

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG · WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 17

DBZ

64. JAHR 1930

26. FEBRUAR

NR. 9

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

AUSNUTZUNGSZIFFER UND VORGARTEN

VON DR.-ING. ANTON HOENIG, KÖLN

MIT 5 ABBILDUNGEN

Unter den vielen Neuerungen, die die Berliner Bauordnung von 1925 gebracht hat, verdient der Begriff der Ausnutzungsziffer besondere Beachtung. Durch seine Einführung wurde nicht nur ein handliches Instrument für die Bestimmung der zulässigen Bebauungsdichte, sondern zugleich auch die Grundlage für eine wissenschaftliche Bauökonomik geschaffen. Die Ausnutzungsziffer ist das Einmaleins der Bauwirtschaftsmathematik.

Die Ausnutzungsziffer ist das Produkt aus Geschoszahl und bebaubarer Fläche; sie gibt demnach das Verhältnis an zwischen der Fläche des Baugrundstückes und der Summe der darauf zulässigen Geschosflächen. Der Gedanke dieser wichtigen Verhältniszahl stammt von Henry Groß, der bereits vor zehn Jahren die erste Anregung hierzu gegeben hat¹⁾. Ungefähr gleichzeitig brachte A. Bredtschneider seine Broschüre heraus²⁾, in der er für denselben Begriff den weniger glücklichen Ausdruck der „Geschosflächen-dichte“ prägte.

Inzwischen ist die Ausnutzungsziffer durch eine Reihe moderner Bauordnungen legitimiert worden (Berlin 1925, Magdeburg 1928, Köln 1929).

Bezeichnet man die Geschoszahl mit n und die bebaubare Fläche als einen Bruchteil der Grundstücksfläche mit $\beta/10$, so ist die Ausnutzungsziffer:

$$z = n \cdot \frac{\beta}{10} \dots \dots \dots 1)$$

In dieser Fassung hat auch Henry Groß seinen ersten Vorschlag gemacht. Bredtschneider drückte die bebaubare Fläche in Hundertteilen der Grundstücks-

fläche aus und schrieb für seine Geschosflächen-dichte: $z = n \cdot \beta$. Auch die neuen deutschen Bauordnungen schreiben einfach: $z = n \cdot \beta$, wobei aber β die bebaubare Fläche in Zehnteln bedeutet.

Für eine Bauklasse mit 3 Stockwerken und $\frac{1}{10}$ bebaubarer Fläche würde dann die Ausnutzungsziffer folgende Werte annehmen, und zwar:

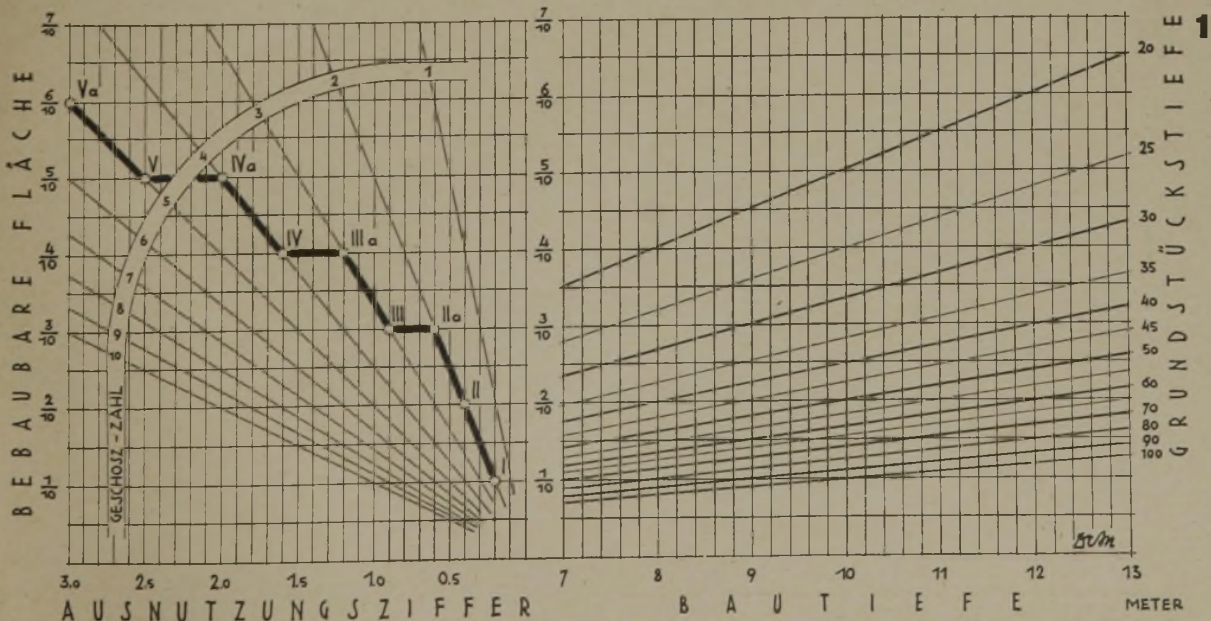
nach Groß: $z = 3 \cdot \frac{1}{10} = 1,2$,
nach Bredtschneider: $z = 3 \cdot 40 = 120$,
nach der Bauordnung: $z = 3 \cdot 4 = 12$.

Die Unterschiede liegen also im Stellenwert. Es ist nicht schwer zu beurteilen, welche von diesen drei Schreibweisen den Vorzug verdient; da es sich um einen Vergleich von zwei kommensurablen Flächen-größen handelt, ist die ursprüngliche Fassung von Groß zweifellos die natürlichste. Die Multiplikation mit 100 oder 10 ist willkürlich und unbegründet. Denn in der Bauklasse III entfallen tatsächlich auf 1 qm Bodenfläche 1,2 qm Geschosfläche, und in der Bauklasse Va (Ausnutzungsziffer 3,0) entfallen auf 1 qm Bodenfläche 3 qm Geschosfläche. Das ist der Sinn der Ausnutzungsziffer, die ja nicht lediglich eine Rangnummer, sondern eine abgeleitete Vergleichszahl ist. Es scheint daher richtiger, den Dezimalpunkt um eine Stelle zu versetzen; demnach würde die Zahlenreihe der Berliner Bauklassenordnung nicht von 2 bis 30, sondern von 0,2 bis 3,0 verlaufen. Das ist aber nur ein kleiner Schönheitsfehler der Ausnutzungsziffer; er wirkt sich in der Praxis dann störend aus, wenn mit irrationalen Bruchteilen zu rechnen ist, etwa mit $\frac{3}{25}$ Zehnteln.

Die Umkehrung des Verhältnisses zwischen Grundstücksfläche und Geschosfläche besagt, daß auf 1 qm Geschosfläche $\frac{1}{z}$ qm Grundstücksfläche entfallen. Auch diese Beziehung ist nur dann unmittelbar richtig, wenn der Dezimalpunkt richtig sitzt.

¹⁾ D. B. Z. 1919, S. 591 „Über die Neugestaltung des Bauordnungswesens“.

²⁾ Die Groß-Berliner Bauordnungen, ihre Bauweisen und Bauklassen und ihr Geltungsbereich, Berlin 1919.



ABHÄNGIGKEIT DER FÜNF VERÄNDERLICHEN GRÖSSEN z, n, β, T u. t

Der starre Fahrplan der Bauordnung, der sowohl Geschoszahl als auch bebaubare Fläche vorschreibt, bedingt eine richtige Dimensionierung der Grundstückstiefen. Diese sind aber sehr wesentlich von der Bautiefe abhängig. Bezeichnen wir die Grundstückstiefe mit T , die Bautiefe mit t , dann gilt:

$$T : t = 10 : \beta \dots\dots\dots 2)$$

oder
$$T = \frac{10 t}{\beta} \dots\dots\dots 3)$$

wobei zunächst von der Möglichkeit eines Vorgartens abgesehen wird. Zerlegt man die Ausnutzungsziffer in ihre beiden Komponenten, so ergibt sich die Möglichkeit der kubischen Umrechnung:

$$n = \frac{10 z}{\beta} \dots\dots\dots 4)$$

$$\beta = \frac{10 z}{n} \dots\dots\dots 5)$$

Die Grundstückstiefe ist, wie Gleichung 3) zeigt, nicht von der Ausnutzungsziffer, sondern lediglich vom Wert für β abhängig, dieser aber bei der kubischen Umrechnung eine Funktion der Geschoszahl. Aus den Gleichungen 3) und 5) folgt:

$$T = \frac{n \cdot t}{z} \dots\dots\dots 6)$$

und
$$n = z \cdot \frac{T}{t} \dots\dots\dots 7)$$

Ein Beispiel: Gegeben sei ein Grundstück von der Tiefe $T = 35 \text{ m}$, gegeben weiter die Bauklasse IV a, $z = 2,0$ und die Bautiefe $t = 10 \text{ m}$; dann wäre die zulässige Geschoszahl bei voller Ausnutzung der Bauklasse:

$$n = \frac{2 \cdot 35}{10} = 7 \text{ Stockwerke.}$$

Die gesetzmäßige Abhängigkeit der fünf veränderlichen Werte: z , n , β , T und t ist in einer graphischen Rechentafel sichtbar gemacht (Abb. 1, S. 49). Das Linienbild ist eine Illustration der dreifachen Gleichung:

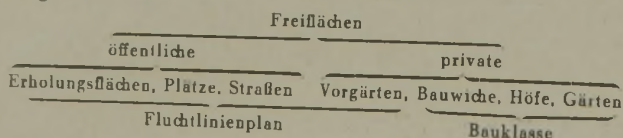
$$\frac{10 z}{n} = \beta = \frac{10 t}{T} \dots\dots\dots 8)$$

Die linke Hälfte des Diagramms veranschaulicht die Beziehungen zwischen den Bestimmungstücken der Bauklassenskala: Geschoszahl, bebaubare Fläche und Ausnutzungsziffer und läßt die kubische Verwandlung für jede Bauklasse unmittelbar ablesen; die Berliner Bauklassen sind darin besonders hervorgehoben. Die rechte Seite des Diagramms klärt allgemein die Beziehungen zwischen Bautiefe und Grundstückstiefe.

