

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

24 BERLIN 1929
10. JULI

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE BODENPOLITIK DER STADT Breslau*)

Von Mag.-Baurat Dr.-Ing. Knipping, Breslau

I. Entwicklung vor dem Kriege. Die Bodenpolitik der Stadt Breslau hat im Laufe der Jahrhunderte die gleichen Wandlungen durchgemacht wie die der anderen Städte im ganzen Reich. Auch in Breslau war Mitte des 19. Jahrh. ein gewisser Tiefstand erreicht. Erst mit dem schnellen Wachstum der Stadt in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts stieg wieder die Erkenntnis vom Werte und von der unbedingten Notwendigkeit des eigenen Grundbesitzes. Allerdings ging die Tendenz, wie in den meisten deutschen Städten, in der Zeit vor dem Kriege dahin, Grund und Boden zu erwerben, nicht um diesen gegebenenfalls für den Wohnungsbau bereitzustellen, sondern nur für öffentliche Zwecke: z. B. der Wasserversorgung der Entwässerung (Rieselfelder), für öffentliche Grünanlagen, öffentliche Bauten u. dgl. mehr. Zu Anfang des 20. Jahrh. verfügte Breslau schon wieder über einen beträchtlichen Grundbesitz. Im Jahre 1905 umfaßte er bereits 711 433 ha, 1914 verfügt die Stadt bei einer Weichbildgröße von 4900 ha über 7600 ha unbebautes Gelände, wovon allerdings 6470 ha außerhalb der Stadtgrenze liegen und im wesentlichen aus Gütern bestehen, die bis zu 50 km vom Mittelpunkt der Stadt entfernt liegen. Für die Entwicklung in der Nachkriegszeit ist diese Tatsache, die den Besitz für den Wohnungsbau zum größten Teil unverwertbar macht, von einiger Bedeutung.

II. Zustand nach dem Kriege. Während der Kriegszeit war, wie in den anderen deutschen Städten auch, in Breslau ein fast vollständiger Stillstand in dem Erwerb von Grund und Boden eingetreten. Erst nach dem Kriege begann die Stadt unter dem Druck der Verhältnisse wieder Boden zu erwerben. Allerdings jetzt mit anderer Zielsetzung. Hatte vorher die Beschaffung von Land ausschließlich in Händen der freien Privatwirtschaft gelegen, so mußte nunmehr die Stadt, da durch die Umwälzung der Verhältnisse die Privatwirtschaft ausschied, ihrerseits darangehen, bei den in Breslau herrschenden, besonders schwierigen und eigenartigen Verhältnissen und dem großen Mangel an bebauungsfähigen Grundstücken, den für den Wohnungsbau notwendigen Boden selbst bereitzustellen.

Die Breslauer Verhältnisse hatten sich in der Nachkriegszeit ganz besonders zugespitzt. Bei einer Weichbildgröße von 4900 ha waren in einer unglaublich dichten Besiedlung etwa 600 000 Einwohner zusammengepfercht. Mit 381 Einwohnern je Hektar bebautes Gebiet marschierte Breslau in unrühmlichster Weise an der Spitze der deutschen Großstädte. Die Wohnungsnot, wie sie auch in anderen Städten herrschte, wurde besonders verstärkt durch den Zuzug von Flüchtlingen aus den abgetretenen Gebieten. Es war infolgedessen eine Lebensfrage der Stadt, durch weitgehende Auflockerung der Besiedlung eine Gesundung herbeizuführen.

Trotzdem diese Verhältnisse zum Teil schon vor dem Kriege bestanden, hatte sich eigenartigerweise keinerlei Entwicklung von Vororten gezeigt. Das Stadtgebiet ging fast unmittelbar an den Weichbildgrenzen von vier- bis fünfgeschossiger Bebauung zu landwirtschaftlich genutztem Boden über. Innerhalb der Stadtgrenze standen nur noch 455 ha Siedlungsland zur Verfügung, von dem nur ein Bruchteil für den

Kleinwohnungsbau verwertet werden konnte. Von den 7600 ha städtischem Gelände, das wie schon erwähnt, zum größten Teil außerhalb der Stadt lag, waren innerhalb der Stadtgrenze nur 120 ha besiedlungsfähig. Eine Aufschließung der weiter außerhalb gelegenen Flächen war bei der mangelnden Vorortentwicklung, d. h. bei dem Fehlen aller Vorbedingungen für eine rationelle Erschließung, außerordentlich erschwert, wenn nicht überhaupt unmöglich. Der private Grundbesitz war stark zersplittert. Ferner hatten sich in der Vorkriegszeit keine Ansätze zu einer Baugenossenschaftsbildung gezeigt, wie in den westlichen Städten, auf deren Organisation und Bodenvorräte man sich hätte stützen können. Da ein Erwerb größerer Baulandflächen innerhalb des Weichbildes nicht mehr möglich war, mußte es das Bestreben der Stadtverwaltung sein, diese außerhalb der Stadtgrenze zu erwerben. Die Stadt mußte aber weiterhin mit aller Kraft versuchen, diese neu erworbenen und zu besiedelnden Flächen unter städtische Oberhoheit zu bringen.

