

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

11 BERLIN 1929
27. MÄRZ

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DER BEFÄHIGUNGSNACHWEIS IM BAUGEWERBE

Von Dr. Gerland, Kassel

Solange es eine neuzeitliche Handwerker-gesetzgebung in Deutschland gibt, ist die Frage der Einführung eines Befähigungsnachweises für die Handwerksberufe mit leidenschaftlicher Parteinahme erörtert worden. Man kann den Eifer und die Beharrlichkeit der Streitenden gewiß verstehen, wenn man die Gründe näher betrachtet, aus denen das Problem überhaupt geboren ist. Man kämpfte um die berechtigte Besserstellung des eigenen wirtschaftlichen Daseins, man kämpfte gegen ein Heer innerer und äußerer Feinde und vermochte aus alltäglichem Erleben heraus auf Mißstände hinzudeuten, die dem verantwortungsbewußten Handwerker ebenso peinlich wie schädlich waren. Wer einmal den Schritt in die Selbständigkeit des Berufes gewagt hatte, mußte bei allem Optimismus bald zu der Einsicht gelangen, daß die seit Erlaß der Reichsgewerbeordnung betriebene Gewerbepolitik den wirklichen Bedürfnissen des Berufsstandes nicht gerecht wurde. Es mußte Wandel geschaffen werden, darin waren Alle einig, welcher Art jedoch die Mittel sein sollten, darüber schien eine Verständigung selbst unter den Betroffenen nicht möglich.

Es herrscht allerdings kein Zweifel, daß sich das Handwerk gliedmäßig in den großen Organismus der Gesamtwirtschaft einzuordnen hat, daß es nicht Forderungen stellen kann, die geeignet wären, den wirtschaftlichen Kreislauf zu hemmen, aber es herrscht ebensowenig Zweifel darüber, daß das Handwerk auf Grund seiner anerkannten traditionellen Bindungen und seiner Betriebsführung besonderer Behandlung bedarf. Die Einführung eines Befähigungsnachweises verdient daher durchaus eine sachliche Erwägung. Indessen sind es immer wieder zwei gegensätzliche Weltanschauungen, die sich bei jeder Aussprache unverbrückt gegenüberstellen und bisher eine Lösung der angeschnittenen Streitfrage verhindert haben, auf der einen Seite fordert ein uneingeschränkter Individualismus seine Rechte, ruft nach Freiheit der Wirtschaft, Freiheit des Gewerbes und des Wettbewerbes, auf der anderen Seite steht ein gemäßigter Kollektivismus, der die Berufsausübung und Berufsaufgabe von einer Pflicht gegen die Allgemeinheit, von dem Nachweise der Eignung, abhängig machen will. Beide Parteien geben ihre eingehende Begründung. Doch sollte man in diesem Falle die Theorie und das Prinzip nicht allzu sehr in den Vordergrund schieben, sondern zunächst bei den Gewerbezweigen mit einem praktischen Versuche beginnen, bei denen mit Rücksicht auf die öffentliche Wohlfahrt und die bestehenden Mißstände eine Beschränkung der Gewerbefreiheit geboten ist. Für die Gewerbe der Hufschmiede, Schornsteinfeger und Elektrotechniker hat man bereits solche Sicherungen getroffen. Als nächster Zweig käme vornehmlich das Baugewerbe in Betracht.

Ein jeder Beruf, das Ergebnis einer wirtschaftlichen Spezialisierung, zeigt dank der für seine Ausübung erforderlichen Kenntnisse, seiner Betriebstechnik und Zweckbestimmung besondere Eigenheiten, die ihn von anderen Berufszweigen unterscheiden und ihn je nach dem Umfange und Grade solcher Eigenschaften leichter oder schwieriger machen. Aus der Wesensart eines Berufes aber entspringen seine wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse, und auf diese wiederum müssen alle Maßnahmen abgestellt sein, die Technik und Berufsstand heben und fördern sollen.

Das Baugewerbe nimmt im Rahmen der Gesamtwirtschaft eine Sonderstellung ein, wie man durch die Gesetzgebung wiederholt anerkannt hat. Berufsberatung und Berufsforschung haben sich bisher schon um die Erkenntnis der beruflichen Eigenarten und der persönlichen Eignung des Bewerbers verdient gemacht und aufklärend gewirkt. Es kann hier nicht der Ort sein, die Ergebnisse für das Baugewerbe im einzelnen herauszustellen, vielmehr ist beabsichtigt, nur die hervorstechenden Merkmale des Baugewerbes zu kennzeichnen. Unter diesem Gesichtspunkt offenbaren sich aus der Vielheit der Erscheinungen drei Grundzüge, die wir hier der Übersicht wegen kurz als das Leistungs-, das Gefahren- und das Verantwortungsmoment benennen wollen.

