

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFT

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 57-58

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

64. JAHR 1930

16. JULI

B NR. 27

BERLIN SW 48

## ERWEITERTE BAUTÄTIGKEITSSTATISTIK 1929 UND 1930

VON REG.-RAT DR. KARL WAGNER, BERLIN

Aktuelle Fragen der Bau- und Wohnungspolitik drängen nach zahlenmäßiger Klärung, die durch entsprechende Ausgestaltung der Bautätigkeitsstatistik von 1929 und 1930 ab in erhöhtem Maße erbracht werden soll. Für das Jahr 1929 hat das Zahlenbild der Bautätigkeit (neben den bereits laufend veröffentlichten Monatsangaben über Bauanträge in 89 Mittel- und Großstädten) zwei bemerkenswerte Erweiterungen im Bereich der auf das ganze Reich sich erstreckenden Jahresstatistik erfahren, wie aus dem soeben in „Wirtschaft und Statistik“ veröffentlichten Jahresbericht hervorgeht<sup>1)</sup>. Die bei der monatlichen Statistik von den Groß- und Mittelstädten über 50 000 Einwohner z. T. schon seit 1928 vorgenommenen Feststellungen über Zahl und Kubikmeter umbauten Raumes der öffentlichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäude sowie über die Zahl der mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln errichteten Wohngebäude und Wohnungen wurden 1929 erstmals auf das gesamte Reichsgebiet ausgedehnt. Für die Jahresstatistik 1930 ist eine Aufgliederung der neu errichteten Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen in Aussicht genommen, wobei die Angaben gleichzeitig nach verschiedenen Kategorien von Bauherren getrennt werden, wie dies für die monatlichen Erhebungen in den Mittel- und Großstädten mit mehr als 50 000 Einwohner bereits angeordnet ist<sup>2)</sup>. Schließlich ist, um den dringenden Wünschen von Verwaltung und Praxis Rechnung zu tragen, eine summarische Ausdehnung der monatlichen Statistik auf die Gemeinden mit 10 000 bis 50 000 Einwohnern — zunächst versuchsweise — in die Wege geleitet worden.

Ein einigermaßen zuverlässiger Überblick über den Gesamtumfang der (Hoch-) Bautätigkeit war bisher nicht möglich. Für die Jahresstatistik wurde nur bei den Wohngebäuden die Größe festgestellt, und zwar nach Maßgabe der darin liegenden Wohnungen. Die „Nicht-Wohngebäude“ dagegen, d. h. die Gebäude für öffentliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke, wurden lediglich ihrer Zahl nach ermittelt, während ihre Größe unberücksichtigt blieb. Diesem Mangel wird nun durch die Feststellung des umbauten Raumes der Nicht-Wohngebäude Rechnung getragen. Die Zahl der Gebäude und die Zahl der Kubikmeter umbauten Raumes wird für die öffentlichen Gebäude einerseits und für gewerbliche oder landwirtschaftliche Gebäude andererseits nachgewiesen. Die Abgrenzung des Begriffes „öffentliche Gebäude“ ist für die Zwecke der Bautätigkeitsstatistik in der Anleitung zur Ausfüllung der Fragebogen wie folgt erläutert:

Als öffentliche Gebäude sind diejenigen Gebäude zu zählen, die den Zwecken der Hoheitsverwaltungen (Reich und Länder) und der Kammereiverwaltungen (Gemeinden und Gemeindeverbände) dienen sollen (z. B. Schulen, Gerichtsgebäude, Krankenhäuser) sowie ihre Nebengebäude (z. B. Garagen, Abortanlagen usw.). Desgleichen sind die Gebäude anderer öffentlich-rechtlicher Institutionen (z. B. der Kirchen), die zur Erfüllung ihrer eigentlichen öffentlich-rechtlichen oder gemeinnützigen Aufgaben bestimmt sind (einschl. Nebengebäude), als öffentliche Gebäude aufzuführen. Nicht als öffentliche Gebäude zu zählen sind solche, die als Wohn- oder Geschäftshäuser vermietet worden sind oder zu (gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen) Unternehmungen und Betrieben gehören, selbst wenn diese Gebäude oder Unternehmungen sich im Eigentum der

öffentlichen Hand befinden (z. B. Reichsbahn, Reichspost, Elektrizitäts-, Gas-, Wasserwerke, landwirtschaftliche Güter einschließlich ihrer Verwaltungsgebäude u. dgl.). Als Gebäude für vorwiegend gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke sind Geschäftshäuser, Fabriken, Hotels, Garagen, Stallungen und ähnliche Bauten aufzuführen.

