

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

33 BERLIN 11. SEPT. 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## DIE BEHANDLUNG BAULICHER VERÄNDERUNGEN BEI DER EINKOMMENSTEUER

Von Regierungsrat Dr. Hoeres, Gladbeck

Alle durch einen gewerblichen Betrieb entstehenden Ausgaben können grundsätzlich bei Ermittlung des Einkommens als Werbungskosten in Abzug gebracht werden. Hierdurch wird jedoch die unter gewissen Voraussetzungen eintretende Verpflichtung des Kaufmannes, die Vermögensgegenstände, die er durch die Betriebsausgaben erlangt hat, zu aktivieren, nicht berührt. Auch bei Aufwendungen, die der Kaufmann auf die ihm gehörigen Gebäude oder als Mieter auf die gemieteten Räume gemacht hat, ist somit stets zu prüfen, ob die Ausgaben voll im Entstehungsjahr über Unkostenkonto abgebucht werden können oder ob für den durch die Aufwendungen erlangten Gegenwert Aktivierungspflicht besteht, was zur Folge hat, daß die Aufwendungen nur im Wege jährlicher Abschreibungen auf den aktivierten Gegenstand berücksichtigt werden können.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß Aufwendungen, die nur einem Geschäftsjahr zugute kommen, voll im Geschäftsjahr über Unkostenkonto abgebucht werden dürfen, daß dagegen Aufwendungen, deren Nutzung sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, zu aktivieren sind und nur im Abschreibungswege berücksichtigt werden dürfen.

Nach der neueren Rechtsprechung des Reichsfinanzhofes ist es aber nicht mehr erforderlich, alle Aufwendungen, deren Nutzungen sich über das laufende Geschäftsjahr hinaus erstrecken, zu aktivieren; denn der Kaufmann soll nicht zur Anstellung peinlicher Untersuchungen über die oft schwierige Frage der Verteilung des Nutzens über einen bestimmten Zeitraum gezwungen werden, wenigstens nicht, insoweit dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Buchführung nicht üblich ist. Der Begriff der laufenden Aufwendungen, die voll im Entstehungsjahr abziehbar sind, wird daher weiter wie früher dahin umgrenzt, daß darunter alle Aufwendungen fallen, die nach den Erfahrungen des einzelnen Betriebes alljährlich in einer gewissen Höhe wiederkehren. Das Ausmaß der laufenden Aufwendungen kann daher nach Art und Umfang der einzelnen Betriebe verschieden sein: Es kann ein und dieselbe Aufwendung im Rahmen des einen Betriebes gesehen, sich als laufende Aufwendung darstellen, während bei einem anderen Betriebe dieselbe Aufwendung zu aktivieren ist.

Im Hinblick auf diese weitere Umgrenzung hat der Reichsfinanzhof auch beim Hausbesitzer die früher übliche Unterscheidung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — letztere waren nach der früheren Auffassung stets zu aktivieren — im wesentlichen fallen lassen und anerkannt, daß dem Hausbesitzer die Wahl frei stehe, auch größere Instandsetzungsarbeiten entweder gleich voll im Entstehungsjahre abzuziehen oder diese auf mehrere Jahre zu verteilen (RFH. Bd. 21, S. 201 ff.). Die wirtschaftlichen Vorteile dieser Entscheidung bestehen darin, worauf das Urteil selbst hinweist, daß auch ein größerer Ausbesserungsaufwand sich bereits im Jahre der Ausgabe auch steuerlich voll auswirken kann, so daß hierdurch dem Hausbesitzer der Entschluß zu gebotenen größeren Ausgaben vielfach erleichtert wird, was namentlich für die Renovierung der in der Inflation sehr vernachlässigten Geschäftshäuser von Interesse ist. Natürlich kann der Hausbesitzer, wenn er ein Interesse daran hat, auch die Ausgaben auf mehrere Jahre verteilen;

ein Interesse an diesem letzteren Verfahren wird der Hausbesitzer namentlich dann haben, wenn die Instandsetzungsarbeiten die Einkünfte eines Steuerabschnittes übersteigen.

In einem neueren Urteil vom 22. Februar 1928 hat der Reichsfinanzhof diesen Standpunkt noch näher erläutert. „Es können auch Aufwendungen,“ so sagt die Entscheidung, „deren Nutzen sich auf mehrere Jahre erstreckt, insoweit bereits im Jahre der Aufwendung ganz oder zu einem größeren Betrage, als die Verteilung auf die Jahre der Nutzung entsprechen würde, abgeschrieben werden, als es sich um laufende Aufwendungen handelt, d. h. um Aufwendungen, die den Betrag, der im Rahmen des Betriebes regelmäßig im Jahre anfällt, nicht überschreiten.“ Es kommt hiernach also darauf an, ob sich die Aufwendungen im Rahmen des ganzen Betriebes betrachtet als laufende Aufwendungen darstellen, die das durchschnittliche Jahresmaß nicht übersteigen.

