

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

NR.

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

17 BERLIN
15. MAI

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE SICHERUNGSHYPOTHEK DES BAUUNTERNEHMERS AUS § 648 BGB. FÜR SEINE FORDERUNG GEGEN DEN BESTELLER DES BAUWERKS

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Der Vertrag zwischen dem Besteller eines Bauwerks (auf seinem Grundstück bzw. dem Grundstück eines Dritten) und dem Bauunternehmer auf Herstellung oder Änderung eines Bauwerks kennzeichnet sich seiner rechtlichen Natur nach als ein Werkvertrag im Sinne des § 651 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; durch diesen Werkvertrag wird der Bauunternehmer zur Herstellung des versprochenen Bauwerks, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung für die Herstellung des hergestellten Bauwerks verpflichtet. Da nun nach der weiteren Vorschrift des § 641 BGB. die Vergütung seitens des Bauwerksbestellers erst bei der Abnahme des Bauwerks (d. h. also bei vertragsgemäßer Fertigstellung des Bauwerks) an den Bauunternehmer zu zahlen ist, so daß letzterer also vorleistungspflichtig ist, so mußte das Gesetz im Hinblick auf die hierdurch für den Bauunternehmer geschaffene unsichere Lage diesem andererseits eine hinreichende Sicherheit für den auch faktischen Erhalt seiner Werkvergütung geben, was durch die Vorschrift des § 648 BGB. in Gestalt einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers des Bauwerks erfolgt ist.

Nach dieser Vorschrift des § 648 BGB. kann nämlich der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks für seine Forderungen aus dem Verträge die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

Mit dieser, wie ersichtlich, für den Bauunternehmer äußerst wichtigen Vorschrift, ist dem Bauunternehmer somit ein gesetzlicher Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek auf dem Baugrundstück des Bestellers gegeben, um auf diese Weise dem Unternehmer für seine Forderungen aus dem Bauwerkvertrag gegen letzteren auch eine wirksame dingliche Sicherung zu geben. Nicht zu verwechseln, weil ganz anders gerichtet, ist mit dieser Sicherungshypothek des § 648 BGB. die Baugeldhypothek des § 1 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909, die demjenigen aus dem Baugeldvertrage vielfach eingeräumt wird, der Baugeld gibt, d. h. also Gelder, die zur Bestreitung der Kosten des Baues dienen sollen; ferner auch nicht mit der sogenannten Bauhypothek des bisher nicht in Kraft getretenen § 27 dieses Bauf-Gesetzes vom 1. Juni 1909, die den Baugläubigern (also außer dem Unternehmer auch den Bauhandwerkern und Baulieferanten) als dingliche Sicherung ihrer Bauforderungen gewährt werden sollte (bisher aber nicht gewährt worden ist, weil § 27 dieses Gesetzes, wie gesagt, nicht in Kraft gesetzt worden ist).

Der von diesem § 648 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Bauunternehmer für seine Werkvertragsvergütung gewährte Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers steht nur dem Unternehmer des Bauwerks oder dem Unternehmer eines einzelnen Teiles des Bauwerks zu, also nicht sämtlichen Baugläubigern des Bestellers. Es muß also zwischen dem Besteller des Bauwerks, der hier gleichzeitig außerdem Eigentümer des zu belastenden Baugrundstückes sein muß, und dem Unternehmer

