

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

18 BERLIN 29. MAI 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## GEHÖREN HÄUSER STEUERRECHTLICH ZUM GESCHÄFTS- ODER PRIVATVERMÖGEN?

Von Regierungsrat Dr. Hoeres, Gladbeck i. W.

Die Entscheidung der Frage, ob ein Haus dem Privat- oder Betriebsvermögen zuzurechnen ist, hat eine verschiedenartige steuerliche Behandlung und somit auch steuerliche und finanzielle Auswirkung zur Folge.

Gehört ein Haus zum Betriebsvermögen, unterliegt es z. B., falls die übrigen Voraussetzungen noch gegeben sind, der Industriebelastung und der Aufbringung; nur als Betriebsvermögen kann es ferner zur Gewerbesteuer herangezogen werden, falls diese nach dem Gewerbekapital erhoben wird. Die Hinzurechnung zum Betriebsvermögen wirkt sich weiterhin steuerlich, jedenfalls soweit die Vermögenssteuer in Betracht kommt, dadurch nachteilig aus, daß die zum Betriebsvermögen gehörigen Häuser nach anderen Grundsätzen, und zwar durchweg erheblich höher bewertet werden wie Privathäuser.

Insbesondere auch bei der Veräußerung von Häusern sind die steuerlichen Auswirkungen völlig verschieden. Bei der Veräußerung eines Privatwohnhauses unterliegt der Veräußerungsgewinn nur dann der Einkommensbesteuerung, wenn diese Veräußerung die engumgrenzten Voraussetzungen eines Spekulationsgeschäftes erfüllt, also nur dann, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger wie 2 Jahre betragen hat, wobei auch dem Pflichtigen noch der Gegenbeweis offensteht, daß auch eine innerhalb dieses Zeitraumes erfolgte Veräußerung entgegen der gesetzlichen Vermutung nicht in Spekulationsabsicht erfolgte. Bei Betriebsgrundstücken dagegen unterliegt der Veräußerungsgewinn, das ist hier der Unterschied zwischen Buchwert und Veräußerungspreis, ohne Rücksicht auf die Besitzdauer stets der Einkommensbesteuerung; entsprechend kann natürlich in diesem Falle auch ein bei der Veräußerung entstandener Verlust von dem übrigen Einkommen in Abzug gebracht werden.

Hiernach ist die Feststellung, welcher Vermögensart ein Haus zuzurechnen ist, für den Kaufmann und Gewerbetreibenden von erheblichem praktischen Interesse, zumal diese Feststellung nicht immer einfach ist.

Soweit es sich allerdings um juristische Personen handelt, können über die Zugehörigkeit der diesen gehörenden Häuser zu einer bestimmten Vermögensart keine Zweifel mehr bestehen, denn unabhängig davon, ob derartige Häuser tatsächlich dem Betriebe dienen, sind sie stets lediglich auf Grund der Tatsache, daß sie im Eigentum einer juristischen Person stehen, nach § 26 des RBewG. als Betriebsvermögen anzusehen. Es gelten daher z. B. die einer juristischen Person gehörenden Häuser auch dann als Betriebsvermögen, wenn sie lediglich durch Vermietung benutzt werden und keinerlei sonstigen Zusammenhang mit dem Betriebe haben und dasselbe gilt z. B. von einem Landgut, falls dieses im Eigentum einer in Form einer juristischen Person gekleideten Bank steht.

Schwierigkeiten entstehen sonach erst bei Häusern im Eigentum von Einzelpersonen. Als maßgebender Grundsatz gilt, daß für die steuerrechtliche Hinzurechnung eines Hauses zu einer bestimmten Vermögensart nicht formalrechtliche Gesichtspunkte entscheidend sind, sondern lediglich die tatsächlichen wirt-

schaftlichen Verhältnisse, wie sie sich auf Grund aller aus den gesamten Verhältnissen sich ergebenden Anhaltspunkte darstellen. Es entscheidet „die aus den gesamten Umständen des Einzelfalles zu entnehmende tatsächliche Widmung“. (RFH. 15, S. 152.) Da die formalrechtliche Behandlung nicht entscheidend ist, kann insbesondere auch die Aufnahme des Hauses in die Bilanz kein ausschlaggebender Anhaltspunkt dafür sein, daß es sich um Betriebsvermögen handelt; dies ist schon deshalb weniger wesentlich, weil das Reichsgericht auf dem Standpunkt steht, daß der Kaufmann verpflichtet sei, sein gesamtes Vermögen, also auch sein Privatvermögen, in der Bilanz auszuweisen. Wohl kann allerdings der umgekehrte Fall, daß ein Haus niemals in den Büchern und Bilanzen eines Kaufmannes in Erscheinung tritt, maßgeblich dafür sprechen, daß er es selbst nicht als Betriebsvermögen ansieht.