Nur dann sollen Instandsetzungskosten ausnahmsweise nicht im Entstehungsjahre voll abgezogen werden können, wenn sie lediglich im Interesse einer gewinnbringenden Wiederveräußerung aufgewandt worden sind (RFH. v. 15. Februar 1928).

Im Gegensatz zu derartigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten stehen die Anschaffungs- und Herstellungskosten, insbesondere also Aufwendungen für Verbesserungen und Erweiterungen. Derartige Aufwendungen sind stets zu aktivieren. Handelt es sich um derartige Verbesserungen und Erweiterungen, so erfolgt die Aktivierung in der Weise, daß dem Betrag, mit dem das Gebäude zu Beginn des Wirtschaftsjahres in der Bilanz eingestellt war, die Aufwendungen als Herstellungskosten hinzugerechnet werden und dann der Gesamtbetrag in die Endbilanz aufgenommen wird. Je nach der Art der Aufwendungen kann der Pflichtige diese aber auch als besonderes Gut besonders aktivieren und braucht es dann nicht den vorhandenen Buchwerten hinzuzurechnen. Hat der Pflichtige mit den Aufwendungen nicht den beabsichtigten Zweck erreicht, so kann er ferner gemäß § 20 EStG. statt der Aktivierung der Herstellungskosten den niedrigen gemeinen Wert des Hauses, dem die Aufwendungen zustatten kamen, in Ansatz bringen.

Bei Prüfung, ob Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten vorliegen, ist nicht maßgebend, ob durch die Aufwendungen der objektive Wert eines Hauses verbessert worden ist, sondern es fallen vielmehr alle Ausgaben darunter, die nicht als laufende Aufwendungen in dem oben erörterten Sinne anzusprechen sind. Herstellungsaufwand liegt insbesondere dann vor, wenn derartige, nach Art und Umfang wesentliche Änderungen an einem Gebäude vorgenommen worden sind, daß es dadurch einen veränderten Charakter erhalten hat. Derartige Aufwendungen sind stets zu aktivieren und können nur durch entsprechend ihrer Nutzungsdauer anteilige jährliche Abschreibungen berücksichtigt werden. Ist zweifelhaft, ob eine Aufwendung noch als Instandsetzungsarbeit oder bereits als Herstellungsaufwand anzusehen ist, so wird ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür, daß Herstellungsaufwand vorliegt, die Feststellung sein, daß durch die Aufwendungen der Verkehrswert des Hauses wesentlich erhöht ist. Herstellungsaufwand liegt z. B. vor,

wenn eine Aufstockung vorgenommen wird, wenn ein Haus zu einem anderen Benutzungszweck hergerichtet wird, wenn ein neues Dach angebracht wird und unter Umständen auch, wenn ein Haus völlig neu verputzt und dadurch sein Charakter geändert wird (vgl. RFH. Bd. 21, S. 206).

Nach einer Entscheidung des Reichsfinanzhofes sind auch bauliche Veränderungen, die der Käufer eines Hauses vornehmen läßt, um bereits beim Erwerb vorhandene Mängel zu beseitigen oder um das Haus zu anderen Zwecken herzurichten, den Anschaffungskosten, insbesondere also dem Kaufpreis, hinzuzurechnen (vgl. Bd. 19, S. 204 RFH.).

In Grenzfällen, bei denen es zweifelhaft ist, ob die Aufwendungen noch als Instandsetzungsarbeiten oder bereits als Herstellungsaufwand anzusehen sind, dürfen die Aufwendungen niemals für sich allein betrachtet werden, sondern sie sind stets im Rahmen des ganzen Betriebes zu werten. Der Reichsfinanzhof sah daher z. B. die Kosten für Ersetzung der unbrauchbar gewordenen Gasbeleuchtung im Treppenhaus eines Miethauses durch elektrisches Licht lediglich als Instandsetzungskosten an, da die elektrische Beleuchtung wohl für sich betrachtet, nicht aber im Rahmen des Ganzen eine wesentliche Veränderung des Hauses darstelle. Es könne somit der ungekürzte Abzug für diese Aufwendungen im Jahr der Verausgabung verlangt werden (RFH. v. 28. September 1927 VI A 378/27).

Den praktisch wichtigsten Fall des Herstellungsaufwandes stellen Umbauten dar. Derartige Umbaukosten sind stets zu aktivieren, und zwar einschließlich etwaiger Abbruchkosten. Der Reichsfinanzhof hat hierzu erstmalig in einem Urteil vom 3. März 1926 folgende grundsätzlichen Ausführungen gemacht:

„Wenn ein Gebäude durch Umbauten verändert wird, so kann als Herstellungspreis nicht der ursprüngliche Anschaffungspreis angesehen werden, sondern es sind die Kosten des Umbaus hinzuzurechnen. Erwirbt jemand ein Grundstück mit Gebäuden, die für seine Zwecke nicht geeignet sind, läßt diese niederreißen und für seine Zwecke geeignete Gebäude darauf herstellen, so hat das Grundstück neben den neuen Gebäuden für ihn einen Herstellungspreis, der sich zusammensetzt aus den Kosten für die Anschaffung des Grundstückes, für die Niederreißung der alten Gebäude und für die Errichtung der neuen. Es ist dabei gleichgültig, ob objektiv betrachtet, die neuen Gebäude wertvoller sind als die abgerissenen. Entsprechendes gilt von dem Umbau von Gebäuden. Lediglich die Instandhaltungskosten beeinflussen den Anschaffungspreis eines Gegenstandes nicht.“

