BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT
AUSSTELLUNGEN · MESSEN
NR. 45 BERLIN 4. DEZ. 1929
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG
HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

WIE KOMMT DER AUFTRAGNEHMER NACH DER VERDINGUNGSORDNUNG ZU SEINEM GELDE

Von Justizrat P. Roß, Dresden

(Nachdruck verboten)

Nach § 641 BGB. ist die dem Auftragnehmer zustehende Vergütung bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. Die Vorschrift paßt für Werke kleineren Umfangs, etwa wenn ein Anzug oder ein Möbelstück zur Herstellung in Auftrag gegeben wird. Bei solchen Werkverträgen dagegen, die den Einsatz erheblicher Werte des Auftragnehmers notwendig machen, nahm die Verkehrssitte einen anderen Lauf. Hier erhielt der Auftragnehmer seit jeher seine Vergütung in Teilen nach der von ihm erreichten Entwicklungsstufe des in der Ausführung begriffenen Werkes. Und zwar wurde regelmäßig die Werktätigkeit des Auftragnehmers vertraglich in feste Abschnitte zerlegt, mit deren jeweiligem Abschluß ein bestimmter Teilbetrag des Werklohns fällig wurde. Die VOB. folgt dem gleichen Grundsatz. Bei der überaus großen Verschiedenheit baulicher Tätigkeiten, die unter die VOB. fallen können, war es ihr nicht möglich, ein für allemal bestimmte Stufen der Ausführung festzusetzen und mit diesen Stufen die Fälligkeit bestimmter Werklohnbeträge zu verknüpfen. Die VOB. wird ihrer Aufgabe, nach Möglichkeit alle Arten von Bauleistungen zu erfassen, auf dem Gebiete der Werklohnzahlung durch die Vorschrift B § 16 Nr. 1 gerecht, daß Abschlagszahlungen auf Antrag in Höhe der jeweils nachgewiesenen vertragsmäßigen Leistungen in möglichst kurzen Zeitabständen zu entrichten sind.

Demgemäß hat der Auftragnehmer nach der VOB. Anspruch auf Begleichung seines Werklohns in laufenden Abschlagszahlungen, er braucht mit der Bezahlung nicht bis zur Abnahme des Werkes zu warten. Die Abschlagszahlung ist nicht bloße Gefälligkeit des Auftraggebers. Der Auftragnehmer hat vielmehr ein Recht auf die Zahlung, sobald die Grundlagen dafür im einzelnen Falle gegeben sind, und kann sie erzwingen. Ob, wann und wie oft der Auftraggeber eine Abschlagszahlung zu entrichten hat, bestimmt sich nach dem Umfang der von dem Auftragnehmer gemachten vertragsmäßigen Leistungen. Der Auftragnehmer entwickelt seine bauliche Tätigkeit nicht auf einmal, sondern nach und nach. Was er auf diese Weise seinem Auftraggeber an Werten verschafft, hat dieser stufenweise abzugelten. Will der Auftragnehmer eine Abschlagszahlung haben, so muß er sie beim Auftraggeber beantragen und zum Nachweis der von ihm ausgeführten Werkleistungen eine prüfungsfähige Aufstellung vorlegen, die ein rasches und sicheres Urteil über das Geleistete ermöglicht.