des Bauwerks ein Werkvertrag im Sinne der oben erwähnten Vorschrift des § 651 BGB. abgeschlossen worden sein, um für den Bauunternehmer diesen Anspruch auf Einräumung der Sicherungshypothek dieses § 648 BGB. zur Existenz zu bringen; bei den bloßen Lieferungsverträgen ist das also nicht der Fall. Es muß also von demjenigen, der diesen Anspruch auf Einräumung einer solchen Sicherungshypothek auf dem Baugrundstück des Bestellers geltend macht, auf Grund eines Werkvertrages mit dem Besteller (und gleichzeitigen Eigentümer der Baustelle) irgendeine Arbeit, allerdings gleichgültig welcher Art diese sein mag (sie kann sich ja auch nur auf einen Teil des Bauwerks beziehen, § 648 BGB.), geleistet worden sein, wobei der betreffende Bau ein Neubau, Umbau oder auch nur ein Reparaturbau sein kann. Nach der Rechtsprechung ist Unternehmer im Sinne dieses § 648 BGB. derjenige, dessen Vertragspflicht die vollständige oder teilweise Herstellung des Bauwerks betrifft (Rechtspr. d. OLG. Bd. 10 S. 181), nach dem Reichsgericht (E. vom 14. August 1906 Recht 10, 1519) derjenige, der die Herstellung eines Bauwerks dem Besteller gegenüber durch Werkvertrag übernimmt (aus diesem Grunde steht daher auch den bloßen Baustofflieferanten kein Anspruch auf Einräumung dieser Sicherungshypothek auf dem Baugrundstück zu; dies ist nur dann der Fall, wenn sie gleichzeitig auch werkvertraglich Bauherstellungsarbeiten verrichtet hatten, siehe oben). Bezüglich des Unternehmers von Ausschachtungsarbeiten lauten die Entscheidungen der Gerichte verschieden. Nach der Entscheidung des Oberlandesgerichtes Frankfurt a. M. vom 19. Januar 1909 (Recht 14, Nr. 3751) ist als Unternehmer eines Bauwerks derjenige anzusehen, der an dem Baugrundstück ein Werk verrichtet, das den Zweck hat, die Herstellung des Baues zu fördern; es fallen daher nach dieser Entscheidung hierunter auch Personen, die auf Grund eines mit dem Besteller abgeschlossenen Werkvertrages an dem Baugrundstück die zur Errichtung des Baues erforderlichen Ausschachtungsarbeiten vornehmen; dagegen hat nach der Entscheidung des Kammergerichtes vom 17. Oktober 1905 der Ausschachtungsunternehmer keinen Anspruch auf Einräumung dieser Sicherungshypothek des § 648 BGB., weil die durch die Ausschachtungsarbeiten entstandene Baugrube kein Bauwerk im Sinne des § 648 ist. Letztere Auffassung des Kammergerichtes ist jedoch abzulehnen und der ersteren Entscheidung des OLG. Frankfurt beizustimmen, weil auch die Ausschachtungsarbeiten Teile des herzustellenden Bauwerks sind, so daß die Voraussetzungen des § 648 BGB. (wonach auch „einzelne Teile eines Bauwerks“ hinreichen) zugunsten des Unternehmers derartiger Bauausschachtungsarbeiten vorliegen, falls auch Baumaterial verwendet wird.

Auch nach der Entscheidung des Reichsgerichts vom 22. Oktober 1907 (Recht 11, Nr. 3798) erfordert der Begriff des „einzelnen Teiles eines Bauwerks“ nicht die körperliche, kubische Abgegrenztheit des Teiles; vielmehr hat hiernach den Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek jeder, der infolge eines unmittelbarer mit dem Bauherrn geschlossenen Werkvertrages Arbeiten bei der Errichtung eines Bauwerks oder eines Teiles eines solchen geleistet hat (auch z. B. der Unternehmer von Schlosserarbeiten); nicht zusteht daher der Anspruch auf die Sicherungshypothek des § 648 BGB.

den sogenannten Unterakkordanten, weil diese Personen nicht mit dem Bauherrn, sondern nur mit dem Hauptunternehmer in einem unmittelbaren Vertragsverhältnis stehen. Auch der Unternehmer von bloßen Tüncharbeiten für einen Neubau hat diesen Anspruch auf die Sicherungshypothek (Bad. Rspr. 05 S. 346), ferner auch weiterhin z. B. der Unternehmer von Schreiner-, Maler-, Glaser- und Installationsarbeiten.