In einer neueren Entscheidung vom 7. Sept. 1928 (Reichssteuerbl. 28, S. 534) hat der Reichsfinanzhof sich eingehend mit der steuerlichen Behandlung von Umbaukosten befaßt. Der Entscheidung lag folgender Tatbestand zugrunde: Ein Ladeninhaber hatte seine Laden- und Lagerräume erweitert. Er vertrat den Standpunkt, es handle sich, da er, um wettbewerbsfähig zu bleiben, zu dem Umbau gezwungen worden sei, — denn nur durch einen derartigen Umbau habe

er sein Geschäft auf der bisherigen Höhe halten können — bei den Aufwendungen um Instandhaltungskosten, die gleich hätten abgezogen werden können. Demgegenüber vertritt die Entscheidung den Standpunkt, die Umbaukosten seien zu aktivieren. Sie geht hierbei aus von dem Gedanken des Teilwertes, demzufolge nicht zu fragen ist, ob das Geschäft im ganzen durch die Aufwendungen gewonnen hat, sondern ob die einzelnen dem Betrieb gewidmeten Gegenstände in ihrem Wesen und Umfang erhalten oder verbessert worden sind. Der Umbau sei sonach für sich zu betrachten und es sei lediglich zu fragen, welchen Wert der Umbau für das Unternehmen habe, d. h. welchen Wert er im Rahmen des ganzen Betriebes habe. Sonach seien die gesamten Aufwendungen für den Umbau dem Buchwert als Herstellungspreis hinzuzurechnen. Das Urteil erklärt es aber auch für zulässig, den Umbau für sich allein zu bewerten, d. h. an Stelle der tatsächlichen Umbaukosten den gemeinen Wert des Umbaus für sich allein in Ansatz zu bringen. Der gemeine Wert, das ist der Teilwert, ist in diesem Falle gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 EStG. der Betrag, um den das Grundstück infolge des Umbaus für das Geschäft wertvoller geworden ist. Es sei daher gleichgültig, so führt die Entscheidung aus, um welchen Betrag der Brantkassenwert des Gebäudes gestiegen sei; dieser werde regelmäßig nicht um die Kosten des Umbaus steigen; vielmehr komme es darauf an, ob der Wert des Grundstückes für den Geschäftsinhaber um die Kosten des Umbaus gestiegen sei. Dafür spreche insofern eine Vermutung, als der Kaufmann im allgemeinen einen Umbau nur vornehmen werde, wenn er sich einen den Kosten entsprechenden Nutzen davon verspreche.

Endlich sei noch auf die Fälle hingewiesen, in denen nicht der Eigentümer, sondern der Pächter oder Mieter gewerblicher Räume bauliche Veränderungen vornehmen läßt.

Auch hierbei ist zunächst zu fragen, ob die Aufwendungen im Rahmen des ganzen Geschäftes betrachtet als laufende Aufwendungen oder als Herstellungsaufwand anzusehen sind. Liegt hiernach Herstellungsaufwand vor, so sind die Aufwendungen zwar auch regelmäßig zu aktivieren, wobei aber als Benutzungsdauer und somit Abschreibungszeitraum nicht die Lebensdauer maßgebend ist, sondern die Zeitspanne, für die dem Mieter oder Pächter die Benutzung auf Grund des Miet- oder Pachtverhältnisses zusteht (RFH. v. 21. September 1927).

Falls aber eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart ist, auf Grund deren bereits eine Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses am Schluß des Jahres zulässig ist, so kann ausnahmsweise auch derartige Herstellungsaufwand sofort für das Geschäftsjahr voll abgebucht werden, sofern nicht nach den Umständen des Falles — z. B. der Vermieter ist ein Gesellschafter — mit erheblicher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, daß von der Ausübung des Kündigungsrechtes für längere Zeit kein Gebrauch gemacht wird (Urt. v. 16. Mai 1928 VI A 590). —

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wie erhält man eine Hauszinssteuerhypothek für den Wohnungsbau? Angesichts der äußerst schwierigen Geldbeschaffung und der sehr hohen Leihsätze für Hypothekenkapital bedeutet die Bewilligung einer Hauszinssteuerhypothek für jeden Baulustigen eine wesentliche Erleichterung und Verbilligung seines Bauprojektes. Diese Hauszinssteuerhypotheken sind bekanntlich äußerst billig, und nur mit deren Hilfe ist die Finanzierung sehr vieler Bauvorhaben bei dem heutigen Baukostenindex von 175 bis 180 v. H. überhaupt möglich. Beträgt doch die Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken nur 5 v. H. jährlich, wozu 1 v. H. für die Tilgung des Kapitals hinzukommt. Nach Ablauf von zehn Jahren kann die jährliche Tilgungsquote um 1 auf 2 v. H. heraufgesetzt werden. Wenn jedoch der Bauherr den Nachweis erbringt, daß sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung seines Baues eine höhere Miete ergeben würde, als für gleichwertige vor dem 1. Juli 1914 errichtete sog. Altwohnungen zu zahlen ist, so kann auf seinen Antrag der Zinssatz auf 1 v. H. jährlich herabgesetzt werden. Sobald diese Voraussetzung nicht mehr vorliegt, werden die Zinsen wieder auf den alten Satz von 5 v. H. her-