So ergab sich als Parallelerscheinung zu der jetzt notwendig gewordenen Aktivität auf dem Gebiet der Bodenwirtschaft das Bestreben der Stadt, durch umfangreiche Eingemeindungen neuen Lebensraum zu schaffen. Es war von vornherein außer allem Zweifel, daß die städtebaulichen Gesundheitspläne und eine gesunde Wohnungspolitik in ausschlaggebender Weise abhängig sind von einer zielbewußten Bodenvorratspolitik und von einer vernünftigen Preisgestaltung auf dem Grundstücksmarkte. Die Ziele der Boden- und einer gesunden Wohnungspolitik waren kurz zusammengefaßt folgende:

- a) Konzentrierung der Bauvorhaben auf in sich abgeschlossenen Siedlungskörpern, d. h. Erwerb großer zusammenhängender Flächen;
- b) Bereitstellung und Abgabe von Bauland zu billigen Preisen;
- c) Flachbau und starke Gründurchdringung dieser Siedlungskörper, d. h. wesentliche Herabsetzung der Bevölkerungsdichte;
- d) Schaffung genügender Bodenvorräte, um bei mangelndem Angebot durch Abgabe von städtischem Bauland regelnd auf die Preisgestaltung einwirken zu können, d. h. Verhinderung des Wiederanstiegens der Bodenpreise.

III. Organisation. Es handelte sich nun zunächst darum, die für die Durchführung einer zielbewußten Bodenpolitik zweckmäßigste Organisation zu schaffen. Dies geschah in der Weise, daß eine weitgehende Vereinigung der verschiedenen, innerlich zusammengehörenden Dezernate vorgenommen wurde. Der damalige Stadtbauinspektor war:

1. Dezernent des Stadterweiterungsamtes,
2. techn. Dezernent für den Kleinwohnungsbau,
3. Dezernent für die Grundeigentumsverwaltung,
4. Dezernent des Wohnungsamtes.

*) Anmerkung der Schriftleitung. Gelegentlich der verschiedenen Veröffentlichungen über die neuen Breslauer Wohnsiedlungen und in den Berichten über die Ausstellung „Wohnung und Werkraum“ haben wir schon kurze Mitteilungen über die Bodenpolitik der Stadt gebracht. Eine zusammenfassende Darstellung, wie sie hier gegeben ist, wird daher von Interesse sein.

Ein juristisches Magistratsmitglied war:

1. Dezernent für Eingemeindungsangelegenheiten,
2. Dezernent für den Kleinwohnungsbau,
3. Kodezernent für die Grundeigentumsverwaltung.

Diese straffe Zusammenfassung hat sich bis heute ganz außerordentlich bewährt. Von Anfang an wurde ein reibungsloses und schnelles Zusammenarbeiten innerhalb der Verwaltung gewährleistet. Die beiden Dezernenten, die die für die städtebauliche Gesundung und die städtische Bodenpolitik wichtigen Dezernate verwalteten, konnten sich gegenseitig in ihren Absichten in wirksamster Weise unterstützen. Auch heute, nachdem der damalige Stadtbauinspektor als Stadtbaurat für Hochbau gewählt worden ist, sind alle bisher von ihm verwalteten Dezernate in seiner Hand vereinigt geblieben.

Neben dieser zielbewußten Organisation wirkten zur Erreichung der gesteckten Ziele eine Reihe von Umständen mit, deren Urheber wiederum die Stadtverwaltung war.

Kurz nach dem Kriege wurde auf Anregung der Stadt und unter weitgehender Beteiligung der Stadtverwaltung die Siedlungsgesellschaft Breslau A.-G. als ausführendes Organ für den Wohnungsbau, dessen Finanzierung nun ganz in die Hände der Verwaltung übergegangen war, gegründet. In ihrem Aufsichtsrat und in den Arbeitsausschüssen sitzen ebenfalls der Stadtbauinspektor und das oben erwähnte juristische Magistratsmitglied, so daß die Bodenpolitik der Siedlungsgesellschaft im engsten Einvernehmen mit der Grundstückspolitik der Stadt vor sich geht und sie in außerordentlich wirksamer Weise unterstützt. Überall, wo schnelles Eingreifen geboten ist und der Geschäftsgang der Verwaltung zu schwerfällig sein würde, ist die Siedlungsgesellschaft in der Lage, einzuspringen.

