recht zu geben, in jedem Fall, auch bei zwangsbewirtschaftetem Grundbesitz, an Stelle des Hundertsatzes des Wehrbeitragswertes die Feststellung des gemeinen Wertes zu verlangen. Mit Rücksicht auf die notwendige Offenhaltung der Einspruchsmöglichkeit wird es zweckmäßig sein, die Rechtsmittelfrist bei den schon ergangenen oder noch zu ergehenden Einheitswertbescheiden zu wahren und gegen die Wertfeststellung Einspruch einzulegen, falls die Festsetzung ungerichtlich hoch erscheint. Für die schon rechtskräftig gewordenen Einheitswerte hat die Kammer die Anwendung der Billigkeitsbestimmung des § 108 der Reichsabgabenordnung beantragt. —

STEUERBESCHEIDE

Architekten und Gewerbesteuer. (Entscheidung des Gewerbesteuer-Berufungsausschusses in Potsdam vom 14. Januar 1928.)

Tatbestand. Der Architekt R. in W. wurde vom zuständigen Gewerbesteuerausschuß aufgefordert, für das Jahr 1926 den Ertrag aus dem von ihm betriebenen Gewerbe anzugeben. Er lehnte die Angabe ab, da er bereits mehrfach erklärt habe, daß er sich nur mit der Anfertigung von Entwürfen und Bauleitung befasse, also zu den freien Berufen gehöre und nicht gewerbesteuerpflichtig sei. Er erhielt trotzdem im Juni 1927 einen Gewerbesteuerbescheid für 1926, wogegen er Einspruch erhob. Er berief sich auf die Stellungnahme des Reichsfinanzministers, wonach die Architekten zu den freien geistigen Berufen gehören und nicht gewerbsteuerpflichtig seien. Der Gewerbesteuerausschuß erklärte im Oktober 1927 den Einspruch für begründet und stellte den Architekten frei.

Hiergegen legte der Magistrat des Wohnortes des Architekten Berufung ein mit der Begründung, daß die Tätigkeit des Architekten als künstlerische im Sinne des § 5,2 der Gewerbesteuerordnung nicht angesehen werden könne. Es wurde dem Architekten vom Gewerbesteuerausschuß auferlegt, den Nachweis zu führen, daß seine Tätigkeit auf wissenschaftlicher Vorbildung beruhe und eine künstlerische sei.

Der Architekt stellte zunächst fälschliche Angaben des Magistrates über seine Tätigkeit als Taxator usw. richtig, da er diese nicht ausübe, legte nochmals seine Tätigkeit dar, berief sich wieder auf die freie Berufstätigkeit und erklärte sich zur Vorlage von Zeugnissen über seine Vorbildung bereit, doch halte er diese Frage

nicht für entscheidend, da die Tüchtigkeit im Beruf das Ausschlaggebende sei.

Darauf hat der Gewerbesteuerausschuß im Januar 1929 die Berufung zurückgewiesen.

Begründung der Entscheidung. Der Berufungsausschuß hat sich der Entscheidung des Gewerbesteuerausschusses vom 26. Oktober 1927 angeschlossen. Es ist unbestritten, daß der Berufende ein Büro für Architektur und Bauleitung unterhält und nicht Unternehmer ist. Das ist das entscheidende Merkmal. Inwieweit im einzelnen die Entwürfe des Berufenden „künstlerisch“ sind, mag dahingestellt bleiben. Bei der Verschiedenheit der Geschmacksrichtung werden auch die Urteile über den Begriff „künstlerisch“ immer verschieden sein. Die Befreiung von der Gewerbesteuer setzt im übrigen nicht in jedem Falle eine akademische Vorbildung eines Baukünstlers voraus. Nach glaubhafter Versicherung betreibt der Berufende ferner nicht das Gewerbe eines Taxators. Demgemäß unterliegt der Berufende gemäß § 5 der Gewerbesteuerordnung nicht der Gewerbesteuer.

Es ist interessant, daß der Berufungsausschuß in diesem Falle auf die künstlerische Betätigung nicht den Nachdruck gelegt hat, wie das sonst geschieht. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob die Sache nicht noch vor das Oberverwaltungsgericht gebracht wird. —

RECHTSAUSKUNFT

Arch. G. B. in W. (Vorbedingung für die Vereidigung als gerichtlicher Sachverständiger.)

