

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

23 BERLIN
3. JULI

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE TAGUNG FÜR WIRTSCHAFTLICHES BAUEN IN WIEN

Es ist unzweifelhaft für den Deutschen Ausschuss für wirtschaftliches Bauen ein großer Erfolg gewesen, daß in der Zeit, in der die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen ihre große Berliner Tagung vorbereitete, die Bundesregierung und die Stadt Wien sich entschlossen, den Ausschuss einzuladen, zusammen mit den großen österreichischen Fachverbänden eine Tagung in Wien zu veranstalten, deren wissenschaftliche Leitung und Präsidium in die Hände des Vorsitzenden des Ausschusses, Regierungsbaurat Stegemann, Leipzig, gelegt wurde. War doch die Tagung bestimmt, den österreichischen Fachkreisen die 10jährige Arbeit des Ausschusses auf dem Gebiete der Rationalisierung des Wohnungsbaues näherzubringen mit dem Ziel, in Österreich eine ähnliche Organisation zu schaffen, um dann Hand in Hand mit den zuständigen deutschen Stellen zu arbeiten.

Die Zusammenarbeit mit dem österreichischen Bundesministerium für Handel und Verkehr und der Verwaltungsgruppe IV des Stadtrates zu Wien einerseits und den österreichischen Verbänden, nämlich der Österr. Gesellschaft für Städtebau, der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs, dem Österr. Normenausschuss für Industrie und Gewerbe, dem Österr. Ingenieur- und Architektenverein und dem Österr. Kuratorium für Wirtschaftlichkeit andererseits, ging derartig reibungslos vor sich, daß es möglich war, die Tagung innerhalb dreier Monate aufzuziehen. Die Tagesordnung selbst stand naturgemäß ganz unter dem Gesichtswinkel der Aufklärung der österreichischen Kreise, so daß hier manches Thema vorgetragen werden mußte, das in Deutschland schon öfter behandelt worden war.

Als außerordentlich interessant erwies sich dabei der Versuch, sowohl reichsdeutsche wie deutsch-österreichische Bauwirtschaftler und Architekten als Vortragende einzuschalten. Vor allem zeigte er, daß auf gewissen Sondergebieten auch in Österreich schon außerordentlich Wertvolles geleistet worden ist.

Der 1. Tag brachte nach einem einführenden Vortrag des Präsidenten der Tagung, Reg.-Baurat Stegemann, Leipzig, über „Die Ziele der Rationalisierung im Bauwesen“ vier Vorträge, die sich mit dem Rohbau des Hauses befaßten. Magist.-Baurat Nosbisch, Frankfurt a. M., Min.-Rat Dr. Schmidt, Berlin, und Kommerzialrat Höfler, Wien-Mödling, behandelten in eingehenden Vorträgen das Thema: „Neuzeitliche Baustoffe und Bauweisen im Wohnungsbau“, wobei vor allem auch für die reichsdeutschen Vertreter der Vortrag Nosbischs außerordentlich viel Wertvolles sowohl nach der konstruktiven wie nach der wirtschaftlichen Seite hin brachte. Ergänzt wurden diese Vorträge durch die Darlegungen des Dir. Schmuckler, Berlin, über: „Massive Deckenkonstruktionen einschl. der Fußbodenbeläge und Unterkonstruktionen“. Auch diese Arbeit brachte bedeutsame Fortschritte der Technik und manches Neue, das bisher noch nicht veröffentlicht war. Vor allem gaben sämtliche Vorträge einen sehr umfassenden Überblick über das, was bisher auf diesem Gebiete in den letzten zehn Jahren entstanden ist.

Der 2. Tag gehörte im wesentlichen den österreichischen Rednern. Er wurde eröffnet durch einen tieferschürfenden Vortrag des Arch. Hellwig, Wien,

über: „Rationelle Wohnungsgrundrisse für Klein- und Kleinstwohnungen“, der in außerordentlich geschickter Weise das in Österreich und Deutschland Entstandene einander gegenüberstellte und verglich.

Die Folgerungen aus dieser Arbeit nach der städtebaulichen Seite behandelte Arch. Ing. Dr. Karl Brunner, Dozent a. d. Techn. Hochschule Wien, in seinem Vortrag über: „Rationelle Bebauungspläne für Wohngebiete in offener und geschlossener Bauweise“. Was Brunner hier über Zeilenbebauung und vor allem über Besonnungsfragen brachte, gehört mit zu dem Bedeutsamsten der Tagung. Zwei Vorträge des Baudir. Ing. Stern, Wien, und des Arch. Hans Jaksch, Wien, über: „Werkstoffe“ und „Hochbaunormung“ zeigten die umfassenden Arbeiten Österreichs auf diesem Gebiet, deren Durchführung allerdings im Hinblick auf die Wiener Wohnungs- und Baupolitik sich in Österreich wesentlich leichter gestaltet als in Deutschland.

Besonderen Beifall fand dann noch der letzte Vortrag von Ziv.-Ing. Soeser, Dozent a. d. Techn. Hochschule Wien, über: „Die Rationalisierung der Baustelle“. Hier sprach ein einfacher Praktiker mit geradezu dichterischem Schwung und behandelte das ganze Thema derartig glänzend, daß man wünschen möchte, Soeser auch einmal in deutschen Kreisen zu hören.