Die gegenseitige Abgrenzung der Hoheitsverwaltungen (Kammereiverwaltungen) auf der einen und der Vermögensverwaltungen, Unternehmungen und Betriebe der öffentlichen Hand auf der anderen Seite bereitet gewisse Schwierigkeiten, wie die bei der monatlichen Bautätigkeitsstatistik gemachten Erfahrungen gezeigt haben. Um Zweifel zu beseitigen und ein gleichmäßiges Verfahren zu gewährleisten, wurden daher die vorstehenden Grundsätze aufgestellt, die auch bei der Reichsfinanzstatistik Geltung haben<sup>3)</sup>. „Hoheitsverwaltungen“ sind danach die Verwaltungen, die vorwiegend öffentlich-rechtlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen und ohne Rücksicht auf Ertragerzielung ihren Aufgabenkreis erfüllen. „Betriebsverwaltungen“ sind Unternehmungen und Betriebe, die im öffentlichen Interesse in den Aufgabenbereich einer Gebietskörperschaft zu rechnen sind, jedoch nach gesetzlicher Vorschrift oder nach allgemeinen finanzwirtschaftlichen Grundsätzen so zu führen sind, daß durch die Einnahmen mindestens die Ausgaben gedeckt werden, gleichviel ob dieser Erfolg im Einzelfalle tatsächlich erreicht wird. Bei der Führung dieser Unternehmungen und Betriebe sind daher im allgemeinen erwerbswirtschaftliche Gesichtspunkte vorherrschend oder doch in gewissem Umfange maßgebend.

Nach den nunmehr vorliegenden Feststellungen belief sich die gesamte Bauleistung an Nicht-Wohngebäuden i. J. 1929 auf über 60 Mill. cbm umbautem Raum. Es wurden 2815 öffentliche Gebäude mit 9,7 Mill. cbm umbautem Raum und 68 649 Gebäude für gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke mit 50,7 Mill. cbm errichtet. Von dem Gesamtumfang an gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden entfielen allein auf die Gemeinden unter 2000 Einwohner 45 255 Gebäude mit 23,1 Mill. cbm, wobei es sich vielfach um Baulichkeiten einfacherer Art, wie Schuppen, Scheunen, Ställe usw. (jedoch mit mindestens 90 cbm umbautem Raum oder 50 qm Grundfläche), handeln dürfte. In den Städten spielen kleinere Bauten (z. B. Garagen) ebenfalls eine erhebliche Rolle. Die Durchschnittsgröße der gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäude steigt von 500 cbm umbautem Raum je Gebäude in den kleinsten Gemeinden auf 2100 cbm in den Großstädten, bei den öffentlichen Gebäuden von durchschnittlich 1300 auf 8900 cbm.

Die Bedeutung dieser Nachweisungen liegt auf der Hand. Ein Warenhaus und eine Garage für ein einzelnes Auto sind je ein „Nicht-Wohngebäude“. Nach der Zahl der Kubikmeter umbauten Raumes sind sie jedoch himmelweit voneinander verschieden. Es müssen zwar immer noch die mannigfaltigen Unterschiede im Material und Konstruktion der Bauten (an deren Feststellung aus Zeit- und Kostengründen nicht gedacht werden kann) mit in Kauf genommen werden, gegenüber der bloßen Zahl der Gebäude bedeutet aber die Angabe des umbauten Raumes eine wesentliche Be-

<sup>1)</sup> Vgl. „Wirtschaft und Statistik“, Jahrg. 1930, Nr. 11, S. 448.

<sup>2)</sup> Vgl. Viertelj.-Hefte z. Stat. d. Dtsch. Reichs, Jahrg. 1930, I, S. 33.

