

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

22 BERLIN 1929
26. JUNI

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DER PAUSCHAL-AKKORD-BAUVERTRAG

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Für den Abschluß eines Pauschalakkordbauvertrages mit einem Bauunternehmer ist auf Seiten des Bauherrn der Wille maßgeblich und bestimmend, hierdurch vor Mehrforderungen des Bauunternehmers über diese Pauschalsumme hinaus geschützt zu sein und mit dieser Pauschalsumme seinen finanziellen Verhältnissen entsprechend bis zur planmäßigen Vollendung des fraglichen Baues rechnen zu können. Ferner ist für den Abschluß eines derartigen Pauschalakkordbauvertrages seitens des Bauherrn meistens der Wille bestimmend, möglichst billig zu bauen, was dann eben dadurch erstrebt wird, die dem Bauunternehmer zu gewährende Pauschalsumme niedriger zu halten, als die zuvor errechnete Summe der Baukosten in deren Einzelheiten. Um eine Grundlage für diese letztere Errechnung der Baukosten im einzelnen zu gewinnen, läßt sich der Bauherr regelmäßig vor Anknüpfung der Vertragsverhandlungen mit dem eigentlichen Bauunternehmer von bauausführenden Architekten (Baugeschäften usw.) Baupolizeizeichnungen und — nach deren Genehmigung — Werkpläne (Vertragspläne, evtl. auch Detailpläne) herstellen, um dann auf Grund dieser Baupläne einen Kostenvoranschlag zu erhalten. Erst dann tritt der Bauherr mit den von ihm ins Auge gefaßten Bauunternehmern in Verhandlungen über die Bauausführung ein, wobei er ersteren Einsicht in die vorerwähnten Baupläne gibt, um auch diesen eine Grundlage für die von ihnen nunmehr zu machenden Pauschalsummenangebote zu geben; der Bauherr nimmt sodann das ihm als günstigst erscheinende Angebot des betreffenden Bauunternehmers an und schließt hierbei (in den hier gedachten Fällen) eben unter einer festen Pauschalakkordsumme mit diesem Unternehmer ab.

Für die Auslegung des ganzen Pauschalakkordbauvertrages maßgebend (insbesondere in Streit- und Prozeßfällen) sind nach dem oben Gesagten der diesem Verträge von den Parteien bei Vertragsabschluß zugrunde gelegte Bauplan des herzustellenden Bauwerks sowie der Kostenanschlag des Bauunternehmers, die zur Festsetzung jener vertraglichen Pauschalsumme führten. Die Erreichung des von dem Bauherrn erstrebten Zieles, daß die vertraglich fixierte Pauschalsumme nicht überschritten wird, daß also von dem Bauunternehmer keine Mehrforderungen späterhin erhoben werden, wird vielfach durch Vertragsbestimmungen speziellen Charakters in dem Bauwerkvertrag zu erreichen gesucht, so durch Übernahme einer entsprechenden Gewährleistung seitens des Bauunternehmers oder doch durch eine Bestimmung z. B., daß bei drohenden Mehrforderungen dies vorher von dem Bauunternehmer dem Bauherrn schriftlich anzuzeigen ist u. dgl. Diese Vertragsbestimmungen sind naturgemäß für die Abschließenden des Bauwerkvertrages bindend, sofern nur eben der dem Bauwerkverträge von den Parteien zu Grunde gelegte Bauplan nebst Leistungsverzeichnis unverändert bleibt (bis zur vollständigen Bauausführung); Mehrforderungen des Bauunternehmers sind dann ausgeschlossen und brauchen von dem Bauherrn nicht bezahlt zu werden (sofern er sie nicht bei entsprechender Anzeige des Unternehmers selbst ausdrücklich genehmigt hatte). Werden späterhin hingegen Änderungen des dem Verträge zugrunde liegenden Bauplanes auf Wunsch oder mit Genehmigung des Bauherrn vorgenommen, so ändert das natürlich auch die Grundlage der ursprünglich vereinbarten Pauschal-

summe und es muß sich daher der Bauherr auch etwaige begründete Mehrforderungen des Unternehmers gefallen lassen, sofern sie eben nur in jener nachträglichen Bauplanänderung ihre tatsächliche und rechtliche Ursache haben. Jedenfalls hat aber der Bauunternehmer im Streitfalle zu beweisen, daß die im Kostenanschlag nicht vorgesehenen Mehrarbeiten solche waren, die zur Herstellung des Werks von vornherein notwendig und über den Akkordvertrag sich hinaus erstreckende Mehrarbeiten waren (über die etwa vereinbarte vorherige Anzeigepflicht des Bauunternehmers hierbei s. oben und das nachstehend zit. Urteil des Reichsgerichts).