Der letzte Tag brachte wieder die deutschen Redner auf den Plan mit Themen, die bei uns in den letzten Jahren vor allem im Rahmen des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen wiederholt worden sind. Es sprach der bekannte Forscher Dr.-Ing. Reiher, München, über: „Wärme- und schalltechnische Fragen im Wohnungsbau“ und vermochte dabei seine in München 1928 gegebenen Darlegungen noch in vielen Punkten zu vertiefen. Der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, Min.-Rat Scholtz, Berlin, gab eine überaus wertvolle Zusammenstellung über: „Die Heizsysteme des Wohnungsbaues und die Vorbedingung ihrer Wirtschaftlichkeit“, während Prof. Dr. Garbotz, Berlin, den Soeserschen Vortrag unter dem Thema: „Die Mechanisierung der Baustelle, die Baumaschinen im Hochbau und die Grundlagen ihrer Wirtschaftlichkeit“ bedeutungsvoll ergänzte. Als letzter Redner sprach Priv.-Doz. Dr.-Ing. Bramesfeld, Darmstadt, über: „Arbeitspsychotechnik und Bauwirtschaft“ und zeigte, daß nach seinen letzten Veröffentlichungen im Rahmen des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen 1925 die Wissenschaft auch auf diesem Sondergebiet nicht stillgestanden ist.

Es waren nur große Striche, die auf dieser ersten österreichischen Tagung gegeben werden konnten. Es war dies aber ganz bewußt geschehen, um zunächst einmal die erschienenen Fachkreise überhaupt mit dem ganzen Fragenkomplex vertraut zu machen. Aus diesem Grunde war auch von vornherein bewußt auf eine Aussprache verzichtet worden, um die Geschlossenheit der Gedankenfolge um so deutlicher erscheinen zu lassen.

Als durchaus richtig hatte sich der Entschluß des Ausschusses gezeigt, die Tagung nicht nur auf den Vorträgen aufzubauen, sondern sie in noch viel betonterem Maße als bisher durch entsprechende Führungen zu

ergänzen; Führungen, die gerade in der Stadt Wien besonders anschaulich und wertvoll sein mußten durch die Gegenüberstellung alter Stadtteile und historischer Baugruppen einerseits und des nach dem Kriege neu Geschaffenen andererseits. Sowohl dem Stadtrat zu Wien wie dem Bundesministerium für Handel und Verkehr kann nicht genug gedankt werden, daß sie hier die vorbereitende Arbeit des Ausschusses so weitreichend und verständnisvoll unterstützten.

Wer in den letzten Jahren an Tagungen teilgenommen hat, weiß, wie ermüdend hier oft das Einerlei der Besichtigungen wirkt. Die Wiener Tagung brachte eine durchaus glückliche Zusammenstellung während dreier Tage. Siedlungen und Mehrgeschoßhausbauten wechselten ab mit öffentlichen Gebäuden der alten und neuen Zeit und brachten neben wohnungs- und bautechnisch Neuem tiefe Einblicke in die Lösung sozialer Fragen.

Unter diesen Umständen war es nicht zu verwundern, daß die Wiener Tagung außerordentlich stark besucht war. Über 600 Teilnehmer konnte der Präsident der Tagung begrüßen; gewiß eine stattliche Zahl, wenn man berücksichtigt, daß es sich um eine österreichische Tagung handelte, d. h. eines Landes von knapp 6 Millionen Einwohnern. Der Ruf des Ausschusses hatte bewirkt, daß die breitesten Fachkreise sich beteiligten. Die beamtete wie die private Architektenschaft war ebenso vollzählig erschienen wie die Bauunternehmer und die Vertreter der Baustoffindustrie, an der Spitze das österreichische Ministerium für Handel und Verkehr, die Bundesministerien für Heerwesen und soziale Verwaltung sowie der Stadtrat zu Wien. Nicht minder erfreulich war die Tatsache der starken Beteiligung deutscher Stellen. Es waren erschienen das Reichsarbeitsministerium, das Reichswehrministerium und das Reichspostministerium, daneben Vertreter des preuß. Ministeriums für Volkswohlfahrt, des bayr. Staatsministeriums für Landwirtschaft und Arbeit, des württbg. Innen- und Arbeitsministeriums und des sächs. Arbeits- und Wohlfahrtsministeriums.

War die Tagung nach der technisch-wissenschaftlichen Seite unzweifelhaft ein Erfolg, der seine Auswirkung für eine künftige Gemeinschaftsarbeit bringen wird, so wuchs sie sich von Anfang an weit über den rein fachlichen Charakter hinaus zu einer Kundgebung des Deutschtums in Österreich und Deutschland aus. Helle Begeisterung ging durch die Versammlung, als in dem Festsaal der Hofburg der Bundesminister für Handel und Verkehr, Dr. Hans Schürff, in Vertretung des verhinderten Bundeskanzlers Streeruwitz seiner Freude darüber Ausdruck gab, daß durch die Initiative des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen ein neues geistiges Band zwischen Österreich und Deutschland geschlungen würde, das nicht nur Österreich die Möglichkeit gäbe, sich die in Deutschland geleistete Facharbeit nutzbar zu machen, sondern auch gleichzeitig einen Ausdruck der Geistes- und Volksgemeinschaft zwischen beiden deutschen Stämmen bedeute.

