

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

64. JAHR 1930

7. MAI

B NR. 17

BERLIN SW 48

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 37

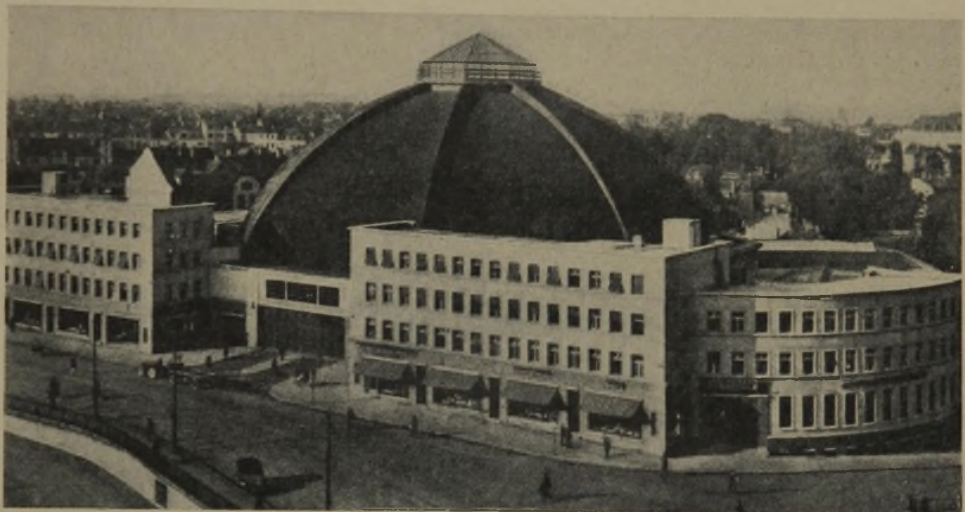
HERAUSGEBER REGIERUNG-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## CHRONIK. NEUBAUTEN UND ENTWURFE

### GROSSMARKTHALLE IN BASEL

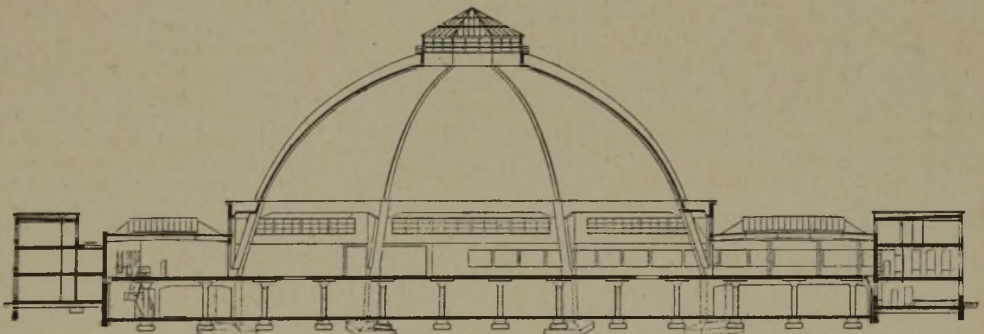
Aus: Hoch- u. Tiefbau Nr. 12,  
1930, Zürich



### LÄNGSSCHNITT RD. 1:1000

### KUPPELBAUSYSTEM ZEISS-DYWIDAG- SCHALEN-GEWÖLBE

Durchmesser des Kuppel-  
grundrisses 60 m



Die Großmarkthalle in Basel. In der Nähe des Hauptbahnhofes ist auf einem Gelände von über 9300 qm Größe eine Großmarkthalle in der Weise errichtet, daß das Grundstück an drei Straßenseiten eine Randbebauung erhält, während der mittlere Teil von der Markthalle in Anspruch genommen ist. In der Randbebauung sind Läden, Restaurants, Büros untergebracht, um das Grundstück vorteilhafter ausnutzen zu können. Die Kosten des Baues waren auf 1,6 Mill. Fr. für den Hallenbau, 1,4 Mill. Fr. für die Randbebauung veranschlagt.

Wie der Querschnitt durch die Halle zeigt, besteht der Hauptbaukörper aus einem Kuppelbau in Eisenbeton, Syst. Zeiss-Dywidag, Pat. Dyckerhoff & Widmann, Biebrich a. Rh., wie es bei der Leipziger Markthalle bereits angewendet worden ist. (Vgl. Konstruktionsbeilage 1927, S. 161.) Während allerdings in Leipzig drei derartige Kuppeln von je 76 m Durchmesser aneinander gereiht worden sind, handelt es sich hier nur um eine Kuppel von 60 m Durchmesser bei etwa 30 m Höhe. Im ganzen stehen für Marktzwecke 5800 qm zur Verfügung. Der Bau ist unterkellert, die Decken sind als Pilzdecken von 7,28 m Pfeilerabstand ausgebildet. Die Ausführung der Kuppel erfolgte durch die Firma Ed. Züblin & Cie., Basel-Zürich. Die Kuppelschale hat unten 10, im oberen Teil nur 8,5 cm Stärke, sie ist mit 5 cm starken Korkplatten isoliert,

darauf ruht auf doppeltem Lattenrost die Eindeckung in Eternit-Schiefer. Die an die Halle noch anschließenden niedrigeren Bauten sind mit Eisenkonstruktionen überspannt.