In die Aufstellung des Auftragnehmers, die er als Unterlage für seinen Anspruch auf eine Abschlagszahlung vorlegt, ist alles einzureihen, was er auf Grund des Vertrages dem Auftraggeber bis dahin zur Herstellung des Werkes geleistet hat und bezahlt haben will. Hierunter fallen die vom Auftragnehmer verrichteten Bauarbeiten, etwaige besondere Auslagen und die angelieferten Werkstoffe, soweit diese in das Grundstück oder das mit ihm verbundene Werk bereits eingebaut sind. Erst mit der Einfügung fallen die zur Herstellung des Werkes bestimmten, auf das Baugrundstück geschafften Gegenstände, wie Mauersteine, Zement, Träger, Balken, Türen, Treppen, Fenster, in das Eigentum des Auftraggebers. Bis zur Einfügung stehen die angelieferten Werkstoffe im Eigentum des Auftragnehmers (RGZ. 104, 95). Der Auftraggeber erhält erst mit dem Einbau der Werkstoffe das, was er nach dem Werkvertrage zu verlangen hat. Er soll abschläglich alles bezahlen, was er an Bauleistungen erhalten hat, aber auch nicht mehr. Deshalb gehören in die nachweisende Aufstellung des Auftragnehmers außer den geleisteten Bauarbeiten und besonderen Auslagen an sich nur die Werkstoffe, die bereits eingebaut sind. Vor dem Einbau hat der Auftraggeber keine Gewähr dafür, daß angelieferte, im Eigentum des Auftragnehmers stehende Werkstoffe auch tatsächlich eingebaut werden, und braucht sie daher zunächst nicht zu bezahlen. Denn der Auftragnehmer ist nicht gezwungen, gerade diese Stoffe für den Bau zu verwenden, er kann sie, was nicht unmöglich ist, wieder fortschaffen lassen und anderweit verwerten. Die ihm gehörigen Baustoffe unterliegen ferner bis zu ihrem Einbau dem Zugriff seiner Gläubiger. Verschafft aber der Auftragnehmer dem Auftraggeber schon vor dem Einbau die Gewähr, daß die in den angelieferten Werkstoffen verkörperten Werte dem Auftraggeber zufließen, so darf der Auftragnehmer die angelieferten Werkstoffe vor dem Einbau in seine Aufstellung einschließen. Der Weg dazu ist ein doppelter. Der Auftragnehmer kann dem Auftraggeber entweder das Eigentum an den Werkstoffen vor ihrem Einbau übertragen oder ihm dafür Sicherheit leisten, daß die Werkstoffe eingebaut werden. In jedem dieser beiden Fälle kann der Auftragnehmer die Werkstoffe bereits vor dem Einbau in seine Rechnung aufnehmen und verlangen, daß der Auftraggeber die Stoffe abschläglich bezahlt.

Zur Übertragung des Eigentums an den Werkstoffen ist erforderlich, daß der Auftragnehmer sie dem Auftraggeber übergibt und beide darüber einig sind, daß das Eigentum übergehen soll (§ 929 BGB.). Läßt der Auftraggeber, wie es bei Bauleistungen gewöhnlich ist, auf seinem Grundstück bauen, an oder in seinem Hause Arbeiten vornehmen, so ist er ohnehin schon im unmittelbaren Besitz der vom Auftragnehmer auf das Grundstück geschafften Baustoffe (RGZ. 104, 95). In diesem Falle ist eine besondere Übergabe der Baustoffe nicht mehr erforderlich, vielmehr genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums. Die Einigung kann im Bauvertrage oder auch später bis zum Einbau der Stoffe erfolgen. Wenn die Baustoffe noch nicht angeliefert sind, kann die Abrede lauten:

„Die Vertragsteile sind darüber einig, daß die vom Auftragnehmer zum Zwecke des Einbaus auf das Baugrundstück zu schaffenden Werkstoffe mit der Anlieferung auf das Grundstück in das Eigentum des Auftraggebers fallen."

Hat der Auftragnehmer die ihm gehörigen Stoffe ohne solche Abrede auf das Grundstück des Auftraggebers geschafft, so kann das Übereinkommen in folgende Form gekleidet werden:

„Der Auftragnehmer übereignet die von ihm zum Zwecke des Einbaus auf das Baugrundstück geschafften Werkstoffe dem Auftraggeber. Beide Teile sind darüber einig, daß damit das Eigentum an diesen Werkstoffen auf den Auftraggeber übergeht."

Der Auftragnehmer, der so das Eigentum an den noch nicht eingebauten Werkstoffen dem Auftraggeber überträgt, erreicht damit ohne weitere Aufwendungen, daß der Auftraggeber die angelieferten Werkstoffe schon vor ihrem Einbau zu bezahlen hat. Die Übertragung des Eigentums ist der Sicherheitsleistung vorzuziehen. Bei der Sicherheitsleistung legt der Auftragnehmer Werte fest, die zu seiner freien Verfügung verbleiben, wenn er dem Auftraggeber das Eigentum an den angelieferten, noch nicht eingebauten Werkstoffen überträgt. Nur wenn die Übereignung der Werkstoffe untunlich ist, wird der Auftragnehmer erwägen, ob er Sicherheit für den Einbau der Stoffe leisten will oder kann. Daß der Auftragnehmer die Werkstoffe vor ihrem Einbau dem Auftraggeber übereignet, ist z. B. dann nicht angängig, wenn der Lieferant des Auftragnehmers selbst sich das Eigentum an den Werkstoffen bis zum Einbau vorbehalten hat.