Wenn, wie oben erwähnt wurde, in einem Bauakkordvertrag vereinbart worden ist, daß kleinere Änderungen ohne Nachzahlung ausgeführt, größere Abweichungen aber nur nach vorgängiger schriftlicher Vereinbarung besonders vergütet werden, so genügt nach dem Reichsgericht (Urt. v. 27. Mai 1910, Recht 1910 Nr. 2985) letzterenfalls nicht die Übergabe eines Kostenanschlages seitens des Bauunternehmers neben der sofortigen Ausführung. „Der Beklagte (Bauunternehmer)“, so heißt es in den Gründen dieses Urteils, „hätte sich nicht damit begnügen dürfen, dem Kläger (Bauherrn) jenen Kostenanschlag zu übergeben, sondern er hätte auf den Abschluß eines dementsprechenden schriftlich abändernden Vertrages hinwirken und bis dahin die Ausführung der verlangten Änderung verweigern müssen. Gegenüber der entscheidenden Bestimmung des Vertrages über die Notwendigkeit der Schriftform für ändernde Vereinbarungen kann er auch nicht etwa geltend machen, daß Treu und Glauben trotzdem die Berücksichtigung der nur mündlichen Vereinbarung erheischen.“ In dieser Entscheidung wird übrigens noch weiterhin ausgeführt, daß, falls der Bauunternehmer nach dem Bauakkordverträge für geringfügige Änderungen der Bauausführung keinerlei Nachzahlung beanspruchen kann, ihm dann auch die Rücknahme dadurch entbehrlichen Baumaterials zugemutet werden kann (seine vertragsmäßige Verpflichtung zur Vornahme geringfügiger Änderungen in der Bauausführung ohne besonderes Entgelt erstreckt sich dann auch auf solche Anschaffungen von Baumaterial in geringem Umfang und von verhältnismäßig unbedeutendem Wert, soweit ihm das Material als noch anderweitig verwendungsfähig verbleibt).

Mit Recht betont übrigens das OLG. Dresden (E. v. 11. 6. 1906 Rechtspr. d. OLG. Bd. 17 S. 427), daß erfahrungsgemäß bei Bauten und besonders bei umfangreichen Umbauten die Unterlagen und Voraussetzungen der Pläne und Berechnungen (s. oben) oft an Unsicherheit leiden, und daß dabei in der Regel nur Schätzungen in Frage kommen. „Auch hier schloß darum“, so heißt es in den Gründen dieser Entscheidung weiter, „die Akkordsumme zwar eine Festlegung des Klägers (Unternehmers) hinsichtlich des zulässigen Höchstbetrages in sich, verpflichtete aber nicht den Kläger, sich trotz planmäßiger Herstellung des Werkes schlechthin alles das kürzen zu lassen, was er dabei am Anschlage ersparte oder nicht leistete.“

Bei dem der Entscheidung des OLG. Rostock vom 19. 11. 1909 (Rechtspr. d. OLG. Bd. 22 S. 314) zugrunde liegenden Sachverhalte hatte der klagende Bauunternehmer eine Mehrforderung (über den Pauschalakkordpreis hinaus) von 1000 Mark gegen den Bauherrn für im Kostenanschlag nicht vorgesehene Arbeiten geltend gemacht, welche letztere dadurch ver-

anlaßt worden waren, daß die Baupolizei für einige Wände (entgegen dem ursprünglichen Projekt des Klägers) eine größere Stärke verlangte. Der beklagte Bauherr hatte hiergegen lediglich eingewendet, daß das Projekt des Klägers den Anforderungen der Baupolizei nicht entsprochen habe, ferner, daß die baupolizeiliche Monitor durch die einseitige Belastung der Mittelwände veranlaßt sei. Die Forderung des Klägers wurde jedoch von dem Gericht als dem Grunde nach für berechtigt erklärt, ihrer Höhe nach allerdings nur im Betrage des Mehraufwandes in Höhe von 120 Mark. Zur Begründung wird in dem Urteil im wesentlichen ausgeführt: Handelte es sich aber um eine nachträgliche Änderung eines ursprünglich vielleicht fehlerlosen Projektes, die einer das projektierte Werk an sich nicht betreffenden Monitor (der Baupolizei) abhelfen sollten, so kann sich der Beklagte (Bauherr) auch darauf nicht berufen, daß er dem Kläger die Ausführung nicht übertragen haben würde, wenn er gewußt hätte, daß sie bei der geplanten Wandstärke nicht ausführbar sei. Aber auch wenn der

