

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

25 BERLIN 17. JULI 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

UMSATZSTEUERFREIHEIT GEMEINNÜTZIGER UNTERNEHMEN ZUR FÖRDERUNG DES KLEINWOHNUNGSBAUES

UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES REICHSSIEDLUNGS- UND

REICHSSHEIMSTÄTTENGESETZES

Von Regierungsrat Dr. Hoeres, Gladbeck

Gemeinnützige Unternehmen sind gemäß § 5 Ziff. 5 UStG. von der Umsatzsteuer befreit.

Als derartige gemeinnützige Unternehmen sind, sofern sie den im § 35 UStG. Durchf.-Best. festgelegten Voraussetzungen entsprechen, insbesondere anzusehen: Personenvereinigungen, rechtsfähige Stiftungen und sonstige rechtsfähige Zweckverbände, die satzungsgemäß und tatsächlich ausschließlich die Förderung des Kleinwohnungsbaues bezwecken (vgl. im Einzelnen hierzu § 35 UStDBest.).

Der Umfang der Steuerfreiheit derartiger Unternehmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues ist nicht gleichmäßig. Er ist enger begrenzt, wenn derartige Unternehmen lediglich die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit erfüllen; er ist erheblich ausgedehnter, wenn diese Unternehmen weiterhin noch den Voraussetzungen des Reichssiedlungs- oder Reichsheimstättengesetzes entsprechen.

Bei den lediglich als gemeinnützig anerkannten Unternehmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues erstreckt sich die Befreiung von der Umsatzsteuer nur auf die Lieferungen und Leistungen, die von diesen Unternehmen ausgeführt werden; die Entgelte, die sie hierfür erhalten, unterliegen sonach nicht der Umsatzsteuer. Die Befreiung erstreckt sich aber hierbei entgegen weitverbreiteter Auffassung nicht auf Entgelte, die Dritte vereinnahmen für Lieferungen und Leistungen an derartige gemeinnützige Unternehmen.

Demgemäß hat der Reichsfinanzhof noch in einem Urteil vom 2. November 1928 V A 571/28 (Reichssteuerbl. 29, S. 181), das sich mit der Frage der Umsatzsteuerpflicht der Lieferungen an Baugenossenschaften befaßt, betont, es sei unerheblich, daß es sich bei den belieferten Baugenossenschaften um Unternehmen handle, die gemeinnützig seien; das gebe der Lieferfirma noch keinen Anspruch auf Umsatzsteuerfreiheit für ihre Lieferungen an das gemeinnützige Unternehmen, sondern die Gemeinnützigkeit würde nur einen Befreiungsgrund für das Unternehmen selbst sein. Der weitergehende Anspruch auf Steuerbefreiung für Lieferungen an Unternehmen käme nur für die Unternehmen nach dem Reichssiedlungs- und Reichsheimstättengesetz in Frage.

Ganz entsprechend hat der Reichsfinanzhof in einem Urteil vom 12. Oktober 1928 V A 609/28 (in Reichssteuerbl. 129, S. 185) die Lieferungen an einen Wohnungsverein für steuerpflichtig erklärt. In dem zur Entscheidung gelangten Falle hatte ein Lieferant des Wohnungsvereins unter Hinweis darauf, daß dieser gemeinnützig sei, Steuerfreiheit für seine Lieferungen verlangt. Demgegenüber weist die Entscheidung darauf hin, es könne dahingestellt bleiben, ob der Wohnungsverein gemeinnützig sei oder nicht, da bei Bejahung der Gemeinnützigkeit nach § 3 Nr. 5 UStG. zwar die Lieferungen und Leistungen des Beamtenwohnungsvereins, nicht aber die Lieferungen und Leistungen an den Wohnungsverein steuerpflichtig seien.

Zu beachten ist, daß die Heranziehung einzelner Leistungen oder bestimmter Gruppen von Leistungen zur Umsatzsteuer auch bei einem an sich als gemein-

nützig anerkannten Unternehmen insoweit nicht ausgeschlossen ist, wie für die Leistungen die Voraussetzungen für die Befreiungsvorschrift nicht gegeben sind. Unterhalten daher z. B. derartige Unternehmen noch gewisse gewerbliche Nebenbetriebe, bei denen die Preise nach Maßgabe der Marktlage bestimmt werden, so ist insoweit Umsatzsteuerpflicht gegeben. Es ist daher auch z. B. die sog. Zwischenwirtschaft — d. h. die Bewirtschaftung der zu Siedlungszwecken bestimmten, aber noch nicht reifen Grundstücke — da eine derartige Tätigkeit mit den Aufgaben eines Siedlungsunternehmens nicht in unmittelbarem Zusammenhang steht, vom Reichsfinanzhof als umsatzsteuerpflichtig bezeichnet worden (RFH. Bd. 11, S. 77). Eine Ausnahme besteht hier, wie weiter unten erörtert, für Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz.