<sup>3)</sup> Vgl. die Verordnungen über Finanzstatistik vom 9. Februar 1926 (RGBl. I, S. 109) und vom 23. Juni 1928 (RGBl. I, S. 205).



reicherung der Bautätigkeitsstatistik und ermöglicht nunmehr annähernd zutreffende Größenvorstellungen über den Umfang der öffentlichen und der gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Die Abgrenzung zwischen öffentlichen Gebäuden einerseits, gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden andererseits wird vielleicht auf den ersten Blick nicht ohne weiteres befriedigen (z. B. hinsichtlich der Einordnung der Bautätigkeit von Reichsbahn, Reichspost, städtischen Werken usw. zu den gewerblichen Bauten), hat aber den großen Vorteil, daß Zweifel über das, was als öffentliches Gebäude gezählt wurde, nicht mehr bestehen können. Neben diesem mehr formalen Gesichtspunkt fällt aber ausschlaggebend ins Gewicht, daß die Bautätigkeit der Hoheitsverwaltungen weit mehr von dem Auf und Ab der Konjunkturen losgelöst werden kann als die Bautätigkeit der Betriebsverwaltungen. Gerade die schärfere Abgrenzung des Begriffs „öffentliche Gebäude“ wird dazu beitragen, einer zielbewußten konjunkturpolitischen Handhabung der öffentlichen Bautätigkeit die Wege zu ebnen, da diese Zahlen keine Möglichkeit zur Entschuldigung mehr offen lassen, wenn die Bauaufträge der öffentlichen Hand mit den Höhepunkten der Konjunktur zusammenfallen und bei sinkender Konjunktur abgedrosselt werden anstatt umgekehrt.

Die zweite Neuerung in der Jahresstatistik 1929 betrifft die Feststellung der Wohngebäude und Wohnungen, die mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln errichtet worden sind. Nachdem diese Angaben bereits in der monatlichen Statistik der Mittel- und Großstädte von 1928 ab erhoben worden waren, werden sie nunmehr für das gesamte Reich erfaßt.

Als Unterstützung aus öffentlichen Mitteln im Sinne dieser Erhebung sind anzusehen: a) Hauszinssteuermittel, b) Darlehen aus eigenen Mitteln der Gemeinden und aus öffentlichen Anleihen, c) Arbeitgeberdarlehen, Zins- oder Mietzuschüsse, die mit Rücksicht auf die Finanzierung gegeben werden, Landarbeiter- und Siedlungskredite, Mittel für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene (jedoch nicht Kapitalabfindungen), soweit alle diese vorstehend angeführten Mittel von Reich, Ländern, Gemeinden oder sonstigen Gebietskörperschaften (Provinzen, Kreisen, Bezirken usw.), ferner von der Deutschen Reichsbahn-Gesellschaft oder der Reichsbank gegeben sind. Hierher gehören nicht Wohlfahrtsbeihilfen, die lediglich im Hinblick auf die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Mieters gewährt werden. d) als Unterstützung aus öffentlichen Mitteln gilt auch die Bürgschaftsübernahme.

Die Kenntnis dieser Zahlen ist naturgemäß für die Wohnungspolitik ebenfalls von großer Wichtigkeit. Erst wenn man weiß, in welchem Umfang der Wohnungsbau aus öffentlichen Mitteln gefördert wird, läßt sich urteilen, ob und inwieweit diese Unterstützung einer planmäßigen Korrektur bedarf, und ob der Wohnungsbau in bestimmten Reichsteilen oder Gemeinden weitere Förderung oder aber eine Drosselung erfahren soll. Wenn der Wohnungszuwachs der nächsten fünf Jahre nicht einigermaßen richtig, d. h. in den Hauptbedarfsgebieten angesetzt wird, dann bedeutet das eine gewaltige Verschwendung von volkswirtschaftlichem Kapital. Bisher brauchte man sich nach dieser Richtung noch keine allzu großen Sorgen zu machen. Auch wenn verschiedentlich heute schon zuviel Wohnungen vorhanden sind, ist das nicht allzu tragisch zu nehmen, da der Haushaltswachstum aus den stark besetzten Geburtsjahrgängen der Vorkriegszeit vermutlich noch für eine ausreichende Auffüllung der Nachfrage sorgen wird. Fünf Jahre später wird die Lage eine ganz andere sein. Der Haushaltswachstum sinkt von rund 250 000 im Durchschnitt der Jahre 1931 bis 1935 rasch auf etwa 100 000 (um 1940 herum) und