Kläger (Unternehmer) von vornherein auf eine Verstärkung der projektierten Mauern, bei der Vorlegung seines Deckenprojektes hätte hinwirken müssen, muß doch der Werkvertrag nach Treu und Glauben dahin ausgelegt werden, daß die durch die Monitor der Baupolizei notwendig werdenden Mehrkosten dem Beklagten als Bauherrn zur Last fallen, obwohl er die Decken für einen festen Preis verdungen hatte und sich dieses Werk ohne die Aufwendung jener Kosten nicht herstellen ließ. Denn es handelt sich, soweit lediglich die Kosten der Mauerverstärkung in Frage stehen, nur um einen im Verhältnis zu dem Preise der Deckenherstellung geringen Kostenbetrag, so daß anzunehmen ist, daß der Kläger, wenn sich dessen Aufwendung vor dem Abschluß des Vertrages als notwendig herausgestellt hätte, doch denselben Akkordpreis bewilligt haben würde. Da aber nach dem Gutachten die fragliche Wandverstärkung mit einem Mehraufwande von 120 Mark zu beschaffen war, ist die Klageforderung auch nur in dieser Höhe begründet. —

WANN LIEGT NACH DEM REICHSBEWERTUNGSGESETZ BAULAND VOR?

NEUERE ENTSCHEIDUNGEN DES REICHSFINANZHOFES

Von Regierungsrat Dr. Hoeres, Gladbeck i. W.

Die steuerliche Auswirkung der Heranziehung eines Grundstücks als Bauland ist fast immer von erheblicher Tragweite; denn Bauland ist gemäß § 58 der Durchführungsvorschriften zum Reichsbewertungsgesetz mit dem gemeinen Wert zu bewerten, der naturgemäß fast stets ganz wesentlich höher ist als der sonst zugrunde zu legende Ertragswert.

Die Voraussetzung für die Heranziehung eines Grundstücks als Bauland enthält § 56 Abs. 1 des RBG. Dieser lautet:

Grundstücke, die nach ihrer Lage und den sonstigen obwaltenden Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, als Bauland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind oder bei denen anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Zwecken dienen werden, sind auch dann mit dem gemeinen Wert zu bewerten, wenn sie am Feststellungszeitpunkt landwirtschaftlich-forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.

Hiernach ist als wesentlichstes Merkmal für die Beurteilung die Lage maßgebend. „Nur solche Grundstücke werden als Bauland in Betracht kommen können,“ heißt es in der Begründung (Begr. S. 46), „die innerhalb der Ortslage einer Ortschaft mit städtischer Bauweise oder unmittelbar an oder zwischen den Ortslagen solcher Ortschaften liegen.“

Wenn somit auch grundsätzlich die objektive, insbesondere aus der Lage zu folgernde Eignung zu Bebauungszwecken für die Beurteilung des Grundstückes entscheidend ist, so müssen doch im Hinblick auf den Wortlaut „insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten“ wenigstens in Zweifelsfällen auch die subjektiven Verhältnisse gewürdigt werden. Diesen Standpunkt hat auch der Reichsfinanzhof erstmalig in einer Entscheidung vom 1. Februar 1928 (R. St. Bl. Juni 1928, S. 193) eingenommen. Es heißt dort:

„Für die Frage, ob ein Grundstück, das noch nicht bebaut ist, als Bauland zu bewerten ist, entscheiden grundsätzlich nur objektive Verhältnisse; die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers können nur dann und insoweit in Betracht kommen, als bei objektiver Würdigung noch etwa Zweifel über die Natur des Grundstückes bestehen bleiben. So ist es insbesondere ohne Bedeutung, daß das Grundstück bisher zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt wird und auch weiter genutzt werden soll. Ob das Grundstück in absehbarer Zeit als Bauland verwertet wird oder nicht, ist nicht ausschlaggebend; vielmehr genügt es, wenn für das Grundstück nach seiner Lage und Größe objektiv die Möglichkeit besteht, es als Bauland zu verwerten.“

In einer neueren Entscheidung vom 7. Dezember 1928 (R. St. Bl. 1929, S. 75) hebt der Reichsfinanzhof die