Die Arbeit eines Architekten, der im wesentlichen nur die Pläne fertigt, auch Verträge mit den Unternehmern abschließt, besteht nach dem RG. (Recht 10, 1518), so notwendig sie auch für die Herstellung des Bauwerks ist, nicht in der Herstellung eines Bauwerks oder eines Teiles desselben: er ist daher nicht Unternehmer im Sinne dieser Vorschrift und hat keinen Anspruch auf die Sicherungshypothek des § 648 BGB. So heißt es insbesondere in der Entscheidung des Reichsgerichts vom 18. Mai 1906 (Band 63 S. 515) zu dieser Frage der Geltung des § 648 BGB. für den Architekten folgendermaßen: „Die Bauzeichnungen und Kostenschläge bleiben überhaupt außer Betracht, da sie den Bau nur vorbereiten, nicht aber einen Teil desselben bilden. Soweit aber, abgesehen hiervon, die dem Architekten übertragene Arbeit lediglich darin besteht, daß er beim Abschluß der Verträge zwischen dem Bauherrn und den einzelnen Unternehmern dem ersteren Hilfe leistet, oder auch in seiner Vertretung den Abschluß der Verträge bewirkt, sowie daß er die Bauarbeiten leitet und überwacht, ist dieselbe nicht geeignet, obwohl sie das Bauwerk unmittelbar betrifft, einen Anspruch aus § 648 BGB. zu rechtfertigen. Die bezeichneten Tätigkeiten des Architekten stellen sich nur als Dienste im Sinne des § 611 BGB., speziell als fortlaufende Dienste, dar. Unerheblich ist, ob die Vergütung für sie sich nach der zeitlichen Dauer der Bauarbeiten richtet, oder ob sie in einer Gesamtsumme festgestellt wird. Eine Pflicht zur Herstellung eines Werkes übernimmt der Architekt nicht; der Vertrag hat nicht einen Erfolg zum Gegenstand, und der Architekt trägt nicht, wie im § 644 BGB. für den Werkvertrag vorgesehen ist, die Gefahr bis zur Abnahme des Bauwerks, sondern es kommt lediglich die Bestimmung des § 325 BGB. zur Anwendung, daß, wenn die aus einem gegenseitigen Verträge dem einen Teil obliegende Leistung infolge eines Umstandes unmöglich wird, den weder er noch der andere Teil zu vertreten hat, er den Anspruch auf die Gegenleistung verliert. Seine Haftung aber bestimmt sich nach § 276 BGB. der Versuch der Revision, die ordnungsmäßige Ausführung der Leitung und Überwachung im Gegensatz zur äußeren Art ihrer Vornahme, der Zeit des Verweilens auf dem Bauplatz usw., als einen Erfolg zu charakterisieren, geht fehl; denn es handelt sich dabei immer nur um die Qualität der Vertragsleistung als solche. In dem Titel ‚Werkvertrag‘ aber hat der § 648 seinen Platz erhalten. Nach seinem Wortlaut steht der Anspruch auf die Sicherungshypothek dem ‚Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks‘ zu. Schon der Ausdruck ‚Unternehmer‘ weist auf den Werkvertrag hin. Das Werk muß sich eben als ein Bauwerk oder als Teil eines solchen charakterisieren. Es ist nicht tunlich, das Bauwerk in seiner Gesamtheit deshalb, weil der Architekt zur Herstellung desselben eine leitende Tätigkeit ausübt, als ein von ihm unternommenes Werk aufzufassen; es entspricht nicht der wirklichen Sachlage, daß es als das Werk aus den Leistungen der einzelnen Unternehmer schaffend zu betrachten wäre, sondern die Unternehmer stellen den Bau her. Ebensowenig erscheint seine Leistung als Teil eines Bauwerks. Als solche Teile kennzeichnen sich nur die das Bauwerk im ganzen bildenden materiellen Ergebnisse der Einzelleistungen, wenn es auch nicht erforderlich ist, daß diese greifbar in körperlicher Abgegrenztheit vorliegen. Auch der Anlaß zur fraglichen Gesetzesvorschrift spricht nicht für den Standpunkt des Klägers. Er lag darin, daß den Bauhandwerkern, welche einerseits durch ihre Tätigkeit das Bauwerk herstellen und den Wert des Grundstücks steigern, andererseits aber infolge ihrer gewerblichen und wirtschaftlichen Stellung der Regel nach nicht in der Lage sind, durch Vereinbarung mit dem Bauherrn sich vorher Sicherheit für ihre Forderungen verschaffen zu lassen, ein Schutz kraft Gesetzes gewährt werden sollte. Als tatsächliche Voraussetzung für den Schutz ergab sich demgemäß der Abschluß eines Bauwerkvertrages und seine Erfüllung. Darüber hinaus einem jeden, der in irgendeiner rechtlichen und tatsächlichen Form, durch Handarbeit oder geistige Tätig-

keit, zur Herstellung eines Baues beigetragen hat, einen gesetzlichen Anspruch auf eine Sicherungshypothek einzuräumen, ist nicht für geboten erachtet und hätte auch erhebliche Mißstände voraussehen lassen. Bei Handarbeitern, Gesellen usw. ist Barzahlung des Lohnes oder doch Zahlung in kurzen Perioden so sehr üblich, daß die Fälle der Kreditierung eine besondere Berücksichtigung nicht erfordern. Wäre ihnen trotzdem der Anspruch zugestanden, so würde eine ungemessene Zahl der Berechtigten und eine übergroße Belastung des Grundbuchs die notwendige Folge gewesen sein. Auch würde bei solchen Arbeitern, welche nicht mit dem Bauherrn, sondern mit einem der Unternehmer im Vertragsverhältnis stehen, für den Bauherrn die Gefahr doppelter Zahlung entstanden sein. Die Lieferanten der Baumaterialien können sich mit Hilfe der Einrede des nicht erfüllten Vertrages schützen. Was aber die bauleitenden Architekten betrifft, so ist deren Stellung zu dem Bauherrn von solcher Art, daß ihnen ausreichende Handhaben, sich Sicherheit für ihre Forderungen auszubedingen, nicht fehlen. Auch ist anscheinend vor Erlaß des Gesetzes ein Bedürfnis, ihnen einen gesetzlichen Sicherungsanspruch zu gewähren, nicht zur Sprache gekommen.“

Die Stellung des Reichsgerichts ist somit, wie ersichtlich, einer Sicherung der Forderung des (bauleitenden) Architekten gegen den Bauherrn ungünstig, da eben nach ihm der Architekt keinen Anspruch auf die Sicherungshypothek des § 648 BGB. hat; ob der Begründung des Reichsgerichts für diese seine Stellungnahme in allen Punkten beizustimmen ist, erscheint als fraglich; insbesondere wird aber von dem Reichsgericht, nachdem den Architekten ausreichende Handhaben zur Erlangung von Sicherheiten gegen den Bauherrn nicht fehlen sollen, hier aber nicht gesagt, welche Handhaben das denn sein sollen.