aufgesetzt. Sowohl die Zins- als auch die Tilgungszahlungen haben halbjährlich, und zwar am 1. April und 1. Oktober, postnumerando an eine von der Gemeinde zu bezeichnende Stelle zu erfolgen.

In den Baujahren 1928 und 1929 standen je 800 Millionen M. Hauszinssteuerhypotheken für den Wohnungsbau zur Verfügung. Wer sich für das neue Baujahr 1930 eine Hauszinssteuerhypothek sichern will, sollte vor allen Dingen rechtzeitig, d. h. schon jetzt, einen entsprechenden Antrag stellen. Daher dürfte es sich empfehlen, die Interessenten über die Voraussetzungen und den Weg zur Erlangung einer derartigen Hypothek kurz zu unterrichten. Wer sich eingehender über alle diese Fragen unterrichten will, dem sei das Buch von Minist.-Rat Lehmann „Geldbeschaffung für den Wohnungsbau“ empfohlen, das im Verlage des Verb. der Preuß. Landgem. erschienen ist.

Der Antrag auf Bewilligung einer Hauszinssteuerhypothek ist an den Magistrat bzw. Gemeindevorstand zu richten, und nur in den Fällen, wo einer Gemeinde nicht die selbständige Verfügung über die Hauszinssteuermittel übertragen ist, an den Landrat. Gleichzeitig mit dem Antrag sind Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Grundbuchauszug, Katasterauszug und Kostenanschlag einzureichen. Im

übrigen hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß die Finanzierung des Bauvorhabens bei Bewilligung der Hauszinssteuerhypothek gesichert ist, daß er also entweder allein oder mit rechtsverbindlich gesicherter Unterstützung Dritter in der Lage ist, die übrigen Baukosten zu tragen. Auch eine genaue Aufstellung über die Höhe der durch die Verzinsung des Baukapitals einschließlich der sonstigen Lasten sich ergebenden Mieten ist beizufügen. Diese Mieten dürfen die für eine entsprechende Altwohnung zu zahlende Miete nicht in allzu erheblichem Maße übersteigen.

Zu berücksichtigen bleibt ferner, daß Hauszinssteuerhypotheken grundsätzlich nur zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot bewilligt werden sollen. Infolgedessen dürfen die geplanten Wohnungen nach Raumzahl, Größe und Komfort die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten. Luxuswohnungen scheiden also von vornherein aus, ebenso aber auch Werk- und Landarbeiterwohnungen, für die jedoch eventuell Mittel aus der produktiven Erwerbslosenfürsorge zur Verfügung gestellt werden können.

Selbstverständlich kommen für die Vergebung von Hauszinssteuerhypotheken nur Dauerwohnungen in Frage, und zwar in erster Linie solche Bauten, die in wirtschaftlichster Bauweise ausgeführt werden. Vor allen Dingen sollen die Bauten an fertigen Straßen liegen, um eine nachträgliche Belastung mit Straßenbaukosten usw. zu vermeiden.

Die äußerste Beleihungsgrenze für Hauszinssteuerhypotheken beträgt zwei Drittel des reinen Bauwertes oder 60 v.H. des Bau- und Bodenwertes. Im allgemeinen wird jedoch so verfahren, daß 60 v.H. der Gesamtkosten von einer Hypothekenbank zu beschaffen sind, wobei für die letzten 20 v.H. seitens der Stadt die Bürgerschaft übernommen wird und weitere 30 v.H. als Hauszinssteuerhypothek gewährt werden. Mindestens die letzten 10 v.H. soll auf alle Fälle der Bauherr selbst aufbringen. Auch soll die Hauszinssteuerhypothek 3000 M. für die Wohnung nicht überschreiten; sie darf nur in bes. Fällen bis 5000 M. erhöht werden.

Die gewährte Hauszinssteuerhypothek wird zugunsten der die Hypothek gebenden Gemeinde in das Grundbuch eingetragen. Eine Kündigung der Hauszinssteuerhypothek durch die Gemeinde ist ausgeschlossen, es sei denn, daß das Gebäude nicht den Antragsunterlagen entsprechend ausgeführt oder genutzt wird oder daß der Bauherr bzw. sein Rechtsnachfolger den ihm vertragsmäßig obliegenden Pflichten nicht nachkommt oder das Grundstück veräußert.