Auch die Darlegungen des für den verhinderten Bürgermeister Seitz erschienenen Vizebürgermeisters Emmerding sowie des Vertreters der anwesenden österreichischen Fachverbände, Hofrat Prof. Holley, Wien, gipfelten in der Versicherung der untrennbaren Zusammengehörigkeit der deutschen Stämme.

Zwei Empfänge, die die Stadt Wien in ihrem alten Rathaus und der Bundesminister für Handel und Verkehr im Schloß Schönbrunn gaben, brachten schließlich den so oft schon geführten Beweis für die kaum zu übertreffende Art österreichischer Gastlichkeit.

Und so brachte denn die Tagung das, was der Deutsche Ausschluß für wirtschaftliches Bauen anstrebte, nämlich eine Aufnahme der Beziehungen zwischen den reichsdeutschen und den deutschösterreichischen Fachkreisen, eine Übermittlung der bei uns in den letzten zehn Jahren geleisteten Arbeit und nicht zuletzt, als vielleicht das schönste der Tagung, die als solche rein österreichischen Charakter hatte, das Bewußtsein, daß künstliche Grenzpfähle die Gemeinschaft zweier Völker nicht zu behindern vermöchten. —

DIE NEUE BERLINER WERTZUWACHSSTEUERORDNUNG

Von Rechtsanwalt Carl Lindenberg, Berlin

Am 20. April 1929 ist im Amtsblatt für die Stadt Berlin die neue Wertzuwachssteuerordnung für die Stadt Berlin veröffentlicht worden, nachdem es mehr als ein Jahr gedauert hatte, seit die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Ordnung dem Oberpräsidenten zur Genehmigung vorgelegt worden war. Die neue Wertzuwachssteuerordnung hat bei ihrem Erscheinen sofort eine schwierige Rechtsfrage aufgeworfen, nämlich die, ob ihr rückwirkende Kraft zukommt, d. h., ob sie vor ihrer Veröffentlichung vom 20. April 1929 bereits Gültigkeit gehabt hat oder nicht. Die Frage ist von besonderer Bedeutung, da die alte Wertzuwachssteuerordnung der Stadt Berlin am 31. März 1929 ihre Gültigkeit verloren hatte, so daß, wenn die neue Ordnung keine rückwirkende Kraft hat, vom 1. April bis 20. April d. J. Berlin keine Wertzuwachssteuerordnung gehabt haben würde. Die Steuerordnung hat in ihrem letzten Paragraphen zwar vorgeschrieben, daß die Steuer mit dem 1. April in Kraft getreten sei, doch wird diese Bestimmung von vielen Seiten mit Recht angefochten, indem betont wird, daß der § 77 des Kommunalabgabengesetzes, der die Möglichkeit einer Rückwirkung von Kommunalsteuern vorsieht, für diesen Fall nicht Anwendung finden könne. Die Streitfrage dürfte in nicht sehr ferner Zeit vom Oberverwaltungsgericht entschieden werden, da eine ganze Reihe von Verträgen in der fraglichen Zeit abgeschlossen worden sind mit der ausdrücklichen Bestimmung, daß ihr Bestand davon abhängig ist, ob eine Wertzuwachssteuer erhoben werden kann oder nicht.

Die neue Wertzuwachssteuerordnung enthält eine Reihe von Verschärfungen der Steuer, die sich im wesentlichen darauf beziehen, Steuerumgehungen zu erfassen. Es ist deshalb eine dem § 5 der Reichsabgabenordnung entsprechende Bestimmung aufgenommen worden, dahingehend, daß durch Mißbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts die Steuerpflicht nicht umgangen oder gemindert werden kann. Ein Mißbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn in Fällen, wo die Steuer-

ordnung wirtschaftliche Vorgänge, Tatsachen und Verhältnisse in der ihnen entsprechenden rechtlichen Gestaltung einer Steuer unterwirft, zur Umgehung der Steuer ihnen nicht entsprechende, ungewöhnliche Rechtsformen gewählt oder Rechtsgeschäfte vorgenommen werden, und nach Lage der Verhältnisse und nach der Art, wie verfahren wird oder verfahren werden soll, wirtschaftlich für die Beteiligten im wesentlichen derselbe Erfolg erzielt wird, der erzielt wäre, wenn eine den wirtschaftlichen Vorgängen, Tatsachen und Verhältnissen entsprechende rechtliche Gestaltung gewählt wäre, und ferner etwaige Rechtsnachteile, die der gewählte Weg mit sich bringt, tatsächlich keine oder nur geringe Bedeutung haben. Eine allgemeine Auslegung für diese Bestimmung zu geben, ist natürlich unmöglich. Es wird von dem einzelnen Tatbestand abhängen, ob ein Mißbrauch vorliegt. Gewisse Anhaltspunkte gibt die Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs zum § 5 der Reichsabgabenordnung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer, die mit ähnlichen Tatbeständen wie die Wertzuwachssteuer zu rechnen hat. In diesem Zusammenhang ist auch von Wichtigkeit eine neu aufgenommene Bestimmung, die dahin geht, daß auch beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung der Erwerber für die Steuer haftet, wenn die Zwangsversteigerung von den Beteiligten zum Zwecke der Steuerumgehung an Stelle einer freihändigen Veräußerung des Grundstücks herbeigeführt worden ist. Hierbei ist selbstverständlich Voraussetzung, daß der Erwerber zum Kreis der Beteiligten gehört.