Zunfolge der von dem Gesetzgeber des § 648 BGB. verfolgten Absicht, dem Unternehmer das Baugrundstück selbst für den Mehrwert, der durch seine Arbeit dem Grundstück des Bestellers zuteil geworden ist, für seinen Lohnanspruch dinglich haften zu lassen, greift dieser § 648 BGB. nicht ein zugunsten eines solchen Unternehmers in dem Umfange, als dieser ein Zurückbehaltungsrecht an seinem zu liefernden Baumaterial (also vor dessen Einfügung in das Bauwerk) gegen den (säumigen) Besteller ausübt. Das ist von dem Reichsgericht ebenfalls ausdrücklich ausgesprochen worden: in der hier fraglichen Entscheidung desselben (Band 58 S. 302 ff.) wird hierzu nämlich folgendes ausgeführt: „Nur insoweit kann die in Frage stehende Vormerkung (zur Eintragung der Sicherungshypothek aus § 648 BGB.) aufrechterhalten werden, als die Klägerin (Unternehmer) für die ihr zustehenden Forderungen aus dem von ihr mit dem Beklagten (Besteller des Bauwerks und Baugrundeigentümer) abgeschlossenen Verträge, nach welchem erstere die Lieferung der Tischlerarbeiten für den auf dem Grundstück zu errichtenden Neubau übernommen hat, zufolge des § 648 BGB. die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Immobile zu verlangen berechtigt ist. Daß nun aber dieses durch die angezogene Bestimmung den Unternehmern eines Bauwerks (zu welchen die Klägerin zu rechnen ist) gegebene Sicherungsmittel nur in dem Umfange Platz greift, in welchem der Unternehmer das Zurückbehaltungsrecht nicht ausübt, ergibt sich schon aus dem Satz 2 des zitierten § 648, wonach der Unternehmer, falls das Bauwerk noch nicht vollendet ist, die Einräumung der Sicherungshypothek nur für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung begehren kann. Es sprechen dafür auch die Materialien des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Es ist nämlich in der zweiten Lesung ausweislich der Protokolle (Bd. 2 S. 326) als Absicht der Bestimmung hingestellt, daß dem Unternehmer der Mehrwert, der durch seine Arbeit dem Grundbesitz des Bestellers zuteil geworden ist, für seine Vergütung vorzugsweise hafte. Diesem nach muß vorliegend, da die Klägerin betreffend die von ihr hergestellten aber zurückbehaltenen Türen und Schränke den Wert des Baugrundstücks nicht erhöht hat, das in Rede stehende Sicherungsmittel des § 648 BGB. ausscheiden. Letzteres kann auch bei der ihm gesetzlich beizubehaltenden Beschränkung nicht deshalb in Rücksicht auf die Vergütung für die fraglichen Gegenstände Platz greifen, weil diese wegen des Zahlungsverzuges des Beklagten (des Bestellers) berechtigtermaßen von der Klägerin zurückbehalten sind. Zugunsten der Klägerin fällt dann auch aus dem hervorgehobenen Grunde nicht ins Gewicht, daß der

... für die Türen und Schränke fertiggestellt ist, wie ferner auch nicht, daß die letzteren wegen des nach der Behauptung der Klägerin vorliegenden Mangels anderweiter Verwendbarkeit dieser Sachen der Unternehmerin keine Sicherheit bieten.“

Die Frage, ob bei einer Übertragung seiner Vergütungsforderung seitens des Unternehmers dieser Anspruch aus § 648 BGB. auf den neuen Gläubiger übergeht, ist nicht unbestritten, dürfte jedoch mit der herrschenden Ansicht zu bejahen sein (vgl. Rspr. d. OLG. Bd. 12 S. 82, Bd. 17 S. 426); daher erstreckt sich die Pfändung einer Bauhandwerkerforderung auch auf die für letztere eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus § 648 (vgl. Kammergerichtsentscheidung in Bd. 34 A. S. 514).