Bedeutung der subjektiven Seite noch mehr hervor. Er betont, daß, wenn auch das Reichsbewertungsgesetz den Begriff Bauland zwar grundsätzlich auf die objektiven Merkmale abstelle, es auch daneben in beschränktem Umfang, insbesondere in Zweifelsfällen, für die Berücksichtigung der subjektiven Verhältnisse genügend Spielraum lasse, z. B. durch Berücksichtigung der Besitzdauer, der Spekulationsabsicht beim Erwerb. Dieser Wille des Gesetzes, daß auch die subjektive Seite berücksichtigt werde, gehe hervor aus der Fassung des § 56 RBG. „nach ihrer Lage und den sonstigen obwaltenden Verhältnissen“ und durch die im Ausschluß des Reichstages weiter hinzugefügten Worte „insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten“. Es sei daher irrig, die Frage der Baulandeigenschaft allein nach objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden, ohne irgendwelche Berücksichtigung des subjektiven Willens des Eigentümers. Die weiteren Ausführungen des Urteils lassen dann jedoch klar erkennen, daß die persönlichen Verhältnisse dann keine Rolle spielen können, wenn auf Grund der objektiven Sachlage sich ohne weiteres die Baulandeigenschaft ergibt. Die Entscheidung macht hierzu folgende grundsätzliche Ausführungen:

„Den objektiven Feststellungen gegenüber muß die subjektive Einrede des Beschwerdeführers, das Grundstück befinde sich seit einer Reihe von Jahren im Besitze seiner Familie, und er denke gar nicht daran, das Grundstück zu veräußern oder anderweitig zu verwerten, versagen. Denn die Lage eines Grundstückes als Bauland schließt die Bewertung nach dem Ertragswert stets auch dann aus, wenn das Grundstück seit Jahren derselben Familie gehört, landwirtschaftlich genutzt ist und nach dem Willen des Besitzers weiter so genutzt werden soll. Gilt dieser Grundsatz schon einem landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber, so darf er selbstverständlich dann nicht außer acht gelassen werden, wenn der Eigentümer das Grundstück überhaupt nicht in einem landwirtschaftlichen Betriebe zu Erwerbszwecken nutzt. Ist die Lage des Grundstückes derart, daß es als Bauland in absehbarer Zeit verwertet werden kann, dann entscheidet nicht die Nutzung an sich, sondern allein die Nutzungsfähigkeit. Das wird auch bei der Kaufpreisbildung regelmäßig berücksichtigt.“

Die Entscheidung darüber, ob landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke für die Bewertung als Bauland anzusehen sind, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Maßgebend sind die Verwertungsmöglichkeiten als Bauland, die sich aus der Lage ergeben und die zu der Annahme berechtigen, daß die landwirtschaftliche Nutzung in absehbarer Zeit der Verwertung als Bauland weichen müssen. Die Baulandeigenschaft wird

man nun allein schon daraus folgern können, daß für die in Frage kommende Gegend ein Bebauungsplan hergestellt worden ist oder weil das Gelände an einer Baulinie liegt. Anhaltspunkte können natürlich hieraus gewonnen werden, doch handelt es sich vorwiegend hierbei um eine Frage der Kommunalpolitik, aus der nicht ohne weiteres Folgerungen für die steuerliche Behandlung gezogen werden können. Handelt es sich dagegen um Grundstücke an ausgebauten Straßen, von denen schon mehrere, wie die gezahlten Preise erkennen lassen, als Bauplätze verkauft sind, wird man die Baulandeigenschaft unbedenklich bejahen können. Was für Merkmale im einzelnen für die Annahme der Baulandeigenschaft eines Grundstücks sprechen können, läßt eine Reichsfinanzhofentscheidung vom 11. September 1928 (R. St. Bl. 1929, S. 155) erkennen. Es heißt dort:

„Nach Lage und den sonstigen obwaltenden Verhältnissen, wie Anschluß an Gas- und Wasserleitung, elektrische Kraft und Kanalisation, kann mit der tatsächlichen Bebauung alsbald begonnen werden, d. h. die Verwertungsmöglichkeit zu Bauzwecken ist uneingeschränkt vorhanden. Der Umstand, daß der Baugrund schlecht ist und damit erhöhte Kosten für Fundamente erwachsen, schließt die Verwendung als Bauland an sich nicht aus. Auch die Möglichkeit, daß die Beschwerdeführerin davon absehen könnte, das Grundstück für ihre Zwecke selbst zu bebauen, da die Baukosten zu hoch wären, kann dem Grundstück seine objektive Eigenschaft als Bauland im Sinne der Vorschriften des Reichsbewertungsgesetzes nicht nehmen.“