Ferner hat sich als eines der wertvollsten Hilfsmittel zur Niedrighaltung der Grundstückspreise die neue Bauordnung der Stadt Breslau von 1926 herausgestellt. Die schon bebauten alten Stadtteile wurden in fünf Bauklassen zusammengefaßt. Das gesamte, noch nicht bebaute Stadtgebiet und nach der Eingemeindung 1928 das gesamte Eingemeindungsgebiet im Umfange von 12 500 ha wurde einer neuen Bauklasse zugeführt, die abweichend von den Bauordnungen der anderen Städte zwar eine verschiedenartige Ausnutzung des Bodens nach Staffeln zuläßt, in der aber die endgültige Festlegung in Form von Fluchtlinienplänen und in durch Polizeiverordnung im engsten Zusammenhang mit diesen festgelegten Baustaffelplänen erst dann vorgenommen wird, wenn eine Erschließung des Geländes tatsächlich in Frage kommt. Wo Fluchtlinienpläne nicht festgesetzt sind, ist lediglich offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und acht Zehntel Freifläche zulässig. Auf diese Weise wird einmal einer planlosen Entwicklung entgegengearbeitet, zum zweiten aber, und was in diesem Zusammenhange besonders wichtig ist, die Verwendungsmöglichkeit der Grundstücke bis zur tatsächlichen Erschließung unbestimmt gelassen, d. h. es wird eine vorzeitige und spekulative Preisbildung des Baulandes verhindert. Bei allen städtischen Grundstücksankäufen der letzten Jahre hat sich gezeigt, wie ausschlaggebend dieser Teil der Bauordnung auf die Preisbildung einwirkt. Eine zweite wertvolle Auswirkung dieser Bestimmungen der Bauordnung ist die, daß sich heute der Grundstücksäufer in der Regel schon vor Abschluß eines Kaufes mit der dem Stadterweiterungsamt angegliederten Siedlerberatungsstelle in Verbindung setzt, um sich über die Durchführbarkeit seiner Baupläne zu unterrichten. Auf diese Weise bleibt die Stadtverwaltung über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt dauernd unterrichtet. Sie behält den Überblick über die Preisentwicklung und gewinnt die Möglichkeit, regelnd einzugreifen.

Ein drittes wertvolles Hilfsmittel zur Niedrighaltung der Bodenpreise und damit zur Durchführung der städtischen Bodenpolitik ist die Festsetzung von Höchstpreisen bei der Vergabe von Hauszinssteuerhypothenken, d. h., die Hauszinssteuerhypothenken werden nur auf solche Grundstücke gegeben, für die nachgewiesen wird, daß ihr Erwerb zu angemessenen Preisen erfolgt ist. Über die Angemessenheit gibt eine von der Stadtverwaltung aufgestellte Liste von Grundstückspreisen in verschiedenen Lagen Aufschluß.

Schließlich gelang es von vornherein, auf die Baugenossenschaften derart einzuwirken, daß eine Kon-

zentrierung der Bauvorhaben auf einigen Großbaustellen möglich wurde und man sich darauf einstellen konnte, möglichst große unerschlossene Gebiete zu erwerben. Ein Umstand, der auf die Preisgestaltung günstig einwirkte.

IV. Finanzierung. Die Finanzierung geschah ähnlich wie in anderen Städten in der Nachkriegszeit und litt auch unter denselben Schwierigkeiten. Günstig wirkte im allgemeinen die starke Erniedrigung der Grundstückspreise gegen die Vorkriegszeit, ungünstig war naturgemäß die besonders bedrängte wirtschaftliche Lage der Stadt Breslau in der Nachkriegszeit. Die Erwerbung der Grundstücke geschieht aus einem Grundstücksstock, der Boden- und Geldwerte umfaßt. Ihm gehören alle städtischen Grundstücke, deren Verwertung der Zukunft vorbehalten ist, und er wird gespeist aus dem Erlös beim Verkauf städtischer Grundstücke, aus Anleihemitteln und gegebenenfalls auch aus Mitteln des ordentlichen Haushalts. Dem Grundstücksstock wurde in den Jahren 1924 bis 1928 teils aus Planmitteln, teils aus Anleihen zugeführt: 10 650 000 M., also auf den Kopf der Bevölkerung rd. 18 M.