Unter dem Leistungsmoment verstehen wir die besondere Betonung und Tragweite der produktiven Arbeit im Bauwesen. Das Baugewerbe ist das Schlüsselgewerbe der Wirtschaft, kein Gewerbetreibender ist seiner Tätigkeit nach so vielseitig in Anspruch genommen und so vielseitig gebunden wie der Baufachmann. Sein Arbeiterfolg ist nicht für den unmittelbaren und schnellen Verbrauch bestimmt, wie z. B. die Erzeugnisse des Nahrungsmittel- und Bekleidungs-gewerbes. Das Bauwerk, gleichviel welcher Art, erfordert stets bis zur Vollendung einen erheblichen Zeitaufwand und dient andererseits in den seltensten Fällen einem vorübergehenden Zweck; es ist vielmehr auf größtmögliche Dauerhaftigkeit berechnet. Die Schwierigkeit der Leistung, die Massenhaftigkeit des Baustoffes und die Fülle der aufzuwendenden Arbeitskraft und des Kapitals lassen das fertige Werk für Jedermann augenfällig hervortreten. Mit dieser Tatsache aber verbinden sich von jeher mannigfache kulturelle Wertungen, die wir in der Einleitung schon angedeutet haben. Das Ziel der Leistung geht über die rein mechanische Verfertigung hinaus. Denn der Baumarkt ist nicht Angelegenheit eines einzelnen Unternehmers und eines einzelnen Berufsstandes, sondern auf Grund der weitverzweigten wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und geistesgeschichtlichen Zusammenhänge Sache des gesamten Volkes und Gegenstand schöpferischer Kulturarbeit. Wenn auch die architektonische Planung dem Baugewerbetreibenden in der Regel nicht obliegt, so ist er doch praktischer Gestalter vorgezeichneter Ideen; durch geeignete Lösung der Konstruktion und Gewährleistung der Standsicherheit des Baues erfüllt er die Form erst mit greifbarem Inhalt. Zu solcher Leistung indessen kann nur ein erschöpfender und verständnisvoller Überblick über sämtliche betroffenen Interessengebiete und ein stets waches Bewußtsein von der Bedeutung der Aufgabe befähigen. Qualitätsarbeit lautet die dringliche Forderung, die unsere Zeit an das Baugewerbe stellt. Praxis muß mit Theorie vereinigt, das Können durch Wissen bereichert werden, wie der Staat durch Gründung fachlicher Lehranstalten für das Baugewerbe anerkannt hat. Auslese der Tüchtigsten, die alle technischen Mittel des Bauwesens beherrschen, ist das Gebot der Stunde, sonst wird man sich mit Pfuscher-tum und Verflachung der Leistungen abfinden müssen. Der Spitzenwert der Arbeit muß künftighin Grundpfeiler des Baugewerbes bleiben.

Die Ausführung der baulichen Leistung bringt jedoch selbst bei Beachtung aller Vorsichtsmaßnahmen stets eine Gefahr für Gesundheit und Leben der Ar-

beitenden mit sich, wie sie in ihrer Vielseitigkeit und Häufigkeit von kaum einem anderen Gewerbe aufgewiesen werden kann. Das Gewicht und die Größe der Baustoffe, die Schwierigkeit ihrer Bewegung, die Art und die Handhabung der Werkzeuge und Maschinen, die meist beträchtliche Höhe der Arbeitsstelle und der Standort der Ausführenden auf elastischen Gerüsten (Dachstühle, Turmbauten, Abbruchsarbeiten) sowie die Einflüsse der Witterung, denen Maurer und Zimmermann unmittelbar ausgesetzt sind, können als Unfallmoment niemals völlig ausgeschaltet werden. Diese Überzeugung hat die Baugewerksberufsgenossenschaften veranlaßt, den Bauarbeiter in eine hohe Gefahrenklasse einzustufen und umfangreiche strenge Unfallverhütungsvorschriften für das Bauwesen zu erlassen. Die statistischen Ausweise dieser Versicherungsträger geben jährlich Aufschluß über die Zahl und die Schwere der eingetretenen Unglücksfälle; es geht daraus hervor, daß das Baugewerbe zahlenmäßig die Unfallhöhe anderer Berufe übertrifft. Wenn zweifellos auch die gegenwärtige Belegung der Bautätigkeit, die Erweiterung des Versicherungsschutzes und die Fahrlässigkeit der Versicherten selbst die Unfallziffer erhöht haben, so darf man jedoch andererseits die Gefährlichkeit des Baubetriebes und den häufigen Eintritt unglücklicher Zufälle nicht schlechthin verneinen. Es gibt tatsächlich auch Unterlassungen der Unternehmer, die auf Unkenntnis und Gleichgültigkeit, auf Übernahme berufsfremder Arbeiten und auf kurzfristige Fertigstellungstermine bzw. maßlose Preisunterbietungen zurückzuführen sind. Schneller Wechsel der Arbeiterschaft und Einstellung von Erwerbslosen und ungelernten Arbeitern verschlimmern weiterhin die Lage. Wer aber die Gefahren des Baues in ordnungsmäßiger theoretischer und praktischer Ausbildung selbst kennen gelernt hat, weiß ihnen wirksamer zu begegnen und geeignete Maßnahmen zu ihrer Abwehr zu treffen als der Unkundige und der Pfuscher. Jener wird mit größerer Erfahrung und Sorgfalt zu Werke gehen, die Arbeitskräfte eingehender belehren und demgemäß anordnen und überwachen.