wird dann aller Voraussicht nach noch weiter sinken<sup>7</sup>. Fehlleitungen von Baukapital werden sich daher nach 1935 nur schwer wieder gutmachen lassen. Die öffentliche Hand hat also gerade in den nächsten Jahren eine außerordentlich verantwortungsvolle Aufgabe auf dem Gebiet des Wohnungsbaues und der Verwendung der öffentlichen Mittel zu lösen, was naturgemäß einen entsprechenden zahlenmäßigen Überblick unbedingt notwendig macht. Die Aufstellung eines Reichsbauprogrammes, wie dies von den verschiedensten Seiten gefordert wird, würde zweifelsohne dazu beitragen, die rationelle Verwendung der öffentlichen Mittel zu fördern.

Insgesamt wurden im Jahre 1929 mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln fast vier Fünftel (79,4 v. H.) aller Wohnungen in Wohngebäuden errichtet. Zwischen Stadt und Land ergeben sich dabei recht erhebliche Unterschiede. Am niedrigsten war der Anteil mit 57,7 v. H. in den kleinsten Gemeinden und stieg dann mit ziemlicher Regelmäßigkeit bis auf 90,8 v. H. in den Großstädten. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Reichsteilen sind zwar z. T. nur ein Spiegelbild der verschiedenen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur (Unterschiede im Verhältnis von Stadt und Land), aber es zeigt sich doch auch ganz deutlich, daß die Verwendung der öffentlichen Mittel mit der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs in den einzelnen Reichsteilen und Bezirken nicht immer parallel geht. Für die nähere Beurteilung ist natürlich noch erforderlich, die für die Verteilung der öffentlichen Mittel maßgebenden Grundsätze zu beachten, worauf hier nicht näher eingegangen werden kann.

Die für 1930 vorgesehene Erweiterung der Bautätigkeitsstatistik durch Aufgliederung der Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen ist ebenfalls von aktueller Bedeutung für die Wohnungsstatistik. Nachdem inzwischen die ausschlaggebende Bedeutung des Kleinwohnungsbaues für die Befriedigung des Wohnungsbedarfs der breiten Massen wieder allgemein anerkannt ist, will man auch wissen, inwieweit der gesamte Wohnungsbau im Deutschen Reich diesen Bedürfnissen Rechnung trägt. (Für die Mittel- und Großstädte lagen diese Angaben bereits bisher vor.) Für die Wohnungspolitik ist dabei von besonderem Interesse, zu erfahren, inwieweit die Bauherren, insbesondere die gemeinnützigen Baugesellschaften, dem derzeitigen Bestreben gerecht werden, durch Errichtung möglichst zahlreicher und billiger, wenn auch kleiner Wohnungen, den dringendsten Wohnungsbedarf zu decken. Daher ist für die Jahresstatistik 1930 eine Gliederung der von den einzelnen Bauherren (a. öffentliche Körperschaften und Behörden, b. gemeinnützige Bauvereinigungen, c. sonstige private Bauherren) errichteten Wohnungen nach der Zahl der in ihnen enthaltenen Wohnräume in Aussicht genommen. Bei der monatlichen Statistik werden diese Feststellungen vom Januar 1930 ab bereits vorgenommen<sup>8</sup>).

Die summarische Ausdehnung der monatlichen Statistik auf die Gemeinden mit 10 000 bis 50 000 Einwohner umfaßt Angaben über Baubeginne, Baubeginne und Bauvollendungen von Wohngebäuden und den darin enthaltenen Wohnungen. Während also die Ausgestaltung der Jahresstatistik mehr den Bedürfnissen einer vorausschauenden Bau- und Wohnungspolitik dient, verfolgt die Erweiterung der monatlichen Statistik den Zweck, auf verbreiteter Basis möglichst rasch und fortlaufend über den jeweiligen Stand der Wohnungsbautätigkeit unterrichtet zu sein. —