Als Merkmale für die Baulandeigenschaft seien weiterhin hervorgehoben die für Grundstücke gleicher Art und Lage gezahlten Kaufpreise; ferner können Anhaltspunkte gewonnen werden aus der üblichen Beilehungsgrenze gleichartiger Grundstücke u. dgl.; maß-

gebend für die Beurteilung eines Grundstücks als Bauland muß letzten Endes immer die Verkehrsauffassung sein. Hervorgehoben sei noch, daß nach einem Erlaß des Reichsfinanzministers vom 21. Juni 1928 Kleingartenland, wenn es zwar nach seiner Lage als Bauland anzusehen ist, gleichwohl nicht als solches zu bewerten ist, wenn seine Bebauung deshalb ausgeschlossen ist, weil es durch Landes- oder Ortsgesetz als Dauergartenland ausgewiesen ist.

Steht die Baulandeigenschaft fest, so ist weiter der gemeine Wert zu ermitteln. Gemäß § 138 R. A. O. wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre; ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Die Rechtsprechung des preußischen Obergerichtes (St. 5, S. 255) unterscheidet bei der Ermittlung des gemeinen Wertes von Bauland zwischen „Baustelle“ und „Bauterrain“. Baustelle ist ein zur sofortigen Bebauung reifes Gelände; Bauterrain ist ein größerer, zusammenhängender Komplex von Grundstücken, der voraussichtlich in absehbarer Zeit der Bebauung unterliegt. Zur Ermittlung des gemeinen Wertes sind bei Baustellen zur Vergleichung unmittelbar anwendbar die Kaufpreise, die für möglichst gleichartige Baustellen gezahlt sind; bei Bauterrains sind dagegen nur vergleichbar die Preise, die für möglichst gleichartige Komplexe gezahlt worden sind, nicht jedoch die Preise, die für Baustellen in ähnlicher Lage gezahlt sind; denn die Summe der in Zukunft etwa zu erzielenden Baustelleneinzelpreise stellt keineswegs den gegenwärtigen Gesamtpreis des ganzen Komplexes dar. —

STEUERLICHE LEITSÄTZE FÜR BAU- UND GRUNDSTÜCKSWESEN

(Aus der neuesten Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs)

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

Industriegelände, Bauland oder Land für Verkehrszwecke: Sowohl für Bauland wie für Industriegelände und Land für Verkehrszwecke ist bei der Einheitsbewertung der Grundstücke der gemeine (Verkaufs-)Wert maßgebend. Der Bewertungsausschuß hat sich aber zu entscheiden, welche Eigenschaft von diesen ein Grundstück besitzt, da sich der gemeine Wert je nachdem, ob es sich bei einem Grundstück um Bauland, Industriegelände oder um Land für Verkehrszwecke handelt, nach ganz verschiedenen Rücksichten bestimmt (Urt. v. 30. 11. 1928; IA 670/28).

Umwandlung eines Villengrundstücks in ein Mietwohngrundstück: Die Umwandlung eines Villengrundstücks in ein Mietwohngrundstück kann Veranlassung zu einer Berichtigung des Wehrbeitragswerts geben. Voraussetzung ist, daß das Grundstück in dem neuen Zustand einen Wehrbeitragswert darstellt, der um mehr als 15 v. H. von dem 1915 ermittelten Wehrbeitragswert abweicht (Urt. v. 16. 11. 1928; IA 240/28).

Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft: Hat ein Gewerbetreibender eine dauernde Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft aus geschäftlichen Rücksichten erworben, etwa um in dem Grundstück der Gesellschaft weiterhin sein Gewerbe betreiben zu können, dann ist diese dauernde Beteiligung, da sie dem gewerblichen Betrieb als Hauptzweck dient, als Teil seines Betriebsvermögens, nicht als sonstiges Vermögen zu bewerten (Urt. v. 9. 11. 1928; IA 576/28 b. Mr.).

Eintritt der Steuerpflicht für Miet- und Pachtgelder: Laufende Miet- oder Pachtgelder, die für einen mit dem Steuerabschnitt — regelmäßig dem Kalenderjahr — endigenden Zeitraum bezogen werden, gelten auch dann als Einnahmen des abgelaufenen Steuerabschnitts, wenn sie erst am oder alsbald nach seinem Ablauf verlangt werden können (Urt. v. 20. 12. 1928; VIA 1127/28).