Die Sicherheitsleistung für den Einbau der Werkstoffe liegt nicht schon darin, daß der Auftragnehmer für die Erfüllung seiner Vertragspflichten in ihrer Gesamtheit eine allgemeine Sicherheit geleistet hat. Die VOB. verlangt vielmehr, daß der Auftragnehmer, der angelieferte Werkstoffe vor ihrem Einbau bezahlt haben will, außerdem eine besondere Sicherheit dafür leistet, daß er die Werkstoffe tatsächlich einbaut. Diese besondere Sicherheitsleistung vollzieht sich ebenso, wie nach der VOB. überhaupt Sicherheit geleistet wird. Sicherheit kann geleistet werden durch Hinterlegung von Geld, Wertpapieren oder Wechseln, durch Verpfändung der Forderungen, die in das Reichsschuldbuch oder in das Staatsschuldbuch eines deutschen Landes eingetragen sind, durch Bestellung von Hypotheken, durch Verpfändung von Forderungen, die durch Hypothek gesichert sind, durch Verpfändung von Grund- oder Rentenschulden, durch Stellung eines tauglichen Bürgen (§ 17 Nr. 1 VOB. B, § 232 BGB.). Unter den verschiedenen Arten der Sicherheit hat der Auftragnehmer die Wahl. Auch wenn er Sicherheit leistet, kann er Bezahlung der Werkstoffe immer erst verlangen, nachdem er sie angeliefert hat, nicht schon vorher.

Der Auftragnehmer kann Abschlagszahlungen in voller Höhe seiner jeweils nachgewiesenen vertragsmäßigen Leistungen fordern. Hat der Auftraggeber aus dem Vertragsverhältnis Gegenansprüche, so darf er den entsprechenden Betrag einbehalten. Abschlagszahlungen sind vom Auftraggeber möglichst rasch, spätestens sechs Werktage, nachdem der Auftragnehmer die Aufstellung eingereicht hat, zu leisten. Während der Auftragnehmer es sonst in der Hand hat, den Zeitpunkt für eine reif gewordene Abschlagszahlung nach seinem Belieben zu wählen, sind Stundenlohnrechnungen nach Ablauf von spätestens je zwölf Werktagen seit Beginn der Stundenlohnarbeiten einzureichen und alsbald zu bezahlen (VOB. B § 15 Nr. 7).

Die Tatsache, daß der Auftragnehmer Abschlagszahlungen erhält, schwächt seine Haftung aus dem Vertrage einschließlich der Gewährleistung für Werkmängel nicht ab. Trotz der Abschlagszahlungen bleibt der Auftragnehmer aus dem Vertrage weiter so verhaftet, als ob er die Zahlungen nicht erhalten hätte. Die Abschlagszahlung ist an sich weder Abnahme noch Teilabnahme des Werkes (VOB. B § 16 Nr. 1 Abs. 2), kann aber Teil eines Tatbestandes sein, der als Ganzes Abnahme ist. Wird z. B. die Teilzahlung geleistet, nachdem die Werkleistung in der Hauptsache beendet ist, und verspricht der Auftraggeber gleichzeitig die Zahlung des Restes für einen späteren Zeitpunkt, so liegt in diesem Hergange eine stillschweigende, durch schlüssige Handlung erklärte Abnahme des Werkes. Die Teilzahlung, die gleichzeitig Schlußzahlung für eine selbständige Teilleistung des Auftragnehmers ist, bedeutet Abnahme dieser selbständigen Teilleistung. Denn selbständige, in sich abgeschlossene Teilleistungen können auf Antrag ohne Rücksicht auf die Vollendung der übrigen Leistungen besonders abgenommen, endgültig festgestellt und bezahlt werden (VOB. B § 12 Nr. 2, § 16 Nr. 3). Selbständige Teilleistungen sind z. B. einzelne Gebäude, die Treppen, das Dach, die Fahrstuhlanlage eines Gebäudes. Wie selbständige Teilleistungen werden auf Antrag auch solche Teile einer Leistung behandelt, die zwar der Art nach nicht selbständig sind, aber durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden. Bedeutet eine Zahlung Abnahme, so leiden die Wirkungen dieser Abnahme nicht dadurch Abbruch, daß die Abnahme sich äußerlich in das Gewand der Zahlung kleidet.