V. Heutiger Stand der Bodenpolitik. Heute nach zehn Jahren zielbewußter Arbeit kann man, da auch inzwischen die notwendigen Eingemeindungen 1928 erfolgt sind, sagen, daß Breslau dem gesteckten Ziel wesentlich näher gekommen ist und daß die Aussichten für die Zukunft nicht ungünstig sind. Die Eingemeindung erweiterte das Stadtgebiet von 4900 auf 17 500 ha. In den Jahren von 1919 bis 1928 wurde der Grundbesitz der Stadt, und zwar nunmehr im wesentlichen in Hinsicht auf die Bereitstellung des Bodens, zu Zwecken des Wohnungsbaues um rd. 1000 ha vermehrt. Die Grundstücke liegen teils im alten, zum größten Teil aber im neuen Stadtgebiet. Die Siedlungsgesellschaft erwarb in der Nachkriegszeit aus Privathand 248 ha Bauland, und zwar wurde der Grund und Boden zu Preisen erworben, die zum erheblichen Teil weit mehr als 50 v. H. unter den Vorkriegspreisen lagen. Wenn auch heute beim Verkauf von einzelnen Bauparzellen durch Private sich gewisse steigende Tendenzen bemerkbar machen, so konnten doch die letzten großen Erwerbungen der Stadtverwaltung zu außerordentlich günstigen Preisen abgeschlossen werden. Der Umfang dieser Erwerbungen bewegt sich im Einzelfall zwischen 25 und 400 ha. Die Entfernungen von der Stadtmitte, die für die bauliche Erschließung neben anderen Umständen von großer Bedeutung sind, betragen etwa 5—7 km. Die für 1 qm Rohland gezahlten Preise schwanken zwischen 0,50 und 1,40 M., je nach der Entfernung vom Stadtkern und nach der Lage der betreffenden Grundstücke zur Straßenbahn und zu anderen Verkehrsmitteln.

Die Grundstücksäufe der Siedlungsgesellschaft und der kleineren Genossenschaften geschahen zu ähnlichen Preisen. Das gesamte von der Stadt und von der Siedlungsgesellschaft gekaufte Gelände wurde freihändig erworben. Enteignungen sind nicht vorgenommen worden.

Von 1919 bis 1926 hat die Stadt für den Wohnungsbau 112 ha bereitgestellt. In den Jahren nach 1926 ist noch ein erheblicher Teil des städtischen Grundbesitzes abgegeben worden. 50 v. H. der überhaupt für Zwecke des Wohnungsbaues in der Nachkriegszeit in Anspruch genommenen Grundstücke entstammen städtischem Besitz. In großem Umfange geschah die Abgabe an die Siedlungsgesellschaft Breslau A.-G. Das Bauland wurde grundsätzlich nur unter Sicherung des Rückkaufsrechts übereignet.

Bei Festsetzung der Verkaufspreise ließ sich die Stadt in Anbetracht der gesteckten Ziele nicht von fiskalischen, sondern von wohnungspolitischen Gesichtspunkten leiten. Andererseits mußte natürlich beachtet werden, daß die Stadtverwaltung die Erlöse für den abgegebenen Boden zur Weiterführung ihrer bodenpolitischen Maßnahmen nicht entbehren kann. Ein Verlustgeschäft, das zudem nicht der Allgemeinheit zugute kommt, dürfte daher nicht in Frage kommen.

Die Verkaufspreise liegen durchweg an der unteren Grenze der Verkehrswerte, wobei in Betracht zu ziehen ist, daß die auf den Grundstücken liegenden Bindungen die Preise nach unten beeinflussen. Sie entsprechen in der Höhe etwa dem von anderen Städten geübten Verfahren der Festsetzung nach Gestehungskosten zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen. Dank der günstigen Kaufpolitik der Stadt konnten sie

so niedrig gehalten werden, daß sich für die großen Flachbausiedlungen (z. B. Zimpel = 100 ha = 2500 Wohnungen, Klein-Tschansch = 10 ha = 764 Wohnungen) Preise von 4 bis 5 M. für 1 qm baureifen Geländes ergeben. Diese Preise aber machten die Durchführung der großen weiträumigen Flachbausiedlungen erst möglich.

Da von vornherein außer allem Zweifel stand, daß die Wohnungsnot am wirksamsten durch Konzentrieren der für den Wohnungsbau vorhandenen Mittel auf Großbaustellen bekämpft werden kann, ist die Grundeigentumsverwaltung bei der Abgabe von Bau-parzellen an Einzelsiedler bisher zurückhaltend gewesen. Doch auch hier soll jetzt, insbesondere für Kriegsbeschädigte und Kinderreiche, in gewissem Umfange helfend eingegriffen werden.