Aber nicht nur der Bauausführende, sondern auch jene Menschen, denen das fertige Bauwerk als Wohnstätte, Dienst- oder Aufenthaltsraum vorbehalten ist, sind an Leben und Gesundheit gefährdet, wenn die Arbeit nicht in einwandfreier Weise ausgeführt worden ist. Der Maurer- und der Zimmermeister trägt eine hohe Verantwortung gegenüber der Bevölkerung; Mängel des Baustoffes, Fehler der Konstruktion und flüchtige Leistungen können den Einsturz eines Gebäudes bewirken und damit Leben und Eigentum fremder, regelmäßig vieler Personen beschädigen oder vernichten. Schon die Minderung oder der Verlust des in einem eingestürzten Bau investierten Kapitals ist wirtschaftlich verhängnisvoll. Bau- und gesundheitspolizeiliche Vorschriften sind deshalb vom Unternehmer sorgsam zu beachten. Durch den schnellen technischen Fortschritt, durch die Anwendung stärkerer Kräfte und größerer Massen, durch die Steigerung von Höhe und Spannweite der Bauten, durch Einführung neuer Baustoffe, durch die Notwendigkeit ungleichmäßiger Belastungen (Drahtseilbahnen, Brücken, Aussichtstürme u. dgl.) und die Versuche, den Baustoff unter größtmöglicher Ausnutzung seiner Eigenschaften in geringster Stärke zu verwerten, sind die Anforderungen wesentlich gewachsen. Es dürfte ferner bekannt sein, wie eng die Beziehungen zwischen Wohnungswesen und Volksgesundheit geknüpft sind. Unverständlich bleibt es daher, daß die berechtigten Klagen des Baugewerbes über ein zunehmendes, leichtfertig arbeitendes Pfuschertum ungehört verhallen und daß die sich mehrenden Rechtsstreitigkeiten über unzulängliche Arbeiten die berufenen Dienststellen nicht zur Nachprüfung der tieferen wirtschaftlichen Gründe für diese Erscheinung veranlassen.

In fast allen Schadensfällen wird der Baugewerbetreibende zur Verantwortung herangezogen; ist er nicht gerade der strafrechtlichen Verfolgung ausgesetzt, so haftet er doch im weiten Umfange zivilrechtlich aus dem abgeschlossenen Werk- oder Werklieferungsvertrage. Auf solche Abwälzung der rechtlichen Haftung sind die Ausschreibungsbedingungen der Bauherren und Architekten von vornherein zugeschnitten.

Das Risiko liegt stets auf den Schultern des Unternehmers. Man sollte aber im Sinne staatsbürgerlicher Gerechtigkeit Niemandem mehr belasten, als er zu tragen fähig ist; nur dem Menschen kann man eine große Verantwortung aufbürden, der sie auf Grund seiner Sachkenntnis und Erfahrung zu übernehmen imstande ist, der Sicherungen für gute Arbeiten bietet und nicht der unerläßlichen beruflichen Voraussetzungen entbehrt.