Lieferungen an Beamtenwohnungsvereine: Lieferungen an Beamtenwohnungsvereine

sind nur dann von der Umsatzsteuer befreit, wenn eine Erklärung abgegeben wird, daß es sich um ein Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes handelt oder das Grundstück Heimstätten-eigenschaft hat. Als gemeinnützig können nur Lieferungen und Leistungen der Beamtenwohnungsvereine selbst umsatzsteuerfrei sein (Urt. v. 12. 10. 1928; VA 609/28).

Vermietung von Kühlräumen: Die Einnahmen aus der Vermietung von Kühlräumen sind umsatzsteuerpflichtig, da sie als „ingerichtete Räume“ anzusehen sind (Urt. v. 18. 1. 1929; VA 904/28).

Verpflichtung zur Beseitigung baulicher Veränderungen: Eine Verpflichtung zur späteren Beseitigung baulicher Veränderungen an einem Grundstück kann auf den gemeinen Wert des Grundstücks wertmindernd einwirken (Urt. v. 19. 10. 1928; IA 585/28).

Grundstücksgesellschaft von Mietern: Der Verkehr mit Anteilen einer Grundstücksgesellschaft, deren Teilhaber Mieter des Grundstücks sind, ist nicht als Verkehr mit Grundstücksanteilen anzusehen, so daß Grunderwerbsteuerpflicht für die Übertragung der Anteile ausscheidet (Urt. v. 16. 2. 1929; II A 68/29).

Wirtschaftliche Einheit: Ob mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, entscheidet sich nicht danach, ob sie demselben Eigentümer gehören und ob sie auf demselben Grundbuchblatt eingetragen sind, sondern nach den Anschauungen des Verkehrs. Mehrere Grundstücke können also nur dann als wirtschaftliche Einheit bewertet werden, wenn sie einem einheitlichen wirtschaftlichen Zwecke zu dienen bestimmt sind und tatsächlich dienen (Urt. v. 21. 12. 1928; II A 575/28).

Gewerbsteuer des Architekten: Es gehört zum Wesen der Architektur, daß sie neben den künstlerischen Zwecken noch Nützlichkeitszwecke verfolgt. Eine steuerfreie baukünstlerische Tätigkeit kann

daher auch bei Warenhäusern, Fabrikgebäuden, Miethäusern, landwirtschaftlichen Häusern u. dgl. sowie Um- und Erneuerungsbauten solcher Bauwerke vorliegen. Voraussetzung ist nur, daß der zu der Zweckmäßigkeit der Form des Bauwerkes hinzukommende ästhetische Überschuß, gleichgültig, welches sein künstlerischer Wert ist, einen Grad erreicht, daß nach der im Leben herrschenden Anschauung von „Kunst“ gesprochen werden kann (Urt. des pr. OVG. v. 24. 1. 1928; VIII G. St. 98/27).

Grundstücksveräußerungen von Gesellschaften: Kapitalgesellschaften, wie Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H. usw., die eine gewerbliche Tätigkeit ausüben, unterliegen wegen ihrer Veräußerungsgeschäfte ausnahmslos der Umsatzsteuer (Urt. v. 15. 3. 1929; VA 707/28 St.).

Grunderwerbsteuerhinterziehung: Schon in der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages mit zu niedrigem Kaufpreis und Einreichung des Vertrages beim Steueramt kann ein strafbarer Versuch einer Grunderwerbsteuerhinterziehung liegen (Urt. des Reichsgerichts v. 22. 11. 1928; 2D 546/28).

Unrichtige Kaufpreisangabe: Ein durch Eigentumsübertragung erfüllter Grundstückskaufvertrag ist nicht deshalb nichtig, weil in dem notariellen Kaufvertrage der Preis unrichtig angegeben war (Urt. v. 29. 12. 1928; II A 595/28 b. Mr.).

Grundstücksgeschäfte durch Vertreter: Will der mit einem Grundstückskauf Beauftragte die doppelte Grunderwerbsteuer vermeiden, so muß er erkennbar im Namen des Auftraggebers han-

deln. Will er den Auftraggeber nicht bezeichnen, so muß er wenigstens dafür sorgen, daß der dem anderen Vertragsteil Unbekannte objektiv festgestellt wird, etwa in der Weise, daß dem Notar ein verschlossener Umschlag übergeben wird, in dem der Auftraggeber hinreichend genau bezeichnet ist, mit der Weisung, den Umschlag nicht vorzeitig zu öffnen. Immer ist Voraussetzung, daß im Namen des Auftraggebers gehandelt ist. In Zweifelsfällen kann es Auslegungsfrage sein, ob der eine Teil selbst Käufer oder nur Stellvertreter ist. Letzteres kann angenommen werden, wenn beide Teile beim Abschluß der notariellen Verhandlung darüber einig waren, daß der eine Teil nur als Vertreter handelt, wenn der andere nicht mit dem Vertreter, sondern nur mit dem Auftraggeber zu tun haben will (Urt. v. 16. 2. 1929; II A 54/29).