Mit der Frage, wie weit der Begriff des Siedlungswesens eines ausschließlich gemeinnützigen Siedlungsunternehmens (nicht aber eines solchen nach dem Reichssiedlungsgesetz) zu umgrenzen sei, hat sich der Reichsfinanzhof in einer nicht veröffentlichten Entscheidung vom 22. Juli 1927 V A 392/27 näher befaßt. Die Entscheidung vertritt den Standpunkt, daß zur Tätigkeit eines Siedlungsunternehmens neben der Erstellung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auch die Einfriedigung der Ansiedlerstelle, ferner die Übertragung von lebendem und totem Inventar gehöre. Weiterhin sei als umsatzsteuerfrei anzusehen das Entgelt, das für die erste Herstellung des für die Einfriedigung gelieferten Materials vereinnahmt worden sei, und dies gelte auch für das vereinnahmte Entgelt für die Lieferung von Saatgut, Pflanzen, Futtermitteln, Brennstoffen und ähnlichen Bedarfsgegenständen, soweit damit der erste Bedarf auf der Ansiedlerstelle gedeckt werde.

Unter Hinweis auf die in dieser Entscheidung gegebene Umgrenzung des Siedlungsbegriffes sei man, so hebt ein neues Urteil des Reichsfinanzhofs vom 25. November 1928 V A 595/28, das sich mit derselben Frage befaßt, hervor, bis an die äußerste Grenze der steuerlichen Begünstigung des Siedlungswesens gegangen. Es könne daher nicht außer der Lieferung des ersten Bedarfs jede Lieferung des Siedlungsunternehmens von Bedarfsgegenständen an die Siedler von der Umsatzsteuer befreit werden. Das Gesetz wolle den Kleinwohnungsbau fördern, nicht die Wirtschaft des Siedlers auf der Siedlungsstelle. Darum lasse sich auch die Steuerbefreiung von Brennstoffen für den ersten Bedarf des Siedlers nur unter dem Gesichtspunkt vertreten, daß neu geschaffene Wohnstätten noch der Austrocknung bedürfen und zu diesem Zwecke Brennstoffe nötig hätten. Grundsätzlich sei nur die Lieferung für den ersten Bedarf der Siedler freizustellen.

Dies Urteil ist weiter dadurch bemerkenswert, daß es die bisher vielfach vertretene Auffassung, die Umsatzsteuerbefreiung gelte nur für ländliche Siedlungen, verwirft. Es sei nicht ersichtlich, so bemerkt die Entscheidung hierzu, warum städtische Siedlungen umsatzsteuerrechtlich schlechter gestellt werden sollten als

ländliche Siedlungen, zumal auch § 53 UStDB. einen Unterschied zwischen ländlichen und städtischen Siedlungen nicht mache; der Hausgarten oder die Kleintierzucht des städtischen Siedlers verdiene die gleiche steuerliche Berücksichtigung wie der größere landwirtschaftliche Betrieb auf dem Lande.

Wie bereits erwähnt, enthalten das Reichssiedlungs- und Reichsheimstättengesetz Bestimmungen, die den Unternehmen im Sinne dieser Gesetze Steuerbefreiung in erheblich weiterem Umfange zubilligen, wie diese bereits durch die Feststellung der Gemeinnützigkeit gewährt wird.

Das Reichssiedlungsgesetz in der neuesten Fassung enthält hierüber folgende Bestimmung (§ 29 RSG.):

„Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreites vorgenommen werden, von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reichs, der Bundesstaaten und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit. Die Befreiung erstreckt sich insbesondere auch auf Umsatz- und Wertzuwachssteuern jeder Art, auf letztere insbesondere auch dann, wenn sie von dem Erwerber von Land und Inventar durch das gemeinnützige Unternehmen erhoben werden.

Die Gebühren-, Stempel- und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zugestehen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen versichert, daß ein Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vorliegt und daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.“

Wie bei allen als gemeinnützig anerkannten Unternehmen, so erstreckt sich die Umsatzsteuerbefreiung auch der Siedlungsgesellschaften nach dem Reichssiedlungsgesetz zunächst auf alle Lieferungen und Leistungen, die von diesen Unternehmen ausgeführt worden sind. Über diese allen als gemeinnützig anerkannten Unternehmen zugebilligte Umsatzsteuerfreiheit hinausgehend, hat die Rechtsprechung auf Grund der weitgehenden Fassung des § 29 Reichssiedl.-G. und in dem Bestreben, die Absicht des Reichssiedlungsgesetzes möglichst weitgehend zu verwirklichen, nämlich alle Verkehrsakte, die der Siedlung dienen, von der Umsatzsteuer zu befreien, auch die Lieferungen und Leistungen an Siedlungsgesellschaften im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes für steuerfrei erklärt.