In besonderen Fällen kann nach den gesetzlichen Bestimmungen neben der Hauszinssteuerhypothek noch eine Zusatzhypothek aus öffentlichen Mitteln bis zum Höchstbetrage von 1500 M. für die Wohnung gewährt werden. Auch in diesem Falle dürfen Hauszinssteuerhypothek und Zusatzhypothek zusammen nicht mehr als 60 v.H. des Bau- und Bodenwertes ausmachen. Die Zusatzhypothek wird ebenfalls im Grundbuch für die Gemeinde sichergestellt.

Danben gibt es noch Sonderzusatzhypotheken, und zwar besonders bei Bauvorhaben für minderbemittelte kinderreiche Familien (mit vier und mehr unversorgten Kindern) und für Schwerkriegsbeschädigte, soweit solche Bauten als Eigenheime, Genossenschaftswohnungen oder gemeindeeigene Wohnungen errichtet werden. Auch für die Bewilligung dieser Sonderzusatzhypotheken sind die gleichen Stellen zuständig wie für die Bewilligung der Hauszinssteuerhypotheken. — Dr. C.

**Wie kann der Stagnation des Pfandbriefgeschäftes im Interesse einer Besserung der Wohnungsbaufinanzierung wirksam begegnet werden?** Wie die in der letzten Zeit in der Tages- und Fachpresse zunehmenden Erörterungen über die Behebung der Absatzhemmungen am Pfandbriefmarkt beweisen, gewinnt in breiteren Fachkreisen die Auffassung immer mehr an Boden, daß der Übergang vom Sprozentigen zum 9prozentigen Pfandbrieftyp im Interesse des seit Monaten stagnierenden Pfandbriefgeschäftes und darüber hinaus im Interesse der immer schwieriger werdenden Wohnungsbaufinanzierung nicht mehr lange hinausgeschoben werden kann, wenn die weitere Durchführung des Wohnungsbauprogramms nicht ernstlich gefährdet werden soll.

Wie die erst kürzlich erschienene Pfandbriefstatistik der Realkreditinstitute für den Monat Juni zeigt, hat das Neugeschäft in Pfandbriefen vom Mai zum Juni sehr stark nachgelassen. Ausweismäßig

konnten im Juni nur für 49 Mill. M. Pfandbriefe gegenüber 60 Mill. M. im Vormonat auf dem Inlandsmarkt abgesetzt werden, während der Auslandsabsatz vollkommen stockte.

Angesichts der Tatsache, daß der Pfandbriefmarkt bei dem Versagen verschiedener früher sehr ergiebiger Finanzierungsquellen neben den Sparkassen heute das wichtigste Sammelbecken für langfristige Realkredite bildet, kommt dieser nur völlig unzureichenden Absatzentwicklung im Pfandbriefgeschäft für den Wohnungsbaugeldmarkt eine ganz besondere Bedeutung zu. Gerade durch den in den letzten Tagen erfolgten Zusammenbruch der Frankfurter Allgemeinen Versicherungs A. G. erfährt die Lage am Hypothekenmarkt eine neue Verschärfung, denn durch die Übernahmetransaktion der „Allianz“ werden ohne Zweifel bei dieser Gesellschaft zur Durchführung der Übernahmegarantie auf längere Zeit ganz erhebliche Mittel gebunden, die sonst zum großen Teil dem Wohnungsbauprogramm als Hypothekendarlehen zugeflossen wären.

Es nützt nichts, den Kopf in den Sand zu stecken und sich dadurch verantwortungsvollen Entschlüssen entziehen zu wollen, denn der Ernst der Lage fordert gebieterisch ein entschlossenes Handeln. Wie die Dinge gegenwärtig liegen, stößt die Durchführung der für dieses Jahr geplanten Wohnbauvorhaben bereits in zahlreichen Städten auf immer größere Finanzierungsschwierigkeiten, da wohl die öffentlichen Zuschußkredite zur Verfügung stehen, aber die Beschaffung der notwendigen privaten Hypothekarkredite größtenteils ein unübersteigbares Hindernis bildet. Wenn es auch einzelnen Großbaufirmen dank ihrer starken Kapitalfundierung und ihrer vielseitigen Bankbeziehungen möglich ist, der Finanzierungshemmnisse Herr zu werden, so wird die überwiegende Mehrzahl der mittleren und kleineren Baufirmen von der immer drückender werdenden Finanzierungsnot doch sehr schwer betroffen. Die Richtigkeit dieser Behauptung wird durch die Entwicklung der Verhältnisse am Wohnungsbauprogramm bestätigt, der gegenwärtig im Gegensatz zu den Vorjahren bereits eine stark absinkende Beschäftigungstendenz aufweist. Ausreichend zu tun haben in den meisten Bezirken nur die vielseitig beschäftigten Großbaufirmen, die neben den Wohnungsbauarbeiten auch mit gewerblichen und Straßenbauaufträgen versehen sind, während die kleineren Bauunternehmen und das Bauhandwerk unter einem zunehmenden Auftragsmangel leiden. Bei der Bedeutung des Baugewerbes als Schlüsselindustrie wäre es jedenfalls im Interesse der gesamten, an der Belieferung des Bauprogramms beteiligten Wirtschaft ein dringendes Gebot der Stunde, alle Hebel in Gang zu setzen, um durch eine Lösung der Finanzierungsfrage die Vorbedingung für eine gedeihliche Fortführung des Wohnungsbauprogramms zu schaffen.