Falls in einem Verträge über die Bebauung mehrerer selbständiger Grundstücke die Vergütung einheitlich für die gesamten Bauarbeiten vereinbart worden ist, kann der Unternehmer die Einräumung

einer Gesamtsicherungshypothek an den bebauten Grundstücken verlangen (Recht 12, 2553). Der Anspruch des Bauunternehmers auf Eintragung dieser Hypothek auf ein Gütergemeinschaftsbaugrundstück ist in der Rechtsprechung bejaht worden (Hess. Rspr. Bd. 22 S. 86).

Umfänglich haftet für die Sicherungshypothek des § 648 BGB. das ganze katastermäßig vereinigte Grundstück, nicht bloß der bebaute Teil (vgl. Rspr. d. OLG. Bd. 36, 82).

Ist zufolge Weigerung des Baugrundstückseigentümers (und gleichzeitigen Bestellers des Bauwerks) zur Abgabe einer Eintragungsbewilligung zur Eintragung dieser Hypothek aus § 648 BGB. Erhebung der Klage auf Bewilligung erforderlich, so kann der Anspruch des Unternehmers schon vor oder bei Klageerhebung auch durch Eintragung einer Vormerkung auf Grund einer einstweiligen Verfügung gesichert werden (vgl. RGZ. Bd. 62 S. 64). —

STEUERLICHE LEITSÄTZE FÜR BAU- U. GRUNDSTÜCKSWESEN AUS DER NEUESTEN RECHTSPRECHUNG DES REICHSFINANZHOFES

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

Feuerversicherungssummen: Vereinnahmte Feuerversicherungssummen unterliegen sowohl beim Gewerbetreibenden mit kaufmännischer wie mit einfacher Buchführung der Einkommensteuer, soweit der Betrag den Buchwert des abgebrannten Gebäudes übersteigt. Hierin kann jedoch eine außergewöhnliche, die steuerliche Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigende Belastung des Steuerpflichtigen liegen, die nach § 56 des Einkommensteuergesetzes zum Erlaß oder zur Ermäßigung der Einkommensteuer führt (Urt. v. 20. März 1929; VI A 1516/28 St. W.).

Bauland: Bauland wird im Gegensatz zum ortsüblich bebauten Grundbesitz, für den in erster Linie der Ertragswert gilt, für den Einheitswert mit dem gemeinen Wert bewertet. Bauland liegt nicht bereits vor, wenn das Grundstück im Bebauungsplan einer Stadt liegt (Urt. v. 11. September 1928; I A 512/28 St.).

Entscheidend, ob Bauland oder Land, das landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Zwecken dient, angenommen wird, ist, ob der Grundstückswert dem mit dem üblichen Zinsfuß kapitalisierten Ertrag eines landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Zwecken dienenden Grundstücks gleichkommt, oder ob dieser Ertrag für die Bewertung bei einem etwaigen Verkauf keine oder jedenfalls keine ausschlaggebende Rolle spielt. Bauland ist nicht bloß die baureife Baustelle. (Urt. v. 9. November 1928; I A 498/27 St.).

Auch die Berücksichtigung des subjektiven Moments, d. h. der Absichten des Grundstückserwerbers, spielt eine Rolle, so daß von einem Bauverein gekauft Land als Bauland anzusprechen sein wird (Urt. v. 11. September 1928; I A 512/28).

Ortsübliche Belastung: Als ortsüblich bebaut gilt ein Grundstück dann und ist daher in erster Linie mit dem Ertragswert zu bewerten, wenn eine Bebauung vorliegt, wie sie dem Charakter der Ortsgegend unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Grundstückes entspricht. Der Umstand, daß einer Villa ein alter Bauernhof mit Wirtschaftsgebäuden gegenüberliegt, kann der Ortsüblichkeit nicht entgegenstehen, wenn es sich z. B. um eine teure Gegend mit den hohen Wohnungsmieten handelt. Liegt keine ortsübliche Bebauung vor, so muß bei der Ermittlung des dann maßgebenden gemeinen Werts festgestellt werden, welcher Einheitssatz für den Kubikmeter umbauten Raumes und welcher Wertsatz für den Grund und Boden zutreffend ist (Urt. v. 18. Januar 1929; I A 895/28 St.).

Grundstücke des Bauunternehmers: Zum gewerblichen Betriebsvermögen des Bauunternehmers sind im allgemeinen die ihm gehörigen Grundstücke zu rechnen. Dies gilt jedoch nicht für von ihm vermietete Häuser, die nicht zum Verkauf gebaut sind; die Vermietung begründet keinen gewerblichen Betrieb (Urt. v. 19. Oktober 1928; I A 676/28).

Terrainerwerb und Einkommensteuer: Gewerbmäßiger Grundstückshandel liegt vor, wenn der An- und Verkauf von Terrain berufs-

mäßig, d. h. unter Ausnutzung besonderer Kenntnisse oder Fähigkeiten nachhaltig betrieben wird (Urt. v. 6. Februar 1929; VI A 1525/28).