Der Reichsfinanzhof hat sich hierzu in einem Urteil vom 29. Oktober 1926 (RFH. Bd. 19, S. 539) folgendermaßen geäußert:

„Umsatzsteuerfrei sollen auch solche Verkehrsakte bleiben, deren Besteuerung in letzter Linie die Siedler als Steuerträger belasten würde, also gerade die Lieferungen an die Siedlungsgesellschaft. Dieser Zweck kann allerdings nur unvollkommen erreicht werden, da die Lieferung auf dem Wege von der Rohstoffherzeugung bis zum Verbraucher mehrfach mit Umsatzsteuer belastet sein wird, ohne daß es tunlich wäre, die entrichteten Beträge zu ermitteln. Das Gesetz mußte sich aus diesem Grunde damit begnügen, die Befreiung auszusprechen für die letzte Lieferung, die unmittelbar an die Siedlungsgesellschaft erfolgt.“

Auch die Zwischenwirtschaft, die, wie erörtert, bei lediglich gemeinnützigen Unternehmen steuerpflichtig ist, ist bei Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz umsatzsteuerfrei, denn sie gehört, wie bei Beratung des Abänderungsgesetzes vom 7. Juli 1923 ausdrücklich betont wurde, zur notwendigen Tätigkeit der Siedlungsunternehmen, weshalb es ohne Zwischenwirtschaft nicht möglich sei, zu siedeln. Es wurde daher durch § 34 Abs. 1 UStDB. ausdrücklich bestimmt, daß der Verkauf landwirtsch. Produkte im Zwischenbetriebe von Siedlungsgesellschaften im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes von der Umsatzsteuer befreit sei.

Die erweiterte Umsatzsteuerbefreiung im Sinne des § 29 RSG. gilt hiernach nur für solche Siedlungen, die auf Grund des Reichssiedlungsgesetzes geschaffen wurden; als derartige Unternehmen gelten nur die vom Reich, Ländern oder Gemeinden begründeten Siedlungsgesellschaften zur Bereitstellung ländlicher Siedlungen. Die Steuerbehörde muß in diesen Fällen

die Steuerfreiheit ohne weitere Nachprüfung zubilligen, wenn das Siedlungsunternehmen oder das Kulturamt versichert, daß ein Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vorliegt. Wenn § 29 Abs. 2 auch ausdrücklich hervorhebt, daß die Versicherung nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden unterliegt, so bleibt diesen gleichwohl die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde des Unternehmens Einwendungen gegen die Richtigkeit der Bescheinigung geltend zu machen und Abhilfe zu erbitten (RFH. v. 30. April 1926). Dagegen sind die früheren Entscheidungen des Reichsfinanzhofes vom 7. Juli und 15. Oktober 1922 (RFH. Bd. 10, S. 285, 289), die auf dem Reichssiedlungsgesetz in der ursprünglichen Fassung beruhten und eine Nachprüfung der Versicherung in rechtlicher Hinsicht erforderten, nunmehr bedeutungslos geworden.

Dem § 29 des Reichssiedlungsgesetzes entspricht der § 36 des Reichsheimstättengesetzes. Hiernach sind steuerfrei alle zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen. Die Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zugestehen, wenn der Ausgeber versichert, daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines derartigen Verfahrens dient. (§ 36 Abs. 2.)

Befreit sind hiernach alle Lieferungen der Ausgeber und an die Ausgeber.

Mit der Frage, ob § 36 RHeimstG. auch die Leistungen Dritter an die einzelnen Siedler von der Umsatzsteuer befreit, hat sich der Reichsfinanzhof in einem Urteil vom 16. November 1928 VA 272/28 (Reichssteuerbl. 29, S. 181) befaßt. Dem Urteil lag folgender Tatbestand zugrunde: Ein Baugeschäft hatte mit einer Reihe von Privatpersonen Verträge abgeschlossen, durch die es die Verpflichtung übernahm, auf den mit Reichsheimstätteneigenschaft ausgestatteten Grundstücken der Besteller unter Lieferung der Baustoffe Wohnhäuser zu errichten. Für die Lieferung aus diesen Verträgen beantragte das Baugeschäft Umsatzsteuerfreiheit. Das Urteil lehnt jedoch diesen Anspruch ab auf Grund folgender grundsätzlicher Erwägungen:

„Es ist zuzugeben, daß die Steuer für die streitigen Lieferungen infolge der Abwälzung in letzter Linie den einzelnen Siedler als Steuerträger trifft. Dies Ergebnis ist indessen unvermeidlich, da die auf dem Wege vom Erzeuger über den Hersteller, Groß- und Kleinhändler bis zum Verbraucher auf den Lieferungsgegenstand fallenden Umsatzsteuern regelmäßig nicht zu ermitteln sind. Somit gewährt das Gesetz, soweit die Umsatzsteuer in Betracht kommt, die erstrebte Steuererleichterung nur in unvollkommenem Maß dadurch, daß es außer den Lieferungen der Siedlungsgesellschaft und des Ausgebers freistellt die Lieferungen an die Siedlungsgesellschaft und an den Ausgeber der Heimstätte. Darüber hinaus sämtliche Lieferungen Dritter, wie z. B. der Bauhandwerker, an die Siedler zu befreien, ist, wie der am Verfahren beteiligte Reichsminister der Finanzen mit Recht hervorhebt, undurchführbar, zumal nicht ersichtlich ist, wie die Steuerbehörden ihrer amtlichen Ermittlungspflicht in dieser Hinsicht genügen sollen. Es ist anzunehmen, daß der Gesetzgeber, wenn er Befreiungen auf diese Art erstrebt hätte, die Durchführung etwa durch ein Vergütungsverfahren nach dem § 4 UStG. ermöglicht hätte. Eine solche Regelung ist indessen nicht erfolgt. Aus diesem Schweigen des Gesetzes ist zu entnehmen, daß mit der streitigen Vorschrift eine Befreiung der Lieferungen an die Siedler nicht beabsichtigt war. Dieser Schluß wird noch dadurch gestützt, daß es den einzelnen Siedlern regelmäßig kaum möglich sein würde, ihre Lieferer zur Herabsetzung der Preise in Höhe der entfallenden Steuer zu bestimmen, so daß der Vorteil der Befreiung zumeist nicht ihnen zufiele, sondern den beteiligten Unternehmern, eine Folge, die dem Gesetzeswillen offenbar widerspricht.“

Endlich sei noch hervorgehoben die Beamten-siedlungsverordnung vom 11. Februar 1924, die in ähnlichem Rahmen sachliche Umsatzsteuerbefreiungen gewährt. Gemäß den §§ 11, 16, 14 dieser Verordnung ist steuerfrei der Erwerb von Grundeigentum und Verträge über die Bebauung von Grundeigentum unter Verwendung einer nach § 2 der Beamten-siedlungsverordnung festgesetzten Rente. —

AUS DER BAUTÄTIGKEIT

Die Bautätigkeit im April 1929*). Im April hat die Wohnungsbautätigkeit trotz der zunehmenden Finanzierungsschwierigkeiten eine recht erhebliche Belebung erfahren. In fast allen Berichtsstädten war das Bestreben deutlich erkennbar, den durch den harten Winter verursachten Zeitverlust nach Möglichkeit auszugleichen; es wurden mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in irgendeinem Monat der Vorjahre, und die Zahl der begonnenen Wohnungsbauten erreichte sogar eine außergewöhnliche Höhe. Dagegen übte die langanhaltende Unterbrechung der Arbeiten zunächst noch auf die Zahl der Bauvollendungen eine entgegengesetzte Wirkung aus; der Reinzugang war im April nicht nur kleiner als im entsprechenden Monat 1928, sondern auch geringer als im Vormonat.

In den berichtenden Groß- und Mittelstädten wurden im April 5117 Wohngebäude gegen 2125 im März, also 47 v. H. mehr, und 14971 Wohnungen gegen 9459, d. h. 59 v. H. mehr, zum Bau genehmigt. Das Ergebnis des April 1928 wurde in den bereits damals berichtenden Städten bei den Wohngebäuden um 50 v. H., bei den Wohnungen um 104 v. H. übertroffen. In den ersten vier Monaten des Jahres zusammen sind in 95 Städten 40840 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden gegen 29065 in der entsprechenden Zeit des Vorjahres.

Begonnen wurden in den Städten, die hierüber Angaben liefern, 5791 Wohngebäude gegenüber 1568 im März und 19182 Wohnungen gegen 6192. Das Ergebnis des April 1928 wurde bei den Wohngebäuden um 99 v. H., bei den Wohnungen sogar um 150 v. H. (in 90 Städten 18576 Wohnungen gegen 8068) übertroffen. Obgleich in den vorhergegangenen Monaten nur der Bau von verhältnismäßig wenigen Wohnungen in Angriff genommen werden konnte, sind infolge der großen Zahl der im Berichtsmonat begonnenen Wohnungen in den ersten vier Monaten 1929 zusammen mehr Wohnungen begonnen worden als in der entsprechenden Zeit des Vorjahres, nämlich in 91 Städten 28981 gegen 25761.