Alsbald nach Prüfung und Feststellung der vom Auftragnehmer vorgelegten Schlußrechnung hat der Auftraggeber die Schlußzahlung zu leisten, und zwar innerhalb zweier Monate, nachdem der Auftragnehmer ihm die Schlußrechnung eingereicht hat (VOB. B § 16 Nr. 2). Der Auftraggeber hat die Schlußrechnung möglichst schnell zu prüfen. Verzögert sich die Prüfung, so ist das Guthaben des Auftragnehmers, soweit es unstreitig ist, sofort abschläglich zu bezahlen. Die vorbehaltlose Annahme einer Schlußzahlung durch den Auftragnehmer schließt Nachforderungen aus; vorher gestellte, aber unerledigt gebliebene Forderungen müssen von ihm bei Annahme der Schlußzahlung nochmals vorbehalten werden. Vorbehalten kann man sich nur, was man kennt. Durch Unterlassen des Vorbehalts wird der Auftragnehmer nur mit Nachforderungen ausgeschlossen, die ihm bei Annahme der Schlußzahlung bekannt sind. Forderungen, die er dabei nicht kennt, bleiben bestehen, auch wenn er wegen dieser Forderungen keinen Vorbehalt erklärt. Daß der Auftragnehmer über einzelne, ihm zustehende Forderungen nicht oder nicht mehr unterrichtet ist, kann in einem größeren Betriebe leicht vorkommen. Die VOB. sagt zwar, daß früher gestellte, unerledigte Forderungen bei Annahme der Schlußzahlung nochmals vorbehalten werden müssen, bestimmt aber nicht, daß der nochmalige Vorbehalt ein ausdrücklicher sein muß. Vorher erklärte Vorbehalte bleiben mithin wirksam, wenn sie bei Annahme der Schlußzahlung erkennbar aufrechterhalten werden (RGZ. 73, 147 f). Ein erklärter Vorbehalt wird hinfällig, sofern nicht binnen zwölf Werktagen nach Annahme der Schlußzahlung die vorbehaltene Nachforderung vom Auftragnehmer durch eine prüfungsfähige Rechnung belegt oder, falls das nicht möglich ist, der Vorbehalt eingehend begründet wird. Rechnung oder Begründung müssen vor Fristablauf beim Auftraggeber eingehen. Die Erhebung von Nachforderungen ist so an zwei Bedingungen geknüpft: Vorbehalt bei Annahme der Schlußzahlung und fristmäßige Rechnung oder Begründung. Der Auftragnehmer, der die Frist versäumt, behält trotzdem auf Grund des von ihm gemachten Vorbehalts seine Nachforderungen, wenn ihn kein Verschulden an Versäumung der Frist trifft; er muß sein Nichtverschulden beweisen. Führt er diesen Beweis, so behält er die vorbehaltenen Nachforderungen, obwohl er die zwölftägige Frist versäumt hat (RGR. BGB. 6. Aufl. Bd. 1 S. 266, 313, 363 und die dort angeführte Rechtsprechung). Der Nachweis des Auftragnehmers kann sich z. B. darauf richten, daß die Rechtslage die Nachforderung zunächst als aussichtslos erscheinen ließ und sich erst später geändert hat, daß notwendige Beweismittel anfänglich gefehlt haben, oder daß der Auftragnehmer durch Krankheit oder andere Umstände gehindert worden ist, die Frist einzuhalten.—

(Schluß folgt.)

DER GEMEINE WERT IM SINNE DES GRUNDERWERBSTEUERGESETZES

Von Regierungsrat Dr. Hoeres, Montabaur

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 11 Gr.St.G. nach dem gemeinen Werte des Grundstücks zur Zeit des steuerpflichtigen Rechtsvorgangs berechnet. Ist der Veräußerungspreis höher als der gemeine Wert, so tritt dieser gemäß § 12 Gr.St.G. an die Stelle des gemeinen Wertes.

Zu der häufig zweifelhaften Frage, was als gemeiner Wert eines Grundstücks im Sinne dieser Bestimmung anzusehen ist, haben der Reichsfinanzhof und das Pr. Oberverwaltungsgericht auch neuerdings in zahlreichen Entscheidungen in grundsätzlicher Weise Stellung genommen.

Da das Reichsbewertungsgesetz auf die Grunderwerbsteuer keine Anwendung findet, ist der Begriff des gemeinen Wertes aus § 138 Abs. 1 R.A.O. zu entnehmen. Dieser bestimmt:

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre; ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhätlnisse sind nicht zu berücksichtigen."