Frage. Sie haben sich bei dem Mecklenburg. Justizminister um Ernennung zum vereidigten gerichtlichen Sachverständigen beworben, da Banken, Versicherungsgesellschaften usw. meist nur mit vereidigten Sachverständigen arbeiten wollten. Ihr Gesuch ist abgelehnt worden u. a. unter Hinweis auf § 56 RGewO. usw. Sie fragen, welche Voraussetzungen nötig seien, um zum gerichtlichen vereidigten Sachverständigen bestellt zu werden und welche Schritte Sie tun könnten.

Antwort. Über gerichtliche Sachverständige handeln die § 402 bis 414 der ZivPrO. Es sind dort aber keine Bestimmungen getroffen, welche Qualitäten diese besitzen müssen. Selbstverständliche Vorbedingung sind aber: Fachkenntnisse und angemessene Allgemeinbildung, Unbescholtenheit, Unabhängigkeit in wirtschaftlicher Beziehung, also eigenes, einigermaßen geregelttes Einkommen, keine Abhängigkeit von wirtschaftlichen Unternehmungen, so daß Unabhängigkeit des Urteils vorausgesetzt werden darf.

Aus den vorstehenden Gründen ergab sich für die Gerichte vielfach bisher die Neigung, die technischen Sachverständigen aus dem Kreise der Baubeamten zu entnehmen, es gibt aber keine gesetzliche Bestimmung, daß im freien Beruf stehende Architekten und Ingenieure nicht zuzulassen sind.

Den Hinweis in der Antwort des Justizministeriums auf § 56 RGewO. können wir, ohne den genauen Wortlaut dieser Antwort und Ihrer Anfrage zu kennen, nicht verstehen. Dieser Paragraph bezieht sich auf Feldmesser, Bücherrevisoren, Personen, die den Feingehalt von Metallen zu prüfen haben usw. Von diesen wird gesagt, daß, wenn ihren Bekundungen besondere Glaubwürdigkeit beigelegt werden soll, sie „amtlich nach den gesetzlichen Bestimmungen bestellt sein“ müssen. § 404 ZivPrO. besagt dann: Sind für bestimmte Arten von Gutachten Sachverständige öffentlich bestellt, so sollen andere Personen nur dann gewählt werden, wenn besondere Umstände es erfordern. Also nur für diese Sonderfälle ist eine amtliche Bestellung der Sachverständigen vorgeschrieben, nicht aber für allgemeine Bausachen. Die Gutachten dieser ersten Sachverständigen haben dann auch Anspruch auf besondere Beachtung, das Gutachten des einfach gerichtlich vereidigten Sachverständigen kann dagegen selbstverständlich angegriffen werden und der Richter hat nach freiem Ermessen zu entscheiden, wie weit er ihm folgen will.

Ihr Gesuch wird also wahrscheinlich nicht klar abgefaßt gewesen sein, im übrigen haben die Justizminister auch nichts mit der Vereidigung von Sachverständigen zu tun, sondern das ist Sache der zuständigen Gerichte, an die sich ein Sachverständiger zu wenden hat, wenn er ein für allemal vereidigt sein will. Er wird dabei das Gebiet, für das er gutachtlich tätig sein möchte, näher zu umschreiben haben und das Gericht vereidigt ihn dann — wenn die oben erwähnten Bedingungen erfüllt sind und Bedarf vorliegt. Sachverständige mit Sondergebieten haben also mehr Aussicht auf Ernennung als andere.

Außer bei den Gerichten gibt es auch vereidigte Sachverständige bei den Handelskammern. Es kommen hier für den Techniker hauptsächlich Taxen, Preisbildungsfragen usw. in Betracht. Für den Architekten ist hier aber das Gebiet kleiner als für den Ingenieur. Das Nähere erfahren Sie durch Anfrage bei der zuständigen Handelskammer. — Fr. E. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 17. Inhalt: Alter und Wertverminderung von Geschäftshäusern — Kommunale Schätzungsämter — Steuerfragen — Steuerbescheide — Rechtsauskunft —

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