Nicht unbedingt erforderlich für die Hinzurechnung eines Hauses zum Betriebsvermögen ist ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Betrieb, denn es genügen hierfür auch mittelbare wirtschaftliche Beziehungen. Insbesondere kann die Beleihung eines Hauses für dessen Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen rechnen, sofern sie erfolgt ist, um das Betriebskapital zu stärken. Aber auch dies kann natürlich nur ein Anhaltspunkt sein, der nur im Rahmen des Ganzen zu würdigen ist. Handelt es sich z. B. bei einer derartigen Beleihung nur um eine vorübergehende Maßnahme, die auch nur von geringer Auswirkung für den Betrieb ist, wird man ihr keine große Bedeutung beimessen können. Auch ist stets zu prüfen, ob der eigentliche Zweck des Hauses, nämlich seine Bewohnbarkeit, weiterhin wirtschaftlich von überwiegender Bedeutung bleibt oder ob die Belastung des Hauses von so wesentlicher Bedeutung für den Betrieb ist, daß demgegenüber der private Wohnzweck in den Hintergrund tritt.

Soweit es sich um ein Privatwohnhaus handelt, kann man dieses lediglich auf Grund seiner Lage zum Betriebe nicht zum Betriebsvermögen rechnen, denn die Lage einer Wohnung zum Betriebe kann infolge der bequemeren Erreichbarkeit natürlich eine Annehmlichkeit sein, ist aber im allgemeinen keine aus den Bedürfnissen des Betriebes hervorgehende Notwendigkeit. Auf Grund dieser Erwägung hat der Reichsfinanzhof in einer Entscheidung vom 20. Juli 1926 hinsichtlich der Wohnung eines Molkereibesitzers, die räumlich mit dem Molkereibetrieb aufs engste zusammenhing, deren Hinzurechnung zum Betriebsvermögen abgelehnt, da es für einen Molkereibesitzer nicht eine zwingende Notwendigkeit sei, auf dem Betriebsgrundstück selbst zu wohnen. Nur dann, wenn jemand sein Gewerbe überhaupt nicht ausüben könne, ohne an Ort und Stelle zu wohnen, könne sein Wohnhaus als Betriebsvermögen gelten. In einem anderen Falle wollte der Inhaber einer Fabrik seine Wohnung zum Betriebsvermögen rechnen unter Hinweis darauf, daß Haus und Fabrik auf demselben Hofraum lägen und das Haus seit vielen Jahren lediglich stets als Wohnung des Fabrikleiters benutzt worden sei. Auch hier lehnte der Reichsfinanzhof die Hinzurechnung ab unter Hinweis darauf, daß dies nur dann angängig sei,

wenn die Eigenart des Betriebes es erfordere, daß der Inhaber in unmittelbarer Nähe der Betriebsräume wohne, oder wenn sonstige im Betriebe begründete Umstände es erforderten, daß der Inhaber gerade diese Wohnung bewohne. Eine derartige Notwendigkeit, im Betrieb zu wohnen, wird man im allgemeinen nur anerkennen können, wenn es sich um Tätigkeiten handelt, die wesentlich von der persönlichen Anwesenheit und Tätigkeit des Eigentümers bedingt sind, z. B. bei Apothekern, Inhabern eines Sanatoriums, Inhabern kleiner Pensionen u. dgl. Zu beachten ist allerdings, daß diese Entscheidungen des Reichsfinanzhofs sich unmittelbar nur auf die Vermögenssteuer beziehen, bei der der Begriff des Betriebsvermögens weit mehr von objektiven Gesichtspunkten bedingt ist als bei der Einkommensteuer, bei der auch der subjektive Wille des Kaufmanns hinsichtlich der Hinzurechnung eines Hauses von Bedeutung ist. Wenn daher auch im Interesse der Vereinfachung für Einkommensteuer und Vermögenssteuer eine möglichst übereinstimmende Hinzurechnung von Gegenständen zum Betriebsvermögen zu erstreben ist, muß doch für die Einkommensteuer dem Willen des Steuerpflichtigen hinsichtlich der Widmung eines Gegenstandes ein erheblich größerer Spielraum zugewilligt werden. Wie weit man hierbei gehen kann, lassen einige Entscheidungen des Reichsfinanzhofes erkennen, die sich mit der Frage befassen, inwieweit ein Kaufmann bei der Einkommensteuer berechtigt ist, sein Privatwohnhaus dem Betriebsvermögen hinzuzurechnen. Eine Entscheidung vom 18. Januar 1928 führt in dieser Hinsicht aus, es stehe dem buchführenden Kaufmann an sich frei, auch nicht unmittelbar dem Betrieb dienende Grundstücke zum Geschäftsvermögen zu rechnen. Dieser Grundsatz finde jedoch seine Begrenzung in der Vorschrift des § 18 Nr. 2 EStG., demzufolge Beträge, die zur Bestreitung von Privatvermögen aufgegeben würden, nicht zu einer Verminderung des steuerpflichtigen Einkommens führen dürften. Das würde aber der Fall sein, wenn z. B. Wohnhäuser zum Geschäftsvermögen hinzugerechnet würden, für die ein Liebhaberpreis gezahlt worden sei, da hierdurch die Voraussetzung für eine den steuerpflichtigen Bilanzgewinn mindernde Überwertungsabschreibung geschaffen werde. Die Hinzurechnung von Privatwohnhäusern zum Betriebsvermögen ist daher nach Ansicht des Reichsfinanzhofes auch für die Einkommensteuer nur dann zulässig, wenn für das Haus nur ein dem gemeinen Wert entsprechender Kaufpreis gezahlt worden ist. Auch dann soll die Hinzurechnung eines Wohnhauses zum Betriebsvermögen nicht beanstandet werden, wenn auf einem in der Nähe des Betriebes gelegenen Grundstück eine als Wohnung für den Betriebsleiter geeignete Villa hergestellt wird. Jedoch soll die Hinzurechnung dann beanstandet werden, wenn ein aus dem Rahmen der Üblichkeit fallendes Haus gebaut wird, bei dem man schon zur Zeit der Herstellung damit rechnen kann, daß es später zu einem angemessenen Preise nicht veräußert werden kann. In diesem Falle nämlich würde der von vornherein zu erwartende Verlust zu Lasten des gewerblichen Einkommens gehen, während die unter Verlust erfolgte Veräußerung eines zum Privatvermögen rechnenden Hauses den Bilanzgewinn nicht beeinflusst. Auch in einer neueren Entscheidung vom 18. November 1928 VI A 667 wird der Standpunkt vertreten, daß auch das Wohnhaus eines gewerblichen Unternehmers unter Umständen zum Betriebsvermögen im Sinne des Einkommensteuergesetzes gehören kann; der Wille des Steuerpflichtigen und der kaufmännische Brauch seien jedoch nicht allein entscheidend. Das Urteil stellt dann folgende Grundsätze auf:

„Daß die Kosten, die einem Kaufmann durch Befriedigung seines Wohnbedürfnisses entstehen, an sich Kosten der privaten Lebenshaltung sind, ist nicht zu bezweifeln. Daher kann die Miete, die ein Kaufmann für seine Privatwohnung in einem Miethaus zu entrichten hat, grundsätzlich nicht als Betriebsausgabe anerkannt werden, und daher gehören auch die Kosten der Errichtung eines Wohnhauses für ihn und seine Familie im allgemeinen nicht zu den Betriebsausgaben, d. h. das Wohnhaus wird nicht zu einem Bestandteil seines Betriebsvermögens. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz werden solche Fälle bilden, in denen bei Errichtung des Hauses der Zweck, das persönliche Wohnbedürfnis zu befriedigen, gegenüber dem Zweck, dem Betrieb zu dienen, in den Hintergrund tritt. Wann das anzunehmen ist, läßt sich nur von Fall zu Fall entscheiden. Die Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen wird z. B. dann angenommen werden können, wenn das Wohnhaus des Betriebsinhabers einen Wert nur im Zusammenhang mit dem Betrieb hat; das kann der Fall sein bei gewerblichen Betrieben auf dem Lande oder in kleinen Orten, wo einerseits der Betrieb nicht geleitet werden kann, ohne daß ein Wohnhaus für den Inhaber

errichtet wird, andererseits das für den Inhaber errichtete Wohnhaus zu anderen Zwecken nicht verwendet werden könnte.“

Von besonderer Tragweite ist insbesondere bei Bauunternehmern die Entscheidung der Frage, welcher Vermögensart ihr Grundbesitz zuzurechnen ist. Soweit feststeht, daß diese mit ihren Grundstücken Handel treiben, stellen die Grundstücke somit Ware dar und sind insoweit stets als Betriebsvermögen anzusehen. Wird der Grundbesitz dagegen lediglich verwaltet, so liegt kein Gewerbebetrieb vor, und zwar auch dann nicht, wenn die Wohngrundstücke vermietet werden; auch die Erbauung von Gebäuden zum Zweck der Vermietung stellt keinen Gewerbebetrieb dar; dies gilt selbst dann, wenn es sich nicht um ein einzelnes Grundstück handelt, sondern um eine ganze Reihe von Soldien; dagegen liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor, wenn auf Grund bestimmter Anhaltspunkte die Absicht des Eigentümers erkennbar ist, die Grundstücke bei sich bietender Gelegenheit weiter zu veräußern und insofern als Ware zu behandeln. (Vgl. RFH. Bd. 14, S. 18, 144, Bd. 17, S. 113.)

Bei Bauunternehmern führt nun die Feststellung in tatsächlicher Hinsicht, ob Häuser zu Verkaufszwecken bestimmt sind oder lediglich der Vermietung dienen sollen, vielfach namentlich in Grenzfällen zu praktischen Schwierigkeiten. Wie der Reichsfinanzhof hierzu in einer Entscheidung vom 9. März 1926 ausgeführt hat, können auch bei einem Bauunternehmer Grundstücke sehr wohl anderen als Betriebszwecken dienen, z. B. eine eigenbewohnte Villa dem Privatwohnbedürfnis. Es geht daher nicht an, bei jedem Bauunternehmer ausnahmslos die Grundstücke zum Betriebsvermögen hinzuzurechnen. „Richtig ist zwar, daß im allgemeinen Grundstücke, die Bauunternehmern gehören, dem Betriebe gewidmet sind.“ Die Entscheidung führt weiter aus, daß der Pflichtige mit seinen Häusern keinen Handel getrieben habe, so daß ein „Bauen auf Verkauf“ nicht anzunehmen sei. Seine Angabe, er habe die Häuser gebaut, um sie als sichere Anlage seines Privatvermögens seiner zahlreichen Familie einst zu hinterlassen, sei glaubhaft. Die Häuser seien daher nicht Gegenstand des Betriebsvermögens; insbesondere sei die Auffassung abzulehnen, die übliche Verwaltung eigenen Grundbesitzes, zu der bei Wohngrundstücken auch die Vermietung gehöre, sei ein Gewerbebetrieb.