Von den Steuerbefreiungen, die neu aufgenommen sind, ist von wesentlicher Bedeutung diejenige, welche den Übergang eines im Besitz einer Gesellschaft befindlichen Grundstücks auf diejenige natürliche Person, in deren Hand sich zuvor alle Gesellschaftsrechte vereinigt hatten, betrifft. Es handelt sich hierbei um Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Gewerkschaften, offene Handelsgesellschaften und Kommandalgesellschaften. Wichtig ist ferner die Bestimmung,

daß bei Verschmelzung von Kapitalgesellschaften gemäß § 8—10 des Steuermilderungsgesetzes die Steuer nicht erhoben wird, soweit und solange sie nach diesem Gesetz von der Zuwachsteuer befreit sind.

Wesentlich erweitert gegen die bisherige Steuerordnung ist auch die Bestimmung über die Ermäßigung der Steuer bei Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum Zwecke der Bebauung. Es wird nach der neuen Bestimmung (§ 25) bei Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum Zwecke der Bebauung oder von bebauten Grundstücken zum Zwecke des Abrisses und der Wiederbebauung die Steuer dem ersten Veräußerer bis auf den Betrag von 2 v. H. des Kaufpreises zunächst gestundet und dann bis auf diesen Betrag ermäßigt, wenn der erste oder ein späterer Erwerber innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht beim ersten Steuerfall die Gebäude errichtet hat und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der über 2 v. H. hinausgehende Steuerbetrag sichergestellt wird. Die gleiche Ermäßigung tritt bei der erstmaligen Veräußerung von Grundstücken ein, die zum Zwecke der Bebauung erworben sind und innerhalb von zwei Jahren vom Zeitpunkt der Ingebrauchnahme der Baulichkeiten an weiterveräußert werden. Als Bebauung gilt nur die Errichtung von massiven Wohn- und gewerblichen Zwecken dienenden Häusern. Als Häuser gelten nicht Baulichkeiten von geringem Umfange oder vorübergehender Natur, die sich nicht als normale Ausnutzung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks darstellen, insbesondere nicht Wohnlauben, Wochenendhäuser, Wohn- und Büroaracken, Fabrik-schuppen, Garagen usw. Die Ermäßigung wird nur gegeben bezüglich desjenigen Teiles des Grundstückes, der als zur Bebauung gehörig gilt, d. h., außer dem mit der Baulichkeit besetzten Teil noch das Vierfache der bebauten Fläche, mindestens aber eine als Hof oder Hausgarten genutzte Fläche bis zu 2000 qm. Diese letztere Bestimmung ist nicht ganz klar, insbesondere ist nicht ganz verständlich, was der letzte Halbsatz „mindestens . . . bis zu 2000 qm“ zu bedeuten hat. Offensichtlich ist mit dieser Bestimmung gemeint, daß 2000 qm in jedem Falle als geringste Fläche, für die die Steuerermäßigung gilt, anzusehen sind. Daß nur das Vierfache der bebauten Fläche berechnet werden darf, erscheint für diejenigen Grundstücke, bei denen weniger als 20 v. H. der Fläche bebaut werden dürfen, unangemessen. Doch dürfte in diesen Fällen auf Grund des § 53 aus Billigkeitsgründen regelmäßig eine Herabsetzung der Steuer vorzunehmen sein.

Neu ist in der Wertzuwachssteuerordnung vom 18. April 1929 die Besteuerung des Altbesitzes. Bisher war der Wertzuwachssteuer nur ein nach dem 31. De-

zember 1918 erworbener Besitz unterworfen. Jetzt ist diese Beschränkung weggefallen. Die Steuer umfaßt nunmehr jede Veräußerung von Grundbesitz und die gleichgestellten Rechtsvorgänge. Jedoch ist der Steuersatz verschieden. Beim sogenannten Inflationsbesitz, der den Erwerb innerhalb der Zeit vom 1. Januar 1919 bis 31. Dezember 1924 umfaßt, beträgt die Steuer stets 50 v. H. des Wertzuwachses. In den übrigen Fällen ist sie gestaffelt nach der Höhe der Wertsteigerung und der Dauer des Besitzes. Sie beginnt mit 10 v. H. des Wertzuwachses bei einer Wertsteigerung bis ausschließlich 20 v. H. und steigt für je 10 v. H. Wertsteigerung um 2 v. H. bis zum Höchstsatz von 50 v. H. bei einer Wertsteigerung von 110 v. H. und mehr. Sie erhöht sich ferner bei einer Besitzdauer von einem Jahr um 100 v. H. Dieser Satz ermäßigt sich für jedes Jahr um 20 v. H., so daß bei mehr als fünfjährigem Besitz eine Erhöhung nicht mehr eintritt. Höchstsatz der Steuer sind jedoch stets 50 v. H. des Wertzuwachses. Vom siebenten Besitzjahre ab ermäßigt sich dann die Steuer um je $\frac{1}{2}$ v. H. Diese Ermäßigung gilt nicht für Inflationsbesitz.