Damnum und Gewerbeertragsteuer: Ein Damnum kann auch bei der Gewerbeertragsteuer als Betriebsausgabe abgesetzt werden, da es nicht zu den gegebenenfalls dem Gewerbeertrage zuzurechnenden Schuldzinsen gehört (Urt. des pr. OVG. vom 15. Dezember 1928; VIII G St. 16/28).

Geschäftsgrundstück: Ob ein Grundstück für die Einheitsbewertung als Geschäftsgrundstück zu bewerten ist, hängt regelmäßig davon ab, wie es am Stichtage tatsächlich benutzt worden ist, nicht davon, ob der Eigentümer mit der Benutzung für gewerbliche Zwecke durch den Mieter auch einverstanden war (Urt. v. 17. Juli 1928; I A 544/28 St.).

Grundstücksveräußerung durch Grundstücksgesellschaften: Die von Grundstücksgesellschaften beim Verkauf von Grundstücken erzielten Gewinne unterliegen stets der Körperschaftsteuer (Bd. 21, S. 125).

Hypothekenaufwertung: Kosten, die zur Durchsetzung einer Hypothekenaufwertung entstehen, können nicht als Werbungskosten zur Erzielung von Einkünften aus Kapitalvermögen (Hypothekenzinsen) abgesetzt werden (Urt. v. 12. Dez. 1928; VI A 785/28 R.). Für den Gewerbetreibenden wird es sich jedoch um abzugsfähige Geschäftskosten handeln.

Abschreibungen auf zwangsbewirtschaftete Grundstücke: Die Abschreibungen sind bei zwangsbewirtschafteten, nicht in die Bilanz aufgenommenen Grundstücken grundsätzlich vom „gemeinen (Verkaufs-) Wert“ vom 1. Januar 1925 zu bemessen. Dieser Wert deckt sich nicht mit dem Einheitswert. Für den gemeinen Wert sind nur die am 1. Januar 1925 erzielbaren Preise maßgebend; auf die Verkaufspreise anderer gleichartiger Grundstücke ist Rücksicht zu nehmen (Urteil vom 24. Januar 1929; VI A 865/28 R.).

Grunderwerbsteuer bei Grundstücksgesellschaften: Sind zwei Erwerber der sämtlichen Anteile an einer Grundstücksgesellschaft auf Grund der Umgehungsvorschrift je zur Hälfte zur Grunderwerbsteuer herangezogen und verkauft sodann der eine Erwerber seine Anteile dem anderen, so kann nicht etwa wegen Vereinigung der Anteile in einer Hand Grunderwerbsteuer vom gesamten Grundstückswert erhoben werden, sondern nur von der Hälfte (Urt. v. 16. Februar 1929; II A 90/29 R.).

Grunderwerbsteuer wegen Anteilsvereinigung: Werden alle Gesellschaftsanteile in einer Hand vereinigt, so haften die Gesellschafter, die ihre Anteile übertragen haben, nicht für die Grunderwerbsteuer des Gesellschafters, der sie in seiner Hand vereinigt (Urt. v. 15. Februar 1929; II A 18/29).

**Grundstückserwerb durch Stroh-
männer:** Erwerben zwei Stroh-
männer ein Grundstück in ihren
eigenen Namen sämtliche Anteile

einer Grundstücksmobilisierungsgesellschaft und übertragen sie die Anteile dann an den Dritten, so ist, falls für den Dritten Grunderwerbsteuerpflicht auf Grund der Umgehungsvorschrift für den Erwerb der Anteile gegeben ist, auch der Zwischenerwerb der Strohmann steuerpflichtig, selbst wenn deren Erwerb nur zu dem Zwecke erfolgt ist, den Dritten vor den Verkäufern zu decken (Urt. v. 4. Dezember 1928; II A 529/28 St. W.). Erforderlich zur Vermeidung der doppelten Grunderwerbsteuer ist stets, daß der Strohmann von vorn-

herein erklärt, im Namen eines Dritten abzuschließen, den er nicht gleich zu benennen braucht, der lediglich objektiv feststehen muß.