Der Reinzugang betrug in den 96 Berichtsstädten 1281 Wohngebäude gegen 1270 im März und 5675 Wohnungen gegen 5805. Damit blieb die Zahl der fertiggestellten Bauten recht erheblich hinter der Zahl der begonnenen Wohngebäude und Wohnungen zurück, so daß der in Arbeit begriffene Baubestand eine bedeutende Zunahme erfuhr und Ende April 1929 weit größer als Ende April 1928 war. Gegenüber dem April 1928 blieb der Reinzugang im Berichtsmonat bei den Wohngebäuden um 52 v. H., bei den Wohnungen um 24 v. H. zurück. In den ersten vier Monaten des Jahres zusammen sind in 96 Berichtsstädten 26451 Wohnungen von der Baupolizei abgenommen worden gegen 55311 im Vorjahr.

Für Gebäude zu öffentlichen, gewerblichen und sonstigen wirtschaftlichen Zwecken wurden im April 777 Baugenehmigungen erteilt gegen 584 im Vormonat (55 v. H. mehr). Trotzdem blieb die Zahl der Bauerlaubnisse in den bereits damals berichtenden 91 Städten um 2 v. H. hinter dem Ergebnis des April 1928 zurück. Der Bau von 591 solchen Gebäuden (in 92 Städten) wurde begonnen gegen 594 im Vormonat, d. h. 50 v. H. mehr und auch 11 v. H. mehr als im April 1928. Die Zahl der Fertigstellungen hat sich (in 96 Städten) von 516 im März auf 375 im April erhöht (um 18 v. H.), sie war aber in den bereits damals berichtenden Städten um 19 v. H. (564 Gebäude gegen 447) kleiner als im April 1928.

In 85 Groß- und Mittelstädten, die von den Gebäuden für gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke auch die Größe des umbauten Raumes angeben, ist die Zahl der Bauerlaubnisse gegenüber dem März um 55 v. H., die Größe des umbauten Raumes dagegen nur von 0,77 Mill. cbm auf 0,79 Mill. cbm oder um 2,5 v. H. gestiegen. Hinter dem Ergebnis des April 1928 blieb der Umfang der Baugenehmigungen nach der Zahl der Gebäude um 1,6 v. H., nach der Größe des umbauten Raumes um 10,6 v. H. zurück. In den 85 Städten wurde mit dem Bau von 460 solchen Gebäuden mit 0,74 Mill. cbm begonnen gegen 285 Gebäude mit 0,67 Mill. cbm im Vormonat und 441 Gebäude mit 0,85 Mill. cbm im April 1928. Die Größe der begonnenen Bauten übertraf also um

9,6 v. H. das Ergebnis des Vormonats, sie war aber um 11,4 v. H. — trotz der Zunahme der Zahl nach — kleiner als im April 1928. Die Zahl der Fertigstellungen hat sich von 305 im März auf 369 im April, d. h. um 21 v. H. erhöht, der umbaute Raum ist jedoch von 0,90 auf 0,70 Mill. cbm oder um 17 v. H. zurückgegangen. Der April 1928 wurde nach dem umbauten Raum — im Gegensatz zur Zahl der fertiggestellten Gebäude — wiederum erheblich übertroffen, nämlich um 0,17 Millionen cbm oder 29 v. H.

Seit April dieses Jahres berichten 86 Groß- und Mittelstädte auch über die Größe des umbauten Raumes der öffentlichen Gebäude. Im April wurden für 25 öffentliche Gebäude (im Vormonat für 26) mit 300 500 cbm umbauten Raum (200 998 cbm) Baugenehmigungen erteilt, 31 (22) mit 394 500 (176 221) cbm wurden begonnen und 15 (15) mit 142 200 cbm (45 291) fertiggestellt. —

Der Wohnungsbau in Berlin in den Jahren 1924 bis 1927. Das Städt. Nachrichtenamt Berlin macht über dieses Thema folgende Angaben: Über die Verteilung der errichteten Bauten bzw. Wohnungen auf Hoch- und Flachbauten und die Kategorien der Bauherren gibt nachstehende Tabelle Aufschluß:

Bauherr	Wohnungen		
	im Hochbau (3-gesch. u. höher)	im Flach- bau	ins- gesamt
Gemeinnützige Gesellschaften und			
Genossenschaften	4654	882	5516
Private Bauunternehmer	3149	873	4022
Einzelsiedler	—	512	512
1924 zusammen	7803	2247	10050
Gemeinnützige Gesellschaften und			
Genossenschaften	3811	1698	5508
Private Bauunternehmer	2963	136	3099
Einzelsiedler	—	700	700
1925 zusammen	6774	2533	9307
Gemeinnützige Gesellschaften und			
Genossenschaften	8204	1599	9803
Private Bauunternehmer	5154	307	5461
Einzelsiedler	—	895	895
1926 zusammen	13358	2801	16159
Gemeinnützige Gesellschaften und			
Genossenschaften	10322	528	10850
Private Bauunternehmer	5048	149	5197
Einzelsiedler	—	628	628
1927 zusammen	15370	1305	16675

Die vorstehenden tatsächlichen Zahlen entsprechen folgendem Prozentverhältnis:

	Hochbau	Flachbau		Hochbau	Flachbau
1924	77,7 v. H.	22,3 v. H.	1926	82,6 v. H.	17,4 v. H.
1925	72,7 v. H.	27,3 v. H.	1927	90,8 v. H.	9,2 v. H.