Die Entscheidung läßt klar erkennen, daß zwar eine Vermutung dafür spricht, daß Grundstücke eines Bauunternehmers Betriebsvermögen sind, daß aber im Einzelfall auf Grund besonderer Verhältnisse die Sachlage anders sein kann. In diesem Falle trifft allerdings den Bauunternehmer die Beweislast.

Ein Urteil des Reichsfinanzhofes vom 19. Oktober 1928 (Reichsst.-Bl. 29 S. 51) setzt sich im einzelnen mit den Anhaltspunkten auseinander, die dazu dienen können, die Behauptung eines Bauunternehmers glaubhaft zu machen, die Häuser seien nicht zu Verkaufszwecken gebaut worden, und es sei auch nicht beabsichtigt, sie durch Verkauf zu verwerten. „Dazu wird“, so heißt es in der Entscheidung, „am ehesten durch Würdigung der Art und Weise Stellung genommen werden können, wie der Beschwerdeführer, namentlich in den letzten Jahren, seinen Gewerbebetrieb ausgeübt hat, ob überwiegend durch die Betätigung als Maurermeister oder durch Errichtung von Gebäuden auf eigene Rechnung und Verkauf an Dritte. Nur diese letztere Tätigkeit ist die eines Bauunternehmers. ... Weiter wird von Interesse sein festzustellen, ob der Beschwerdeführer irgendwelche Handlungen vorgenommen hat, die für die Absicht, die Häuser alsbald wieder zu verkaufen, sprechen, oder ob er sich überhaupt als Bauunternehmer irgendwie betätigt hat, z. B. durch Ankauf von Grundstücken usw.“

Hervorgehoben sei schließlich noch ein Urteil des Reichsfinanzhofes vom 22. November 1927, das sich mit der Frage befaßt, inwieweit die von Grundstücksmaklern erworbenen Grundstücke als Betriebsvermögen anzusehen seien. Die Entscheidung kommt zu dem Ergebnis, daß, auch wenn ein Grundstücksmakler ein Grundstück für eigene Rechnung, aber nicht für persönliche Bedürfnisse erwirbt, die Annahme, der Erwerb sei für Geschäftszwecke erfolgt, selbst dann nicht ausgeschlossen sei, wenn er erkennen ließ, daß er insoweit als Privatperson handeln wolle.

Stets ist dem Gewerbetreibenden, der Häuser einer bestimmten Vermögensart zurechnen will, zu empfehlen,

diesen Willen auch klar und eindeutig in die Erscheinung treten zu lassen; denn der innere Vorgang der beabsichtigten Widmung kann nur nach den in Erscheinung getretenen äußeren Anhaltspunkten beurteilt werden. Insbesondere muß der Kaufmann darauf achten, in seinen Büchern und Bilanzen Be-

triebs- und Privatvermögen klar auseinanderzuhalten; denn wenn auch, wie erörtert, die buchmäßige Behandlung nicht ausschlaggebend ist, so kann doch eine konsequente und klare Behandlung in dieser Beziehung, namentlich in Grenzfällen, ein maßgebender Anhaltspunkt sein. —

## VERMISCHTES

**Baunebenkosten 16,1 v.H. der reinen Baukostensumme.** In welchem Ausmaße die Baunebenkosten, über deren Zunahme ganz allgemein geklagt wird, in den letzten Jahren gestiegen sind, zeigt eine Aufstellung, welche der Verein für Volkswohnungen in München den interessierten Kreisen und Behörden zur Verfügung gestellt hat. Unterlagen für die Aufstellung sind die Wohnhausneubauten, welche die genannte Baugenossenschaft in den Baujahren 1924 bis 1928 errichtet hat. Die gesamten Nebenkosten betragen im Jahre 1924 danach je Wohnung 694 M., d. s. 8 v. H. der reinen Baukostensumme, im Jahre 1925 8,2 v. H. der reinen Baukostensumme, in den Jahren 1926 und 1927 14,2 v. H. der reinen Baukostensumme und stiegen in 1928 auf 16,1 v. H. der reinen Baukostensumme. Demnach sind die Nebenkosten, die nicht vom Bauherrn abhängen, sondern durch behördliche Auflagen und Bestimmungen verursacht sind, ganz außerordentlich gestiegen. Ähnlich wie in München sind die Verhältnisse auch anderwärts, was bereits dazu geführt hat, daß immer dringlicher eine Änderung verlangt wird. Man darf nicht unterschätzen, daß Belastungen in der genannten Höhe die Bautätigkeit sehr ungünstig beeinflussen können und damit das Tempo, in welchem die Behebung der Wohnungsnot vor sich geht, verlangsamen. —