Hiernach ist der gemeine Wert eines Grundstücks, wie das Preußische Oberverwaltungsgericht im Urteil vom 12. Februar 1929 ausführt, gleichbedeutend mit dem Verkaufswert, d. h. demjenigen Werte, den das Grundstück nach den durch den örtlichen Grundstücksverkehr in gleichwertigen Grundstücken gegebenen Erfahrungen für jeden Besitzer hat; er ist, so führt das Urteil aus, in erster Linie aus für das Grundstück zur maßgebenden Zeit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und, wenn solche nicht gegeben sind, oder nicht festgestellt werden können, aus den Preisen zu ermitteln, die zu der in Frage kommenden Zeit für ihrer Bauart, Lage und Beschaffenheit nach gleichartigen Grundbesitzungen gezahlt worden sind. Wenn diese Arten der Wertermittlung versagen, kann ausnahmsweise ein Verfahren, nach dem allgemein ortsüblich Käufer von Grundstücken sich den Kaufpreis bilden, zur Ermittlung des gemeinen Wertes verwendet werden. Nicht als zulässig erklärt dann diese Entscheidung eine Wertermittlung, die lediglich auf einem Vergleiche mit Steuerwerten anderer Grundstücke beruht. Ein derartiger Vergleich gibt zwar einen Anhalt dafür, ob das Ergebnis einer Veranlagung dem allgemeinen Gesichtspunkt gleichmäßiger steuerlicher Belastung entspricht, er gibt aber für sich allein keine selbständige und schlüssige Begründung einer Wertermittlung.

Ist nicht ohne weiteres erkennbar, ob eine Preisvereinbarung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustandegekommen ist, so muß nach einem Urteil des Reichsfinanzhofs vom 23. April 1929 die Veranlagungsbehörde zu einer selbständigen Wertermittlung nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen und unter Benutzung von Vergleichspreisen berechtigt sein. Gelangt sie hierbei zu einem wesentlich höheren Wertbetrag und ist nicht etwa der Verdacht begründet, daß der tatsächlich vereinbarte Preis nicht in voller Höhe beurkundet ist, so wird in der Regel anzunehmen sein, daß ungewöhnliche Verhältnisse oder solche persönlicher Art die Preisbildung beeinflußt und den Verkäufer vielleicht beeinflußt haben, das Grundstück bewußterweise unter seinem wirklichen Wert zu veräußern.

Es darf aber auch andererseits die Ermittlungspflicht der Steuerbehörden bei Schätzungen geringfügiger Werte nicht überspannt werden (so R.F.H. Bd. 20, S. 307). Bleibt somit bei geringeren Objekten der Kaufpreis nur verhältnismäßig wenig hinter dem zurück, was äußerstenfalls als Grundstückswert geschätzt werden konnte, so dürfen Preis und Wert als übereinstimmend behandelt werden und der Preis der Besteuerung zu Grunde gelegt werden.

Praktisch zu den meisten Schwierigkeiten führt die Frage, ob der vereinbarte Preis noch als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen angesehen werden kann. Das ist z. B. nicht der Fall, wenn ein Grundstück aus einer Konkursmasse erworben ist; denn hier wirkt die Zwangslage, in der sich der Konkursverwalter befindet, preismindernd. In derartigen Fällen kann daher bei Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes vom Kaufpreise abgewichen werden (so R.F.H. vom 7. August 1928).

Dementsprechend ist auch das Meistgebot in der Zwangsversteigerung nicht als ein besonders geeigneter Ausdruck des Wertes eines Grundstückes anzusehen (so R.F.H. vom 5. Oktober 1928). Denn die Zwangsversteigerung ist kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr im Sinne von § 138 R.A.O.; insbesondere deshalb ist die Veräußerung durch Zwangsversteigerung kein geeigneter Ausdruck des gemeinen Wertes, weil hierbei der Grundstückseigentümer keinerlei Einfluß auf die Bemessung des Preises hat.

Ein Urteil des Reichsfinanzhofs vom 6. März 1928 verwirft die Auffassung, das Zweckkäufe nicht zu den Käufen gehören, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustandekommen. Unter Zweckkäufen sind solche zu verstehen, bei denen der Käufer das Grundstück für eigene Gebrauchszwecke erwirbt. Nun hat auch der, der ein Grundstück für eigene Zwecke nutzen will, nicht die Absicht, über den wirklichen Wert hinaus zu zahlen, ebenso wie andererseits jemand, der sein Kapital anzulegen sucht, keineswegs ohne weiteres in der Lage ist, einen geringeren Preis zu erzielen. Einen Zweckkauf könnte man lediglich dann als Vergleichskauf verwerfen, wenn dem Käufer aus besonderen Gründen gerade an dem Erwerb des tatsächlich gekauften Grundstücks viel gelegen war und er dieses Grundstück haben mußte, um besondere Vorteile zu erreichen. Im übrigen aber brauchen daher derartige Zweckkäufe nicht ausgeschlossen zu werden, wenn der Wert von Grundstücken durch Vergleich mit anderen Grundstücken ermittelt wird.