Die einzige Möglichkeit, zu diesem Ziel zu kommen, ist die bereits einleitend gekennzeichnete Erhöhung des Zinsniveaus für Pfandbriefe, um auf diese Weise dem Pfandbriefmarkt wieder neue Anlagemittel zuzuführen. Eine derartige Maßnahme hat bei der gegenwärtigen Geldmarktlage jedoch nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn der Pfandbriefzinsfuß um ein volles v.H. auf 9 v.H. erhöht wird. Gleichzeitig ist auch im Interesse einer Belebung des Auslandsabsatzes für Pfandbriefe die Aufhebung der vielumstrittenen Kapitalertragssteuer notwendig, die sich als eine jeden Marktaufschwung hemmende Bleikugel erwiesen hat.

Wohl bedürfen die von einzelnen Seiten gehegten Befürchtungen, daß durch diese erneute Heraufsetzung des Pfandbriefzinsniveaus eine weitere empfindliche Baukostenvertéuerung eintritt, einer ersten Würdigung, denn diese Vertéuerung läßt sich natürlich nicht vermeiden. Um dem zur Diskussion stehenden Wirtschaftsproblem aber gerecht zu werden, muß jedoch die mit diesem Gedankengang verknüpfte Fragestellung richtiger so lauten: Ist der Wirtschaft und der unter der Wohnungsnot leidenden Öffentlichkeit mehr damit geholfen, wenn der herrschenden Wohnungsbauprogrammkrisis tatenlos zugesehen wird, gleichgültig, ob hierdurch weite Wirtschaft- und Bevölkerungskreise geschädigt und gesundheitlich schwer geschädigt werden, oder ist es nicht richtiger, gewisse finanzielle Opfer zu bringen, die die Wohnungsbautätigkeit wieder in Gang setzen helfen und zu einer fühlbaren Minderung der bestehenden Wirtschafts- und Wohnungsnot beitragen. Die Beantwortung dürfte nicht schwer fallen!

Im Hinblick darauf, daß eine Erleichterung der angespannten Kapitalmarktlage im In- und Ausland in

absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, würde es ohne Zweifel einen schweren Fehlschluß bedeuten, mit einer baldigen Besserung der Verhältnisse am Pfandbriefmarkt aus sich selbst heraus zu rechnen. Es darf in diesem Zusammenhang daran erinnert werden, daß bei dem im vorigen Jahr vollzogenen Übergang vom 7prozentigen zum 8prozentigen Pfandbrieftyp in den interessierten Wirtschaftskreisen sehr scharfe Auseinandersetzungen über das Für und Wider dieser Maßnahme geführt wurden, die jedoch bald damit endeten, daß sich die Einführung des 8prozentigen Pfandbrieftyps aus geldmarkttechnischen Gründen als unerläßlich erwies. Mit einer ähnlichen Entwicklung dürfte auch diesmal zu rechnen sein. — Dr. Roland Schupp, München.

## RECHTSAUSKÜNFT

Arch. W. T. in D. (Anspruch auf Arch.-Honorar.)

**Tatbestand und Frage:** Einem Architekten ist der Bau eines Wohnhauses für einen Arzt übertragen worden, zu dem bei wiederholtem wechselndem Bauprogramm mit zum Teil vollständig anderen Grundlagern nicht weniger als sieben Vorentwürfe aufgestellt worden sind, von denen vier so weit bearbeitet wurden, daß die fertigen Bauvorlagen vorlagen. Der Architekt verlangte für diese Mehrarbeiten sein Honorar nach der Gebührenordnung. Der Auftraggeber will nur den letzten Entwurf samt Ausführung vergüten, indem er sich auf einen Passus im Auftragschreiben beruft, in dem es heißt: „Dem Architekten werden die gesamten Entwurfsarbeiten“ übertragen. Als Gesamthonorar für alle Arbeiten einschließlich noch notwendig werdender Änderungen während des Baues wird ein Honorar bezahlt von ...

Der Architekt ist der Meinung, daß „unter den gesamten Entwurfsarbeiten“ diejenigen Leistungen zu verstehen seien, die zur Fertigstellung des zuerst geplanten Hauses erforderlich waren, daß ihm aber trotz obigem Auftragschreiben für die wiederholte Umarbeitung ein Honorar zustehe.

**Antwort:** Wenn dem Architekten die „gesamten Entwurfsarbeiten und die Bauleitung zu dem Neubau des Wohnhauses“ übertragen und „als Gesamthonorar für alle Arbeiten einschließlich noch notwendig werdender Änderungen während des Baues“ eine bestimmte Vergütung in Gestalt eines Prozentsatzes der Bausumme vereinbart ist, so kann es recht zweifelhaft sein, ob unter den geschilderten Verhältnissen dieses Gesamthonorar alle vom Architekten aufgestellten verschiedene Projekte umfaßt, oder ob sein Verlangen, für die Projekte, die auf Wunsch des Bauherrn unter gänzlicher Änderung des ursprünglichen, vor der Honorarvereinbarung besprochenen Planes bearbeitet worden sind, eine besondere Vergütung zu erhalten, berechtigt ist.