**Die Nettokosten von Wohnungshypotheken.** Die Gesamtaufwendungen für den Wohnungsbau liegen gemäß den Feststellungen des Institutes für Konjunkturforschung im Jahre 1928 mit 3,1 bis 3,2 Milliarden M. etwa auf gleicher Höhe wie im Vorjahr. Die Gesamtzahl der im Jahr 1928 erstellten Wohnungen dürfte zwar die des Jahres 1927 übersteigen; da jedoch im vergangenen Jahr der Anteil der Kleinwohnungen mit ihren geringen Erstellungskosten zugenommen hat, ist eine Mehrbeanspruchung von Krediten für den Wohnungsbau nicht erfolgt. Bei der Wohnungsbaufinanzierung sind trotz der Einengung des Kapitalmarktes im Jahre 1928 die Bodenkreditinstitute, Sparkassen und Versicherungsunternehmen stärker hervorgetreten. Die von ihnen dem Wohnungsbau zugeführten Mittel sind 1928 mit 1,5 Milliarden M. gegen 1,1 Milliarden M. im Jahre 1927 zu veranschlagen. Die erhöhte Inanspruchnahme von erstelltem Hypothekarkredit war jedoch für die Bauunternehmer infolge weicherer Auszahlungskurse mit erhöhten Kosten verbunden. Das Institut für Konjunkturforschung hat durch eine Umfrage bei den verschiedensten Kreditinstituten die Nettokosten von Wohnungsbauhypotheken, unter Berücksichtigung des Nominalzinses, der Verwaltungskostenbeiträge, des Auszahlungskurses und der Laufzeit erfaßt. Das Ergebnis dieser Erhebung zeigt die folgende Aufstellung über die Nettokosten von Wohnungsbauhypotheken (in Prozenten je Jahr):

Jahr	I. Viertelj.	II. Viertelj.	III. Viertelj.	IV. Viertelj.
1927 . . .	8,54	8,21	8,78	9,47
1928 . . .	9,84	10,11	10,15	10,24

Danach haben sich die Kreditkosten im Jahre 1928 gegenüber dem Vorjahr beträchtlich erhöht. Diese Steigerung der Kosten für erstelltem Hypothekarkredit wirkt sich aber im allgemeinen nur im Rahmen der ersten 40 v. H. des Bau- und Bodenwertes aus; eine entsprechende Erhöhung der Kosten haben die darüber hinaus bis zu 60 v. H. des Bau- und Bodenwertes gewährten zweitstelligen Hypotheken erfahren, während die darüber hinaus gewährten Kredite im großen und ganzen öffentliche Mittel darstellen, deren Verzinsung keinen Schwankungen unterliegt. —

**Die Wohnungsbaupolitik in Berlin und das Baugewerbe.** Vor zahlreichen Vertretern des Baugewerbes und den Berliner Handwerker-Innungen hielt am 25. März d. J. der Berliner Stadtverordnete, Baurat Beuster, ein Referat über die Wohnungsbaupolitik der Stadt Berlin und ihre Rückwirkungen auf das Baugewerbe und -Handwerk. Er wies zunächst auf die Notwendig-

keit hin, daß man nun endlich erreichen müsse, die seit 10 Jahren immer noch unverändert heftig bestehende Wohnungsnot in Berlin zu beseitigen. Dazu sei es nötig, die von der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin alljährlich finanzierten 24 000 Neubauwohnungen um etwa 10 000 jährlich zu steigern. Berlin müsse von seinem Hauszinssteueraufkommen im Jahre 50 Millionen, die etwa 10 000 Neubauwohnungen entsprechen, an den preußischen Ausgleichsfonds für andere Gemeinden abführen. Es sei daher notwendig, daß die Abgabe Berlins an den Ausgleichsfonds etwa auf die Hälfte ermäßigt würde. Der Redner tritt für die stärkere Heranziehung der privaten Bautätigkeit ein, da er das mit dem Wohnungsbau verbundene große Risiko nicht allein auf die Schultern der Stadt abgewälzt zu sehen wünscht. Durch bestimmte Maßnahmen erscheint es ihm durchaus möglich, den soliden privaten Bauherrn zur Erstellung von Wohnungen anzuregen. Schon heute sei es gelungen, ein Drittel der Wohnungen durch die private Bautätigkeit wieder herstellen zu lassen. Aber dieses Drittel müsse auf die Hälfte und darüber im Interesse der städtischen Finanzen erhöht werden. Der Referent regte zum Schluß seiner mit großem Beifall aufgenommenen Ausführungen an, eine überparteiliche Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der privaten Wohnungsbauwirtschaft, bestehend aus den politischen Vertretern im Reichstag, Landtag und Stadtparlament und den Vertretern des Baugewerbes und -handwerks zu bilden, die die Aufgabe habe, im Reichstag, Landtag und Stadtparlament die erforderlichen Anträge einbringen zu lassen. Die im Lichtbild vorgeführten Berliner Bauten fanden allgemeinen Beifall. —