Die Grenze jeder städt. Bodenvorratswirtschaft ist dann erreicht, wenn der Bodenvorrat so groß wird, daß er in bestimmter Zeit nicht seiner eigentlichen Bestimmung zugeführt werden kann. Bei den jetzigen Zinssätzen liegt die äußerste Grenze der Nichtverwertung bei 5 bis 6 Jahren. Darüber hinaus wirken die aufgelaufenen Zinsen derart preiserhöhend, daß an eine billige Landabgabe nicht mehr gedacht werden kann. Der alte kaufmännische Grundsatz: „Großer Umsatz, kleiner Gewinn“ hat auch bei der städt. Bodenpolitik seine besondere Bedeutung. Je schneller der erworbene Grund und Boden seiner Zweckbestimmung zugeführt und aus dem Erlös neues Land beschafft wird, desto besser für die Allgemeinheit. Verliert man diesen Gesichtspunkt aus dem Auge, und diese Gefahr liegt bei einer bürokratischen Verwaltung immer vor, so kommt die Stadt unversehens dahin,

mit dem eigenen Besitz zu spekulieren und damit ist natürlich das Gegenteil von dem erreicht, was beabsichtigt war.

Dieser Punkt der Übersättigung mit Boden ist bei dem Mangel an Baugelände und der Wohnungsnot der Stadt naturgemäß in Breslau noch nicht erreicht, wird aber stets im Auge behalten werden müssen. Immerhin ist in Breslau dank der Aktivität der Stadtverwaltung die Lage heute so, daß durch die Ankäufe der letzten Jahre ein genügender Bodenvorrat geschaffen worden ist, um in Zukunft Zurückhaltung üben zu können, d. h. die Stadt kann das Angebot der Besitzer abwarten und braucht im allgemeinen nicht von sich aus auf Abschluß von Kaufverträgen zu drängen. Ein wesentliches Moment, das für die zukünftige Bodenpreisentwicklung von nicht zu unterschätzender Bedeutung sein wird!

Abschließend kann gesagt werden, daß die Nachkriegsbodenpolitik der Stadt Breslau in erheblichem Maße belebend auf die Bautätigkeit eingewirkt hat, und daß durch sie mittelbar und unmittelbar ein starker Druck auf die Grundstückspreise ausgeübt wurde. Auch, wenn man den durch die überhöhten Baukosten verringerten Anteil der Grundstückskosten am Gesamtaufwand in Rechnung stellt, muß doch betont werden, daß erst die Bereitstellung von billigem Grund und Boden den weitgehend durchgeführten Flachbau und die große Auflockerung der neuen Siedlungsgebiete möglich machte, und so die ersten bemerkenswerten Schritte zur städtebaulichen Gesundung in ausschlaggebender Weise von der durch die Stadt betriebenen Bodenvorratswirtschaft beeinflusst wurden. —

DIE ABWEICHENDE GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG BEI DEN VERSCHIEDENEN STEUERN

(Wesentliche Änderungen bevorstehend!)

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

Für den Laien ist es außerordentlich schwer, die voneinander wesentlich abweichenden Arten der Grundstücksbewertung auseinanderzuhalten, die für die verschiedenen Steuern gelten. Die sog. „Einheitswerte“ der Grundstücke sind bekanntlich in erster Linie für die Reichsvermögenssteuer maßgebend. Sie sollen zwar nach dem Reichtumsbewertungsgesetz grundsätzlich auch auf die Landessteuern vom Grundvermögen (Grundvermögensteuer, Grundsteuern usw.) Anwendung finden. Doch ist mit Rücksicht auf das verzögerte Inkrafttreten der Steuervereinheitlichungsgesetze auch die Einführung der Einheitswerte für die Landessteuer immer weiter hinausgeschoben. Nur zum Teil haben die Länder bereits freiwillig die Einheitswerte zur Grundlage für ihre Grundsteuern genommen. (In Preußen ist auch heute noch für die Grundvermögensteuer der nur teilweise berichtigte, im Jahre 1916 für die preußische Ergänzungssteuer festgesetzte Grundstücks-wert Besteuerungsgrundlage.) Von 1930 an wird man aber auch für diese Landessteuern mit der allgemeinen Einführung des Einheitswertes rechnen können, da dies in den Steuervereinheitlichungsgesetzen (Grundsteuerrahmengesetz) ausdrücklich vorgesehen ist.