Diese Gründe dürften für das Baugewerbe die Forderung eines Befähigungsnachweises durchaus rechtfertigen. Hat man doch bereits in früheren Zeiten versucht, im Bauwesen die Wahrnehmung öffentlicher Interessen mit einer Steigerung privater Leistungsfähigkeit zu verbinden. Während anfangs die mittelalterlichen Bauhütten und Zünfte aus eigenem Antriebe einen streng formalen Nachweis der Meisterschaft vorschrieben und von dieser Bedingung die Selbständigkeit des Meisters abhängig machten, auch mit peinlicher Sorgfalt über die Standespflichten und die Qualität der Arbeit wachten, unterblieb diese berufsständische Aufsicht mit dem Verfall der Körperschaften. Der Niedergang baugewerblicher Leistung veranlaßte ein landesherrliches Einschreiten. Der Staat als Träger des öffentlichen Schutzes übernahm die ehemalige Selbstverwaltungskontrolle der Zünfte und Innungen, indem er die Baupolizei und Gewerbeaufsicht als Organe seiner Verwaltungstätigkeit einführte. Diese staatlichen Vorkehrungen beseitigten jedoch als äußeres Zwangsmittel nicht die Wurzel des Übels; immer dringlicher erhob sich der Ruf nach Einführung eines Befähigungsnachweises, d. h. nach einer gesetzlichen Vorschrift, daß der Baugewerbetreibende erst nach Darlegung seiner fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten vor einen unparteiischen Prüfungsausschuß die staatliche Genehmigung zum Betriebe eines Bauunternehmens erhalten dürfe. Fast schien es, als sollte dem Rufe gelegentlich der Beratung einer Gewebenovelle (1905/06) Gehör geschenkt werden; indessen enttäuschte das Ergebnis der Reichstagsverhandlungen, ein Gesetz vom 22. November 1906, das den sogenannten kleinen Befähigungsnachweis brachte. § 35 der Reichsgewerbeordnung wurde dahin ergänzt, daß dem unzuverlässigen Bauunternehmer die Ausübung des Bauberufs untersagt werden konnte. Praktische Bedeutung haben diese Bestimmungen nie erlangt; sie vermochten die Selbsterziehung der Baugewerbetreibenden nicht zu fördern, und wurden lediglich als Verstärkung der Polizeiaufsicht empfunden. Wo sich tatsächlich einmal die Möglichkeit ergab, gegen einen unzuverlässigen Bauunternehmer auf Grund des Gesetzes vorzugehen, scheiterte die Durchführung an den Kosten des Verfahrens.

Der Befähigungsnachweis ist im Baugewerbe, das in den letzten Jahrzehnten einen mächtigen Aufschwung genommen hat, keine akademische Frage mehr; es handelt sich hier um eine praktische Notwendigkeit, die man in Österreich bereits durch Einführung eines Konzessionssystems erkannt hat. Bei uns jedoch muß eine berufsständische Sicherung angebahnt werden, die nicht in äußeren, wesensfremden Zwangsmaßnahmen bestehen darf, sondern ihre Grundgedanken und Antriebe im Baugewerbe selbst bereits entwickelt hat. Einen staatlichen Bedürfnisnachweis lehnt das Baugewerbe als Eingriff der öffentlichen Hand in die Privatwirtschaft ab; der freie Wettbewerb muß nach Möglichkeit erhalten werden; doch würde die Förderung der pflichtmäßigen Einführung der Meisterprüfung und des Nachweises ausreichender theoretischer Vorbildung als Voraussetzung für die Ausübung des Bauberufes den zuvor genannten Gesichtspunkten weitgehend Rechnung tragen.

Zur Zeit ist im Zusammenhang mit den Bestrebungen auf Einführung eines Baumeistertitels der Streit um den Befähigungsnachweis im Baugewerbe neu aufgelebt. Gewiß ist die Problematik der Forderung nicht von der Hand zu weisen; allmählich fortschreitende Versuche müssen erst über die zweckmäßigste Form belehren. Wir wissen, daß mit einem Befähigungsnachweis für das Bauhandwerk zwar kein Allheilmittel gefunden ist, daß die Mißstände im Bauwesen nicht sofort verschwinden werden, aber es ist immerhin mit derartigen Maßnahmen ein guter Schritt auf dem Wege zum Ziel getan worden. —

DIE NEUE EINHEITSBEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE

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

Für die im Gange befindliche Einheitsbewertung der Grundstücke für 1928 geben wir im folgenden eine Tabelle zur Bewertung der Geschäftsgrundstücke, Mietwohngrundstücke und Villen, aus der man den für das einzelne Grundstück in Frage kommenden Hundertsatz des Wehrbeitragswerts ohne weiteres entnehmen kann.