Ein Beispiel: In der Bauklasse III (5 Geschosse, $\frac{3}{10}$ bebaubare Fläche, $z = 0,9$) soll ein Wohnhaustyp von 9 m Tiefe gebaut werden; die entsprechende Grundstückstiefe ist mit 30 m abzulesen. Soll nun in derselben Bauklasse unter Einhaltung der Ausnutzungsziffer viergeschossig gebaut werden, dann sagt das Diagramm: $\beta = 0,225$ und die Grundstückstiefe $T = 40 \text{ m}$. — Ein anderes Beispiel: Gegeben sei die Grundstückstiefe $T = 28 \text{ m}$ und die Bauklasse IV mit $n = 4$, $\beta = \frac{1}{10}$ und $z = 1,6$; die angemessene Bautiefe ist dann $t = 11,20 \text{ m}$; beim Übergang zur fünfgeschossigen Bauweise unter Einhaltung der Ausnutzungsziffer wird $\beta = 0,32$ und die zulässige Bautiefe $t = 9 \text{ m}$.

Nun kommt aber ein anderes dazu; die Ausnutzungsziffer an sich ist nicht ausreichend für die tatsächliche Regelung der Bebauungsdichte und die Verteilung der unbebauten Fläche. Denn dafür ist das Zusammenwirken von zwei Instrumenten erforderlich: die Bauklassenordnung kann erst dann wirken, wenn ein Fluchtlinienplan festgestellt ist, der das Nettobauland von den öffentlichen Freiflächen (Verkehrs- und Erholungsflächen) scheidet. Der Grundgedanke dieser Zweiteilung war wohl der, daß die Vorderfronten der Häuser durch Fluchtlinien, die Hinterfronten durch Bauklassen in Schach gehalten werden; eine Regelung, die von der Vorstellung des Baublocks abgeleitet ist und die, wie die Erfahrungen der jüngsten Zeit lehren, auf andere Aufschließungsformen (Zeilenbau) nicht ohne weiteres übertragbar ist.

Die Wirkungsbereiche von Fluchtlinie und Bauklasse lassen sich durch folgendes Schema ordnen und abgrenzen:

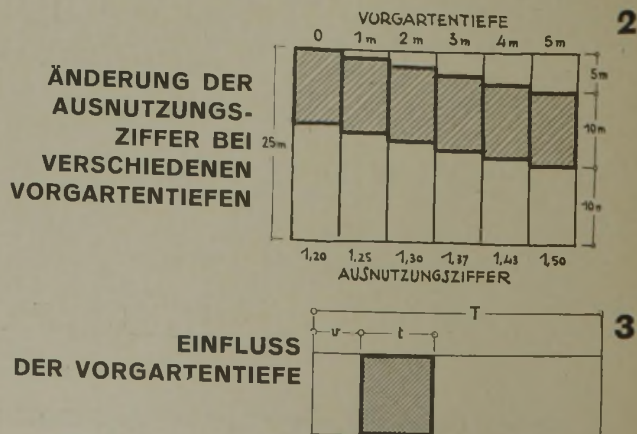


Der Fluchtlinienplan regelt also nicht nur die öffentlichen Freiflächen (Verkehrs- und Erholungsflächen), sondern greift auch über auf Teile der Freiflächen in privater Hand: die Vorgärten.

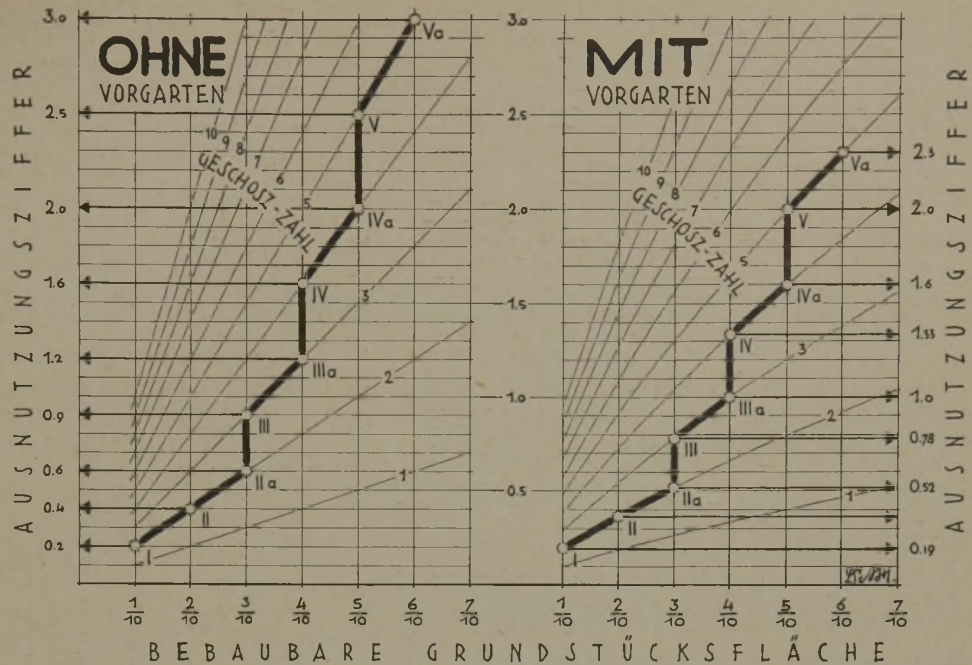
Die Vorgärten gehören als städtebauliche Elemente zum öffentlichen Straßenraum; als Bestandteile der privaten Grundstücksfläche gehören sie zum Bauland. Aus dieser Zwitterstellung erwachsen allerhand Unzuträglichkeiten. § 7 Ziff. 5 der Berliner Bauordnung bestimmt, daß Vorgärten bis zu 5 m Tiefe von der Grundstücksfläche in Abzug gebracht werden müssen. Die Baupolizei behandelt also die Vorgärten als eine „quantité négligeable“; nicht so der Grundstücksmarkt, denn die Vorgartenfläche muß zum Baulandpreis bezahlt werden. Dieser Flächenverlust bedeutet für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Umständen eine schwere Beeinträchtigung. Nach dem Buchstaben der Bauordnung ändert sich die Ausnutzungsziffer, wenn das geplante Gebäude auf seinem Grundstück verschoben wird. In der Abb. 2, unten, sind Grundstücke von 25 m Tiefe dargestellt, die nach Bauklasse III a, drei Geschosse und $\frac{1}{10}$ bebaubare Fläche, bebaut werden sollen. Die angemessene Bautiefe beträgt 10 m , die Vorgartentiefe ist von 1 bis 5 m abgestuft. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist offenbar dieselbe, gleichgültig ob nun die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt oder nicht. Aber die baupolizeiliche Rechnung führt zu anderen Ergebnissen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Vorgartentiefe m	Angerechnete Grundstückstiefe m	Bebaute Fläche	Ausnutzungs- ziffer z
0	25	0,4	1,2
1	24	0,417	1,25
2	23	0,435	1,30
3	22	0,455	1,37
4	21	0,476	1,43
5	20	0,5	1,5

Man erkennt, wie unter dem Einfluß des Vorgartens die nominelle Ausnutzung des Grundstückes von $1,2$ auf $1,5$ hinaufklettert; in Wirklichkeit hat sich an der baulichen Ausnutzung nichts geändert, denn sowohl Grundstücksgröße als auch Geschosfläche sind unverändert. Ja, es entsteht sogar eine ganz paradoxe Wechselbeziehung zwischen Ausnutzungsziffer und Lichteinfallswinkel: die sogenannte kleinste Ausnutzungsziffer (ohne Vorgarten) schafft vorn an der Straße die unerfreulichsten Licht- und Luftverhältnisse, die nominell größte dagegen (mit 5 m Vorgarten) die besten Verhältnisse. Das Beispiel zeigt so recht, wie absurd die Bestimmung des § 7 Ziff. 5 sich auswirkt. Der Tribut des Vorgartens ist aber nicht nur eine Strafe für die Unschuld, sondern die Willkür des Bebauungsplanes belastet überdies die Bauklasse mit einem Unsicherheitsfaktor, und die Ausnutzungsziffer erhält dadurch als Koeffizient der Wirtschaftlichkeit problematische Bedeutung. Der Vorgarten bewirkt in jedem Falle eine Minderung der Grundstücksausnutzung; dasselbe gilt übrigens auch vom Bauwid, doch soll davon hier nicht die Rede sein. Für die Beurteilung des Bodenwertes ist die Vorgartenfrage nicht zu unterschätzen; wir werden daher grundsätzlich zwischen der bauordnungs-mäßigen, nominellen Ausnutzungsziffer und der tatsächlichen Ausnutzung der Grundstücke zu unterscheiden haben. Über den Einfluß des Vorgartens auf die Ausnutzungsziffer gibt die folgende Überlegung Aufschluß; wir bezeichnen wieder T als die Grund-