Der geistige Urheber des Markthallenprojektes ist der Baseler Ingenieur Gönner, der im Frühjahr infolge eines Automobilunfalles verunglückte. Architekt H. E. Ryhiner führte den Bau zu Ende, unterstützt von den Ingenieuren Riggerbach und Eger, Basel. (Nach „Hoch- u. Tiefbau“ Nr. 12/1930, Zürich.) —

**Ausbau der Düsseldorfer Bahnanlagen.** An den vorgesehenen und zum Teil in Ausführung begriffenen Umgestaltungen der Düsseldorfer Bahnanlagen wird sich die Stadt mit insgesamt 11,7 Mill. M. beteiligen. Davon sind 3,2 Mill. M. für dieses Jahr im März durch die Stadtverordnetenversammlung bewilligt. Es soll dafür eine kurzfristige Anleihe aufgenommen werden. Die Reichsbahn will ihr Bauprogramm in vier bis fünf Jahren durchführen.

Bereits im Vorjahre ist die Herstellung einer Anzahl von Unter- und Überführungen in Angriff genommen worden. Von Bedeutung ist die Überführung der Hildener Straße, die allein einen Kostenaufwand von 2,1 Mill. M. verursacht. Mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes soll in diesem Jahre begonnen werden. Es ist eine grundlegende Änderung des Zustandes durch den Umbau des Empfangsgebäudes be-



dingt. Im Zusammenhang damit werden die Verkehrsverhältnisse auf dem Vorplatz vollständig neu gestaltet. Reichsbahn und Stadt teilen sich in die Kosten. —

**Der Bau der siebenten Elbbrücke in Dresden.** Die „Flügelwegbrücke“, die unterhalb der Uebigauer Schiffsverferr den Strom überspannt, ist kürzlich in ihrem Stahlüberbau geschlossen worden. Die Herstellung der Fahrbahn usw. wird allerdings noch geraume Zeit in Anspruch nehmen, so daß die Eröffnung erst zum 1. Oktober d. J. zu erwarten ist. Die Brücke soll die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Dresdner Westen und den Nachbargemeinden verbessern, vor allem aber die Verbindung der westlichen Vorortgemeinden Kaditz, Uebigau und Mickten einerseits, Cotta und die Friedrichstadt andererseits herstellen. Die Stadt hat auch ein persönliches Interesse, da sie auf Kaditzer Gelände größere Landflächen besitzt, die als Industriegelände erschlossen werden können.

Die Brücke hat eine Stromöffnung von 115 m, die von einem vollwandigen Auslegerträger überbrückt wird. Der mittlere Teil ist ohne feste Rüstung frei vorgestreckt. Am 9. April d. J. erfolgte der Schluß. Bei einer Fahrbahnbreite von 11 m sind drei Blechwände angeordnet, die in Mitte der Öffnung 5,50 m, über den Pfeilern 7,40 m Höhe erhielten. Sie sind in Stahl 52 erstellt. Auf der einen Seite schließt sich noch eine Öffnung von 65 m, auf der anderen von 65 bzw. 40 m an. Die je 5 m breiten Bürgersteige sind auf Konsolen ausgekragt. Die Gesamtlänge des Stahlüberbaues beträgt 285 m, das Gewicht 2600 t. Die Gesamtkosten der Brücke einschl. der Rampen sind auf 5,28 Mill. M. veranschlagt, wovon 1,65 Mill. M. auf den Stahlüberbau entfallen. —

**Ein Rentnerheim in Cottbus** an der Britzer Straße ist Ende vor. J. seiner Bestimmung übergeben worden. Es enthält ein Wohnheim für Klein- und Sozialrentner, eine Krankenanstalt und ein Pflegeheim. In der Krankenanstalt können bis 60 Patienten untergebracht werden. Bei dem Bau waren beteiligt die Bauräte Schröder und Grundmann, die Architekten Kupper und Frischmuth. —