Bauten auf fremden Grund und Boden und Grunderwerbsteuer: Baulichkeiten, die auf fremden Grund und Boden in Ausübung eines Mietvertrages errichtet werden, sind bei späterem Grundstückserwerb des Mieters bei der Grunderwerbsteuer nicht mitzuversteuern (Urt. v. 11. Dezember 1928; II A 554/28). —

TAGUNGEN

11. Hauptversammlung der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen“. Die „Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen“, in der alle Großstädte sowie die bedeutendsten Mittel- und Kleinstädte zum Studium und zur praktischen Förderung aller mit dem Wohnungswesen zusammenhängenden Fragen zusammengeschlossen sind, hält ihre 11. Hauptversammlung am 16. und 17. Mai in Bremen ab. Der erste Verhandlungstag wird der Erörterung brennender „Tagesfragen“ gewidmet sein, und zwar werden die Verhandlungen durch einen Vortrag des Preuß. Volkswohlfahrtsministers Dr. Hirtsiefer über den „Stand der Wohnungsfrage in Preußen“ eingeleitet werden. Die Bremer Wohnungsverhältnisse, die in verschiedenen Beziehungen von denen im übrigen Reich abweichen, wird Baudirektor Knop, Bremen, in einem Lichtbildervortrag erläutern. Ein weiterer Lichtbildervortrag von Stadtbaudirektor Dr. Gut, München, behandelt den „Wohnungsbau als städtebauliche Aufgabe“. Über das zur Zeit besonders im Vordergrund des öffentlichen Interesses stehende Thema „Bausparkassen“ wird der Beigeordnete im Deutschen Städtetag, Dr. Meyer-Lüllmann, Berlin, sprechen, während Bürgermeister Pick, Stettin, die „Zusammenarbeit von Wohnungsamt, Wohlfahrtsamt und Gericht zur Verhütung von Obdachlosigkeit“ erörtern wird. Den Abschluß des ersten Verhandlungstages bildet ein Vortrag von Oberbaurät Dr. Brandt, Hamburg, über Wohnungspflege.

Der zweite Verhandlungstag ist für die Erörterung des Themas „Die Wohnungsfrage der kinderreichen Familie“ ausersehen. Den einleitenden Vortrag über „Das Problem“ wird hier der Leiter der Wohnungsabteilung im Reichsarbeitsministerium, Ministerialrat Dr. Wölz, Berlin, halten. Die nachfolgenden Referate, die teilweise von Lichtbildern begleitet sein werden, behandeln das Thema von der statistischen Seite (Dr. von Auer, Direktor des städt. Statistischen Amtes in Breslau), der technischen Seite (Beigeordneter Schmidt, Trier), der finanziellen Seite (Baudirektor Oertel, Dresden) und im Zusammenhang mit der Wohlfahrtspflege (Dr. Martini, Präsident der Wohlfahrtsbehörde in Hamburg), während Beigeordneter Schilling, Düsseldorf, ausgeführte Wohnanlagen für kinderreiche Familien im Lichtbild vorführen wird.

An sonstigen Veranstaltungen ist u. a. ein Empfang der Tagungsteilnehmer durch den Senat der Stadt im Bremer Ratskeller, eine Rundfahrt zur Besichtigung der Bremer Wohnungsbauten und ein Besuch der Schiffswerft A. G. Weser vorgesehen. Die Tagung ist so gelegt, daß ein Besuch der Insel Helgoland oder der bekannten Nordseebäder an den anschließenden Pfingstfeiertagen leicht damit verbunden werden kann. Anträge für Einladungen an die Vereinigung (München, Stielerstraße 7). —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. H. B. in B. (Anspruch auf Architektenhonorar.)

Frage: Zwei Auftraggeber, A. und B., letzterer Besitzer eines Grundstückes, beauftragen den Architekten mit den Plänen für die Bebauung des Grundstückes und dessen Finanzierung durch Hauszinssteuerhypothek. Sie wollen zusammen für dieses Bauvorhaben eine G. m. b. H. gründen.

Als Preis wurde vom Architekten verlangt 1000 M. für das Vorprojekt und Bezahlung der Unkosten für Pausen, Landmesser usw. Es fand dann eine Einigung auf 250 M. für die Unkosten des Archi-

tekten statt, und es verpflichteten sich A. und B., wenn der Architekt die Hauszinssteuer besorgen könnte, ihm die Bauleitung zu übertragen, wofür als Honorar 0,45 M. für 1 cbm umbauten Raumes vereinbart wurden. (N. B. In dem Bestätigungsschreiben des Architekten ist von den 1000 M. aber nicht die Rede, sondern es heißt nur: „Als Entgelt für meine Unkosten und für die notwendigen Landmesserpläne zahlen Sie mir nach Fertigstellung der Pläne die Summe von 250 M. Sie verpflichten sich, falls das Bauvorhaben von der WFG. mit der Hauszinssteuerhypothek bezuschußt werden sollte, die Bauleitung zu dem Honorar von 0,45 M./cbm umbauten Raumes zu übertragen.“)

Mit A., der sich nur als Beauftragter von B. ausgab, wurde die Übertragung des Baues an eine Großfirma vereinbart und mit dieser eine Einigung erzielt. Der Grundstücksbesitzer B., der alle Verträge betr. Hauszinssteuerhypothek unterschrieben, verweigert aber den Auftrag. Es wird gefragt:

1. Besteht ein Anspruch auf Bezahlung der Arbeiten des Architekten in Höhe der GO. oder nur der 1000 M. (die 250 M. für Unkosten sind bezahlt)?