EINFLUSS EINES 5^m TIEFEN VORGARTENS AUF DIE BERLINER BAUKLASSEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG IHRER KUBISCHEN VERWANDLUNG



stücktiefe, diesmal einschließlich Vorgartenfläche, v die Vorgartentiefe und t die Bautiefe (Abb. 3, S. 50). Dann gilt nach der Bauordnung:

$$(T-v) : t = 10 : \beta$$

daraus ist
$$T = \frac{10 t}{\beta} + v \dots \dots \dots 9)$$

Das Resultat leuchtet ohne weiteres ein, wenn man mit Gleichung 3) vergleicht. Die Gleichung 9) gilt für die bauordnungsmäßige Berechnung; für die tatsächliche Grundstücksausnutzung aber gilt die Beziehung:

$$T : t = 10 : \beta_1$$

wobei β_1 die bebaute Fläche in Zehnteln der Gesamtfläche einschließlich Vorgarten bezeichnet. Daraus folgt

$$T = \frac{10 t}{\beta_1} \dots \dots \dots 10)$$

Wenn man nun die Werte für die Grundstückstiefe nach den Gleichungen 9) und 10) einander gleichsetzt:

$$T = \frac{10 t}{\beta} + v = \frac{10 t}{\beta_1}$$

so folgt daraus ein Vergleich zwischen der rechnermäßigen und der tatsächlichen Ausnutzungsfähigkeit:

$$\beta_1 = \beta \cdot \frac{10 t}{10 t + v \cdot \beta} \dots \dots \dots 11)$$

und durch einfache Multiplikation mit der Geschoszahl n :

$$z_1 = z \cdot \frac{10 t}{10 t + v \beta} \dots \dots \dots 12)$$

Für eine mittlere Bautiefe von 10^m und eine Vorgartentiefe von 5^m gilt $t = 2v$, und der Wert für die wirkliche Ausnutzungszahl ist dann:

$$z_1 = z \cdot \frac{20}{20 + \beta} \dots \dots \dots 15)$$

was für die überwiegende Mehrzahl der Fälle als brauchbarer Mittelwert zutrifft. Nach dieser Formel läßt sich die Minderung der Ausnutzungsziffer für die einzelnen Bauklassen leicht berechnen; die Aus-

wertungen unserer Gleichungen sind in der Zahlentafel auf dieser Seite, unten, zusammengestellt:

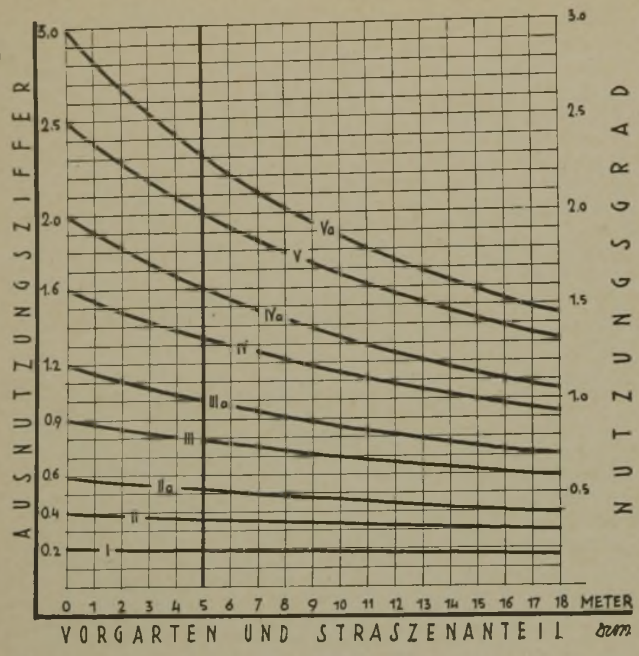
Die Minderung der Ausnutzungsfähigkeit eines Grundstückes durch die Belastung mit einem 5^m tiefen Vorgarten beträgt demnach schon bei der Flachbauklasse II 9 v.H., sie steigt erheblich mit zunehmender Baudichte und macht bei Bauklasse V bereits 20 v.H. aus; für die Ermittlung der Grundstückswerte ist dies von Bedeutung. Diesem Substanzverlust gegenüber bewirkt nun der Vorgarten allerdings einen erhöhten Wohnwert der Erdgeschoßwohnungen, doch reicht diese Ertragssteigerung nicht aus, um die Einbuße an der Ausnutzungsziffer auszugleichen.

Abb. 4, oben, zeigt den Einfluß eines 5^m tiefen Vorgartens auf die Berliner Bauklassen unter Berücksichtigung ihrer kubischen Verwandlung; die Minderung ist bei kleinen Ausnutzungsziffern gering, bei hoher Ausnutzungsziffer jedoch sehr erheblich. So wird beispielsweise die Ausnutzungsziffer der Bauklasse V (=2,5) durch einen 5^m tiefen Vorgarten auf die Ausnutzungsziffer der Bauklasse IV a (=2,0) herabgedrückt, d.h.: 5^m Vorgarten bedeuten für die Bauklasse V dasselbe wie der Fortfall des fünften Geschosses — eine Herabzonung in anderer Form. Da nach Gleichung 13) die Minderung der Ausnutzungsziffer im wesentlichen durch den bebaubaren Flächenanteil, also durch den Einfluß von β bewirkt wird, schneiden in der kubischen Umrechnung die hohen Geschoszahlen verhältnismäßig besser ab.

Ein Beispiel: In Bauklasse IV a vermindert der Vorgarten bei viergeschossiger Bauweise die Ausnutzungsfähigkeit von 2,0 auf 1,6 oder um 20 v.H.; bei zehn Geschossen und $\frac{2}{10}$ Bebauung würde die Ausnutzungsfähigkeit nur auf 1,8, d.h. nur um 10 v.H. gedrückt werden.

Wir haben unserer Rechnung allgemein eine Bautiefe von 10^m als Mittelwert zugrunde gelegt; der Einfluß der Bautiefe auf die Änderung der Ausnutzungsziffer ist, wie man leicht nachweisen kann, unerheblich. Überflüssig zu sagen, daß unsere Überlegungen nur für geschlossene Bauweise und für Grundstücke in der Reihe, nicht für Eckgrundstücke gelten. Bei offener

Bauklasse	Geschoszahl n	bebaute Fläche $\beta/10$	Ausnutzungsziffer		Minderung v. H.	Verlust v. H.	Auf 1 qm Bruttogeschossfläche entfällt Grundstücksfläche		
			nominell z	tatsächlich z ₁			Vorgarten		d. i.
							ohne	mit	
I	2	1	0,2	0,19	95	5	5,00	5,25	+ 0,25
II	2	2	0,4	0,36	91	9	2,50	2,75	+ 0,25
II a	2	3	0,6	0,52	87	13	1,67	1,92	+ 0,25
III	3	3	0,9	0,78			1,11	1,28	+ 0,17
III a	3	4	1,2	1,00	83	17	0,83	1,00	+ 0,17
IV	4	4	1,6	1,33			0,63	0,75	+ 0,125
IV a	4	5	2,0	1,60	80	20	0,50	0,63	+ 0,125
V	5	5	2,5	2,00			0,40	0,50	+ 0,1
V a	5	6	3,0	2,32	77	23	0,33	0,43	+ 0,1



BEZIEHUNG VON VORGARTENTIEFE PLUS STRASSENANTEIL ZUR AUSNUTZUNGSZIFFER

Bauweise und bei Eckgrundstücken liegen die Verhältnisse noch viel ungünstiger, sind jedoch dann so vielfältiger Art, daß sich eine systematische Darstellung nicht lohnt. —

Man kann nun noch einen Schritt weitergehen und nicht nur den Vorgarten, sondern auch die anteilige Straßenfläche zur Ausnutzungsziffer in Beziehung setzen. Dann nimmt die Gleichung 12) folgende Form an:

$$z_1 = z \cdot \frac{10t}{10t + (v + s) \cdot \beta} \dots \dots \dots 14)$$

wobei s den zur Straße fallenden Grundstücksteil in Tiefenmetern bezeichnet. Das Linienbild der Abb. 5, oben, ist wieder unter der Voraussetzung einer Bautiefe von 10 m berechnet, und zwar für die Vorgartentiefen von 1 bis 5 m und für Straßenanteile von 1 bis 13 m (Pflichtmaß). Die Schaulinien der einzelnen Bauklassen zeigen deutlich das Herabgleiten der Ausnutzungsziffern unter dem Einfluß von Vorgarten und Straßenanteil. Doch ist man hier nicht mehr berechtigt, von einer Ausnutzungsziffer zu sprechen. Ich habe das Verhältnis zwischen Geschoßfläche und Bruttobauland (Grundstücksfläche plus Straßenfläche) bei einer anderen Gelegenheit als den Nutzungsgrad bezeichnet, zum Unterschied von der Ausnutzungsziffer des Nettobaulandes³⁾.