Das Verhältnis der im Jahre 1927 endgültig beliehenen Wohnungen zueinander in bezug auf ihre Größe stellt sich wie folgt:

172 Wohnungen m. 1 Zimmer, Küche, Bad ohne Kammer	= 1,04 v. H.
1727 " " " " " " " " " " " "	= 10,36 v. H.
111 " " " " " " " " " " " "	= 0,68 v. H.
2089 " " " " " " " " " " " "	= 17,81 v. H.
8124 " " " " " " " " " " " "	= 48,71 v. H.
35 " " " " " " " " " " " "	= 0,21 v. H.
861 " " " " " " " " " " " "	= 5,16 v. H.
1920 " " " " " " " " " " " "	= 11,50 v. H.
11 " " " " " " " " " " " "	= 0,07 v. H.
340 " " " " " " " " " " " "	= 2,04 v. H.
360 " " " " " " " " " " " "	= 7,16 v. H.
16 " " " " " " " " " " " "	= 0,09 v. H.
26 " " " " " " " " " " " "	= 0,16 v. H.
2 " " " " " " " " " " " "	= 0,02 v. H.
1 " " " " " " " " " " " "	= 0,02 v. H.
16075 Wohnungen	100,00 v. H.

In diesen Zahlen sind auch die Bauvorhaben der Einzelsiedler, also Häuser mit einer Wohnung bis zu höchstens vier Wohnungen, enthalten. Im Jahre 1927 wurden 491 Anträge von Einzelsiedlern mit insgesamt 706 Wohnungen endgültig bewilligt. An Großprojekten wurden 1927 insgesamt 331 Projekte mit 16047 Wohnungen beliehen. Dies entspricht einem Durchschnitt von rd. 49 Wohnungen je Projekt. —

ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

Abgelehnte Aufwertungsansprüche aus einem Millionenbauprojekt. Durch Vertrag vom 6./8. August 1921 übernahm die Klägerin, eine Firma in Dortmund, für die jetzt beklagte Stadtgemeinde Gera die Herstellung eines neuen Gaswerkes. Als Vergütung wurde zunächst ein fester Preis von 26 Mill. M. vereinbart. Im Nov. 1921 kam der erste Zusatzvertrag über die

*) Entnommen dem 2. Juniheft von „Wirtschaft und Statistik“, herausgegeben vom Statistischen Reichsamte. Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW.

Extravergütung nachgewiesener Steigerungen von Materialpreisen bis zum Höchstbetrage von 2½ Mill. M. zustande. Steigerungen der Arbeitslöhne in der Zeit vom 1. Okt. 1921 bis zum 31. Dez. 1922 sollten bis zu einem Höchstbetrage von 4 Mill. M. vergütet werden. Dagegen sollte jede nach dem 31. Dez. 1922 eintretende Teuerung, jedwede Preissteigerung ausschließlich zu Lasten der Klägerin gehen. Am 25. Okt. 1922 kam es nach längeren Verhandlungen zu einem zweiten Zusatzvertrage, auf Grund dessen die Beklagte sich verpflichtete, die seit dem Zusatzvertrage vom 25. Nov. 1921 eingetretenen „Überteerungen“ an Material und Arbeitslöhnen bis zu einem Höchstbetrage von 150 Mill. M. (einschl. der bisher festgesetzten Zahlungen) zu vergüten. Mit den von der Beklagten übernommenen Leistungen sollte jede Vergütung künftiger Überteerungen ausgeschlossen sein. Dagegen verpflichtete sich die Klägerin, das Werk bis zum 31. Dez. 1922 fertigzustellen. Die vereinbarten 150 Mill. M. sind durch Teilbeträge in Höhe von 50 Mill. M. im Februar, April, Juni und August 1922 und mit 100 Mill. M. am 30. Nov. 1922 gezahlt worden. Außerdem ist der Klägerin als weiteres Entgelt die Apparatur des alten Gaswerkes übereignet worden. In der gegenwärtigen Klage behauptet die Klägerin, daß die Zahlungen ihre Forderungen nicht gedeckt hätten. Sie habe Arbeiten zum Betrage von 1 031 831 GM. ausgeführt, aber nur 348 697 GM. und die Apparatur des alten Gaswerks im Werte von 54 000 GM. erhalten. Heute würde der Bau des Gaswerkes 2 954 535 RM. kosten.