2. Besteht ein Anspruch auf Bezahlung der Arbeiten für die Ausschreibung und die Verhandlungen mit dem Unternehmer. Wie hoch ist das Honorar dafür?

Antwort: Ich glaube, den Inhalt Ihrer Anfrage hinsichtlich der getroffenen Vereinbarungen richtig dahin zu verstehen, daß Sie ursprünglich 1000 M. für den Entwurf und ferner den Ersatz gewisser Unkosten gefordert haben, daß alsdann jedoch stattdessen vereinbart ist, daß Sie nur einen festen Unkostensatz von 250 M. und später die Bauleitung gegen ein Honorar von 0,45 M. je Kubikmeter umbauten Raumes erhalten sollten. Damit sollte dann Ihre gesamte Leistung einschließlich der Pläne abgegolten sein.

Dieses Honorar ist zugesagt für den Fall der Bezuschussung des Bauvorhabens mit der Hauszinssteuerhypothek durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft. Ob diese Bezuschussung tatsächlich bewilligt worden ist oder bewilligt worden wäre, wenn der Grundstückseigentümer das Bauvorhaben nicht aufgegeben hätte, geht aus Ihrem Schreiben nicht hervor. Der Nachweis, daß die Ausführung des Bauprojekts nicht durch Verweigerung der Gewährung der Hauszinssteuerhypothek gescheitert wäre, daß vielmehr die Hypothek bewilligt worden wäre, ist jedoch die Voraussetzung für Ihren Anspruch auf die Bauleitung. Kann dieser Nachweis erbracht werden, so würde die tatsächliche Nichtausführung des Baues Ihren Ansprüchen nicht entgegenstehen. Denn der Bauherr hat durch eigenes, nur von seinem Willen abhängiges Handeln, auf welches Sie keinen Einfluß hatten, den Zustand herbeigeführt, daß nunmehr das Bauvorhaben nicht ausgeführt wird. Die Aufgabe des Bauvorhabens würde, wenn nicht zwingende Gründe dafür vorlagen, Treu und Glauben widersprechen und es muß Ihnen gegenüber gemäß § 162^a BGB. die Sachlage so angesehen werden, als wenn die Bauausführung erfolgt wäre. Dann haben Sie Anspruch auf das vereinbarte Honorar, müssen sich allerdings dasjenige abziehen lassen, was Sie durch Nichtausführung der Arbeiten an Aufwendungen erspart haben (§ 649 Satz 2 BGB.).

Es wäre das Gesamthonorar mit 0,45 M./cbm nach den Plänen auszurechnen und in üblicher Weise (wie in der GO. der Arch.) auf die Entwurfsarbeiten zu verteilen, die Sie schon ausgeführt haben, dergleichen entfielen ein Teil auf die Vorarbeiten zur Vergütung der Arbeiten. Von dem verbleibenden Rest, der das Honorar für die nicht ausgeführten Arbeiten darstellt, würden nach den Bestimmungen der GO. 60 v. II. zu zahlen sein, da 40 v. H. für Geschäftskosten abgehen; da kein Vertrag auf Grund der GO. vorliegt, wäre das Verhältnis der Unkosten nachzuweisen.

Ein Anspruch auf das Honorar von 1000 M., welches ursprünglich für das Vorprojekt vorgeschlagen worden war, kommt nicht in Betracht, ebensowenig eine Berechnung nach der GO. der Arch., da ja eine Vereinbarung auf Grund Ihres Vorschlages nicht erfolgt, vielmehr eine feste Honorarvereinbarung auf anderer Grundlage getroffen worden ist.

Wie hoch sich das Honorar für die geleisteten Arbeiten (im Rahmen des Gesamtabkommens) stellt, läßt sich nach den unzureichenden Unterlagen nicht angeben. Für die zu berechnenden Teilleistungen würde man das Prinzip der GO. der Arch. als übliche Berechnungsweise allerdings wohl annehmen dürfen, evtl. ist durch Sachverständige der angemessene Anteil festzustellen.

Für die Erfüllung Ihrer Ansprüche haftet Ihnen außer A. auch der Grundstückseigentümer B., da A. ersichtlich auch in dessen Vollmacht mit Ihnen die Abreden getroffen hat und B. auch durch Unterzeichnung der Anträge auf Gewährung der Hauszinssteuerhypothek die Handlungen des A. genehmigt hat. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 39. Inhalt: Die Sicherungshypothek des Bauunternehmers aus § 648 BGB. für seine Forderung gegen den Besteller des Bauwerks — Steuerliche Leitsätze für Bau- und Grundstückswesen — Tagungen — Rechtsauskünfte —

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