Die Abb. 5 läßt nun die Nutzungsgrade für alle Bauklassen und für alle Vorgarten- und Straßenbreiten leicht bestimmen und mit der Ausnutzungsziffer vergleichen. Dabei fällt auf, daß die bauliche Ausnutzung der höchsten Bauklasse Va durch die Wirkung von 5 m Vorgarten plus 13 m Straßenfläche auf weniger als die Hälfte ihres Wertes herabgemindert wird. Bei den Flachbauklassen ist die Einbuße absolut und relativ geringer. Dabei darf man allerdings nicht vergessen, daß der Bodenaufwand für den Vorgarten und für die Straßenfläche im Hinblick auf die Anlagekosten durchaus verschieden zu bewerten ist. Denn Vorgarten und Straßenfläche sind nur hinsichtlich der Grunderwerbskosten (Rohlandpreis) vergleichbar; bezüglich der Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind sie inkomparabel.

Die vorstehenden Überlegungen zeigen, daß unsere Ausnutzungsziffer in vieler Hinsicht ein problematisches Gebilde ist; sie ist mit den drei Unsicherheitsfaktoren Vorgarten, Bauwich und Straßenanteil belastet, die, wie die vorstehenden Untersuchungen zeigen, erhebliche Einschränkungen und Wertschwankungen bedingen. Man kann wohl mit hinlänglicher Sicherheit für die Gebiete der einzelnen Bauklassen den Bedarf an Straßenfläche, aber nur sehr schwer den Aufwand an Vorgartenland schätzen. Ebenso ist die exakte Auswertung

von Bebauungsplänen durchaus einfach in Hinsicht auf die Straßenflächen, aber heillos umständlich und zeitraubend für die Vorgärten und Bauwichflächen. Ohne derartige Berechnungen aber, wie sie glücklicherweise bei den jüngsten Wettbewerben bereits vorgeschrieben waren, lassen sich weder die Wirtschaftlichkeit noch die sonstigen Qualitäten eines Bebauungsplanes exakt beurteilen.

So gibt die Ausnutzungsziffer an sich noch keine sichere Handhabe für die Wertbestimmung der Grundstücke; sie versagt aber auch bei der exakten Bestimmung der Siedlungsdichte, weil durch ihre willkürliche Beschränkung auf die Grundstücksfläche „hinter der Baufuchtlinie“ nicht das ganze Nettobauland erfaßt wird.

Eine Verquickung der Bauklasse mit den Zufälligkeiten der anteiligen Straßenfläche wäre wohl nicht zweckmäßig. Dagegen dürfte es richtig sein, den Einfluß des Vorgartens entweder auszuschalten oder aber klar zu erfassen; es bestehen demgemäß zwei Möglichkeiten zur Bereinigung der Ausnutzungsziffer dadurch, daß die Zwitterstellung des Vorgartens, der nicht zur Straße gehört und doch nicht zum Grundstück gerechnet werden darf, beseitigt wird. Es wäre denkbar, die Ausnutzungsziffer auf die gesamte Grundstücksfläche einschließlich Vorgarten und Bauwich zu beziehen; es wäre aber auch möglich, den Vorgarten als einen Bestandteil der Straße zu legitimieren und seine Benutzung der Allgemeinheit, seine Anlage und Unterhaltung dem Wegeunterhaltungspflichtigen zu übertragen. Man hat ja neuerdings die schmiedeeisernen Pflanzenkäfige glücklich überwunden; moderne Vorgärten kann man allenthalben in neuen Siedlungen sehen; Bordstein und Rasenfläche genügen für den Vorlandstreifen. Es ist bezeichnend für die Auffassung der Reichsforschungsgesellschaft, die in ihrem Wettbewerb für Haselhorst zum Ausdruck kam: Dort wurden die Vorgärten als „unbefestigte Straßenfläche“ in Rechnung gestellt. Diese Terminologie ist nach dem Fluchtliniengesetz und nach der Bauordnung zweifellos falsch, dem Wesen nach ist sie richtig. Der individuelle Vorgarten als Bestandteil des Grundstückes hat eigentlich nur beim Einfamilienhaus praktische Bedeutung. Beim Stockwerksbau, schon beim Zweifamilienhaus, ist der Vorgarten nur mehr eine leblose Attrappe, nicht Garten, sondern Zwischenraum, nicht mehr ein Bestandteil des Hauses, sondern der Straße. Man wird dann vielleicht dazu übergehen, den Vorlandstreifen als neuen Begriff in das Fluchtlinienwesen aufzunehmen; er hätte an die Stelle der Vorgärten bei Stockwerksbauten zu treten; er bildet einen Bestandteil des Straßenprofils, ist besonders geeignet zur Unterbringung der Versorgungsleitungen und — im Zeichen des wachsenden Autoverkehrs — eine stets willkommene Reserve für eventuelle Straßenverbreiterung. Der Vorlandstreifen kann bei genügender Breite eine Baumreihe erhalten und dient bei zweckmäßiger Profilgestaltung zur Dezentralisation der Kinderspielflächen. Der Vorlandstreifen wäre dann eine Angelegenheit des Fluchtlinienplanes und hätte demgemäß mit der Bauklasse und der Ausnutzungsziffer nichts mehr zu tun.

Anders der Vorgarten, der bei einem Teil der Einfamilienhäuser nicht gänzlich wird entbehrt werden können. Dieser wird nach wie vor Privateigentum bleiben müssen, doch ist es recht und billig, ihn dann ebenso wie den Bauwich auf die Grundstücksfläche voll anzurechnen.

Wir haben uns noch über die Wirkungen wirtschaftlicher Art, die die vorgeschlagene Regelung nach sich ziehen würde, Rechenschaft zu geben. Für die Gemeinde würde dadurch kaum eine wesentliche Mehrbelastung eintreten, da die Kosten der öffentlichen Vorlandstreifen auf dem Wege der Anliegerbeiträge in die Kasse der Tiefbauverwaltung zurückfließen würden. Es ist in der Tat volkswirtschaftlich ziemlich gleichgültig, ob die Kosten für Grunderwerb, Anlage und Instandsetzung der Vorgärten den Anliegern unmittelbar oder auf dem Umweg über die Anliegerbeiträge aufgebürdet werden. Die Unsicherheit der Belastung würde dadurch bei dem gegenwärtigen Stande des Anliegerbeitragswesens noch nicht beseitigt werden. Der Vorteil läge darin, daß zwei Unsicherheitsfaktoren in einen zusammengezogen würden. Aber eine Reform unseres Beitragswesens muß doch über kurz oder lang kommen, sie liegt sozusagen bereits in der Luft. Solange aber die Ausnutzungsziffer mit diesem Defekt behaftet ist, ist sie als Maßstab für eine Neuregelung des Anliegerbeitragswesens untauglich.

³⁾ Hoenig, Die Statik des Bebauungsplanes, Der Städtebau 1928, S. 197.

Die Pufferrolle des Vorgartens, der je nach Bedarf und nach Belieben in das Vakuum zwischen Verkehrsbreite und Hausabstand gestopft wird, muß im Interesse einer sauberen Rechnung beseitigt werden. Die Vorgärten sind im Städtebau zwar nicht den bekannten Lungen, sondern höchstens den Kiemen vergleichbar; daß sie zu den Notwendigkeiten gehören, wird niemand

in Abrede stellen; es handelt sich um unzählige Quadratmeter wertvollen städtischen Bodens, deren Existenzberechtigung die Gesetzgebung nur höchst unvollkommen Rechnung trägt. Es ist Anstandspflicht eines vorwiegend technischen Zeitalters, ihnen in irgendeiner Form den gebührenden Platz in Recht und Wirtschaft der Gegenwart anzuweisen. —

DIE STEUERLICHE BEHANDLUNG AUSGEZAHLTER FEUERVERSICHERUNGSSUMMEN

VON REGIERUNGSRAT DR. HOERES, MONTABOUR

Mehrfach hat sich neuerdings der Reichsfinanzhof mit der steuerlichen Behandlung ausgezahlter Feuer-versicherungssummen zu befassen gehabt. Seine Rechtsprechung, insbesondere die zuletzt ergangenen Urteile, lassen das Bestreben erkennen, die vielfach von der Wirtschaft als Härte empfundene Regelung, wie sie durch das Einkommensteuergesetz festgelegt ist, nach Möglichkeit zu mildern. Die Rechtslage nach dem Einkommensteuergesetz ist folgendermaßen:

Bei einem Brandunglück kann der Wert des beschädigten oder vernichteten zu einem Betriebsvermögen gehörigen versicherten Gebäudes von den Einkünften abgezogen werden. Da aber dem Wertabgang infolge der Zahlung der Versicherungssumme ein Wertzugang gegenübersteht, wird insoweit der Wertabgang wieder ausgeglichen und es kann nur der Unterschiedsbetrag als Verlust gebucht werden. Praktisch liegt der Sachverhalt nun meist so, daß die ausgezahlte Versicherungssumme den infolge der Abschreibungen vielfach recht niedrigen Buchwert des Gebäudes übersteigt. Dann ist nach den Grundsätzen des Einkommensteuergesetzes, denen zufolge Wertsteigerungen steuerlich bei ihrer Realisierung zu erfassen sind, der Unterschied zwischen dem Buchwert des abgebrannten Gebäudes und der zu leistenden höheren Versicherungssumme als steuerpflichtiges Einkommen anzusehen. Denn die als Ersatz für die Vernichtung des Gebäudes eingehende Versicherungssumme ist eine Betriebseinnahme und wirkt sich als Kasseneingang aus. Die nach dem Einkommensteuergesetz nicht zu vermeidende Einkommensteuerpflicht dieser meist nicht tatsächlich vorhandenen, sondern nur buchmäßig in Erscheinung getretenen Steigerung der Bilanzwerte kann zu erheblichen Härten führen und häufig sogar durch die Wegsteuerung eines Teils der Versicherungssumme den Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes gefährden. Ist z. B. ein mit 80 000 M. versichertes Gebäude, dessen Bilanzwert aber infolge der Absetzungen nur 40 000 M. beträgt, abgebrannt, so ist der Unterschiedsbetrag von dem Bilanzwert und der ausgezahlten Versicherungssumme, hier also ein Betrag von 40 000 M., als steuerpflichtiges Einkommen anzusehen. Durch die Zahlung der hieraus sich ergebenden hohen Steuersumme kann natürlich, insbesondere wenn man erwägt, daß selbst die volle Versicherungssumme vielfach nicht ausreicht zur Neuherstellung des abgebrannten Gebäudes, die Wiederherstellung völlig unmöglich gemacht werden.