Schon früher hat der Reichsfinanzhof in einem Urteil vom 3. August 1926 zu der Frage Stellung genommen, ob die Vereinbarung, der Kraufpreis solle im wesentlichen gleich durch Barzahlung erfüllt werden, zu den außergewöhnlichen Verhältnissen gehöre, so daß ein vereinbarter Preis nicht als gemeiner Wert angesehen werden könne. Das Urteil kommt zu dem Ergebnis, daß bei den Geldverhältnissen der damaligen Zeit der auf der Grundlage von Barzahlung vereinbarte Preis nicht den gemeinen Wert darstelle; wolle man aus einem solchen Preise den Wert herleiten, so könne dies nur geschehen, indem ein Zuschlag zu ihm gemacht werde.

Von den gleichen Erwägungen ausgehend stellt ein Urteil des Reichsfinanzhofs vom 16. November 1926 fest, daß, wenn in einem Kaufvertrage besonders günstige Zahlungsbedingungen vereinbart sind, so kann der vereinbarte Preis nicht als gemeiner Wert angesehen werden; vielmehr ist dann ein Zuschlag zu machen. Die Entscheidung betont, daß, wenn in Zeiten der Geldknappheit eine besonders günstige Zahlungsweise für den Verkäufer vereinbart werde, pflege er sich mit einem niedrigeren Preise zu begnügen, als wenn ein größerer Teil des Preises auf längere Zeit wie üblich gestundet werde. Es sei daher zum vereinbarten Preise zur Ermittlung des gemeinen Wertes ein entsprechender Zuschlag zu machen.

Es konnte fraglich erscheinen, ob der Reichsfinanzhof die in diesen unmittelbar an die Inflationsverhältnisse anknüpfenden Tatbestände vertretene Auffassung auch zu Zeiten stabiler Währung aufrechterhalten würde. Das dies der Fall ist geht aus der Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 1. Mai 1928 hervor; hier erklärt der Reichsfinanzhof, bei seiner Ansicht zu bleiben, daß, wenn bei einem Grundstückskauf ein erheblich höherer Barpreis vereinbart ist, als bei Grundstücken der fraglichen Art üblich ist, der gemeine Wert des Grundstücks in der Weise festgestellt werden kann, daß zum Preise ein den günstigen Zahlungsbedingungen entsprechender Zuschlag gemacht wird. Der gemeine Wert, so führt die Entscheidung aus, sei grundsätzlich ohne Rücksicht auf den tatsächlich erzielten Preis zu ermitteln. Insoweit weiche der Reichsfinanzhof von der Auffassung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts ab, das für den Zeitpunkt der Preisvereinbarung den Wert schlechthin dem Preise gleichsetze, es sei denn, daß die Preisvereinbarung nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sei. Der Reichsfinanzhof sehe dagegen den Preis nur als wichtigen Anhaltspunkt an, den zu übergehen es besonderer Gründe bedürfe. Es entspreche dem § 138 R.A.O. vom tatsächlich erzielten Preise auszugehen und aus diesem festzustellen, welcher Preis, abgesehen von der tatsächlichen Vereinbarung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hätte erzielt werden können. Der § 138 R.A.O. könne aber nur Barpreise im Sinne gehabt haben, die unter den für Grundstücke der jeweils in Rede stehenden Art ortsüblichen Erfüllungsbedingungen vereinbart würden. Anderenfalls wäre es möglich, verschiedene gemeine Werte für denselben Zeitpunkt zu ermitteln. Von einem solchen Preise sei auszugehen. Seien die Erfüllungsbedingungen im Einzelfall für den Erwerber erheblich günstiger als die gemeinhin vereinbarten, so werde er einen höheren Preis anzulegen geneigt sein. Bei Herleitung des gemeinen Wertes aus einem so vereinbarten Preise sei also ein entsprechender Abzug zu machen. Seien umgekehrt die Erfüllungsbedingungen besonders ungünstig für den Erwerber, müsse er z. B. das Restkaufgeld ungewöhnlich hoch verzinsen, so werde der gemeine Wert geringer sein als der Preis.