Bemerkt sei, daß bei den bebauten Grundstücken unterschieden wird zwischen den zwangsbewirtschafteten und nicht zwangsbewirtschafteten Grundstücken, die am Feststellungszeitpunkt (1. Januar 1928) ganz oder zu einem — auch nur kleinen — Teil einem der drei Wohnungszwangswirtschaftsgesetze (Reichsmietengesetz, Wohnungsmangelgesetz, Mieterschutzgesetz) unterlagen (z. B. in Preußen ein Geschäftshaus mit Portierwohnung), werden wie im Jahre 1925 mit einem Prozentsatz des Wehrbeitragswerts bewertet. Für sonstige, also nicht zwangsbewirtschaftete (in ortsüblicher Weise bebaute sowie gewerbliche Grundstücke) ist der Ertragswert, d. h. das 18fache des durchschnittlich zu erzielenden Reinertrages maßgebend, keineswegs jedoch ein höherer als der gemeine Wert (Verkaufswert). Diese Werte sind selbstverständlich in der Tabelle nicht enthalten.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes hauszinssteuerpflichtiger Gebäude dürfen die steuerlichen Grundstückslasten nur mit 60 v. H. ihres Betrages am 1. Januar 1928 angesetzt werden. Der Steuerpflichtige konnte sich damit einverstanden erklären, daß zwangswirtschaftsfreie Grundstücke, für die ein Wehrbeitragswert besteht, wie zwangsbewirtschaftete nach dem Wehrbeitragswert bewertet werden unter Erhöhung des Bewertungssatzes um 10 v. H. des Wehrbeitragswerts. Für die zwangsbewirtschafteten bebauten Grundstücke sind folgende Sätze vorgesehen:

I. Geschäftsgrundstücke		a) zwangsbewirtschaftet		b) zwangswirtschaftsfrei					
		bes. gute Grundstücks Marktlage		norm. Lage		schlecht. Lage		bes. schlecht. Lage	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)
Prozentsätze vom Wehrbeitragswert									
1. Bürohaus bzw. Läden		85	95	80	90	75	85	70	80
2. desgl. m. neuzeitl. Einrichtungen		90	100	85	95	80	90	75	85
3. desgl. m. veralt. Einrichtungen		80	90	75	85	70	80	65	75
4. Fabrikgrundstück od. Lagerhaus		75	85	70	80	65	75	60	70
5. desgl. m. neuzeitl. Einrichtungen		80	90	75	85	70	80	65	75
6. desgl. m. veralt. Einrichtungen		70	80	65	75	60	70	55	65
II. Mietwohngrundstücke									
Prozentsätze vom Wehrbeitragswert									
1. mit überwiegend 2-Zimmerwohnungen		50		45		40		35	
2. mit überwiegend 3-4 Zimmerwohnungen bzw. Wohnungsgrößen wie a-c zu gleichen Teilen		55		50		45		40	
3. mit überwiegend 5 und mehr Zimmerwohnungen		65		60		55		50	
III. Villen									
Prozentsätze vom Wehrbeitragswert									
1. mit einem Wehrbeitragswert bis 60 000 RM.		85 jedoch nicht über 47 250 RM		80 jedoch nicht über 45 000 RM		75		70	
2. mit einem Wehrbeitragswert bis 100 000 RM		80 jedoch nicht über 73 500 RM		75 jedoch nicht über 70 000 RM		70		65	
3. mit einem Wehrbeitragswert über 100 000 RM		75		70		65		60	

Bei den sogenannten „gemischten“ Grundstücken, d. h. Grundstücken, die verschiedenen Zwecken dienen, in denen z. B. außer Wohnungen gewerbliche Räume, Läden usw. enthalten sind, findet eine getrennte Bewertung der verschiedenartig genutzten Grundstücks-teile statt. Entfallen jedoch auf einen Grundstücks-teil, z. B. einen Laden in einem im übrigen lediglich

Wohnzwecken dienenden Grundstück nicht mehr als 20 v. H. der Gesamtjahresrohmiete für das Grundstück, so wird das ganze Grundstück mit dem einheitlichen Bewertungssatz, also das Wohngrundstück mit Laden mit dem Satz für das Wohngrundstück einheitlich bewertet. Dies ergibt sich aus § 29 Abs. 1 der Durchführungsbestimmungen 1928 zum Reichsbewert.-Ges.

Zu dieser Vorschrift führt der Reichsfinanzminister zur Klärung verschiedener Zweifelsfragen in einem Erlaß vom 20. November 1928 (III v 5050) folgendes aus:

„Auf Grund der Durchführungsbestimmungen vom 9. November 1928 ist ein Teil eines zwangsbewirtschafteten Grundstücks, auf den nicht mehr als 20 v. H. der Jahresrohmiete entfallen, grundsätzlich dem anderen Teil des Grundstücks zuzurechnen. Es ist zweifelhaft geworden, ob diese Vorschrift auch für die Frage der Zurechnung zur Vermögensart (Grundvermögen, Betriebsvermögen) anwendbar ist, so daß also z. B. die Wohnung eines Einzelkaufmanns im eigenen Geschäftshause, auf die nur 15 v. H. der Jahresrohmiete entfallen, mit dem übrigen Teil des Hauses zusammen zum Betriebsvermögen zu rechnen wäre. (Hierdurch würde auch der bewohnte Teil zur Aufbringungs-last und Gewerkekapitalsteuer herangezogen. Die Schriftlgt.) Diese Frage ist zu verneinen. § 29 DB. bezieht sich lediglich auf die Bewertung und hat mit der Zurechnung zu einer Vermögensart nichts zu tun. Trägt also z. B. der Wehrbeitragswert des Geschäftshauses eines Einzelkaufmanns 125 000 RM., der Einheitswert (80 v. H. hiervon) 100 000 RM., so würde, wenn der Eigentümer in seinem Hause wohnt und auf die Wohnung 15 v. H. der Jahresrohmiete entfallen, nur der Teilbetrag des Einheitswerts von 85 000 RM. zum Betriebsvermögen, der Restbetrag von 15 000 RM. zum Grundvermögen zu rechnen sein.

Über die Auslegung des § 29 Abs. 1 Satz 2 DB. ist ein weiterer Zweifel eingetreten. Der Zweifel betrifft Fälle folgender Art:

Von einem Grundstück entfallen 15 v. H. auf gewerbliche Räume und 85 v. H. auf Wohnräume; die Wohnräume bestehen zu 45 v. H. aus Wohnungen mit zwei Räumen, für die nach § 26 Abs. 1 DB. der Normalsatz von 45 v. H. gilt, und zu 40 v. H. aus Wohnungen mit fünf Räumen, die nach § 26 Abs. 1 mit 60 v. H. zu bewerten sind.

Da die Wohnungen mit zwei Räumen überwiegen, würde das Grundstück ohne die gewerblichen Teile zweifellos mit nur 45 v. H. des Wehrbeitragswerts zu bewerten sein.

Der gewerbliche Teil des Grundstücks ist in dem vorstehenden Fall, da er 20 v. H. nicht übersteigt, nach § 29 Abs. 1 Satz 2 DB. dem Wohnungsteil hinzuzurechnen. Fraglich ist in diesen Fällen, da der Wohnungsteil seinerseits wiederum teils mit 45 v. H., teils mit 60 v. H. zu bewerten ist, ob der gewerbliche Teil dem niedrigeren (45 v. H.) oder dem höheren (60 v. H.) zu bewertenden Wohnungsteil zuzuschlagen ist; für die letztere Ansicht wird darauf hingewiesen, daß gewerbliche Räume nach § 25 an sich mit 70 oder 80 v. H. zu bewerten sind, so daß eine Bewertung mit 60 v. H. noch ein erhebliches Entgegenkommen darstelle.

Die erste Ansicht ist die zutreffende. Es ist zunächst ohne Rücksicht auf den gewerblichen Teil nach § 26 Abs. 1 DB. zu ermitteln, welcher Bewertungssatz für den ganzen Wohnungsteil des Grundstücks maßgebend ist, d. h. ob die Wohnungen mit zwei Räumen oder diejenigen mit fünf Räumen überwiegen. Der so ermittelte Bewertungssatz (im vorstehenden Beispiel 45 v. H.) gilt auch für den kleineren gewerblichen Teil, der nach § 29 Abs. 1 Satz 2 DB. dem Wohnungsteil hinzuzurechnen ist. Das ganze Grundstück ist also mit dem Hundertsatz zu bewerten, mit dem es ohne den kleineren gewerblichen Teil zu bewerten wäre. In dem vorstehenden Beispiel ist daher der Bewertungssatz von 45 v. H. maßgebend.

Entspr. regelt sich der folgende — umgekehrte — Fall: Von einem Grundstück entfallen 15 v. H. auf Wohnräume und 85 v. H. auf gewerbliche Räume; die gewerblichen Räume bestehen zu 45 v. H. aus Läden, die nach § 25 Abs. 1 DB. mit 80 v. H. zu bewerten sind und zu 40 v. H. aus Fabrikräumen, für die nach § 25 Abs. 1 DB. der Bewertungssatz von 70 v. H. gilt. Ohne den Wohnungszwecken dienenden Teil

würde das Grundstück nach § 25 Abs. 1 DB., da die Läden überwiegen, mit 80 v. H. des Wehrbeitragswerts zu bewerten sein.

In diesen Fällen ist es zweifelhaft geworden, ob der Wohnungsteil des Grundstücks dem mit 80 v. H. zu bewertenden Ladenteil zuzurechnen ist, so daß das ganze Grundstück mit 80 v. H. anzusetzen ist, oder ob der Wohnungsteil dem niedriger (mit 70 v. H.) anzusetzenden Fabrikraumteil zuzuschlagen ist, so daß der letztere überwiegen würde und das ganze Grundstück mit 70 v. H. zu bewerten wäre.