Der Reichsfinanzhof hat nun auf mehrfache Weise versucht, die Härten, die durch die Steuerpflicht derartiger Buchgewinne entstehen, abzuschwächen bzw. zu beseitigen.

Der von ihm zuerst entschiedene Tatbestand, bei dem es sich um die einkommensteuerrechtliche Behandlung einer Brandentschädigung bei einem buchführenden Kaufmann handelte, zeigt allerdings noch die Unbilligkeit der Auswirkungen des geltenden Rechtes. — In diesem Urteil vom 23. Januar 1929 VI A 1661/28 war zu entscheiden, wie eine Versicherungssumme von 15 593 steuerlich zu behandeln sei, die als Entschädigung für das Abbrennen einer Scheune mit Kontorgebäude, die in der Bilanz mit nur 2400 M. eingeschätzt war, zu behandeln sei. Das Urteil sieht den ganzen Unterschiedsbetrag von Bilanzwert und der tatsächlich gezahlten Versicherungssumme als steuerpflichtiges Einkommen an. Zur Begründung führt es aus, das abgebrannte Gebäude habe zum Betriebsvermögen gehört; seine völlige Vernichtung durch Feuer habe zur Folge, daß es im Gebäudebestand im Wege der Abnutzungsabsetzung auf Null Mark herabgesetzt werde. Die als Ersatz geleistete Feuerversiche-

rungssumme sei eine Betriebseinnahme und als Kasseneingang anzusehen. Nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und aus der Beachtung der Vorschriften über die Absetzungsabnutzung müsse sich daher der Unterschied zwischen Bestandwert des abgebrannten Gebäudes und der gezahlten Versicherungssumme als steuerbarer Buchgewinn ergeben. Daß die Feuerversicherungssumme nach Angabe des Pflichtigen nicht ausreiche, das Gebäude in seinem früheren Zustand wieder herzustellen, könne die steuerlich gebotene Behandlung des Vorgangs nicht beeinflussen.

Ein weiteres Urteil vom 20. März 1929 VI A 1516/28, bei dem es sich um einen buchführenden Landwirt handelt, zeigt jedoch dann einen Weg zur Linderung der durch die formale Auslegung des Gesetzes entstehenden Härten. Auch hier vertritt zwar das Urteil den Standpunkt, daß der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und dem höheren Entschädigungsbetrag realisierter Gewinn sei, da, wie das Urteil ausführt, die wirtschaftlichen Folgen nicht dazu führen könnten, von der durch das Gesetz vorgeschriebenen Art der Gewinnberechnung abzuweichen. Neu ist aber dann in diesem Urteil, daß es in der Tatsache, daß lediglich dieser Buchgewinn zu besteuern ist, eine Belastung erblickt, die dann, wenn hierdurch die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen wesentlich beeinträchtigt wird, die Anwendung des Härteparagrafen 56 des Einkommensteuergesetzes rechtfertigt. Nach dieser Bestimmung kann bekanntlich wegen des Vorliegens besonderer wirtschaftlicher Verhältnisse die Einkommensteuer ermäßigt oder erlassen werden, wenn das Einkommen 30 000 M. nicht übersteigt.

„Wenn der Steuerpflichtige“, so führt das Urteil aus, „auch den Vorteil hat, daß er nach Wiederaufbau des Gebäudes die Absetzungen für Abnutzung nun von dem höheren Herstellungspreis vornehmen kann, so ist doch nicht zu verkennen, daß die Versteuerung eines reinen Buchgewinnes im vorliegenden Falle eine Härte bedeuten kann. Es ist vor allem zu berücksichtigen, daß der Buchwert des Gebäudes durch § 108 Abs. 2 EStG. bestimmt ist und daß beim Landwirt der Vermögenssteuerwert der Gebäude nicht besonders festgestellt, sondern summarisch nach einem Hundertsatz des Einheitswertes des gesamten Besitzes berechnet wird. Die einzige Möglichkeit, einen Ausgleich zu schaffen, bietet § 56 EStG. Es ist nicht ausgeschlossen darin, daß der Steuerpflichtige hier infolge des Brandes einen Buchgewinn versteuern müßte, eine Belastung zu erblicken, die seine Leistungsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt.“

Unter Hinweis auf dieses Urteil hat der Reichsminister der Finanzen im Erlaß vom 9. Juli 1929 die Finanzämter angewiesen, die darin enthaltenen Grundsätze auch für nichtbuchführende Landwirte und andere Steuerpflichtige als Landwirte entsprechend anzuwenden. Darüber hinausgehend ordnet der Erlaß weiter für solche Fälle an, in denen eine Ermäßigung nach § 56 EStG. nicht möglich ist, weil das Einkommen 30 000 M. übersteigt, daß dann eine Steuerermäßigung auf Grund des allgemeinen Billigkeitsparagrafen 108 der Reichsabgabenordnung gewährt werden kann.

Für den Fall, daß sich bei einer Haus-Lebensversicherung oder einer Universal-Maschinenversicherung eine Steuerpflicht der ausgezahlten Entschädigungssumme ergeben sollte, sollen nach den Ausführungen des Erlasses dieselben Grundsätze wie für die Brandversicherung Anwendung finden.

Einen anderen Weg zum Ausgleich etwaiger Härten, die durch die Steuerpflicht der Versicherungssumme entstehen können, schlägt ein Urteil des Reichsfinanzhofs vom 18. Juni 1929 (I A a 304/29) ein. Es stellt den Grundsatz auf, daß, wenn für ein durch Feuer zerstörtes Betriebsgebäude eine Brandentschädigung gezahlt wird, die bedingungsgemäß zum Wiederaufbau verwendet werden muß, dann statt der Versicherungs-

summe der Betrag angesetzt werden kann, der dem gemeinen Wert entspricht, den das Gebäude haben würde, wenn es am Stichtag wiederaufgebaut wäre. Der Steuerpflichtige hatte hier geltend gemacht, der gemeine Wert des ihm abgebrannten Schuppens würde nach dem Wiederaufbau erheblich hinter den Baukosten zurückbleiben. Hierzu führt das Urteil aus, die Auffassung des Steuerpflichtigen, daß dies schon deshalb der Fall sei, weil der neue Schuppen für den Steuerpflichtigen keinen höheren Gebrauchswert habe als der abgebrannte alte, sei allerdings unbegründet. Dagegen sei es gerechtfertigt, den Wert der Versicherungssumme nur mit dem Betrag anzusetzen, der dem gemeinen Wert des wiederaufgebauten Schuppens entspreche; wenigstens dann, wenn die Versicherungssumme zum Wiederaufbau verwendet werden müsse. Die Versicherungssumme sei dann nur Mittel zum Ersatz des Schuppens, dessen Wert allein Bedeutung für den Steuerpflichtigen habe. Deshalb sei es gerechtfertigt, bereits vor Fertigstellung des neuen Schuppens den aus der Versicherungssumme wiederaufgebauten Teil und die Versicherungssumme, soweit sie für den Wiederaufbau aufzuwenden war, nach dem gemeinen Wert zu berechnen, den der aufzubauende Schuppen am Stichtag haben würde.

Der hierdurch bereits in dieser Entscheidung zum Ausdruck gekommene Gedanke, daß es auch steuerlich zu berücksichtigen sei, wenn das wiederaufzubauende, durch einen Brand zerstörte Gebäude für den Betrieb nicht den Wert der tatsächlichen Herstellungskosten hat, ist durch eine weitere Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 22. Oktober 1929 (I A a 137/29) noch weiter ausgebaut worden, so daß nunmehr die Härten des Gesetzes durch dessen wirtschaftliche Auslegung im wesentlichen als beseitigt gelten können. Das erwähnte Urteil stellt den Grundsatz auf, daß, wenn eine Brandentschädigungssumme gezahlt ist, die zum Wiederaufbau verwendet werden muß, dann die Verpflichtung die Entschädigung zum Wiederaufbau zu verwenden, als eine zu passivierende Last des Betriebes behandelt werden kann, wenn das wiederaufzubauende Gebäude für den Betrieb nicht den Wert der tatsächlichen Herstellungskosten hat.