Unklarheiten entstehen auch häufig darüber, ob die Grunderwerbsteuer nach dem Wert des Grundstücks allein zu bemessen ist oder ob der Wert des Gebäudes hinzuzurechnen ist. Die Entscheidung hierüber hängt

nach ständiger Rechtsprechung davon ab, ob Gegenstand des Kaufvertrages nur das Grundstück oder das Grundstück mit dem herzustellenden Gebäude sein sollte, ob also ein einheitlicher Kaufvertrag über Grundstück mit Gebäude abgeschlossen worden ist (so insbesondere R.F.H. vom 12. Oktober 1927). Bei derartigen Tatbeständen ist somit stets davon auszugehen, daß das Grundstück der Grunderwerbsteuer in dem Zustand unterliegt, in dem es zum Gegenstand des Kaufvertrages gemacht worden ist.

Verkauft daher z. B. ein Bauunternehmer ein Grundstück mit Rohbau und vereinbart er mit dem Käufer, daß er den Bau zu Ende führen solle, so ist in der Regel anzunehmen, daß Gegenstand des Kaufabschlusses das Grundstück mit fertigem Gebäude ist (so R.F.H. vom 10. Mai 1928).

Nach einem anderen Urteil des Reichsfinanzhofs vom 10. Juli 1928 ist dann, wenn jemand ein Grundstück erwirbt, auf dem vorher mit seinen Mitteln ein Haus erbaut war, der Wert des Hauses grundsätzlich mit zu versteuern.

Erwähnt sei noch, was als gemeiner Wert eines Grundstücks in der Inflationszeit anzusehen ist. Diese Frage ist heute noch bei Beurteilung der Schwarzverkäufe aus der Inflationszeit von Bedeutung sowie in den Fällen, bei denen der obligatorische Veräußerungsvertrag früher geschlossen wurde, die dingliche Übereignung aber erst heute erfolgt. Hier hat der Reichsfinanzhof entschieden (R.F.H. Bd. 14, S. 329), es sei richtig, daß für die Grunderwerbsteuer der gemeine Wert von Grundstücken in großen Verkehrszentren während der ungewöhnlichen Verhältnisse der Inflationszeit auf einen Hundertsatz des Vorkriegswertes festgestellt würde. Ob der hiernach für die Regel angenommene Mindestwert von 15 v. H. des gemeinen Wertes der Vorkriegszeit für das Ende der Inflationszeit im einzelnen Fall als der gemeine Wert angenommen werden könne, werde allerdings noch der Nachprüfung in der Richtung unterliegen, ob seit der Vorkriegszeit diejenigen Umstände, die den Preis beeinflußten, Änderungen erfahren hätten, die nicht zu den außergewöhnlichen Verhältnissen gerechnet werden könnten.

Endlich sei noch hingewiesen auf ein Urteil des Reichsfinanzhofs vom 17. Juli 1927, das sich mit der Bewertung von Grundstücksbruchteilen befaßt. Hiernach ist bei der Bewertung eines Grundstücksbruchteils nicht zu beachten, daß Bruchteile für sich im allgemeinen schwerer verkäuflich sind als das Grundstück im ganzen. Diese Auffassung beruht auf § 140 R.A.O., wonach in der Regel der Wert im ganzen zu ermitteln ist, wenn ein Gegenstand mehreren zusteht; der Wert ist alsdann jedem Beteiligten nach Verhältnis seines Anteils zuzurechnen.

VERMISCHTES

Bausparkassen unterstehen dem Depot- und Depositengesetz. Im Hinblick auf das am 31. Dezember d. J. bevorstehende Außerkrafttreten des Gesetzes über das Depot- und Depositengeschäft vom 25. Juni 1927 hat das Reichswirtschaftsministerium bereits einen Entwurf des neuen Gesetzes fertiggestellt, der gegenüber der bisherigen gesetzlichen Regelung verschiedene bedeutsame Änderungen enthält. Nach Mitteilungen von bestinformierter Seite handelt es sich dabei im wesentlichen um folgende Neuerungen:

Firmen, die Depot- und Depositengeschäfte geschäftsmäßig betreiben wollen, müssen der von der obersten Landesbehörde bestimmten Stelle von ihrer Absicht Kenntnis geben. Diese muß die örtliche Industrie- und Handelskammer hören und kann innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang der Anmeldung Einspruch erheben. Die Prüfung der Bedürfnisfrage soll künftig nicht mehr erfolgen. Falls von seiten der Staatsbehörde kein Einspruch erhoben wird, kann der angemeldete Betrieb aufgenommen werden. Veränderungen in der Person der verantwortlichen Geschäftsleiter sind der Behörde umgehend anzuzeigen.