Die Grundsätze für die Einheitsbewertung sind ausreichend bekannt. Es braucht hier nur das Wesentliche kurz wiederholt zu werden. Unterschieden wird zwischen zwangsbewirtschafteten und nicht zwangsbewirtschafteten Grundstücken sowie Grundstücksteilen. Die zwangsbewirtschafteten Grundstücke werden je nach der Art des Grundstücks (Mietwohnhaus, Geschäftshaus usw.) mit einem allgemein festgesetzten Prozentsatz des Wehrbeitragwerts (Vorkriegswerts) bewertet. Die Bewertung nach dem nunmehrigen gemeinen (Verkaufs-) Wert kann, wie der Reichsfinanzhof in einer Entscheidung vom 28. Februar 1929 (I Ab 115/29) ausdrücklich entschieden hat, für zwangsbewirtschaftete Grundstücke nicht verlangt werden. Ist ein Grundstück zum Einheitswert 1928 erheblich über den Verkaufswert hinaus bewertet, so kann nach den Erklärungen des Reichsfinanzministers nur auf Grund des § 108 RAO. aus Billigkeitsgründen um

Ermäßigung der Vermögensteuer nachgesucht werden. Als Einheitswert der nicht zwangsbewirtschafteten Grundstücke ist dagegen in erster Linie der tatsächliche derzeitige Ertragswert oder gemeine Wert maßgebend. Wenn daher die Bewertung — die hier mit Einwilligung des Steuerpflichtigen, soweit es sich um ein hauszinssteuerpflichtiges Grundstück handelt, für 1928 ebenfalls mit einem übrigens erhöhten Prozentsatz des Wehrbeitragwerts (in Preußen bei Geschäftsgrundstücken!) stattfinden konnte — über den Verkaufswert hinaus erfolgt ist, kann ohne weiteres niedrigere Bewertung mit diesem gefordert werden.

Für die Einkommensteuer spielen die Einheitswerte insofern eine Rolle, als für den buchführenden Kaufmann der auf den 1. Januar 1925 festgesetzte Grundstückseinheitswert die Höchstgrenze für die Bewertung der Grundstücke in der Steuerbilanz auf den gleichen Tag bildet. Der auf den 1. Januar 1928 festgestellte Einheitswert ist jedoch für die Bilanzen ohne Bedeutung. Der Kaufmann ist nicht verpflichtet, die höheren Werte in seine Bilanz einzusetzen, wobei sich ein Buchgewinn ergeben würde. Man hat aber auch davon abgesehen, ihm, was durch ausdrückliche gesetzliche Bestimmung hätte geschehen müssen, das Recht zu geben, den höheren Einheitswert unter Freistellung des entstehenden Buchgewinnes in seine Bilanz einzusetzen, wodurch ihm einmal höhere Abschreibungen ermöglicht wären und sich auch bei einem Grundstücksverkauf niedrigere steuerpflichtige Buchgewinne ergeben hätten. Bei der augenblicklichen Rechtslage ist der Kaufmann bei einer Grundstücksveräußerung genötigt, den meist erheblichen Unterschied zwischen dem Buchwert, der auf den Einheitswert 1925 zurückgeht, und dem erzielten Verkaufspreis zu versteuern. Lediglich die Anwendung der ermäßigten Steuersätze des § 58 des Einkommensteuergesetzes kann nach der Verordnung vom 12. April 1927 beantragt werden. Dies gilt aber nicht für die körperschaftsteuerpflichtigen Erwerbsgesellschaften, die insoweit lediglich auf den Billigkeitsweg des § 108 der Reichsabgabenordnung angewiesen sind. Es würde offenbar einem Gebot der Steuergerechtigkeit wider-

sprechen, wenn die Einsetzung der Einheitswerte 1928 dem Kaufmann ohne Versteuerung des Unterschieds gegenüber dem Buchwert gestattet würde, da er auch die Vermögensteuer und Aufbringungsleistungen von diesen Werten zu zahlen hat.

Statt des Buchwerts, der, wie erwähnt, auf den Einheitswert 1925 zurückzuführen ist, kann der Kaufmann in die Abschlußbilanzen jederzeit den gemeinen (Verkaufs-) Wert des Grundstücks am Abschlußtage einstellen. Der gemeine Wert deckt sich, wie sich bereits aus dem oben Gesagten ergibt, nicht mit dem „Einheitswert“. Wie der Reichsfinanzhof in einer Entscheidung vom 24. Januar 1929 (VI A 865/28) ausgeführt hat, ist der gemeine Wert der gewöhnliche Verkaufswert am Stichtage — d. h. der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstücks unter Berücksichtigung aller, den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind —, während der Einheitswert jedenfalls für zwangsbewirtschaftete Grundstücke ein schematisch errechneter Betrag ist, der auf Vorkriegsverhältnisse (Wehrbeitragswert, vgl. oben) zurückgeht und in Form von im wesentlichen starren Abschlägen einigermaßen der Wirklichkeit nahekommen sucht, wobei das Ziel der Wertermittlung bei ortsüblich bebauten und gewerblich genutzten Grundstücken überhaupt nicht der Verkaufswert, sondern der Ertragswert ist. Ob im Einzelfalle der Einheitswert als Vergleichswert für die Ermittlung des gemeinen Werts heranzuziehen ist, ist, wie der Reichsfinanzhof sagt, lediglich eine Frage der Beweiswürdigung. Zu beachten ist übrigens, daß bei zum gewerblichen Betriebsvermögen gehörigen Grundstücken der gemeine Wert des Grundstücks für die Einkommen- und Körperschaftsteuer genauer dahin zu bestimmen ist, daß schätzungsweise der Preis gesucht werden muß, den ein Erwerber des Gesamtunternehmens, der es fortzuführen beabsichtigt, für das Grundstück als Teil des Betriebsvermögens (Teilwert) zahlen würde.