Abzug des Bauaufwandes seitens des Vermieters: Bauaufwendungen, die ausschließlich auf die besonderen Zwecke eines Mieters abgestellt und für eine sonstige Vermietung nicht verwendbar sind, kann der Vermieter während der Dauer des Mietvertrages im Wege der Absetzungen für Abnutzung abstreifen. Der Abzug des Restaufwandes im Wege einer außerordentlichen wirtschaftlichen Abnutzungsabsetzung ist zulässig, wenn der Mietvertrag vorzeitig beendet wird (Urt. v. 15. 3. 1929; VI A 116/29).

Zwangsmieter: Die Zwangsbelegung mit Mietern ist keine erhebliche Änderung in dem tatsächlichen Zustand eines Grundstücks, die zu einer neuen Ermittlung des Wehrbeitragswerts führen kann (Urt. v. 30. 11. 1928; I A b 699/28). —

RECHTSAUSKÜNFTE

Dipl.-Ing. W. in H. (Architektenhonorarfragen.)

Tatbestand und Frage. Ein Architekt entwirft für einen Bauherrn eine Aufstockung zu Wohnzwecken, in der ihm schriftlich eine Wohnung vom Eigentümer zugesichert wird, falls die Pläne die baupolizeiliche Genehmigung erhalten. Eine bestimmte Mieta ist nicht vereinbart worden. Der Architekt hat die Arbeiten geliefert, die Genehmigung herbeigeführt, die Verhandlungen mit den Behörden über die Hauszinssteuerhypothek geführt, den Bau besichtigt usw. Erst dann stellte der Bauherr seine Mietsforderung, die nach Ansicht des Architekten in keinem Verhältnis zur Verzinsung der Baukosten steht und für ihn untragbar ist, so daß er auf die Wohnung verzichten mußte. Kann er nun Bezahlung für seine Leistung verlangen?

Antwort. Da eine Vergütung für Ihre Leistungen nicht vereinbart worden ist, muß geprüft werden, ob eine solche als stillschweigend vereinbart gilt, ob also Ihre Tätigkeit „den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten war“. Letzteres dürfte das Gericht bei dem mitgeteilten Sachverhalt kaum annehmen. Denn selbst wenn Sie vom Bauherrn den Auftrag zur Erwirkung der Ausbaugenehmigung und Anfertigung von Nachtragszeichnungen erhalten haben, so haben Sie doch wohl diese Tätigkeit überwiegend in Ihrem eigenen Interesse auf sich genommen, um die Voraussetzungen für die Erlangung einer eigenen Wohnung zu schaffen, und nicht mit der für den Bauherrn erkennbaren Absicht, eine Vergütung dafür zu verlangen. Sie würden doch wohl auch, wenn Sie die Wohnung erhalten hätten, ein Honorar kaum beanspruchen haben. Durch die Tatsache, daß Sie schließlich vom Mieten der Wohnung wegen der zu hohen Mieta Abstand genommen haben, werden die Umstände, unter denen der Bauherr Sie mit der Ausübung Ihrer Tätigkeit beauftragt hat und bei denen er mit einer Honorierung Ihrer Leistungen nicht zu rechnen brauchte, nicht nachträglich geändert. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Stadtbaumeister S. in T. (Auslegung der Bestimmung in Mietverträgen, daß die Räume im gleichen Zustand vom Mieter zurückzugeben sind, wie er sie beim Einzug vorfand.)

Tatbestand und Frage. Im Mietvertrag für eine Werkwohnung ist vorgesehen, daß „der Mieter verpflichtet ist, bei Lösung des Mietverhältnisses seine von ihm bewohnten Räume und sonstigen Gekasse auf seine Kosten vollständig renovieren zu lassen und sie in dem gleichen Zustand zu übergeben, wie ihm die Wohnung als Neubau zugewiesen worden ist“. Fragesteller hat 1922 von dem Werk, bei dem er angestellt war, eine Wohnung erhalten, einen Mietvertrag mit obiger Klausel unterschrieben. Das Dienstverhältnis ist im Frühjahr 1925 gelöst, die Wohnung aber erst im Jahre 1928 nach erfolgter Kündigung derselben geräumt worden. Der Mieter hat, während er die Wohnung inne hatte, die sehr einfache und zum Teil mangelhafte Ausstattung der Räume durch nach seiner Meinung besseren und geschmackvolleren Anstrich zum Teil auf seine Kosten geändert. Der neue Mieter hat nun zum Teil wieder andere Anstriche verlangt, hat den Fußbodenanstrich, der angeblich mangelhaft war, erneuern lassen, und es wird nun von dem früheren Mieter nach Monaten nach seinem