Neu aufgenommen ist die Verpflichtung, daß Zweckspargeschäfte, darunter insbesondere die Übernahme von Bauspareinlagen, ebenfalls dem Gesetz über Depot- und Depositengeschäfte unterworfen werden. Auch Bankunternehmungen, die zur Zeit das Recht haben, Depot- und Depositengeschäfte zu betreiben und die darüber hinaus das Zweckspargeschäft aufnehmen wollen, haben ihre Geschäftspläne und Geschäftsbedingungen der Staatsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die bisher betriebenen Bausparunternehmungen müssen ihre Werbeschriften, öffentlichen Bekanntmachungen und Bilanzen drei Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres einreichen. Die oberste Landesbehörde hat das Recht, jederzeit die Zweckspargeschäfte der Bausparkassen und Bausparunternehmungen einer Prüfung zu unterziehen. —

Dr. R. Schupp, München.

Der Deutsche Städtetag fordert zur Konsolidierung der Gemeindefinanzen eine Einschränkung des Wohnungsbaues. Angesichts der immer kritischer werdenden Finanznot der Kommunen hat sich der Vorstand des Deutschen Städtetages in einer zu Ende Oktober stattgefundenen Sitzung in eingehenden Beratungen mit dem dringend der Lösung harrenden Problem der Konsolidierung der Gemeindefinanzen befaßt. Bekanntlich hat ein großer Teil der Städte die Finanzierung der in den letzten Jahren verwirklichten Investitionsprogramme infolge der durch die Regierungsstellen verfügten Auslandsanleihebeschränkungen im Wege der Aufnahme kurzfristiger Inlandsmittel durchgeführt, wodurch die Verschuldung dieser Kommunen in der letzten Zeit ein ungewöhnlich hohes Maß erreicht hat. Diese Entwicklung wurde dadurch begünstigt, daß sich die kommunalen Verwaltungen in allzu optimistischer Beurteilung der künftigen Kapitalmarktverhältnisse der Hoffnung hingaben, die Abdeckung dieser kurzfristigen Verbindlichkeiten zu einem späteren Termin mit Hilfe billiger langfristiger Anleihen vornehmen zu können. Durch diese Pläne hat jedoch die in der letzten Zeit eingetretene Versteifung der internationalen Geldmarktlage, die auch auf die Anlagemärkte nicht ohne Rückwirkung geblieben ist, einen dicken Strich gemacht. Zahlreiche Kommunen sind durch diese Wetterwendigkeit des Kapitalmarktes und die derzeitige Unmöglichkeit der Unterbringung von neuen Anleihen in eine äußerst prekäre Lage geraten, die unbedingt Abhilfe erfordert.

Auf der Suche nach einem Ausweg aus diesen Schwierigkeiten ist der Vorstand des Deutschen Städtetages zu dem Ergebnis gekommen, daß einzig und allein durchgreifende Sparmaßnahmen Aussicht auf Überwindung der Schuldenkrise bieten. Alle nicht ausgesprochen lebenswichtigen Ausgaben der Gemeinden sollen eingestellt und alle nicht unbedingt dringlichen Arbeiten für spätere Zeit zurückgestellt werden. Im Rahmen dieser Ausgabendrosselungspolitik sollen unerfreulicherweise auch die Mittelbereitstellungen für den Wohnungsbau eine fühlbare Einschränkung erfahren. Nach den gemachten Vorschlägen sollen die Beleihungsrichtlinien der städtischen Sparkassen, die bisher rund 45 v. H. ihres Einlagenzuwachses in langfristigen Hypotheken und weitere 25 v. H. ihrer Einlagen in fest verzinslichen, nur zum Teil lombardfähigen Anleihen angelegt haben, dahin abgeändert werden, daß künftig ein größerer Teil des laufenden Neuzuganges an Einlagen nicht mehr zur Finanzierung des Wohnungsbaues, sondern zur Konsolidierung der kommunalen kurzfristigen Verschuldung verwendet wird.

Die Bauwirtschaft hat alle Veranlassung, diesen Kreditbeschränkungsplänen der kommunalen Verwaltungsstellen größte Aufmerksamkeit zuzuwenden, denn es bedarf keines besonderen Hinweises, daß durch derartige Maßnahmen die an und für sich schon stark notleidende Wohnungsbautätigkeit eine neue tiefgreifende Beeinträchtigung erfährt. —

Dr. Roland Schupp, München.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 97. Inhalt: Wie kommt der Auftragnehmer nach der Verdingungsordnung zu seinem Gelde? — Der gemeine Wert im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes — Vermischtes —

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