STEUERFRAGEN

Eine Aufstockungssteuer in Berlin. Die Tages- und Fachpresse sowie interessierte Verbände und Körperschaften beschäftigen sich zur Zeit mit der Absicht der Stadt Berlin, eine sogenannte Aufstockungssteuer einzuführen, und sind durch diesen Gedanken stark beunruhigt worden, da diese Steuer allgemein als eine Rente aufgefaßt wurde, die jährlich von dem durch die Aufstockung erzielten Gewinn abzugeben sei.

Soweit wir unterrichtet sind, soll diese Steuer allgemein erhoben werden für die Genehmigung einer über das baupolizeilich zugelassene Maß hinausgehenden Ausnutzung von Grundstücken. Es würden also auch Hochhäuser unter diese Bestimmung fallen.

Die Steuer soll dem Vernehmen nach in der Weise berechnet werden, daß sie einerseits abhängt von der Zahl der durch Dispens gewonnenen Kubikmeter umbauten Raumes, andererseits von dem Verhältnis des Grundstückswertes zu der bebauten Grundfläche. Beide Zahlen sollen miteinander multipliziert werden, wobei als Grundbetrag für ein Kubikmeter umbauten Raumes 1 M. erhoben werden soll. Diese Zahl erscheint zunächst harmlos, es wird uns aber ein konkretes Beispiel vorgelegt, für das folgende Werte herausgerechnet werden:

Gewonnener Raum 6500 cbm, Grundstückswert 862 000 M., bebaute Fläche 1290 qm. Dann würde die Steuer betragen:

$$\frac{862\,000 \cdot 6500}{1290 \cdot 100} = \text{rd. } 42\,000 \text{ M.}$$

Rechnet man bei 6500 cbm umbauten Raumes rund 2000 qm gewonnene vermietbare Grundfläche, so ergeben sich bei 15 M./qm Miete 30 000 M. Miete, d. h. die jährliche Steuer würde den Ertrag überschreiten, d. h. es würde Niemand das Geschäft machen, das mit einem Verlust abschließt.

Dieses Ergebnis hat uns denn doch stutzig gemacht, und auf direkte Anfrage an maßgebender Stelle wurde uns dann auch die Antwort erteilt, daß es sich nicht um eine Rente, sondern um eine einmalige Abgabe handele.

Dann ist allerdings wieder nicht recht zu verstehen, welchen nennenswerten Erfolg sich die Stadt Berlin von der Einführung einer derartigen Steuer verspricht, deren Ertrag jedenfalls nicht im Verhältnis steht zu der Verärgerung und Behinderung, die eine solche neue Besteuerung des Grundbesitzes hervorrufen muß. Es sei denn, man rechne für die nächste Zukunft mit einer ungeahnten Entwicklung des Hochhausbaues in Berlin. Also auch diese Auskunft hat uns nicht ganz befriedigt.

Wir haben uns seinerzeit bei der Frage der Zulassung von Hochhäusern auf den Standpunkt gestellt, daß für die großen Vorteile, die hier Einzelnen in der Ausnutzung ihres Grundbesitzes zugebilligt werden, auch gewisse Gegenleistungen verlangt werden könnten. Diese dürften aber nicht in den allgemeinen Stadtsäckel fließen, sondern müßten Zwecken zugeführt werden, die mit diesen Bauausführungen im Zusammenhang stehen (z. B. Verkehrsverbesserungen in der betr. Gegend). Der Weg, der hier beschritten werden soll, erscheint uns jedenfalls bedenklich.

Vor allem ist es bedauerlich, daß man anscheinend mit einer fertigen Sache vor die Öffentlichkeit treten will, während Fragen dieser Art mit den berufenen Kreisen des Handels, der Industrie, des Bauwesens und des Grundbesitzes beraten werden sollten.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 25. Inhalt: Der Befähigungsnachweis im Baugewerbe — Die neue Einheitsbewertung der Grundstücke — Steuerfragen — Rechtsauskünfte —

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

Auch hier ist die erste Auffassung zu vertreten. Wie in den Fällen der ersten Art ist auch hier die Frage, welcher Normalsatz für das ganze Grundstück anzuwenden ist, unter völliger Außerachtlassung des kleineren hinzuzurechnenden Teils (im vorstehenden Beispiel: des Wohnungsteils) zu entscheiden und der kleinere (Wohnungs-) Teil alsdann mit dem gleichen Hundertsatz zu bewerten wie der größere (gewerbliche) Teil des Grundstücks. In dem Beispiel ist also das ganze Grundstück mit 80 v. H. des Wehrbeitragswerts anzusetzen."