**Ein Synagogenneubau in Plauen** ist kürzlich eingeweiht worden. Der Entwurf stammt von dem Münchener Architekten Dipl.-Ing. Fritz Landauer, der auch die Augsburger Synagoge erbaut hat und kürzlich bei einem Synagogen-Wettbewerb in Hamburg als Preisträger hervorging. —

**Ein Neubau der Westdeutschen Bodenkreditanstalt in Köln** ist nach den Plänen von Professor Dr.-Ing. E. h. Koerfer entstanden, und zwar am Kaiser-Wilhelm-Ring, der im wesentlichen vollendet ist. Das Äußere ist in Weiberner Tuffstein aus dem Brohltal, Basaltlava zum Sockel und sparsamer Verwendung von Bronze am Hauptportal erstellt. Das Gebäude ist im wesentlichen für die Westdeutsche Bodenkreditanstalt bestimmt, nimmt aber in den Obergeschossen auch vermietbare Büroräume auf. Der Bau umschließt über 26 000 cbm. Die Gesamtausführung lag in den Händen der Kölner Baufirma Robert Pertz, am Ausbau sind zahlreiche Firmen beteiligt. Der Bau ist nur zum Teil ein Neubau, z. T. aus dem Umbau eines alten Wohngebäudes entstanden. —

## BAUPOLIZEIWESEN

Eine neue Baupolizeiverordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk ist am 4. April d. J. durch den Verbandsrat verabschiedet worden, nachdem die technischen Leiter und Vertreter der Städte und Landkreise bereits zugestimmt hatten. Es ist eine Rahmenverordnung, die durch die örtliche Baupolizei dann noch im Einzelnen auszufüllen ist. Eine bindende Verpflichtung zur Einführung besteht nicht, doch werden die hauptsächlichsten Grundsätze der Verordnung bereits von der Mehrzahl der Ruhrstädte befolgt. Die Einzelheiten stehen z. T. noch nicht fest, so daß mit der Veröffentlichung erst in einigen Wochen zu rechnen ist. Die unzureichende Baupolizeiverordnung von 1927 wird damit aufgehoben. —

**Baupolizeigebührenordnung für Berlin.** Die vom 11. Oktober 1929 stammende, am 1. März 1924 auf RM. umgerechnete Gebührenordnung ist durch eine neue am 7. April 1950 ersetzt, die vollinhaltlich in Nr. 71, Jhrg. 15 (15. April 1950), des Amtsblattes der Stadt Berlin veröffentlicht ist.

Wir bringen aus derselben nachstehend einige der wichtigsten Angaben, wobei wir die bisher gültigen Zahlen in Klammern beisetzen:

1. Neubau von Gebäuden. Hofkellern und selbständigen Kelleranlagen für 100 cbm Rauminhalt 12 RM. (5 RM.), jedoch mindestens 50 RM. (25 RM.). Diese Gebühren ermäßigen sich jedoch bei hallenartigen Gebäuden mit nur einem Hauptgeschoß auf 6 RM., bei kleineren Gebäuden untergeordneter Bedeutung ebenfalls auf 6 RM.

2. Erhebliche Um- und Erweiterungsbauten werden wie Neubauten behandelt, wobei jedoch nur die neuen bzw. umgestalteten Räume berücksichtigt werden. Bei unerheblichen Umbauten (neue Wände, Treppen u. dgl.) Gebühr je 6 RM. für je ein Stockwerk jedes Gebäudeteiles.

3. Bei Einzelveränderungen geringeren Umfangs für das Stück je 3 RM.

4. Für Krane, Turmdächer, Leitungsmaste, Einzelfundamente, Schornsteine besondere Sätze nach Eisengewicht, cbm, Höhe.

5. Für Herstellung von Be- und Entwässerungsanlagen, die einer besonderen Genehmigung bedürfen usw., sind ebenfalls besondere Gebühren festgesetzt.

6. Als neue Bestimmung kommt hinzu, daß auch für die Erneuerung des Putzes oder Anstriches, soweit diese nach der Bauordnung genehmigungspflichtig sind, für je 100 qm zu zahlen sind 2 RM.

Hinzu kommen aber noch Zuschlagsgebühren für Prüfung und Beaufsichtigung schwieriger Konstruktionen und für Dispense.

1. Prüfung und Beaufsichtigung von Verbundkonstruktionen, Fachwerkkonstruktionen und Decken, die besonderer Berechnung bedürfen, für je 100 qm 2 RM. (5 RM.), jedoch mindestens 6 RM. (5 RM.).