Da in den meisten Fällen der Wert des wiederaufzubauenden Gebäudes nicht dem Wert der tatsächlichen Herstellungskosten entsprechen wird, wird gemäß den Grundsätzen dieser Entscheidung in Zukunft stets durch Einsetzung eines entsprechenden Passivpostens hierfür steuerlich ein Ausgleich geschaffen werden können. —

JAHRESTAGUNG DER STUDIENGESSELLSCHAFT FÜR AUTOMOBILSTRASSENBAU 1929

Am 17. Dezember v. J. hielt die Gesellschaft in Berlin ihre stark besuchte Jahrestagung ab. Geh. Rat Prof. Dr. Brix führte den Vorsitz und begrüßte zunächst die Erschienenen, vor allem die zahlreichen Vertreter der Behörden. Den einleitenden Vortrag hielt Dr. Loening über „Die Landstraßen in den Vereinigten Staaten von Nordamerika, ihre Verwaltung und Finanzierung, Eindrücke von einer Studienreise“. Redner führte aus, daß in den über 3 Millionen Meilen Landstraßen der U. S. A. nur ein verhältnismäßig kleiner Bruchteil für den großen Verkehr in Frage kommt. Auf etwa 10 v. H. der gesamten Straßenlänge entfallen etwa 75 v. H. des Gesamtverkehrs. 20 v. H. der Meilenlänge sind Kraftverkehrshauptstraßen. Die Verwaltung ist auf Grund der Gesetze der Einzelstaaten geregelt, aber Bund und Staaten haben gemeinsam das sogenannte „United Streets-Strassensystem“ aufgestellt, das die Straßen umfaßt, deren Ausbau an erster Stelle vorgesehen ist und die gleichmäßige Markierung, Warnungstafeln usw. erhalten. Ein Teil dieser Straßen „Federal Aid-Streets“ werden mit Bundeszuschüssen gebaut und unterhalten. Es sind das etwa 7 v. H. der Meilenlänge der Straßen des betreffenden Staates, auf deren Linienführung und Ausbau der Bund entscheidenden Einfluß hat. Der Bund stellt jährlich etwa 75 Millionen Dollar für diesen Zweck zur Verfügung. Im übrigen erfolgt die Finanzierung aus Anleihen oder durch laufende Mittel. Letztere kommen hauptsächlich aus der Kraftwagensteuer, deren Ergebnisse dauernd wachsen: 1921 erst 10,6 v. H. des Gesamtstraßenstats, 1927 32,7 v. H. Im Jahre 1929 sind allein aus der Betriebsstoffsteuer rund 450 Millionen Dollar vereinnahmt, die zu erheblichem Teile dem Straßenbau zugeführt werden.

Über „Langfristige Straßenbauanleihen“ sprach Direktor Dr. Fischer von der Reichskredit-Gesellschaft. Redner führte aus, daß inländisches Kapital bei der heutigen Wirtschaftslage zur Befriedigung der Bedürfnisse nicht ausreicht, daß vielmehr ausländisches Kapital hereingenommen werden muß, daß aber auf Grund dieser Anleihen nur Arbeiten von hohem volkswirtschaftlichen Nutzen ausgeführt werden dürften. Die Wegebauten, die durch Zunahme des Verkehrs immer dringlicher würden, gehörten jedenfalls dazu. Wie diese Mittel zweckmäßig zu verteilen seien, könne nur durch eine Sonderorganisation der Wegeunterhaltungspflichtigen entschieden werden. Eine Gefahr übermäßiger Zentralisierung werde daraus nicht entstehen, da ja nur die Kreditwürdigkeit und die Höhe der zu gewährenden Beträge an die einzelnen Unterhaltungspflichtigen in Frage kommen, während die Erledigung aller übrigen Fragen diesem selbst obliegt. Eine Zersplitterung der Auslandsanleihen sei jedenfalls nicht zweckmäßig, vielmehr die Gründung eines Institutes, das Träger der Auslands-

anleihen sei. Das Ausland werde sicherlich grundsätzlich bereit sein, auch nach Deutschland Anleihen für Straßenbauzwecke zu geben. Allerdings sei noch die Frage zu prüfen, wie weit eine solche Anleihe durch die Kraftfahrsteuer gesichert werden müsse.

Ob.-Reg.-Rat a. D. Dr.-Ing. R a p p a p o r t, 1. Beigeordneter des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen, berichtete dann über den Ausbau zwischengemeindlicher Verkehrsstraßen im rheinisch-westfälischen Industriegebiet in Beziehung zum Ausbau des gesamten Straßennetzes. Der Verband hat bereits 1925 mit dem Ausbau eines vorher in seinen Einzelheiten festgelegten einheitlichen Netzes durchgehender Straßen für den Kraftwagenverkehr begonnen. Der Verband hat sich dabei — statt selbständige wegefreie Kraftwagenstraßen anzulegen, die nur diesem Verkehr dienen, für den Ausbau des vorhandenen Wegenetzes entschlossen, um dieses den Bedürfnissen des Kraftwagenverkehrs anzupassen. So ist ein Straßennetz von sogenannten Verbandsstraßen entstanden, das insgesamt 1340 km umfaßt, von denen 570 km neu gebaut werden müssen, während die restlichen 770 km aus vorhandenen Provinzial-, Kreis- und Stadtstraßen bestehen, die zum Teil allerdings erheblich geändert werden müssen. Im allgemeinen handelt es sich darum, die engen Ortschaften und stark bebauten Gebiete durch Umgehungsstraßen auszuschalten für den Durchgangsverkehr und Straßen zu schaffen, die eine wirkliche Verbindung der Großstädte untereinander mit entsprechendem Anschluß an die dazwischenliegenden kleineren Ortschaften herstellen. Nur 100 km dieses Straßennetzes sind bereits gebaut, weitere Strecken sind im Bau. Dem Kraftwagenverkehr ist auf diesen Straßen außerhalb der Städte ein eigener Fahrdamm zugewiesen, dem sich nach Bedarf besondere Straßenkörper für Straßenbahnen, Ortsverkehr und Fußgängerverkehr anschließen. Die Hauptaufgabe, die in etwa zwei Jahren abgeschlossen sein wird, ist die Herstellung einer klaren Verbindung vom Osten des Industriegebietes etwa bei Hamm über Dortmund, Bochum, Essen, Mülheim, Duisburg, Kreis Moers zur holländischen Grenze mit Abzweigung nach Düsseldorf zu schaffen. Der Verband bewirkt dabei nur die einheitliche Planung und Finanzierung, während die Ausführung den örtlichen Bauverwaltungen verbleibt. Auch die Unterhaltung bleibt zentralisiert.

Redner ist der Ansicht, daß auch in den übrigen Teilen des Landes und Reiches in ähnlichem Sinne eine Anlehnung an die vorhandene Organisation erfolgen sollte und daß wir uns mehr nach den örtlichen Bedürfnissen und Erfahrungen als nach dem Vorbilde Amerikas richten müßten, wo die Verhältnisse ganz andere sind als bei uns. —

DIE BAUBUCHFÜHRUNGSPFLICHT DES NEUBAUHERSTELLERS

VON RECHTSANWALT DR. WERNEBURG, BERLIN-STEGLITZ

Die gesetzliche Grundlage für die Verpflichtung des Bauunternehmers zur Führung eines Baubuches ist durch den § 2 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen (sogen. Bauhandwerkerschutzgesetz) geschaffen worden. Bemerkenswert ist zunächst, daß nach dem Wortlaute dieses § 2 dieses Gesetzes nicht jeden Bauunternehmer diese Verpflichtung trifft. Ein Baubuch hat hiernach vielmehr nur derjenige Bauunternehmer zu führen, der die Herstellung eines Neubaus unternimmt und außerdem entweder Baugewerbetreibender ist oder für den Neubau Baugeld im Sinne des § 1 des gen. Gesetzes sich gewähren läßt. Die Buchführungspflicht liegt demgemäß ausnahmslos jedem Unternehmer eines Neubaus ob.

Der Begriff des Neubaus ist von dem Gesetz in § 2 Abs. 2 bestimmt. Hieraus ergibt sich, daß als Neubauten insbes. auch die Ersatzbauten, die sogen. Abrißbauten, zu gelten haben, nicht aber auch Anbauten oder Reparaturbauten. Umbauten sind im Sinne dieser Gesetzesbestimmung keine Neubauten. Gleichwohl ist die Baubuchführungspflicht durch den § 3 dieses Gesetzes auch auf den Unternehmer eines Umbaus unter der weiteren Voraussetzung ausgedehnt worden, daß der Unternehmer sich Baugeld gewähren läßt. Den Unternehmer eines Umbaus, der sich also kein Baugeld gewähren läßt, trifft die Pflicht zur Führung eines Baubuches selbst dann nicht, wenn er Baugewerbetreibender im Sinne dieses Begriffes ist. Der Begriff des Baugewerbetreibenden ist aus der Reichsgewerbeordnung zu entnehmen. Als solcher ist Derjenige anzusehen, der das Baugewerbe im eigenen Namen, für eigene Rechnung und unter eigener Verantwortlichkeit nach außen treibt, nicht also auch derjenige, der nur für eigene Rechnung und eigenen Bedarf baut. (Übrigens ist auch der Generalunternehmer Baugewerbetreibender im Sinne des Gesetzes und daher unter den obigen Voraussetzungen zur Führung eines Baubuches verpflichtet.)

Das Gesetz sieht demnach zwei Fälle vor, in welchen auf den Unternehmer eines Neubaus die Baubuchführungspflicht zutrifft. Einmal den Fall, daß der Bauunternehmer Baugewerbetreibender ist und außerdem die Herstellung eines Neubaus betreibt, oder aber den zweiten möglichen Fall, daß der Unternehmer zwar nicht Baugewerbetreibender ist, sich aber für die Herstellung des Neubaus Baugeld (im Sinne des § 1 des Ges.) gewähren läßt; Baugeld im letzteren Sinne sind nach dem Gesetz (§ 1) Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues in der Weise gewährt werden, daß zur Sicherung der Ansprüche des Geldgebers eine Hypothek oder Grundschuld an dem zu bebauenden Grundstück dient, oder die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück erst nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baues erfolgen soll.