Das Landgericht Gera erklärte den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt, das Oberlandesgericht Jena erkannte auf Abweisung der Klage. Die von der Klägerin gegen das Urteil des Oberlandesgerichts eingelegte Revision ist ohne Erfolg geblieben und vom Reichsgericht zurückgewiesen worden. Aus den Entscheidungsgründen des erkennenden 7. Ziv.-Senats des Reichsgerichts sind die folgenden Ausführungen von grundsätzlicher Bedeutung: Schon daraus, daß jede Vergütung künftiger „Überteerungen“ ausgeschlossen sein sollte, ergibt sich ein Tatbestand, der nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats Aufwertungsansprüche ausschaltet. Die Klägerin hat geltend gemacht, die Zusatzverträge hätten es nur mit den Steigerungen der Materialpreise und der Arbeitslöhne zu tun gehabt, nicht aber mit dem damals noch nicht erkannten Problem der Inflationsgeldentwertung. So kann man aber nicht unterscheiden. Was sich von der Wareseite aus gesehen als „Lohn- und Preissteigerung“ darstellte, war von der Geldseite aus gesehen Geldentwertung. Auch zu einer Zeit, wo das Wesen der Geldentwertung und die Möglichkeit der Geltendmachung von Aufwertungsansprüchen noch nicht erkannt war, konnten die Parteien die fühlbar gewordenen Folgen der Markverschlechterung in einer abschließenden Weise regeln. Im übrigen hat das Oberlandesgericht festgestellt, daß schon zur Zeit der Zusatzverträge die Klägerin nicht mehr an eine wahre Teuerung glaubte. Was die letzte Zahlung der 100 Mill. M. betrifft, die bereits im Okt. 1922 nachbewilligt worden sind, so ist zu bemerken, daß die Parteien damals schon vorausgesehen haben, daß noch weitere „Überteerungen“ zu erwarten seien und daß der Betrag für ein neues Gaswerk wahrscheinlich nicht ausreichen würde. Infolgedessen wurde der Klägerin noch die Apparatur des alten Gaswerkes, also ein Sachwert übereignet, wofür sie anerkannte, daß jede weitere Vergütung für sie ausgeschlossen sein sollte. Die Parteien haben somit eine jede Aufwertung ausschließende Vorsorge gegen eine etwaige Entwertung getroffen. „Reichsgerichtsbriefe.“ (VII 448/28. — 19. April 1929). —

RECHTSAUSKÜNFT

Arch. S. in S. (Besteht ein Anspruch auf Entschädigung der Anlieger wegen Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Häuser während des Umbaus einer Straße?)

Antwort. Die gesetzlichen Vorschriften geben meines Erachtens keine Handhabe, die Stadt für die Schäden und Behinderungen, welche den Straßenanliegern durch die Umpflasterung der Straße

entstehen, haftbar zu machen, es sei denn, daß eine unverhältnismäßige und schuldhaftige Hinauszögerung der Fertigstellung nachgewiesen werden könnte. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. F. E. (Ansprüche eines Architekten aus einem Angestelltenverhältnis.)

Tatbestand und Frage. Ein Architekt wird als Bauleiter in einem industriellen Werk gegen festes Gehalt ohne Kündigungsfrist Juni 1926 eingestellt. Er fertigt in seiner freien Zeit umfangreiche Zeichnungen und statische Berechnungen für einen Fabrikweiterungsbau für die Firma. Der Bau wurde auch Herbst 1927 begonnen und ausgeführt. Im Einverständnis mit dem Fabrikanten unterbricht der Architekt zu Studienzwecken seine Tätigkeit im Herbst 1927, wozu der Fabrikant 700 M. als Unterstützung zur Verfügung stellt (ohne Schuldschein), die später abgearbeitet werden sollten. Das Gehalt betrug anfangs 100, später 180 M. Am 15. März 1928 sollte der Dienst wieder angetreten werden, aber Mitte Februar wurde dem Architekten mitgeteilt, daß er mangels Beschäftigungsmöglichkeit nicht wieder eingestellt werden könne und sich nach anderer Stelle umsehen müsse, die er Mitte März 1928 auch findet. Der Fabrikant fordert nun die 700 M. zurück, der Architekt stellt Gegenrechnung über 750 M. für die außerhalb des Dienstes angefertigten Arbeiten, der Fabrikant droht mit Klage. Ist der Anspruch des Architekten begründet und kann er außerdem noch Ansprüche stellen wegen Aufsagen der Stelle durch den Fabrikanten ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist? Wie hoch könnten sich solche Ansprüche stellen?