Auszug die Erstattung aller dieser Kosten unter Berufung auf die Klausel vom Vermieter verlangt, trotzdem ein ähnliches Verlangen bisher keinem anderen Mieter gestellt worden ist.

Ist eine derartige Auslegung der Klausel, die auch die Beseitigung aller durch die natürliche Abnutzung entstandenen Mängel in sich schließt, gesetzlich wirksam?

Antwort. I. Wenn in Mietverträgen die Bestimmung enthalten ist, daß die Räume in dem gleichen Zustande, wie vom Mieter übernommen, zurückzugeben sind, so ist dies nach Treu und Glauben (§§ 157, 242 BGB.) nur unter Berücksichtigung des gesetzlichen Grundsatzes auszulegen, daß der Mieter die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführten Veränderungen oder Verschlechterungen nicht zu vertreten hat (§ 548 BGB.), sofern nicht der Vertrag ausdrücklich eine dem Vermieter günstigere Vorschrift enthält (Kommentar der Reichsgerichtsräte 1928 Anm. 2 zu § 548). Eine solche günstigere Vorschrift ist aber im § 8 Ihres Vertrages enthalten, wonach Sie bei Lösung des Mietverhältnisses die Wohnung auf Ihre Kosten vollständig renovieren lassen müssen. Damit haben Sie die Ersatzpflicht auch für die durch normalen Gebrauch entstandenen Schäden ausdrücklich übernommen. Daß eine solche Abänderung der gesetzlichen (nicht zwingenden) Vorschriften gegen die guten Sitten verstößt und deshalb unwirksam ist, möchte ich nicht annehmen. Es ist wohl von Gerichten der Standpunkt vertreten worden, daß einzelne Vertragsbestimmungen in aufgezwungenen Formular-Mietverträgen als gegen die guten Sitten sowie Treu und Glauben verstößend nichtig sein können, wenn sie das, was gesetzlich als der Vertragstreue entsprechend anerkannt ist, aus rein egoistischen Gründen unter Ausbeutung der lokalen Wohnungsnot oder des wirtschaftlichen Übergewichts der Vermieterorganisationen aufheben (vgl. LG. München in Deutsch. Jur. Ztg. 1911 S. 460/62); es ist aber mehrfach entschieden, daß gerade die Übernahme des Ersatzes der durch den Mietsgebrauch herbeigeführten Abnutzung der Mietsache seitens des Mieters vielfach üblich ist und zu Bedenken keinen Anlaß gibt (Landgericht II Berlin in J. W. 1922 S. 822) und daß sich gegen eine solche Regelung grundsätzlich vom Standpunkt der Billigkeit keine erheblichen Bedenken geltend machen lassen (Landgericht I Berlin in Jur. Wochenschr. 1920 S. 1045).

II. Die Verpflichtung zur Renovierung bzw. Beseitigung aller Schäden muß von Ihnen erfüllt werden, selbst wenn die Vermieterin bei anderen ausziehenden Mietern von ihren Rechten keinen Gebrauch gemacht hat. Denn damit verzichtet sie nicht allen Mietern gegenüber auf die Vertragsrechte. Natürlich braucht die Wiederherstellung sich nur in den gleichen Grenzen der sehr einfachen anfänglichen Ausstattung zu halten und auf Wünsche der nachfolgenden Mieter hinsichtlich Farbausführung und Schablonierung keine Rücksicht genommen zu werden.

III. Den Ansprüchen könnte aber wohl mit der Einrede der Verjährung begegnet werden. Nach § 558 BGB. verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten vom Zeitpunkt der Rückgabe der Räume ab, und zwar ohne Unterschied, ob sie sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus besonderen Vertragsbestimmungen ergeben (RG. Bd. 62 S. 329, Bd. 87 S. 281, OLG. 45 S. 55). —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 51. Inhalt: Der Pauschalakkordbauvertrag — Wann liegt nach dem Reichsbewertungsgesetz Bauland vor? — Steuerliche Leitsätze für Bau- und Grundstückswesen — Rechtsauskünfte —

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