Steuerschuldner ist in erster Linie der Veräußerer, doch haftet der Erwerber grundsätzlich bis zum Höchstbetrage von 25 v. H. des Veräußerungspreises, wenn die Steuer von dem Veräußerer nicht beigetrieben werden kann. Darüber hinaus enthält die neue Wertzuwachssteuerordnung die bisher nicht vorhandene Bestimmung, daß, wenn der Erwerber die Zahlung der Wertzuwachssteuer vertraglich übernommen hat, die Steuerbehörde berechtigt ist, ihn neben dem Veräußerer als Steuerschuldner für die volle Steuer in Anspruch zu nehmen. Die gleiche Berechtigung ist der Steuerbehörde gewährt worden für den Fall, daß durch Mißbrauch von Formen oder Gestaltungsmöglichkeiten und ähnl. Vorgänge versucht wird, die Steuer zu umgehen.

Die neue Berliner Wertzuwachssteuerordnung bringt, wie man aus Vorstehendem ersieht, keinerlei Erleichterungen oder Verbesserungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Die Höhe der erhobenen Steuer wird nach wie vor den Grundstücksverkehr stark einschränken und dazu führen, daß der Umsatz von Grundstücken bis auf ein Minimum zurückgeht. Der vom Magistrat der Stadtverordnetenversammlung mit der Steuerordnung vorgelegte Beschluß für eine Übergangszeit eine Ermäßigung der Steuer eintreten zu lassen, ist von dieser aus grundsätzlichen, allgemeinen Erwägungen abgelehnt worden, obwohl es auch im Interesse der Rückgewinnung des Berliner Grundbesitzes aus ausländischen Händen empfehlenswert gewesen wäre, eine Steuersenkung eintreten zu lassen. Der Stadtsäckel wäre dabei zweifellos nicht zu kurz gekommen. —

LOHNFRAGEN

Neue Gehaltsregelung der angestellten technischen Hilfskräfte bei den Berliner Privatarchitekten. Der „Bund Deutscher Architekten“, Landesbezirk Brandenburg, hat mit dem „Bund der technischen Angestellten und Beamten“, Gau Brandenburg, sowie dem „Deutschen Technikerverband“, Gauverband Berlin, unter dem 9. April dieses Jahres einen neuen Tarifvertrag abgeschlossen, der vom 1. September 1929 bis 31. März 1930 Gültigkeit hat. Das Abkommen läuft auf je drei Monate weiter, wenn es nicht einen Monat vor Ablauf jeweils gekündigt wird. Die Regelung ist folgende:

1. Technische Hilfskräfte monatlich 143—261 M.
2. Techniker:
 - a) 1. Anfänger 206—256 M.
 - b) Fertige Techniker 277—372 M.
 - c) Selbst. arbeit. Techniker 401—466 M.
3. Architekten:
 - a) Architekturschüler 85—160 M.
 - b) Theoretisch ausgebildete Architekten 229 bis 372 M.
 - c) Theoretisch und praktisch ausgebildete Architekten 401—466 M.
 - d) Selbst. arbeit. Architekten nach freier Vereinbarung, doch mindest. 12 v. H. höher als Gruppe 3c.

Die wöchentliche Arbeitszeit ist auf 45 Stunden festgesetzt. Überstundenatz $\frac{1}{175}$ Monatsgehalt + 25 v. H. Zuschlag, Nacht- und Sonntagsarbeit + 50 v. H. Zuschlag. Zulässig sind nur 15 Überarbeitsstunden im Monat. Urlaub zwischen 6 und 22 Arbeitstagen im Jahr. —

RECHTSAUSKÜNFT

H. G. in N. (Sind Rückforderungen aus einem bereits abgerechneten Werkvertrag durch den Bauherrn zulässig, wenn sich die Massen bei späterer Nachprüfung als zu hoch ergeben?)

Tatbestand und Frage. Im Jahre 1925 hat ein Bauherr einem Unternehmer den Bau eines Zweifamilienhauses nach Zeichnung und Vorschlag des Unternehmers mündlich übertragen und den Bau durch ihn ausführen lassen. Der Kostenanschlag wurde nicht geprüft, die Endsumme von 32 000 M. bezahlt, desgl. wurden weitere 2000 M. auf nicht vertragliche Leistungen vom Unternehmer gefordert und diesem gezahlt. Nachträglich mißtrauisch geworden, hat der Bauherr jetzt die Abrechnung durch einen Sachverständigen nachprüfen lassen, und es ergibt sich ein Mehrbetrag infolge zu hoch eingesetzter Massen von 2000 M. Kann der zuviel bezahlte Betrag noch eingeklagt werden?