Antwort. Zu 1: Zur Begründung Ihrer Ansprüche auf Honorierung der Bauzeichnungen müßten Sie, mangels einer ausdrücklichen Vergütungsvereinbarung, durch Zeugen den Nachweis führen, daß Sie die Arbeiten tatsächlich außerhalb der Dienstzeit geleistet haben, denn andernfalls würden sie ohne weiteres durch das Gehalt abgegolten sein. Es muß aber ferner das Gericht zu der Überzeugung gelangen, daß Ihre Tätigkeit den Umständen nach nur gegen besondere Vergütung erwartet werden konnte. Dies würde zweifellos anzunehmen sein, wenn der Fabrikant Ihnen Auftrag zur Herstellung der Zeichnungen und Berechnungen in Ihrer dienstfreien Zeit gegeben hätte. Denn für das geringe Gehalt konnte eine weitere Arbeitsleistung über die übliche achtstündige Dienstzeit hinaus nicht erwartet werden. Wenn Sie dagegen die Zeichnungen usw. ohne besonderen Auftrag ausgeführt haben oder der Fabrikant der Ansicht sein konnte, daß Sie die Arbeit während der Dienstzeit ausführten, so hätte es einer besonderen Erklärung Ihrerseits bedurft, daß Sie für diese Arbeiten ein besonderes Entgelt verlangen. Gegen die Absicht, eine besondere Vergütung zu verlangen bzw. zu gewähren, spricht der Umstand, daß bei Hingabe der 700 M. zu Studienzwecken vereinbart worden ist, Sie sollten den Betrag später abarbeiten; zu dieser Zeit waren doch die Zeichnungen bereits mehrere Monate von Ihnen fertiggestellt. Hätte die Absicht der Honorierung bestanden, so würde es doch nahegelegen haben, bei dieser Gelegenheit Ihre Ansprüche zu stellen und die Verrechnung der 700 M. gegen die von Ihnen bereits verdiente Vergütung, anstatt gegen künftige Leistungen, zu vereinbaren.

Wenn Sie den Nachweis führen können, daß die Leistung nur gegen Vergütung erwartet werden konnte, so müssen Sie den Anspruch vor Ablauf des Jahres 1929 vor dem ordentlichen Gericht einklagen, da sonst die Einrede der Verjährung zu besorgen ist; Sie können ihn aber auch nach vollendeter Verjährung noch gegenüber der Forderung des Fabrikanten auf Rückzahlung der 700 M. in dieser Höhe zur Aufrechnung stellen (§ 390 Satz 2 BGB).

Zu 2: Ansprüche auf Fortzahlung von Gehalt wegen angeblich unberechtigter vorzeitiger Auflösung des Dienstverhältnisses stehen Ihnen m. E. nicht zu. Wenn Sie im Oktober 1927 Ihre Tätigkeit bei dem Fabrikanten auf Ihren Wunsch mit seinem Einverständnis zum Zwecke Ihres Studiums unterbrochen haben und dabei auch besprochen worden ist, daß Sie den Dienst am 15. März 1928 wieder aufnehmen sollten, so ist hierdurch eine vorläufige Lösung des Dienstvertrages vereinbart und ein Rechtsanspruch auf spätere Wiedereinstellung nicht begründet worden. Jedenfalls wäre aber die Mitte Februar 1928 erfolgte Mitteilung, daß eine Wiedereinstellung zum 15. März 1928 mangels Beschäftigungsmöglichkeit nicht erfolgen könne, als eine rechtzeitige und zulässige Kündigung anzusehen, und schließlich haben Sie ja auch vom 15. März 1928 ab eine andere Stellung tatsächlich angenommen, in der Sie sicherlich auch ein Gehalt von mindestens 180 M. bezogen haben, das Sie sich gemäß § 615 BGB. auf eine etwaige Gehaltsforderung an den Fabrikanten anrechnen lassen müßten.

Zu 3: Die Forderung des Fabrikanten auf Rückzahlung der Ihnen zum Studium zur Verfügung gestellten 700 M. erscheint begründet. Daß Ihnen die Summe nicht etwa geschenkt sein sollte, ergibt sich aus der Vereinbarung, daß Sie den Betrag später abarbeiten sollten. Es handelt sich also um ein Darlehn (Ausstellung eines Schuldscheines ist dazu nicht erforderlich), bei dem die Rückzahlung derart vereinbart worden ist, daß es gegen Ihre spätere Gehaltsforderung verrechnet werden sollte. Wenn nun eine solche Verrechnung infolge Unterbleibens der Weiterbeschäftigung nicht möglich ist, so erlischt dadurch Ihre Rückzahlungsverpflichtung nicht; man wird vielmehr lediglich den Rückzahlungsmodus unter Berücksichtigungen der veränderten Verhältnisse entsprechend ändern müssen, und zwar gemäß § 242 BGB. wohl derart, daß Sie aus Ihrem jetzigen Arbeitsverdienst einen entsprechenden Teil an den Fabrikanten zwecks ratenweiser Tilgung der Schuld abzugeben haben. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 57. Inhalt: Umsatzsteuerfreiheit gemeinnütziger Unternehmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues — Aus der Bautätigkeit — Entscheidungen höherer Gerichte — Rechtsauskünfte —