2. Bei künstlichen Gründungen für je 100 qm Kellerfläche 12 RM. (5 RM.), jedoch mindestens 12 RM. (5 RM.).

3. Für die Prüfung von Unterlagen zu jedem Dispens 20 RM. (5 RM.), bei mehreren Dispensen höchstens 100 RM.

Außerdem werden Sondergebühren erhoben für die Prüfung von Baustoffen und Bauweisen zwecks allgemeiner Zulassung, dgl. von Be- und Entwässerungsobjekten, von Vorentwürfen und Nachtragsentwürfen, für gesonderte und wiederholte Abnahme, Verlängerung von Baugenehmigungen, Prüfung von Baugesuchen, die nicht zur Genehmigung führen usw. Diese Sondergebühren sind gegen früher wesentlich spezialisiert.

Gebührenermäßigungen treten wie früher für Bauten des Reiches, Preußens und der Stadt Berlin um die Hälfte ein.

Neu ist die Bestimmung, daß für einheitlich bebaute ganze Häuserblocks für Gebäude nach demselben Typ die Gebühren nur für das erste Gebäude voll, sonst nur mit einem Fünftel berechnet werden.

Die Berechnung der Gebühr erfolgt ungefähr in derselben Weise wie früher, mit etwas geringerer Abrundung nach oben.

Die Zahlung hat zu erfolgen mit 25 v. H. nach Erteilung der Bauerlaubnis, 50 v. H. bei Rohbauabnahme, 25 v. H. bei Stellung des Antrags auf Gebrauchsabnahme. (Die für Prüfung eines Vorentwurfes gezahlte Gebühr wird in Anrechnung gebracht.)

In diesen Gebühren ist die erforderliche statische Prüfung mit einbegriffen. Für Bauten außerhalb Berlins, die nicht unter die „Baupolizeigebührenordnung Berlin“ fallen, ist aber auch eine Gebührenordnung aufgestellt, die Geltung hat, wenn diese Arbeiten dem Statischen Prüfungsamt der Stadt Berlin übertragen werden. (An gleicher Stelle veröffentlicht.) —

## ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

**Grenzen der Aufsichtspflicht des bauleitenden Architekten.** (Schadensersatzpflicht für Hausschwamm im Neubau.) Reichsgerichtsentscheidung.

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft e. G. m. b. H. in Hamburg (Klägerin) ließ in den Jahren 1922 und 1925 von der Bauhütte „Baubohle“ G. m. b. H. und dem Architekten V. in Hamburg (Beklagten) auf einem Grundstück in der Martin-Luther-Straße Häuser erbauen. Mit der gegenwärtigen Klage verlangt die Klägerin Schadensersatz, weil das gesamte Holzwerk in dem erbauten Häuserblock von Hausschwamm oder einem anderen Pilz zerfressen sei. Die Ursache liegt in der Verlegung der Fußböden auf feuchte Lehmunterlage. Der Beklagte V. sei haftbar, weil er seine Aufsichtspflicht als bauleitender Architekt verletzt habe.

Das Landgericht Hamburg hat die Schadensersatzklage gegen beide Beklagte dem Grunde nach für berechtigt erklärt, dagegen hat das Hanseatische Oberlandesgericht die Klage, soweit als sie gegen den Architekten V. gerichtet ist, abgewiesen. Wegen der Abweisung der Klage hatte die Klägerin Revision beim Reichsgericht eingelegt. Jedoch ohne Erfolg. Der 7. Zivilsenat des höchsten Gerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und damit das Urteil des OLG. Ham-