Antwort. Es ist aus der Anfrage nicht klar ersichtlich, ob die Erteilung des mündlichen Zuschlags auf Grund des spezifizierten Kostenanschlages nach dem Willen der Beteiligten die Vereinbarung eines festen Preises, nämlich der Endsumme des Kostenanschlages, darstellt oder ob der Kostenanschlag nur einen schätzungsweisen Überblick über Kosten und Art der Herstellung verschaffen sollte. Ersterenfalls würde, wenn der Bau gemäß dem Projekt ausgeführt ist, eine (irrtümlich) zu hohe Massenberechnung im Kostenanschlag den Bauherrn nicht zu Abzügen berechtigen.

Es scheint aber, daß der Unternehmer selbst die Endsumme des Kostenanschlages nicht als festen Preis angesehen hat, da jedenfalls ein Teil der vom Sachverständigen als „außervertraglich“ bezeichneten Leistungen (Türdrücker, Ausgußbecken) doch mit zum Projekt zu gehören scheinen und hiernach tatsächliche Mehrkosten gegenüber den kalkulierten Preisen nicht hätten berechnet werden dürfen, wenn der Gesamtpreis fest vereinbart wäre. In diesem Falle wäre eine Nachprüfung der einzelnen Posten zulässig und brauchten nur die tatsächlich ausgeführten Massen bezahlt zu werden. In der vorbehaltlosen Zahlung des geforderten Betrages wäre aber ein vertragsmäßiges Anerkenntnis der Forderung zu erblicken, dessen Folgen vielleicht noch eine unverzüglich vom Bauherrn zu erklärende Anfechtung wegen Irrtums zu beseitigen wären.

— Sollten die geringeren Massen sich etwa aus einer vertragswidrigen Abweichung der Bauausführung vom Bauprojekt ergeben, so wären (binnen 5 Jahren seit Abnahme des Baues) Minderungs- bzw. Schadensersatzansprüche gegen den Unternehmer (gemäß § 654, 655 BGB.) begründet. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Baumeister K. in L. (Muß ein Unternehmer sich die Nachprüfung der vom leitenden Architekten und Bauherrn anerkannten Abrechnung durch einen Sachverständigen gefallen lassen?)

Frage: Ein Architekt überträgt in Vollmacht eines Bauherrn einen Auftrag an einen Unternehmer, prüft die Rechnungen, leistet die Zahlungen. Mit dem Bauherrn hatte Unternehmer überhaupt nichts zu tun. Die Abrechnung wird vom Unternehmer und Architekten und auch durch den Bauherrn anerkannt, zum Ausgleich der Restforderung werden Wechsel gegeben, die aber zu Protest gehen. Vor Zeugen erkennt der Bauherr die Abrechnung noch einmal an, verspricht Geld zu beschaffen, was ihm aber angeblich nicht gelingt. Nachträglich bestreitet der Bauherr die Richtigkeit der Rechnung, verlangt gerichtliche Klarstellung, bestreitet, dem Bauleiter überhaupt Vollmacht gegeben zu haben (die jedoch, allerdings nur mündlich, erteilt war). Es wird gefragt:

1. Muß sich Unternehmer eine Nachprüfung der anerkannten Abrechnung durch einen unparteiischen Sachverständigen gefallen lassen?

2. Kann der Bauherr trotz der mündlich vor Zeugen anerkannten Richtigkeit der Abrechnung diese nachträglich überhaupt bestreiten?

Antwort: In eine Prüfung der anerkannten Abrechnung durch einen Sachverständigen brauchen Sie nicht zu willigen; Sie werden, wenn der Bauherr ohne eine solche Nachprüfung nicht zahlen will, ihn verklagen müssen, und zwar, wenn die Wechsel, wie ich annehme, vom Bauherrn selbst unterzeichnet sind, am besten im Wechselprozeß, weil sich der Anspruch aus den Wechseln selbst ergibt und die Einwendungen und Beweismittel gegen einen Wechselanspruch beschränkt sind. Im Wechselprozeß würde ohne Zweifel zunächst sofort Verurteilung erfolgen, weil eine Beweiserhebung über die Angemessenheit der Forderung durch Vernehmung eines Sachverständigen in dieser Verfahrensart überhaupt unzulässig ist; aus dem Urteil kann sofort vollstreckt werden. Im Nachverfahren kann der Beklagte an sich die Höhe der Forderung bestreiten und den Nachweis der Angemessenheit durch Vernehmung eines Sachverständigen verlangen. Eine Beweiserhebung über die Angemessenheit würde sich jedoch erübrigen, wenn der Nachweis geführt wird, daß der Beklagte die Abrechnung ausdrücklich — wenn auch nur mündlich — anerkannt hat. Dieser Nachweis kann durch Zeugnis des Bauleiters und sonstiger Personen erbracht werden; das Gericht könnte sogar schon die Tatsache der Wechselhingabe allein als ein Anerkennnis ansehen und die Einwendungen deshalb von vornherein als unbegründet zurückweisen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. G. in P. (Verpflichtung des Hauswirts zur Beseitigung von Schäden, die durch Fahrlässigkeit eines Mieters in der darunter liegenden Wohnung durch Wasser entstanden sind.)