**Der 4. Allgemeine Deutsche Bauvereinstag** findet vom 21. bis 25. Juni d. J. in Stuttgart statt. Der Verhandlungsgegenstand ist die Frage: Warum sind die Baugenossenschaften auch heute noch notwendig? Zu diesem Thema sprechen: Prof. Dr. H. Albrecht, Berlin, Landtagsabgeordneter Meyer, Solingen, Stadtrat Architekt Beer, Stuttgart, und Universitätsprof. Dr. Fuchs, Tübingen. Außerdem sind verschiedene Veranstaltungen, wie eine Autofahrt zur Besichtigung der umliegenden Siedlungen und eine Fahrt mit Sonderzug nach Lindau am Bodensee, vorgesehen. —

**Gründung eines österreichischen Verbandes für Wohnungsreform.** Der „Internationale Verband für Wohnungswesen“ (Sekretariat Frankfurt a. M.) hat durch die Mitte April 1929 auf seine Anregung hin erfolgte Konstituierung des „Österreichischen Verbandes für Wohnungsreform“ eine wertvolle Stärkung erfahren. Der neugegründete Verband ist als österreichische Sektion dem Internationalen Verband eingegliedert. —

## RECHTSFRAGEN

**Wichtige Entscheidungen des Miet- und Wohnungsrechts.** Auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungsrechts gibt es selbst bei prinzipiellen Fragen nur wenige Rechtssätze, deren Richtigkeit nicht von irgendeiner Seite angezweifelt worden ist. Die Ursache liegt einmal darin, daß die Reichsgesetze teilweise so allgemeine Bestimmungen enthalten, daß die Tragweite der gesetzlichen Regelung aus dem Gesetzestext allein nicht immer zu erkennen ist. Andererseits wird die zuverlässige Rechtskenntnis in Miet- und Wohnungsrechtsfragen dadurch erschwert, daß ein großer Teil des Rechtsstoffes nicht der Entscheidung des Reichsgerichts unterliegt, sondern daß die höchstgerichtliche Rechtsprechung in Mieteeinigungssachen in den verschiedenen Ländern verschiedene Wege geht.

So können Schwierigkeiten in der Urteilsfindung entstehen, die im Interesse der Rechtssicherheit in höchstem Maße unerwünscht sind. Es sei hier nur auf den Fall hingewiesen, wo das höchste Mietgericht eines Landes — allerdings in verschiedener Besetzung — über einen gleichgelagerten Fall des Wohnungsmangelgesetzes zwei entgegengesetzte Entscheidungen gefällt hat. Die frühere Entscheidung wurde hierbei „als ein vorübergehendes Schwanken“ gekennzeichnet.

Da die Wohnungszwangswirtschaft voraussichtlich noch längere Zeit für das gesamte Wirtschaftsleben von Bedeutung bleiben wird, ist jeder Versuch zu begrüßen, der dazu beiträgt, die Einheitlichkeit der Rechtsprechung bezüglich der drei Grundgesetze zu fördern. Diesem gesteckten Ziel sind drei Autoritäten auf dem Gebiete des Wohnungs- und Mietwesens, Baudirektor Dr.-Ing. G. u. t., Oberregierungsrat Dr. St ü m p e r und Landgerichtsrat Z o r m a i e r durch die Herausgabe ihrer 4. Folge, betitelt: „Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen“\*), um ein gutes Stück näher gekommen.

In gedrängter, aber trotzdem klarer und übersichtlicher Form werden nahezu 1000 neue und grundlegende Entscheidungen der obersten Gerichtshöfe zum Reichswohnungsmangelgesetz, Reichsmieterschutzgesetz und Reichsmietengesetz zur Kenntnis gebracht, außerdem sind für weniger wichtige Urteile deren Fundstellen angegeben. Das Werk kommt nicht nur den Bedürfnissen des Juristen entgegen, sondern ist auch für die Belange des Technikers von Wert, nachdem auf dem Gebiete des Wohnungs- und Mietwesens beide Berufsgruppen zusammen bis zu einem gewissen Teil ihre Hand im Spiele haben. Dies dürfte auch der Anlaß gewesen sein, daß Dr. Gut als Direktor des Wohnungsamtes in München an dem Zustandekommen des Buches mitgewirkt hat. Es dient ferner zur Orientierung der Mietaamtsbeisitzer und ist eine Kartei für Sachverständige im Wohnungs- und Mietwesen, für Grundeigentümer, Hausmakler, Baugesellschaften, Architekten und Mieterorganisationen. Der Preis des Buches ist mäßig, er beträgt 8 M., und für Mitglieder der Vereinigung bei unmittelbarem Bezug 6,50 M. —

Baurat Buss, Hamburg, beeidigter Sachverständiger der Hamburger Gerichte.

## RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. D. in W. (Anspruch auf Architektenhonorar.)

**Frage:** Ein Architekt liefert auf mündlichen Vertrag für einen Umbau Herbst 1925 Zeichnungen und Kostenanschlag. Wegen Geldmangels kommt der Bau nicht zur Ausführung, der Architekt versichert aber, daß Auftraggeber, der die Zeichnungen usw. behalten hat, 1927 den Umbau anderweitig hat ausführen lassen. Der Architekt reicht jetzt seine Honorarberechnung ein, die Auftraggeber ablehnt, da er keinen Auftrag erteilt habe. Das Gericht legt dem Bauherrn den Eid auf, daß er keinen Auftrag erteilt habe, den er leistet. Der Architekt stellt unter Beweis, daß der Beklagte die Zeichnungen Architekten und Bauhandwerkern gezeigt und mit ihnen durchgesprochen hat. Das wird vom Zeugen bestätigt, auch liefert der Bauherr die Zeichnungen usw. des Architekten dem Gericht auf Verlangen aus. Der Prozeß schwebt noch. Die Frage geht dahin:

1. Ist der Auftraggeber, der die Arbeiten annimmt und fast drei Jahre behält, zur Zahlung verpflichtet?
2. Besonders nachdem er die Zeichnungen Dritten vorgelegt hat, selbst wenn die Ausführung dann anders wurde?
3. Ist der Architekt zur Honorarforderung berechtigt, wenn er sich nicht ausdrücklich zur kostenlosen Anfertigung verpflichtet hat?

**Antwort:** Die Streitfrage, ob die Anfertigung von Zeichnungen und Kostenberechnung Gegenstand eines Werkvertrages (§ 631 ff.) — dies ist die herrschende Ansicht — oder eines Dienstvertrages (§ 611 ff.) ist, spielt für die Frage, ob eine Vergütung verlangt werden kann, keine Rolle. Für beide Arten von Rechtsgeschäften ist bestimmt, daß eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, wenn die Tätigkeit den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist (§§ 612, 632 BGB.). Ob die Umstände eine Vergütung rechtfertigen, ist keine Rechtsfrage, sondern eine Tatfrage, die vom Gericht nach den Umständen des speziellen Tatbestandes entschieden wird. Beim Architekten wird, da er ein Entgelt für seine Leistung nur aus Entwurf und Oberleitung bezieht, eine Vergütung in der Regel zuzubilligen sein. Es ist aber Voraussetzung, daß überhaupt ein Vertragsverhältnis zwischen dem Architekten und dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der Ausübung der Tätigkeit besteht, daß also der Architekt von vornherein mit der Ausführung dieser Arbeiten betraut worden ist oder daß nachträglich der Hauseigentümer ersichtlich die Leistung als eine vertragliche anerkennt. Durch den Eid des Hauseigentümers ist für den Prozeß unwiderleglich bewiesen, daß Sie die Tätigkeit ohne Bestellung ausgeübt haben. Aus der Tatsache, daß der Eigentümer die Arbeiten angenommen und lange Zeit behalten hat, ist m. E. noch nicht für Ihren Anspruch zu folgern. Wenn der Hauseigentümer aber die Zeichnungen und Berechnungen sich tatsächlich nutzbar gemacht hätte, sei es auch nur, um ein Urteil über Art und Kosten der Ausführung zu gewinnen, so

\*) Verlag Pflaum, München.

würde er damit wohl Ihre Tätigkeit nachträglich als eine in seinem Interesse erfolgte gebilligt und dadurch sein Einverständnis, das eine vertragliche Bindung erzeugt, kundgegeben haben.

Inwieweit die von Ihnen behaupteten Besprechungen des Hauseigentümers mit Architekten und Handwerkern ein solches Ergebnis gezeigt haben, läßt sich ohne Kenntnis der Zeugnisaussagen nicht beurteilen. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

L. F. in K. (Haftung einer Siedlungsgesellschaft als Bauoberleiter.)

**Tatbestand und Frage:** Eine gemeinnützige Siedlungsgesellschaft hat die Ausführung von Eigenhäusern derart übernommen, daß sie dem Auftraggeber zusagt, ihn finanziell und technisch zu betreuen. Sie hat für die Oberleitung außerdem eine besondere Vergütung erhalten. Zur örtlichen Bauleitung wurde von mehreren Auftraggebern gemeinsam ein Bauleiter bestellt. Wie nachgewiesen ist, hat die Gesellschaft ihre Verpflichtung als Oberleiter sehr mangelhaft erfüllt, insbesondere hat sie zu frühe Dielung und sogar Lackierung der Fußböden zugelassen, so daß Trockenfäule eingetreten ist und sämtliche Fußböden mit Balkenlage herausgenommen werden müssen. Die Gesellschaft lehnt die Beseitigung der Mängel unter Hinweis auf die Haftpflicht der Unternehmer ab, die jedoch inzwischen zahlungsunfähig geworden sind. Ist die Siedlungsgesellschaft für allen entstandenen Schaden haftbar?