Derjenige Baugewerbetreibende also, der die Herstellung eines Neubaus unternimmt, muß ein Baubuch führen, gleichgültig, ob er Baugeld empfängt oder nicht, ebenso aber auch der Empfänger von Baugeld (s. oben), gleichgültig, ob dieser Baugewerbetreibender ist oder nicht (empfängt also ein Nichtbaugewerbetreibender Baugeld zur Herstellung eines Neubaus, so muß er ein Baubuch führen, weil er eben Baugeld — s. oben — erhält).

Das Gebäude — der Neubau — muß errichtet werden auf einer Baustelle. Der Begriff dieser Baustelle ist nicht nach der grundbuchmäßigen Eintragung des Baugrundstückes, sondern nach wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkten zu bestimmen. Baustelle und zu bebauendes Grundstück sind gleiche Begriffe; Baustelle ist also mit anderen Worten dasjenige Grundstück, auf dem ein Bauwerk (hier ein Neubau) nebst Zubehör errichtet werden soll, wobei von der angrenzenden Grundstücksfläche (desselben Grundstückseigentümers) soviel dazu gehört, als

mit dem bebauten bzw. zu bebauenden Grundstück eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist. Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit wiederum ist an Hand der örtlichen Verhältnisse und der örtlichen Anschauung der Verkehrs- und Bausachverständigen bzw. nach den etwaigen baupolizeilichen Vorschriften diesbezüglicher Art festzustellen. Die Baustelle, auf der der Neubau errichtet werden soll, muß zur Zeit der Erteilung der Bauerlaubnis entweder unbebaut oder nur mit Bauwerken untergeordneter Art oder mit solchen Bauwerken besetzt sein, die zum Zweck der Errichtung des Neubaus abgebrochen werden sollen. Welche Bauwerke als solche untergeordneter Art im Sinne dieser Gesetzesbestimmung des § 2 Abs. 2 anzusehen sind, ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu beurteilen, wobei wiederum die etwaigen Baupolizeivorschriften eine Handhabe bieten können. Derartige untergeordnete Bauwerke sowie zum Abbruch bestimmte Bauten stehen also dem Begriff einer Baustelle für den hier zur Rede stehenden und auszuführenden Neubau nicht entgegen.

Der § 2 dieses Bauhandwerkergesetzes gibt dann in seinem Absatz 3 noch genaue Vorschriften darüber, was als Inhalt des Baubuches anzuführen ist. Hiernach müssen sich aus dem Baubuch ergeben: 1. Personen, mit denen ein Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrag abgeschlossen ist, die Art der diesen Personen übertragenen Arbeiten und die vereinbarte Vergütung. Zu den hier gedachten Personen rechnen insbesondere die Bauarbeiter, Bauhandwerker und Baustofflieferanten. Einzutragen sind ferner nach Ziffer 2 dieser Bestimmung die auf jede Forderung geleisteten Zahlungen und die Höhe dieser Zahlungen; d. h. alle an Baugläubiger überhaupt geleisteten Zahlungen, und zwar gleichgültig, ob diese aus Mitteln des Baugeldes oder aus anderweitigen Mitteln erfolgt sind. Einzutragen ist weiterhin nach Ziffer 5 die Höhe der zur Bestreitung der Baukosten zugesicherten Mittel und die Person des Geldgebers (bei Baugeldempfang) sowie Zweckbestimmung und Höhe derjenigen Beträge, die gegen Sicherstellung durch das zu bebauende Grundstück gewährt werden; einzutragen ist also insbesondere das Baugeld und das sogen. uneigentliche Baugeld (letzteres Geldbeträge, die zwar nicht zur Bestreitung der Baukosten gewährt werden, wohl aber dingliche Sicherung — durch Hypothek usw. — durch das Baugrundstück haben). Es sind ferner einzutragen nach Ziffer 4 die einzelnen in Anrechnung auf die vorbezeichneten Geldmittel (Baugeld und uneigentliches Baugeld) an den Buchführungspflichtigen oder für seine Rechnung geleisteten Zahlungen und die Zeit der Zahlung, ferner gemäß Ziffer 5 etwaige Abtretungen (Zessionen) oder sonstige Verfügungen über diese Mittel und schließlich nach Ziffer 6 diejenigen Beträge, die der Buchführungspflichtige für eigene Leistungen in den Bau (eigene Materiallieferungen usw.) aus diesen Mitteln entnommen hat. Das Baubuch ist bis zum Ablauf von fünf Jahren, von der Beendigung des letzteingetragenen Baues an gerechnet, aufzubewahren.

Wenn auch die vorbehandelte Pflicht des Bauunternehmers zur Führung dieses Baubuches mit diesem Inhalte eine öffentlich-rechtliche Pflicht ist, so tritt doch eine Strafbarkeit wegen Unterlassung der Baubuchführung oder wegen unordentlicher Buchführung nach § 6 dieses Gesetzes nur dann ein, wenn der buchführungspflichtige Unternehmer in Konkurs verfällt und hierdurch eine Benachteiligung der Baugläubiger (Handwerker usw.) eingetreten ist. (Strafe: Gefängnis bzw. Geldstrafe bis zu 5000 M.)

Eine Pflicht zur Vorlegung des Baubuches auf diesbezügl. Verlangen eines Baugläubigers ergibt sich zwar nicht aus diesem Bauhandwerkergesetz, wohl aber aus der allgemeinen Vorschrift des § 810 des BGB zur Vorlegung von Urkunden überhaupt, zu denen auch das Baubuch rechnet. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. H. in S. (Ansprüche aus einem Vertrag mit Konkurrenzklausel; Anspruch auf Weihnachtsgratifikation.)

Tatbestand. Mit einem Architekten ist von einer Spezialfabrik ein Vertrag abgeschlossen worden, der seinem ganzen Charakter nach eigentlich auf die im Betriebe befindlichen Chemiker und Techniker abgestellt ist. Der Vertrag enthält dementsprechend die Klausel, daß der Architekt binnen zwei Jahren nach seinem Ausscheiden nicht in eine Konkurrenzfirma eintreten darf. Für Zuwiderhandlung wird eine Vertragsstrafe festgesetzt, bei Einhaltung der Verpflichtung wird dagegen ein Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des zuletzt bezogenen Gehaltes gewährt. Doch soll auf die Entschädigung angerechnet werden, was der Architekt anderweitig verdient oder zu verdienen böswillig unterläßt.

Die Firma hat dem Architekten aus Arbeitsmangel vorschriftsmäßig gekündigt und dabei auf die Sperrklausel verzichtet, da sie bei dem Architekten darauf keinen Wert lege.

Frage. 1. Kann die Firma diesen Verzicht aussprechen?

2. Ist nicht der ganze Vertrag ungültig, wenn die Firma jetzt erklärt, die Sperrklausel passe nicht auf den Architekten? Kann der Architekt dagegen nicht doch Ansprüche erheben?

3. Welche Beträge können gegebenenfalls auf die Entschädigung angerechnet werden, und ist der Architekt verpflichtet, die Arbeitslosenunterstützung in Anspruch zu nehmen?

4. Kann die Firma die seit mehreren Jahren gezahlte Weihnachtsgratifikation in Höhe eines Monatsgehältes allgemein herabsetzen oder ganz fallen lassen?

Antwort. 1. Die Verpflichtung des Architekten, im Falle des Ausscheidens aus der Firma nicht in eine Konkurrenzfirma einzutreten, ist eine ausschließlich im Interesse und zum Schutze der Firma aufgenommene, für deren Einhaltung dem Architekten, da er hierdurch in seiner weiteren Tätigkeit eingeeignet wird und wirtschaftliche Verluste haben kann, eine Entschädigung versprochen worden ist. Die Entschädigung, die im Verträge für die Beobachtung der Sperrklausel vorgesehen ist, ist jedoch nur zu zahlen, wenn die Sperrklausel tatsächlich in Kraft tritt, nicht aber auch dann, wenn rechtzeitig, ohne daß eine Behinderung des Architekten bereits eingetreten ist, auf die Sperrklausel verzichtet wird, wozu die Firma als berechtigt anzusehen ist. Man könnte also höchstens sagen, daß für den Architekten, wenn die Sperrklausel erst bei der Kündigung kurz vor Beendigung der Diensttätigkeit aufgehoben wird, die Möglichkeit, sich eine Stellung bei einem ähnlichen Betrieb zu beschaffen, vielleicht etwas eingeschränkt ist; daß aber daraus ein Schaden für den Architekten entstanden sei, wird sich kaum nachweisen lassen. Ein Anspruch des Architekten auf Entschädigung für die Einhaltung der Sperrklausel ist hiernach infolge des Verzichts der Firma auf diese zu ihren Gunsten getroffene Vertragsbestimmung ausgeschlossen.

2. Der Vertrag ist nach seiner ganzen Form abgestellt auf die Chemiker und Techniker, die wirklich im Betrieb der Firma tätig sind, an deren Nichtbeschäftigung in anderen gleichartigen Betrieben die Firma also ein Interesse hat. Wenn man den Architekten den gleichen Vertrag hat unterschreiben lassen, so mag das an sich in vielen Punkten praktisch zwecklos gewesen sein, macht jedoch die übrigen Vertragsbestimmungen, die von praktischer Bedeutung sind, nicht hinfällig.