Auch für die beim Eigentumsübergang fällige Grunderwerbsteuer ist bekanntlich der gemeine Wert des Grundstücks maßgebend, soweit

er höher zu veranschlagen ist als der beim Grundstückskauf vereinbarte Kaufpreis. Selbstverständlich scheidet der eben für die Einkommensteuerbilanz angegebene Gesichtspunkt des Verkaufs an einen Erwerber des Gesamtunternehmens, auch wenn es sich um ein Betriebsgrundstück handelt, aus. Zu beachten ist im übrigen, daß nach der Rechtsprechung der vereinbarte Preis nur aus triftigen Gründen übergangen werden kann (Bd. 11, S. 260). Sonst gilt als gemeiner Wert lediglich der oben näher bezeichnete gewöhnliche Verkaufswert. Im allgemeinen wird die Schätzung durch besondere Sachverständige erfolgen. Einen besonders guten Anhaltspunkt sollen die Preise bilden, die für andere Grundstücke gleicher Art erzielt worden sind. Zugrunde gelegt werden dürfen dabei nur wirklich vereinbarte Preise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, nicht bloße Kaufangebote. Zum Vergleich heranzuziehen sind Grundstücke derselben Art, wie städtische Wohngrundstücke bei Bewertung eines gleichen Wohngrundstücks. Sie brauchen aber nicht dieselbe Größe zu haben, auch nicht dicht beieinander zu liegen, wenn sie nur demselben Wirtschaftsgebiet angehören. Unterschiede sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Daß diese verschiedenen Bewertungsarten dringender Vereinheitlichung bedürfen, unterliegt keinem Zweifel. Wie oben bereits erwähnt, ist zunächst damit zu rechnen, daß die Einheitswerte von 1930 an allgemein auch für die Grundsteuern der Länder gelten. Gleichzeitig besteht nach den Erklärungen auch des Reichsfinanzministers die Wahrscheinlichkeit, daß die auf den 1. Januar 1930 neu festzusetzenden Einheitswerte für die Grundstücke nicht mehr von dem Wehrbeitragswert, also den Vorkriegsverhältnissen, ausgehen, sondern von den nunmehrigen Werten, wobei für die ortsüblich bebauten und die gewerblich genutzten Grundstücke in erster Linie der Ertragswert, daneben der gemeine Wert maßgebend sein wird. Unter Umständen können daher von 1930 an die Einheitswerte auch für die Einkommensteuer und die Grunderwerbsteuer in Frage kommen. In jedem Falle gewinnen sie, da sie nach den gegenwärtigen Verhältnissen festgestellt werden, eine größere Bedeutung auch für diese Steuern. —

RECHTSAUSKÜNFTFTE

Arch. H. in L. (Schadenersatzansprüche aus Werkvertrag, und Garantiefrist.)

Tatbestand und Frage: Herbst 1923 ist von einem Zimmermeister als Vertreter für eine patentamtlich geschützte Sonderkonstruktion ein etwa 11 m weitgespanntes Holzdach ausgeführt worden, das sich bereits 1927 gesenkt hat. Im letzten Winter mußte es infolge Schnee- und Eisbelastung polizeilich abgestützt werden, um den Zusammenbruch zu verhindern. Ende 1928 und anfangs 1929 hat der Hersteller dann auf Verlangen eine Stützung des Daches selbst vorgenommen, lehnt aber Schadenersatz ab, da die 5jährige Garantiefrist abgelaufen sei. Es wird gefragt:

1. Von wann rechnet die Fertigstellung des Baues (also Beginn der Laufzeit der Garantiefrist). Gilt hier die Anmeldung der Fertigstellung des Baues an die Baupolizei?