**Antwort:** Die Siedlungsgesellschaft kann für den entstandenen Schaden haftbar gemacht werden, da ihr ein Verschulden bei der Ausübung der vertraglich übernommenen Bauoberleitung zur Last fällt. Es ist eine bekannte Tatsache, daß zu frühe Verlegung und gar noch Anstrich der Fußböden zu Trockenfäule führen kann und oft führt, da der Anstrich die Poren der Fußböden verschließt, also ein Austrocknen verhindert. Es ist also durch den bauausführenden Unternehmer ein Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik begangen worden. Für den hierdurch entstandenen Schaden haftet zweifellos in erster Linie der Unternehmer aus §§ 633, 635 BGB., außerdem aber der Bauoberleiter; denn es gehört zweifellos zu den Pflichten des oberleitenden Architekten, daß er die Ausführungsfristen festsetzt und deren Einhaltung überwacht; er hätte also verhindern können und müssen, daß durch zu frühe Ausführung von Arbeiten Schäden entstanden. Durch Unterlassung der entsprechenden richtigen Anordnungen bzw. der Kontrolle über deren Einhaltung hat die Siedlungsgesellschaft die ihr als Bauoberleiter obliegenden Verpflichtungen mindestens fahrlässig (d. h. unter Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt) verletzt und haftet daher dem Bauherrn nach § 276 BGB. für den durch die Pflichtverletzung entstandenen Schaden (RG. Bd. 52, S. 19. Bd. 53, S. 202).

Ob die Siedlungsgesellschaft dem Bauherrn noch aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten haftbar ist, kann ohne Kenntnis der Verträge nicht beurteilt werden. Rechtsanwalt Dr. Paul Glass.

Herr S. in Stettin. (Auslegung der Reichsverdingungsordnung.)

**Tatbestand und Frage:** Einer Bauausführung ist die Reichsverdingungsordnung zugrunde gelegt. Die Massen des Verdingungsanschlages enthielten nicht für Herstellung des Mauerwerkes einschließlich Steinlieferung den größten Teil der Mauerwerksöffnungen, ebenso beim Innenputz nicht die Türöffnungen, ohne daß das im Anschlag besonders erwähnt wurde. Dagegen ist für andere, von der gewerblichen Verkehrssitte abweichenden Ausführungen eine nähere Erläuterung gegeben. In den vom Unternehmer anerkannten besond. Bedingungen ist nochmals ausdrücklich gesagt, daß die Vergütung nach den wirklichen Leistungen und Lieferungen nach den Einheitspreisen und nach den Aufmaßregeln der VOB. erfolgen solle. Der Unternehmer will nun die Mauerwerksöffnungen bezüglich Herstellung und Material und die Türöffnungen bei Berechnung des Innenputzes voll in Rechnung stellen und stützt sich auf Teil A § 9 Ziffer 1—3 der VOB. Hat der Unternehmer recht?

**Antwort:** Aus der Schilderung des Streitfalles geht nicht mit genügender Deutlichkeit hervor, ob es sich um einen Streit über eine Aufmaßregel handelt, oder darum, daß in der Ausschreibungsunterlage kein besonderer Ansatz für eine besondere Arbeitsleistung vorgesehen ist. Es kann deshalb nur allgemein darauf hingewiesen werden, daß es für Aufmaßregeln überhaupt keine Ausnahmen gibt (es sei denn, daß solche schon in DIN 1962—85 selbst ausdrücklich festgesetzt sind). Sind allerdings die Vordersätze der Ausschreibung wesentlich nicht richtig nach den Aufmaßregeln aufgestellt, so daß der Unternehmer womöglich durch größere Massen zu einem geringeren Einheitspreis verleitet worden ist, so könnte er wegen Irrtums unter Umständen die Gültigkeit eines solchen Einheitspreises mit Erfolg anfechten.

Möglicherweise ist aber an dem Streitfall der Umstand schuld, daß der nach DIN 1963 Ziffer 28 letzter Absatz erforderlichenfalls vorzusehende besondere Ansatz unterblieben ist. Selbst wenn bei der Preisziffer für den Kubikmeter Mauerwerk auf eine Mehrarbeit hingewiesen ist, so kann vielleicht der Unternehmer geltend machen, daß er für die vermerkte Mehrleistung den Preis für den Kubikmeter Mauerwerk nicht erhöht hat, weil er hat erwarten können, daß weiterhin für diese Mehrarbeit ein besonderer Ansatz kommt. Es kommt dann darauf an, wie weit er diese Annahme glaubhaft machen kann.

Auf weitere Gesichtspunkte, die möglicherweise noch in Frage kommen, kann bei der wenig erschöpfenden Darstellung der Sache nicht eingegangen werden. —  
Hans Winterstein.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 43. Inhalt: Gehören Häuser steuerrechtlich zum Geschäfts- oder Privatvermögen? — Vermischtes — Rechtsfragen — Rechtsauskünfte —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H. — Für die Redaktion verantwortl.: i. V. Johannes Bartschat, Berlin — Druck: W. Buxenstein, Berlin SW 49