3. Durch die Beantwortung der ersten Frage wird diese Frage gegenstandslos. Wenn Sie die Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln Ihres Gehalts als Abgeltung für die Einhaltung der Sperrverpflichtung weiterbeziehen würden, wäre darauf anzurechnen der Verdienst aus jeglicher Tätigkeit, die Sie ausüben oder böswillig ausüben unterlassen. Arbeitslosenunterstützung brauchten Sie zur Entlastung der Firma nicht in Anspruch zu nehmen; sie würde Ihnen auch angesichts der Höhe der nach dem Verträge vorgesehenen Entschädigung gar nicht gewährt werden.

4. Wenn ohne bindende Zusage und zunächst freiwillig, dann aber mehrere Jahre lang regelmäßig Weihnachtsgratifikationen gezahlt worden sind, ohne daß der freiwillige Charakter der Gratifikation ausdrücklich betont worden ist, so haben die Angestellten einen Rechtsanspruch auf Grund stillschweigender Zubilligung dieser Sonderzahlung gewissermaßen als Teil des Gehaltes (vgl. Entsch. des Reichsarbeitsgerichts vom 15. Juni 1929 — Nr. 180/29 — in Dersch, Entsch. d. RAG. und der Landesarbeitsgerichte Bd. 6 S. 203). Wenn über die Höhe nichts gesagt, aber tatsächlich für jeden Angestellten ein Monatsgehalt gleichbleibend während mehrerer Jahre gezahlt worden ist, ohne Rücksicht auf den Gewinn des Unternehmers, so wird durch eine ungünstige Lage des Unternehmens der Gratifikationsanspruch nicht gemindert, ist vielmehr in gleicher Höhe wie früher zu zahlen. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

J. K. in L. (Grundstücksüberlassung als Gegenwert für ein Darlehn.)

Tatbestand und Frage. Für ein dem Bruder zu Studienzwecken gegebenes Darlehn will dieser als Gegenwert der Schwester einen Morgen Land seines Besitzes überlassen und grundbuchlich auf ihren Namen eintragen lassen. Welche Steuern sind in einem solchen Falle zu zahlen?

Antwort. Es handelt sich hier um einen reinen Kaufvertrag, bei dem seitens der erwerbenden Schwester der Kaufpreis durch Verrechnung mit den dem veräußernden Bruder gegebenen Darlehn erfolgt.

Da bei der Veräußerung von Grundstücken an Geschwister Steuerbefreiungen nicht gegeben sind, ist die Übertragung des Grundstücks sowohl grunderwerbsteuerpflichtig als auch wertzuwachssteuerpflichtig. Die Grunderwerbsteuer beträgt 5 v. H. des gemeinen Wertes des Grundstücks, d. h. des heutigen im gewöhn-

lichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Wertes. Der vereinbarte Veräußerungspreis wird der Steuerberechnung nur zugrunde gelegt, wenn er höher ist als der gemeine Wert. Die Wertzuwachssteuer beträgt bei Inflationsläufen, d. h. solchen Grundstücksverwertungen, die zwischen dem 1. Januar 1919 und 31. Dezember 1924 liegen, 30 v. H., im übrigen richtet sich ihre Höhe nach der Dauer des Besitzes und der Höhe des Wertzuwachses. Wenn ein Grundstück mit einer Bauverpflichtung für den Erwerber veräußert wird, so wird nur eine Wertzuwachssteuer von 2 v. H. des Kaufpreises erhoben, wenn der erste oder ein späterer Erwerber innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb des Grundstücks durch den ersten Erwerber die Gebäude errichtet hat und ihre Gebrauchnahme erfolgt ist. Der über 2 v. H. des Kaufpreises hinausgehende regelmäßig berechnete Wertzuwachssteuerbetrag ist sicherzustellen und wird dann erhoben, wenn die Bauverpflichtung nicht vereinbarungsgemäß erfüllt wird. — Rechtsanwalt C. Lindenberg, Berlin.

Arch. F. in A. (Bedenklicher Architektenvertrag.)

Tatbestand und Frage. Ein Architekt soll einen Vertrag in der Art übernehmen, daß er die von ihm veranschlagte Bausumme garantiert und aus ihr die Unternehmer bezahlen soll, wenn er auch mit diesem Vertrag im Auftrage und für Rechnung des Bauherrn abschließt. In der Pauschsumme, die der Architekt erhält, steckt auch sein Honorar. Nachzahlungen will der Bauherr nur leisten, falls merkostende Änderungen zwischen ihm und dem Architekten ausdrücklich vereinbart werden.

Es fragt sich, ob bei einem solchen Vertrag der Architekt nicht steuertechnisch, rechtlich und bezüglich der Haftbarkeit als Unternehmer angesehen werden kann, ob die einzelnen Unternehmer bei etwaiger Zahlungsunfähigkeit des Bauherrn nicht direkt an ihn Ansprüche stellen können und ob ein solcher Vertrag etwa mit der Stellung eines Architekten in Widerspruch steht.

Antwort. Meines Erachtens ist es für Sie nicht unbedenklich, den vorgeschlagenen Vertrag abzuschließen. Sie sollen zwar die Verträge mit den ausführenden Unternehmern im Auftrage und für Rechnung des Bauherrn abschließen, so daß nicht Sie persönlich, sondern nur der Bauherr den Unternehmern gegenüber für die Bezahlung ihrer Arbeiten haften würde. Sie sind jedoch Ihrerseits persönlich dem Bauherrn gegenüber verpflichtet, die Unternehmer aus der Ihnen zur Verfügung gestellten Pauschsumme zu befriedigen und diese Summe, in der Ihr Architektenhonorar eingegriffen ist, ist derart festgelegt, daß der Bauherr unter keinen Umständen höhere Kosten bezahlen will (abgesehen von besonders vereinbarten Abänderungen). Falls es Ihnen nicht gelingt, die Verträge mit den Unternehmern so abzuschließen, daß bei Zusammenrechnung aller in den Verträgen mit den Unternehmern festgesetzten Summe diese Beträge und Ihr Honorar aus der Pauschsumme gedeckt werden können, oder falls sich durch Lohn- bzw. Materialerhöhungen die ursprünglich vereinbarten Forderungen der Bauunternehmer schließlich auf einen die Pauschsumme übersteigenden Betrag erhöhen, so würden die Unternehmer zwar einen direkten Anspruch wegen der aus der Pauschsumme nicht befriedigten Restforderungen nur gegen den Bauherrn haben, jedoch der letztere auf Sie selbst wegen Schadloshaltung für den die Pauschsumme übersteigenden Mehrbetrag zurückgreifen können. Das erscheint mir doch ein sehr erhebliches Risiko für Sie. Kostet der Bau einschließlich des von Ihnen veranschlagten Honorars weniger als die Pauschsumme beträgt, so haben allerdings nach dem Verträge Sie den Gewinn. Dadurch verändert sich aber Ihre Stellung als Trennhänder des Bauherrn, die der Architekt gewöhnlich hinsichtlich der Zahlungen des Bauherrn einnimmt, gewissermaßen in die eines Generalunternehmers. Es ist also eine Zwitterstellung, die eine große Verantwortung auferlegt, und zwar lediglich zur Bequemlichkeit des Bauherrn, wenn nicht etwa die Pauschsumme so hoch angesetzt ist, daß Sie für sich daraus größeren Gewinn als lediglich aus Ihren Architektenhonorar erhoffen.

Sie übernehmen rechtlich eine weit größere Verantwortung und Haftung, als wenn Sie nur Architekt wären. Auch werden Sie von der findigen Steuerbehörde entsprechend angefaßt werden können; insbesondere gilt letzteres hinsichtlich der Heranziehung zur Gewerbesteuer, mit welcher die Steuerbehörden ohnehin nach Möglichkeit den Architekten zu belasten suchen.

Der Vertrag hat jedenfalls aus den vorgenannten Gesichtspunkten seine großen Bedenken, insbesondere wenn Sie sich nicht gegenüber den Unternehmern gegen jegliche Mehrforderung über den Betrag des von Ihnen zu vereinbarenden Werklohnes hinaus ausreichend sichern können.

Daß der Vertrag in bezug auf die Standesehre für einen Architekten nicht annehmbar wäre, kann man jedoch nicht sagen. —

Arch. A. D. in G. (Rückforderung doppelt bezahlter Beträge.)

Tatbestand und Frage. Bei einem Bauvorhaben aus den Jahren 1923/24 sind Teilzahlungen und Rechnungen an die Unternehmer und Handwerker sofort bezahlt worden. Infolge eines gerichtlichen Verfahrens zog sich aber die Schlussabrechnung länger hin, und es sind dabei verschiedene Rechnungen (und zwar in Goldmark) doppelt bezahlt worden. Können die zuviel bezahlten Beträge heute noch zurückgefordert werden?

Antwort. Wenn im Jahre 1923/24 Rechnungen von Handwerkern, wie behauptet, durch den Bauherrn versehentlich doppelt bezahlt worden sind, so kann der Bauherr die zuviel gezahlten Beträge mit der Bereicherungsklage nach § 812 BGB. zurückfordern, weil durch die erste Bezahlung der betr. Rechnungen die Schuld des Bauherrn bereits getilgt war, die betr. Handwerker also die zweite Zahlung auf Kosten des Bauherrn ohne rechtlichen Grund erlangt haben. Der Bauherr muß beweisen, daß eine Verbindlichkeit zu der von ihm geleisteten Mehrzahlung nicht bestand.

Der Rückforderungsanspruch verjährt erst in 30 Jahren. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.