2. Wenn der Hersteller eine besondere Garantie für die Tragfähigkeit gegeben hat, die Konstruktion sich aber schon innerhalb der gesetzlichen Garantiefrist als nicht haltbar erwiesen hat, gilt dann anstelle der gesetzlichen, besondere Garantie?

3. Ist Schadenersatzklage noch möglich und unter welchen Bedingungen?

Antwort: Zu 1: Eine gewisse Senkung einer freitragenden Dachkonstruktion erscheint kaum vermeidlich; ein Mangel, für den der Unternehmer gewährleistungspflichtig ist, würde nur vorliegen, wenn die Senkung das normale Maß überschreitet. Im Winter 1928 waren die Schneeverhältnisse außerordentlich ungünstige, so daß unter Umständen die Mängel auf höhere Gewalt zurückzuführen sein könnten, wenn die Konstruktion bei den üblichen Belastungsverhältnissen an sich genügt hätte. Liegt ein Mangel der Konstruktion oder der Ausführung vor, so hat der Bauherr gegen den Unternehmer Anspruch auf Beseitigung des Mangels (§ 633 Abs. 2 BGB.); kommt der Unternehmer mit der Beseitigung in Verzug, so kann der Besteller die Mängel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 633 Abs. 3) oder nach Fristsetzung gemäß § 634 Rückgängigmachung des Vertrages (Rückzahlung des Preises) bzw. Herabsetzung der Vergütung, oder bei Verschulden des Unternehmers bzw. Garantieübernahme Schadenersatz wegen Nichterfüllung (§ 635) verlangen.

Zu 2: Ob diesen Ansprüchen die Einrede der Verjährung mit Erfolg entgegengehalten werden kann, läßt sich nach den Angaben

Ihres Schreibens nicht mit Sicherheit beantworten. Die gesetzliche Verjährungsfrist der Ansprüche des Bestellers gegen den Unternehmer beträgt gemäß § 638 BGB. 5 Jahre seit der Abnahme. Es muß also zur Feststellung des Beginns der Verjährung angegeben werden, in welchem Zeitpunkte der Besteller tatsächlich die ausgeführte Dachkonstruktion abgenommen, d. h. zu erkennen gegeben hat, daß er die Leistung des Bauunternehmers als (in der Hauptsache) dem Bauvertrage entsprechende Vertragserfüllung annehme. Dies kann durch ausdrückliche schriftliche oder mündliche Erklärung, daß er den Bau abnehme, oder auch durch Handlungen, aus denen auf einen solchen Willen geschlossen werden kann, geschehen sein, z. B. durch Benutzung des Bauwerks, die Entrichtung der Vergütung oder Anmeldung der Fertigstellung des Baues bei der Baupolizei durch den Bauherrn. Die Verjährung ist eingetreten, wenn nicht binnen 5 Jahren seit der Abnahme der Anspruch gerichtlich geltend gemacht worden ist. Hat der Unternehmer vor Ablauf der 5 Jahre im Einverständnis mit dem Besteller sich der Prüfung oder Beseitigung des Mangels unterzogen, so ist die Verjährung so lange gehemmt, bis der Unternehmer das Ergebnis der Prüfung dem Besteller mitteilt oder ihm gegenüber den Mangel für beseitigt erklärt oder die Fortsetzung der Beseitigung verweigert (§ 639 Abs. 2). Um die Zeitspanne, während deren die Verjährung gehemmt ist, schiebt sich die Verjährungsfrist hinaus (§ 205).

Zu 3: Hat der Unternehmer eine besondere Garantie für Tragfähigkeit gegeben, so hat er dafür ohne Rücksicht auf Verschulden einzustehen, und zwar jedenfalls für die Dauer der gesetzlichen Verjährungsfrist und darüber hinaus bis zum Ablauf einer vereinbarten längeren Garantiefrist. (RGE. Bd. 65 S. 121.) Es genügt zur Beseitigung des Verjährungseinwandes aber nicht der Nachweis, daß die Mängel innerhalb der Garantiefrist entstanden sind, sie müssen vielmehr auch vor Ablauf der Frist gerichtlich geltend gemacht worden sein.

Zu 2 und 3 wird noch bemerkt: Auch nach Vollendung der Verjährung kann der Besteller, der die Vergütung noch nicht oder nicht restlos bezahlt hat, die Zahlung desselben verweigern und seine Ersatzansprüche zur Aufrechnung stellen, sofern er innerhalb der Verjährungsfrist dem Unternehmer den Mangel angezeigt hat (§§ 639, Art. 1, 478, 479 BGB.). —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 55. Inhalt: Die Bodenpolitik der Stadt Breslau — Die abweichende Grundstücksbewertung bei den verschiedenen Steuern — Rechtsauskünfte —

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