burg bestätigt. In den reichsgerichtlichen Entscheidungsgründen heißt es: Das OLG. hat angenommen, daß die Beschädigung der Fußböden durch Pilze darauf zurückzuführen ist, daß die „Lehmentierung“ beim Legen der Fußböden noch feucht war. Das OLG. hat aber die Verantwortlichkeit des Beklagten V. auf Grund der näheren Feststellungen abgelehnt, und diese Begründung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Der Beklagte hat nämlich — außer dem Verbot an die Arbeiter selbst und der Mitteilung an die beklagte Bauhütte — die Klägerin (schriftlich wie mündlich ihrem Geschäftsführer gegenüber) darauf hingewiesen, daß die Verlegung der Fußböden auf dem noch feuchten Lehm bedenklich sei. Er hat sie vor der Weiterführung der Zimmerarbeiten gewarnt, für die er keine Verantwortung übernehmen könne, so lange der Lehm noch feucht sei; ebenso hat er die Arbeiten überwacht, indem er von Zeit zu Zeit zur Kontrolle erschien und gegen unsachgemäße Maßnahmen einschritt. Wenn das OLG. dies alles, insbesondere unter Berücksichtigung der Hamburger Verkehrsauffassung, als eine genügende Erfüllung der dem Beklagten V. als bauleitenden Architekten obliegenden Verpflichtungen ansieht, da es seine Aufgabe nicht gewesen sei, wie ein Bauführer oder Polier sich ständig am Bau aufzuhalten und ständig die Ausführungen zu überwachen, so ist darin kein Rechtsirrtum zu finden. Das gilt auch für den Fall, daß dem Beklagten dennoch entgangen ist, daß irgendwo Zimmerarbeiten auf feuchtem Lehm entgegen seinen Weisungen doch noch ausgeführt wurden. Alles was hiergegen angeführt wird, richtet sich im wesentlichen gegen die tatrichterliche Würdigung des Vertragsverhältnisses und kann vor dem Reichsgericht zu keinem Erfolge führen. Insbesondere ist es nach dem festgestellten Sachverhalt nicht haltbar, wenn die Klägerin eine Verpflichtung des Architekten dahin behauptet, kunstwidrige Arbeiten schlechthin zu verhindern, oder daß er mindestens die Pflicht habe, wenn er einmal die kunstwidrige Ausführung von Arbeiten festgestellt habe, sich nicht mit dem entschiedenen Verbot an die Arbeiter und der Mitteilung an die Bauherrin zu begnügen, sondern daß er nunmehr durch ganz verstärktes Kontrollieren eine Wiederholung oder Fortsetzung solcher Arbeiten völlig unmöglich zu machen habe. „Reichsgerichtsbriefe.“ (VII 381/29. — 21. Februar 1930.) —

#### Ein Baudispens befreit nicht von der Verpflichtung zum Schadensersatz. (Kammergericht.)

In der Gegend von Frankfurt a. d. O. ist K. Eigentümer eines Grundstücks. Auf dem benachbarten Postgrundstück wurde ein Gebäude errichtet; letzteres ist von dem Grundstück des K. 5 m entfernt und enthält Fenster nach dem Grundstück des K. Nach der zur Zeit, als der Bau errichtet wurde, geltenden Baupolizeiverordnung durften Gebäude, Wände mit Fenstern nur in einem Abstand von mindestens 6 m vom Nachbargrundstück aufgeführt werden. Vor der Ausführung des Baues hatte die Postverwaltung einen Dispens erhalten, in einer Entfernung von 5 m von den Grenzen des benachbarten Grundstücks Öffnungen in der Grenz wand anzubringen; ein später erteilter Baudispens gestattete der Postbehörde, nur 3 m vom Nachbargrundstück mit dem fraglichen Bau entfernt zu bleiben und Öffnungen in der Grenz wand anzubringen. Als K. Schadensersatz verlangte, wurde er vom Landgericht abgewiesen. Das Kammergericht erkannte aber grundsätzlich an, daß K. Anspruch auf Schadensersatz habe und führte u. a. aus:

Ein Dispens sei als eine Abänderung des geltenden materiellen öffentlichen Baurechts für einen bestimmten Fall anzusehen, so daß der Ausführung des Baues Hindernisse des öffentlichen Rechts nicht mehr entgegenstehen. Die Dispense seien als zulässig und rechtswirksam anzusehen. Es sei aber anzuerkennen, daß K. durch den Bau, welcher mit einem Grenzabstand von nur 3 m aufgeführt worden sei, in seiner Vermögenssphäre beeinträchtigt worden sei. Nach den landesrechtlichen Vorschriften der §§ 142, 143 I. 8 des Allgemeinen Landrechts, welche nach wie vor Geltung haben, sei K. verpflichtet, bei Bebauung seines Grundstücks nach Ablauf von 10 Jahren nach Errichtung des fraglichen Gebäudes zur Wahrung des Lichtrechts der Postverwaltung so weit von der mit Fenstern versehenen Gebäudemauer zurückzubleiben, daß aus den Fenstern des unteren Stockwerks des fraglichen Gebäudes noch der Himmel gesehen werden könne. K. sei mithin durch den Bau zum besonderen Vorteil der Postverwaltung über die allgemeinen Beschränkungen

hinaus in seinem Verfügungsrecht bezüglich seines Grundstücks beschränkt worden. Die Postverwaltung habe für diese erhöhte Eigentumsbeschränkung an K. Entschädigung zu zahlen, wie aus § 75 der Einleitung zum Allgemeinen Landrecht zu folgern sei. Durch den Dispens werde nur ausgesprochen, daß gegen den Bau keine baupolizeilichen Bedenken bestehen, der Entschädigungsanspruch werde durch den erteilten Dispens nicht ausgeschlossen. Durch den Dispens werde lediglich das öffentliche Baurecht in einem bestimmten Fall abgeändert. Durch den Bau sei das Grundstück des K. schwer bebaubar oder unbebaubar geworden. Das Grundstück des K. habe durch den betreffenden Bau ohne Zweifel an Wert verloren. Der Anspruch des K. werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß nach Fertigstellung des Baues für die Städte des Regierungsbezirks Frankfurt a. d. O. eine neue Baupolizeiverordnung in Kraft getreten sei, nach welcher die Postverwaltung lediglich einen Grenzabstand von 2,5 m hätte zu beachten brauchen. (Aktenzeichen: 7. N. 5951. 29.) —