Zu den Rechtsfragen, die bei diesem Steuerprojekt auftreten, Stellung zu nehmen, versagen wir uns, bis genau bekannt ist, was beabsichtigt wird. Die Aufsichtsbehörde hat hier ja unter allen Umständen mitzusprechen. — Fr. E. —

Gewerbsteuer auch für die freien Berufe in Preußen? Mit erheblicher Mehrheit hat der preuß. Landtag soeben einen Beschluß gefaßt, der eine gesetzliche Änderung dahin vorsieht, daß die freien Berufe allgemein auch der Gewerbebesteuerung unterworfen sein sollen. Ferner ist beschlossen worden, die Begriffsbestimmungen über künstlerische Tätigkeit, die von der Besteuerung Befreiung gewährt, neu und schärfer zu fassen.

Gegen die Heranziehung zur Gewerbebesteuerung hat die „Arbeitsgemeinschaft der freien geistigen Berufe“, der die Spitzenverbände der Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten und Ingenieure, bildenden und Tonkünstler, Schriftsteller, Volkswirte usw. angehören, entschieden Protest erhoben. Es werde damit einer reichsgesetzlichen Regelung dieser Frage vorgegriffen, von der die Ablehnung einer solchen Belastung aus kulturellen und steuerpolitischen Gründen nach der bisherigen Stellungnahme der Regierung und des Reichsrates zu erwarten sei. —

RECHTSAUSKÜNFT

Arch. W. in E. (Haftung beim Verkauf von Grundstücken.)

Tatbestand: In den von einer Baugenossenschaft durch Unternehmerfirmen erbauten und verkauften Häusern zeigt sich nach dreijähriger Standdauer erhebliche Trockenfäule in den Deckenbalken. Im Kaufvertrag stand die Bestimmung: „Das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden und Anlagen ist übernommen wie es steht und liegt. Der Käufer erkennt an, daß ihm der Zustand des Grundstücks bekannt ist. Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen. Dagegen werden auf den Käufer die dem Verkäufer gegen die bauausführenden Firmen zustehenden Gewährleistungsansprüche abgetreten.“

Frage: Ist der Verkäufer tatsächlich vollkommen entlastet, haften nur die Unternehmer, die der Käufer gar nicht kennt?

Antwort: Durch die Bestimmung im Kaufvertrage, daß Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer ausgeschlossen sind, ist der Verkäufer von der Haftung für Mängel befreit, falls solche nicht von ihm arglistig (d. h. absichtlich) verschwiegen sind (§ 476 BGB.), was bei der Sachlage ausgeschlossen erscheint, da die Mängel sicherlich bei Übergabe des Grundstücks, wenn überhaupt schon vorhanden, so doch wohl für den Verkäufer nicht erkennbar und jedenfalls ihm nicht nachweisbar bekannt waren.

Der Ausschuß der Gewährleistungsansprüche umfaßt alle Mängel, nicht nur die bei ordnungsmäßiger Besichtigung wahrnehmbaren und nicht nur die durch mangelhafte Arbeit entstandenen.

Abgesehen von dem ausdrücklichen Ausschuß der Gewährleistungspflicht, wären aber auch die Gewährleistungsansprüche des Käufers bereits verjährt (§ 477 BGB.), da doch wohl die Übergabe des Grundstücks länger als ein Jahr zurückliegt. (Auf den Zeitpunkt des Hervortretens der Mängel kommt es nicht an.)

Gegen die bauausführenden Firmen kann der Grundstückskäufer vorgehen. Er kann zunächst vom Verkäufer gemäß § 444 BGB. Auskunft über die Namen der Bauunternehmer und Aushandigung der vom Verkäufer mit den Unternehmern geschlossenen Verträge verlangen. Hat er auf diese Weise Kenntnis von der Persönlichkeit der Unternehmer und den von diesen übernommenen Verpflichtungen erlangt, so muß der Grundstückskaufvertrag, der die Abtretung der Gewährleistungsansprüche des Verkäufers enthält, den Unternehmern mitgeteilt werden.

Durch die Zession der Rechte tritt der Käufer in das Rechtsverhältnis des Verkäufers gegenüber den Unternehmern ein und kann nunmehr im eigenen Namen etwaige Ansprüche auf Beseitigung der Mängel bzw. Schadensersatz gemäß §§ 631 ff. BGB. aus dem Werkvertrage geltend machen. Diese Ansprüche sind noch nicht verjährt, weil der Unternehmer für Mängel eines Bauwerkes 5 Jahre seit Abnahme des Bauwerks haftet. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.