Der formale Wortlaut der Honorarvereinbarung spricht gegen den Architekten. Doch sind Verträge gemäß §§ 157, 242 BGB. so auszulegen und zu erfüllen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern, und der Wortlaut des Honorarversprechens läßt immerhin die Möglichkeit verschiedenartiger Auslegung zu. Unter den gesamten Entwurfsarbeiten einschließlich der noch notwendigen Änderungen während des Baues wird man nach Treu und Glauben nur die Anfertigung sämtlicher Entwürfe, Pläne, Zeichnungen, Berechnungen und Ausschreibungen für die Ausführung des Baues in der zunächst geplanten Art und solche Änderungen zu verstehen haben, die normalerweise bei der Ausführung jedes Baues sich ergeben, da ja in den seltensten Fällen die Bauaufgabe von vornherein vollkommen feststeht. Diese Änderungen müssen sich aber in vernünftigen Grenzen halten und dürfen nicht bis zur vollständigen Verwerfung von Projekten führen, die schon bis zur baupolizeilichen Genehmigung vorbereitet sind. Die Bearbeitung völlig anderer Projekte auf gänzlich veränderter Grundlage, zum Beispiel unter Verteilung der Räume auf zwei getrennte Häuser, eine Änderung, mit der sicherlich bei dem Honorarabkommen nicht gerechnet worden ist, würde danach m. E. nicht unter die Honorarvereinbarung fallen.

Dem Architekten würde eine übliche Vergütung für die neuen Projekte als stillschweigend vereinbart zustehen, wenn deren Herstellung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten war (§ 652 BGB.). Angesichts des Vorliegens einer Honorarvereinbarung „für die gesamten Entwurfsarbeiten“ hätte der Architekt sicherlich gut daran getan, bei der ersten vollständigen Umwerfung des Projektes den Bauherrn ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die neue Projektbearbeitung besonders vergütet werden müsse; es wäre dann aus dem Verhalten des Bauherrn mit Sicherheit zu entnehmen gewesen, ob dieser die weitere Tätigkeit etwa ohne besondere Vergütung erwartete. Da der Hinweis unterblieben ist, kommt es auf die Ansicht des Gerichtes an, das m. E. bei dem geschilderten Sachverhalt doch wohl zu der Auffassung wird gelangen können, daß der Bauherr die Bearbeitung derartiger Neuprojekte nicht ohne Vergütung erwarten könnte.

Bei der Beurteilung der Höhe der üblichen Vergütung werden die Sätze der Gebührenordnung der Architekten und Ingenieure zugrunde gelegt werden können, wenngleich sich dieser Standpunkt noch nicht allgemein bei den Gerichten durchgesetzt hat. Es wird dabei aber geprüft werden müssen, inwieweit etwa der Architekt unzumutbare Projektierungsarbeiten und in dem betreffenden Stadium nicht bereits zwingend erforderliche Arbeiten ausgeführt hat. Es ist Sache eines pflichtgemäß handelnden Architekten, einen

unentschiedenen Bauherrn so zu beeinflussen, daß nicht unnütze Projektierungsarbeiten geleistet werden, aus denen der Bauherr nachher gar keinen Nutzen hat. Auch scheint es, daß der Architekt vielleicht vorschnell regelrechte Entwürfe und sogar Baupolizezeichnungen angefertigt hat, die nachher verworfen wurden. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. T. in D. (Streitigkeiten infolge nachträglicher Teilung eines bebauten Grundstückes.)

**Tatbestand:** Ein Eckgrundstück an den Straßen A und B ist von dem inzwischen verstorbenen Eigentümer an der Straße A zunächst von der Nachbargrenze ausgehend auf einem größeren Teil seiner Länge mit einem Wohnhaus bebaut worden, an das sich längs der Nachbargrenze nach der Tiefe zu noch ein Flügel anschließt. Dann hat der Eigentümer auch an der Straße B ein Wohnhaus derart errichtet, daß die Ecke der beiden Straßen freibleibt und die beiden Wohnhäuser nur mit einer Ecke aneinanderstoßen; hier ist aber ein 1 m breiter Durchgang zum inneren Hof offengelassen. Der zweite Bau besitzt Fenster nach allen vier Seiten. Der Eigentümer des Grundstücks (Grundbuchblatt Nr. 208) hat dann das zweite Gebäude nebst einem weiteren 1 m breiten Geländestreifen verkauft. Das neue Grundstück hat im Grundbuch Nr. 377 erhalten. Der ursprüngliche Eigentümer hat auf sein Restgrundstück ferner noch als Grunddienstbarkeit für den Eigentümer von Nr. 377 das Recht der Benutzung seines Hofes, des 1 m breiten Eckdurchganges und der Aborte, Müll- und Aschenkästen im Hof eingeräumt. Die Reinigung der letzteren liegt dem Eigentümer von Nr. 208 ob gegen eine Anerkennungsgeld von 3 M. jährlich. Das Haus an der B-Straße ist 1903 erbaut, 1922 verkauft und 1924 die Grunddienstbarkeit auf Nr. 208 eingetragen, aus der sich nun Unzuträglichkeiten ergeben.