#### Entschädigungspflicht der Gemeinden bei Freiflächenausweisung. (Reichsgerichtsentscheidung vom 28. Februar 1930.)

Das Reichsgericht hat bereits im Februar ein sehr einschneidendes Urteil gefällt, das in der Frage der Freiflächenausweisung durch die Gemeinden diesen u. Umst. sehr erhebliche Entschädigungspflichten gegenüber dem Grundeigentümer auferlegt, während bisher in Preußen nach dem Fluchtliniengesetz von 1875 und seiner Erweiterung durch das Wohnungsbaugesetz von 1918 derartige Entschädigungen überhaupt nicht gezahlt worden sind oder erst an einem von der Gemeinde zu bestimmenden späteren Zeitpunkt, nicht bereits bei Festsetzung der Fluchtlinien und Auferlegung der Baubeschränkungen. Die Begründung des Urteils ist erst gegen Mitte April bei der Stadt eingegangen.

Die Entscheidung knüpft sich an den speziellen Fall der Ausweisung von Freiflächen am Pohle- bzw. Stölpchensee bei Berlin, wodurch das Gelände eines Grundeigentümers betroffen wird, das dieser der Bebauung erschließen wollte. Die Bebauung ist zunächst nach § 12 des Fluchtliniengesetzes verweigert worden, da das betreffende Grundstück nicht an einer historischen Straße läge und die Straße nicht anbaufähig sei. Obergerverwaltungsgericht und Kammergericht haben dem zugestimmt, das RG. hat die Frage aber an das Kammergericht zurückverwiesen. Die Gemeinde hat dann das Gelände als Dauerwald ausgewiesen, dieses Verfahren ist aber noch nicht vollkommen durchgeführt. Das Reichsgericht hat aber auch zu dieser Frage bereits eine Reihe grundsätzlicher Entscheidungen gefällt, die von den bisherigen Rechtsanschauungen abweichen.

Vor allem stellt sich das RG. auf den Standpunkt, daß die nach § 12 des Fluchtliniengesetzes durch Festsetzung einer Fluchtlinie eintretende Beschränkung des davon betroffenen Grundeigentums eine Enteignung darstelle. Der Art. 153 der Reichsverfassung setze aber für eine Enteignung eine angemessene Entschädigung fest, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimme. Die landesgesetzlichen Bestimmungen könnten aber nicht an die Stelle einer reichsgesetzlichen Norm treten. Die von der Stadt Berlin in dem Prozesse angezogene Entscheidung des Staatsgerichtshofes vom 25. März 1929 erkenne nur an, daß die Landesgesetzgebung auf den ihr vorbehaltenen Rechtsgebieten Inhalt und Schranken des Eigentums regeln könne. Diese Entscheidung habe aber ein Eingehen auf die Entschädigungsfrage grundsätzlich abgelehnt. Das Fluchtliniengesetz stehe also im Widerspruch zu Art. 153 der Reichsverfassung, denn es gewähre keine „angemessene“ Entschädigung, wenn es deren Fälligkeit von dem freien Ermessen der anliegenden Gemeinde abhängig mache, zu welchem Zeitpunkt sie das Grundstück übernehmen wolle.

In einer Sitzung der „Kommunalpolitischen Pressekonferenz“ am 24. April d. J. im Berliner Rathaus berichtete Herr Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner über dieses Thema, und es schloß sich dem noch eine kurze Aussprache an. Redner bezweifelte zunächst die zutreffende Kennzeichnung der Fluchtlinienfestsetzung als ein Enteignungsverfahren, denn es würde ja vielfach vom Grundeigentümer die Festsetzung von Fluchtlinien beantragt, um ihr Gelände überhaupt aufschließen zu können. Die Frage der Entschädigung bei der Enteignung sei außerdem in