Tatbestand und Frage. Durch Fahrlässigkeit des Mieters der oberen Wohnung ist Wasser in die darunter liegende Wohnung gedrungen und hat sämtliche Decken, Wandanstriche und Tapeten zerstört, die der Mieter kurz vorher auf eigene Kosten besonders gut hatte herstellen lassen. Der Hauswirt sagte die Wiederherstellung zu, da er den Übermieter regreppflichtig machen wollte. Trotz wiederholter Aufforderung läßt der Hauswirt aber nichts mehr von sich hören. Kann der Mieter die Räume selbst wieder herstellen und die Kosten von der Miete abziehen oder was sonst?

Antwort. 1. Sie können vom Hauseigentümer die Beseitigung der Mängel verlangen, da er Ihnen die Reparatur ausdrücklich zugestanden hat; hierdurch ist eine Verpflichtung entstanden, die der Eigentümer auch zu erfüllen hat, selbst wenn an sich eine gesetzliche Pflicht für ihn nicht bestanden hätte.

Gesetzlich hat der Hauseigentümer als Vermieter nach § 536 BGB. die Räume während der Mietszeit in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande zu erhalten und ist deshalb zur Beseitigung der eingetretenen Schäden verpflichtet. Diese gesetzliche Bestimmung pflegt allerdings häufig durch den Mietvertrag dahin abgeändert zu werden, daß der Mieter die während der Mietszeit eintretenden Beschädigungen selbst zu beseitigen hat. Ob in ihrem Vertrage eine solche Bestimmung enthalten ist, entzieht sich der diesseitigen Kenntnis; selbst wenn sie bestände, würde die Verpflichtung des Mieters sich wohl aber auch nur auf die durch den eigenen Gebrauch oder sonstige Einwirkungen des Mieters selbst herbeigeführten Schäden beziehen, nicht auch auf solche, die ohne sein Zutun von dritter Seite herbeigeführt werden, es würde also die gesetzliche Haftung des Vermieters für Schäden der letztgenannten Art fortbestehen.

Sie können von dem Vermieter im Klagewege die Beseitigung der Schäden verlangen, oder Sie können auch nach fruchtloser Fristsetzung zur Mängelbeseitigung die Schäden selbst beseitigen lassen und im Klagewege dann Ersatz des dazu aufgewendeten Geldbetrags verlangen (§ 538 Abs. 2 BGB.). Den Geldbetrag können Sie auch, falls Sie nicht klagen wollen, von der Miete im Wege der Aufrechnung abziehen, wenn nicht eine solche Aufrechnung durch eine Bestimmung des Mietvertrages ausgeschlossen ist.

Für die Zeit bis zur Beseitigung der Schäden wäre ein Abzug von der Miete nur gerechtfertigt, wenn und soweit durch die Schäden die Tauglichkeit der Zimmer zu dem vertragsmäßigen Gebrauch gemindert war (§ 537), wofür Sie den Beweis zu erbringen hätten.

2. Auch direkt von dem Mieter, der die Schäden durch Unachtsamkeit verursacht hat, können Sie die Beseitigung der Schäden verlangen. Wenn auch ein Anspruch auf „Beseitigung der Störung“ aus § 862 BGB. m. E. nicht begründet ist, weil es sich nicht um eine Störung Ihres Besitzes als solchen, um einen Eingriff in die Ausübung der tatsächlichen Gewalt über die Mieträume handelt, so ist Ihr Überwohner Ihnen wegen fahrlässiger Verletzung des „Eigentums oder eines sonstigen Rechts“ zum Schadensersatz nach § 823 BGB. verpflichtet. Zwar sind Sie nicht Eigentümer der beschädigten Decken, Wände und Tapeten. Diese stehen vielmehr (und zwar die Tapeten infolge der Verbindung mit dem Haus) im Eigentum des Hauseigentümers. Doch steht der Schutz des § 823 auch dem in den Besitz der Sache gesetzten Mieter zu, da sein Besitz als „sonstiges Recht“ geschützt ist (R. G. E. Bd. 59 S. 326 ff.).

3. Der Hauseigentümer kann, wenn er die Schäden beseitigt, seinerseits selbstverständlich gemäß § 823 BGB. wegen fahrlässiger Verletzung seines Eigentums die Erstattung der Aufwendungen von dem Mieter, der die Schäden verursacht hat, fordern. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Magistrat L. (Muß zur Ausbesserung eines Brandgiebels der Nachbar die Aufstellung einer Rüstung auf seinem Grundstück gestatten?)

Antwort. Der Grundstücksnachbar ist nicht verpflichtet, die Aufstellung des Baugerüsts auf seinem Grundstück zu dulden.