**Frage:** 1. Können die Erben des ursprünglichen Eigentümers jetzt eine höhere Gebühr für die Grunddienstbarkeit verlangen, für das Fensterrecht vom Nachbarn einen Betrag fordern, da dieses nicht eingetragen ist, oder an der Grenze gegen den Nachbar (also in 1 m Abstand vom Hause) einen so hohen Zaun errichten, daß den Fenstern dort das Licht entzogen wird, überhaupt einen Druck auf den Nachbarn ausüben, um das Grundstück wieder zurückzukaufen?

2. Wann verjährt das Fensterrecht?

**Antwort:** 1. Die Erben des verstorbenen Eigentümers des Stammgrundstücks Blatt 208 haben kein Mittel, den jetzigen eingetragenen Eigentümer des verkauften Teilgrundstücks Blatt 377 zu einem Verkauf des letzteren an sie zu veranlassen, wenn über die Kaufbedingungen keine Einigung zu erzielen ist; insbesondere steht den Erben auch nicht etwa ein Vorkaufsrecht zu, falls der Eigentümer des Grundstücks Blatt 377 einen anderen Käufer findet.

Die zugunsten des jeweiligen Eigentümers bzw. der Bewohner des verkauften Teilgrundstücks eingetragene Berechtigung, den Hof sowie die Müll- und Aschengrube des Stammgrundstücks mitzubenutzen und die Ausräumung der Abort- und Müllgruben von dem Eigentümer des Stammgrundstücks zu verlangen, wird durch einen Verkauf des durch diese Grunddienstbarkeit berechtigten Grundstücks Blatt 377 in keiner Weise beeinträchtigt. Wenn und solange der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Blatt 377 die als Gegenleistung für die Belastung des Stammgrundstücks vereinbarte „Anerkennungsgeld“ zahlt, muß der Eigentümer des belasteten Stammgrundstücks die Benutzung dulden und die vereinbarte Leistung bewirken. Eine Erhöhung der Anerkennungsgeld kann nicht verlangt werden. Die getroffene Vereinbarung hinsichtlich der Höhe ist bindend und wird durch einen Verkauf nicht berührt. Es ist zuzugeben, daß die Summe von 3 Fein-GM. für die Gewährung des Benutzungsrechts und die Erfüllung der Reinigungspflicht nur eine minimale Gegenleistung darstellt, und es ist wahrscheinlich, daß der Erblasser bei Festsetzung dieser Vergütung im Dezember 1924 den wirtschaftlichen Wert der Goldmark überschätzt hat. Dies würde jedoch den Erben kein Recht geben, die einmal festgesetzte Vergütung nachträglich zu erhöhen.

2. Das Fensterrecht steht dem Eigentümer des verkauften benachbarten Teilgrundstücks unabhängig von einer grundbuchlichen Eintragung zu, da es eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung darstellt, die einer Eintragung nicht bedarf und unverjährbar ist. Der Nachbar oder ein Rechtsnachfolger braucht also dieses Recht nicht erst durch Bewilligung einer Vergütung gegenüber den Erben zu erwerben oder zu erhalten. Durch diese Bestimmungen des für Preußen geltenden Allgemeinen Landrechts Teil I Titel 8 § 125 ff. die durch Artikel 124 des Einführungsgesetzes zum BGB. aufrechterhalten sind, ist das Bauen in der Nähe des Nachbargrundstücks derart begrenzt: Wenn die Fenster des Nachbarn — wie es hier der Fall ist — schon seit wenigstens 10 Jahren bestehen und der innere Raum seines Gebäudes nur von dieser Seite Licht empfängt, muß der Nachbar aus dem ungeöffneten Fenster des Parterregeschosses, und wenn das Gebäude noch von anderer Seite Licht empfängt, muß er aus dem ungeöffneten Fenster des ersten darüberliegenden Stockwerks den Himmel erblicken können. Die Erben dürfen an der Grenze ihres Grundstücks eine Brettereinfriedigung errichten, sofern dadurch dieses Lichtrecht des Nachbarn nicht beeinträchtigt wird. Da die Grenze des Stammgrundstücks von der Front des verkauften Nachbargrundstücks noch 1 m entfernt ist und das Nachbargebäude von allen Seiten Licht empfängt, würde bei Errichtung eines 2 m hohen Zaunes an der Grenze das Lichtrecht wohl nicht beeinträchtigt werden, da die Sehlinie vom 1. Stockwerk des Nachbargebäudes jedenfalls über den Zaun hinweggeht. Der Eckdurchgang muß natürlich offen gehalten werden. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 75. Inhalt: Die Behandlung baulicher Veränderungen bei der Einkommensteuer — Wohnungswirtschaft — Rechtsauskünfte —

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