keiner Weise bisher gesetzlich klar geregelt; das sei mit ein Grund, aus dem sich der Deutsche Städtetag gegen den Entwurf des preuß. Städtebaugesetzes ausgesprochen habe. Namentlich sei die Frage durchaus ungeklärt, wie weit dem Eigentümer eine Wertsteigerung durch Festlegung von Baufluchten für sein Restgrundstück angerechnet werden dürfe. Hier sei eine gesetzliche Lücke, die baldigst ausgefüllt werden müsse. Der Städtetag habe sich daher auch bereits mit der Frage befaßt und werde namentlich gegen dieses Urteil bei den Reichs- und Staatsbehörden vorstellig werden. Falls im Sinne dieses Urteils verfahren werde, so habe Berlin eine große Zahl von Entschädigungsklagen für ausgewiesenes Freigelände zu erwarten, zu deren Befriedigung ihr im Falle der Verurteilung die Mittel fehlen. Die Stadt werde sich daher an den preußischen Staat wenden müssen, nach dessen gesetzlichen Bestimmungen sie bisher im guten Glauben gehandelt habe. Hier müsse also der Staat unbedingt für die Gemeinden eintreten. — Fr. E.

## STEUERFRAGEN

**Die Bewertung unfertiger Bauten bei der Einkommensteuer.** Üblicherweise wird bei der Bewertung unfertiger Bauten durch Bauunternehmer von den Herstellungskosten ausgegangen, im wesentlichen also von den aufgewandten Materialien und Löhnen und den ordnungsmäßig ermittelten anteiligen Geschäftskosten; vielfach üblich ist dann aber weiterhin noch die Einrechnung eines entsprechenden Gewinnanteils.

Mit der bisher umstrittenen, in ihrer praktischen Auswirkung wichtigen Frage, inwieweit eine derartige anteilige Hinzurechnung eines Gewinnanteils bei unfertigen Bauten zulässig ist, hat sich der Reichsfinanzhof in einer neuen Entscheidung vom 30. Oktober 1929 VI A 1052 befaßt.

Nach der Stellungnahme dieses Urteils ist bei der Bewertung derartiger Bauten verschieden zu verfahren, je nachdem, ob die Bauten bereits abgenommen sind oder nicht.

Bis zur Abnahme eines Baues liegt auf Seiten des Bauunternehmers regelmäßig ein noch schwebendes Geschäft vor; in diesem Fall dürfen nur die tatsächlichen Herstellungskosten bzw. der niedere gemeine Wert aktiviert werden, nicht aber der anteilige Gewinn, da dieser noch nicht realisiert ist. Das Urteil weist darauf hin, daß ein noch nicht abgenommenes Bauwerk wirtschaftlich einer verkauften, aber noch nicht abgenommenen Ware gleichsteht und daß in diesem Fall die Aktivierung des Gewinns eine Berücksichtigung noch unrealisierten Gewinns bedeuten würde. Ein derartiges Verfahren würde aber gegen einen anerkannten Hauptgrundsatz des Einkommensteuerrechts verstoßen.

Eine Ausnahme will der Reichsfinanzhof von dieser Nichtzulässigkeit der Hinzurechnung des anteiligen Gewinns machen: Dann nämlich, wenn etwa nach dem Vertrage ein Bau in besonderen Abschnitten unter Gewährung entsprechenden Teilentgeltes herzustellen wäre, könnte jeder Abschnitt als besondere Leistung angesehen werden, sofern wirtschaftlich auch eine Teilabnahme erfolgt; in solchem Fall soll gegen die Ausweisung eines entsprechenden Teilgewinnes nichts einzuwenden sein.

Das Urteil spricht sich nicht darüber aus, wann man die Vereinbarung derartiger Teilleistungen und Teilabnahmen als gegeben ansehen kann. In Zweifelsfällen dürfte daher bei Auslegung entsprechender Verträge in erster Linie die Verkehrsauffassung maßgebend sein. Hiernach wird, da es dem Bauherrn regelmäßig auf den Erfolg, also die fertige Leistung ankommt, regelmäßig ein Werkvertrag vorliegen, also keine Teilleistung, sondern die fertige Gesamtleistung. Daß dieser Standpunkt auch den Auffassungen der beteiligten Kreise entspricht, dafür spricht z. B., daß in den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen vom Mai 1926 bzw. in dem § 16 der dazu ergangenen „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ Abschlagszahlungen nicht als Abnahme von Teilleistungen gelten. Natürlich können, insbesondere z. B. bei Tiefbauarbeiten, auch Teilleistungen und damit verbundene Teilabnahmen vorkommen; dies wird aber stets die Ausnahme sein.

Ein schwebendes, noch nicht erfülltes Geschäft liegt nach der Auffassung der erwähnten Entscheidung im allgemeinen auch dann noch vor, wenn am Stichtag der

Bau zwar schon äußerlich fertiggestellt ist, die Abnahme aber noch nicht vollzogen ist.