Da Ihnen eine Dienstbarkeit nicht zusteht, könnte der Anspruch auf Duldung der Rüstungsaufstellung nur auf eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung gestützt werden. In Frage kommen kann der § 904 BGB. Allein seine Entstehungsgeschichte ergibt, daß er außergewöhnliche, unerwartete, plötzlich hervortretende Fälle drohender Gefahr im Auge hat, die, wenn die Gefahr abgewandt werden soll, ein sofortiges Eingreifen im Wege der Selbsthilfe erfordert. Dementsprechend will offenbar das Gesetz, wofür auch die Fassung spricht, nicht ein durch Klage zu erzwingendes Recht konstituieren, sondern den Grundsatz aufstellen, daß in den hier fraglichen Notstandsfällen die Selbsthilfe rechtlich erlaubt ist. Aus diesem Grunde verbietet es auch dem Eigentümer, einer solchen Selbsthilfe hindernd entgegenzutreten. Diese Bedeutung des § 904 ist in der Literatur und Praxis anerkannt (Entsch. des RG. 57 S. 191, OLG. Hamburg in ROLG. 1906 S. 121, Kuhlhenck, Staudinger, Plandk zu § 904).

Von einer gegenwärtigen Gefahr in dem vorstehend dargelegten Sinne, wie überhaupt von einer Sachlage, auf die der § 904 Anwendung finden könnte, kann im vorliegenden Falle keine Rede sein; keinesfalls, wenn es sich nur um die Notwendigkeit handelt, einen Brandgiebel in den Fugen auszukratzen, neu zu putzen und etwa mit wasserdichtem Anstrich zu versehen (Arbeiten, die zweifellos nicht zur Abwendung einer „gegenwärtigen Gefahr“ erforderlich sind und auch wohl ohne feste Rüstungen von Hängegerüsten aus ausgeführt werden können); aber auch dann nicht, wenn die Mauer so haufällig wäre, daß sie zum Teil aufgemauert werden müßte. Denn die drohende Gefahr ist nicht etwa plötzlich entstanden, ebenso tritt auch der Schaden nicht plötzlich ein, sondern nur ganz allmählich. Ein außergewöhnliches Ereignis, eine gegenwärtige Gefahr im Sinne des § 904 liegt demnach nicht vor.

Daß überhaupt durch den § 904 keine nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des Hammerschlags- oder Leiterrechts hat eingeführt werden sollen, dafür spricht der Inhalt der die Eigentumsbeschränkungen betreffenden Motive. Daß man von diesem Standpunkt habe abweichen wollen, lassen die Verhandlungen, die zur Annahme des § 904 geführt haben, nicht erkennen.

Auch der § 226 BGB. ist nicht anwendbar. Aus § 226 kann jemand zwar wohl der Rechtsausübung eines anderen den Einwand der Chikane entgegensetzen, niemals aber für sich selbst ein Recht zu einem Eingriff in fremdes Eigentum herleiten.

Da es sich um Verhältnisse an Nachbargrundstücken handelt, so ist nach EG. Art. 124 noch zu prüfen, ob etwa das A. R. eine nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkung kennt, die den Anspruch auf Aufstellung einer Rüstung auf dem Nachbargrundstück stützen könnte. Der § 155 I 8 gestattet zwar dem Grundstückseigentümer das Betreten des Nachbargrundstückes, aber nur zu Reparaturen an Bretterplanken. Eine analoge Anwendung erscheint nicht angängig; es spricht nach § 23 I 8 eine Vermutung für die Uneingeschränktheit des Eigentums, weshalb eine Einschränkung nur dann anzunehmen ist, wenn das Gesetz sie ausdrücklich ausspricht. (Ob. Trib. 60 S. 27.) Auf Grund des § 51 22: „Auch solche Einschränkungen muß jeder Grundbesitzer sich gefallen lassen, ohne welche ein anderes Grundstück ganz oder zum Teil völlig unbrauchbar sein würde“, konnte allerdings der Eigentümer das Hammerschlags- und Leiterrecht dann geltend machen, wenn der Verputz zur Erhaltung des Hauses notwendig war und nur vom Nachbargrundstück aus vorgenommen werden konnte (Ob. Trib. 51 S. 223; 60 S. 24). Diese Vorschrift beschränkt jedoch das Eigentum an Grundstücken nicht lediglich zugunsten des Nachbarn, sondern zugunsten jedes Eigentümers. Sie gehört daher nicht zu den im EG. Art. 124 aufrechterhaltenen Vorschriften, weshalb der Art. 89 des preuß. Ausf.-Ges. ihn auch ausdrücklich aufgehoben hat. Die Aufnahme einer ähnlichen Bestimmung in das BGB. ist aber ausdrücklich abgelehnt worden. Es findet sich somit keine gesetzliche Bestimmung, die den Anspruch auf Duldung der Rüstungsaufstellung für Instandsetzungsarbeiten an der Brandgiebelmauer stützt (ROLG. 1906 S. 121/123).

Sollte die Brandmauer auf der Grenze errichtet sein, also zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück stehen, so wäre allerdings noch zu prüfen, ob sich aus § 922 BGB. etwa eine anderweite Beurteilung der Rechtsfrage ergibt. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 55. Inhalt: Die Tagung für wirtschaftliches Bauen in Wien — Die neue Berliner Wertzuwachssteuerordnung — Lohnfragen — Rechtsauskünfte —

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