Hinsichtlich des Zeitpunktes, wann die Abnahme als vollzogen anzusehen ist, enthält die erwähnte Entscheidung des Reichsfinanzhofs folgende grundsätzlichen Ausführungen:

„Wann die Abnahme vollzogen ist, kann nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden. Schon nach bürgerlichem Rechte bedarf es hierzu keiner ausdrücklichen Erklärung, sondern es genügen sinnentsprechende Handlungen, wie das Beziehen des Hauses durch den Besteller. Um so mehr wird bei der im Steuerrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise die Anerkennung der vertragsmäßigen Erfüllung durch den Besteller oft auch schon stillschweigend aus dessen Verhalten bis zur Fertigstellung entnommen werden können. Die Fertigstellung wird auch dann genügen, wenn mit einer besonderen Abnahme durch den Besteller nicht zu rechnen ist oder dieser die Abnahme verzögert.“

Ist die Abnahme vollzogen, so liegt kein schwebendes Geschäft mehr vor. Nunmehr ist der Gewinn realisiert, da der zur Leistung Verpflichtete erfüllt hat. In diesem Fall entspricht es, wie das Urteil ausführt, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, nicht mehr den Gegenstand der Leistung als zum Betriebe gehöriges Wirtschaftsgut mit den Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren gemeinen Wert zu aktivieren; nach der Abnahme der Baues ist vielmehr der Wert der verdienten Gegenforderung in Ansatz zu bringen.

Wie diese Gegenforderung zu bewerten ist, darüber sagt das Urteil nichts. In Frage kommen hier die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere § 143 RAO., demzufolge Forderungen grundsätzlich mit dem Nennwert zu bewerten sind, sofern nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Zweifelhafte Forderungen sind gemäß § 40 HGB. mit ihrem wahrscheinlichen Wert in Ansatz zu bringen. Ob eine Forderung am Bilanzstichtage als minderwertig im Vergleich zum Nennbetrag anzusehen ist, ist nach einem Urteil des Reichsfinanzhofs vom 25. März 1927 vom subjektiven Standpunkt des ordentlichen, die Gesamtverhältnisse verständlich abwägenden Kaufmannes aus zu beurteilen, so daß nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein kann, daß noch ziemlich lange Zeit nach dem Bilanzstichtage Verluste nicht in Erscheinung getreten sind.

Hiernach sind somit Bauten bis zur Abnahme lediglich mit dem Herstellungswert ohne anteiligen Gewinnzuschlag zu aktivieren oder mit dem niedrigeren gemeinen Wert; nach der Abnahme des Baues ist lediglich der Wert der verdienten Gegenforderung anzusetzen.

Hingewiesen sei endlich noch auf die Frage, welches Verfahren bei Bewertung noch nicht abgenommener Bauten für den Unternehmer steuerlich günstiger ist; das bisher meist übliche der Hinzusetzung des anteiligen Gewinnzuschlags zum Herstellungsaufwand oder nur der Ansatz des eigentlichen Herstellungsaufwandes, wie er gemäß obigem jetzt allein zulässig sein soll: Kein Verfahren kann als das unbedingt steuerlich günstigere bezeichnet werden. Durch die anteilige Verteilung des Gewinnzuschlags wurde erreicht, daß der Gewinn nicht in einem Jahre ausgewiesen zu werden brauchte, wodurch bei hohen Beträgen die scharfe Progression des Einkommensteuertarifs vermieden oder wenigstens gemildert werden konnte. Andererseits kann die Versteuerung des anteiligen Gewinns im ersten Steuerabschnitt dazu führen, daß der Unternehmer nicht in der Lage ist, wenn der Bau im Enderfolg etwa infolge eingetretener unvorhergesehener Ereignisse keinen Gewinn abwirft, die Versteuerung im ersten Abschnitt rückgängig zu machen. Hätte er bei derartiger Sachlage die Versteuerung erst nach Fertigstellung der Gesamtleistung vorgenommen, so wäre dann für beide Steuerabschnitte überhaupt keine Steuer herausgekommen. —

Reg.-Rat Dr. Hoeres, Montabaur.

## BAUFINANZIERUNG

Die Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot hat nach ihren Mitteilungen kürzlich wieder 11,14 Millionen Mark an Baugeld zur Schaffung von weiteren 750 Eigenheimen zur Verfügung gestellt. Die Gesamtleistung der Bausparkasse, die ausschließlich auf dem Wege der Selbsthilfe zustande gekommen ist, betrug in den 5½ Jahren ihres Bestehens im Ganzen 131,2 Millionen Mark, die für den Bau von Eigenheimen zur Verteilung gelangen konnten, also dem Baugewerbe zugute gekommen sind. —