## STEUERLICHE LEITSÄTZE FÜR BAU- U. GRUNDSTÜCKSWESEN (AUS DER NEUESTEN RECHTSPRECHUNG DES REICHSFINANZHOFES)

VON STEUERSYNDIKUS DR. JUR. ET RER. POL. BRÖNNER, BERLIN

**Ermäßigter Einkommensteuertarif:** Die ermäßigten Steuersätze sind nicht anwendbar, wenn Architekten neben sonstigen laufenden Vergütungen in einem Wirtschaftsjahr die Vergütungen für einen Bau erhalten, für den sie länger als ein Jahr tätig gewesen sind. (Urt. v. 25. Sept. 1929; VI A 8/29.)

**Bilanzierung unfertiger Bauten:** Bis zur Abnahme eines Baues liegt bei einem Bauunternehmer regelmäßig ein schwebendes Geschäft vor, bei dem nur die tatsächlichen Aufwendungen, nicht aber der noch unrealisierte Gewinn aktiviert werden dürfen.

Durch die Fertigstellung wird das Geschäft dann erfüllt, wenn mit besonderer Abnahme nicht zu rechnen ist oder die Abnahme verzögert wird. (Urt. v. 30. Okt. 1929; VI A 1052/28.) Die Folge ist, daß bei Fertigstellung des Baues erhebliche Gewinne versteuert werden müssen, die entsprechend höheren Einkommensteuersätzen unterliegen.

<sup>7</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen des Verfassers in der Zeitschrift „Die Wohnung“, Jahrg. 1929/30, Heft 3.

<sup>8</sup> Vgl. Vierteljahrshefte zur Stat. d. Dtsch. Reichs. Jahrg. 1930. I, S. 33.



**Grundstücke:** Durch die badische Verordnung vom 15. Juli 1926 über die Lockerung der Zwangswirtschaft ist keine vollständige Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft für teure Wohnungen eingetreten. Die betreffenden Grundstücke gelten für die Einheitsbewertung noch als zwangsbewirtschaftet. (Urt. v. 28. Nov. 1929; III A 278/29.)

Nach der am 1. Jan. 1925 in Bayern geltenden Gesetzgebung über die staatliche Wohnungszwangswirtschaft konnten auch gewerblich genutzte Räume beschlagnahmt werden. Diese waren also zwangsbewirtschaftet. (Urt. v. 29. April 1929; I A b 156/29.)

**Grundstücke des Bauunternehmers:** Grundstücke eines Bauunternehmers gehören nur dann nicht zum Betriebsvermögen, wenn darin eine private Kapitalanlage erblickt werden kann. (Urt. v. 28. Nov. 1929; III A 121/29.)

**Altersheime:** Die Bereitstellung und Einrichtung eines Gebäudes zu einem Altersheim ist keine Schaffung gesunder Kleinwohnungen im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. (Urt. v. 19. Nov. 1929; II A 505/29.)

**Grundstücksgesellschaften:** Der Ersatz des Verkehrs mit Grundstücksbruchteilen durch den Erwerb von Geschäftsanteilen einer Grundstücksgesellschaft hat für die Grunderwerbsteuer zur Voraussetzung, daß die Geschäftsanteile bürgerlich-rechtlich auf den Erwerber übergegangen sind. Bei Aktien ist Eigentumsübergang durch Übergabe erforderlich; Abtretung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Übertragung der Aktien genügt nicht. Hat eine Gesellschaft außer einem Grundstück noch Forderungen nicht unerheblicher Art, so kann das ein Grund sein, die Absicht der Grundstücksmobilisierung, die Voraussetzung der Grunderwerbsteuerpflicht ist, zu verneinen. (Urt. v. 6. Nov. 1929; II A 564/29.)

**Einheitswert bei Heimstätten:** Bei Heimstätten im Sinne des Reichsheimstättengesetzes ist als gemeiner Wert der Preis anzusehen, zu dem der Ausgeber am Stichtag ein Grundstück von der Art und Beschaffenheit des zu bewertenden abgeben würde. (Urt. v. 8. Mai 1929; I A b 251/29.)

**Zwangsversteigerung:** Sucht ein Hypotheken- oder sonstiger dinglicher Gläubiger aus einem zur Konkursmasse gehörenden Grundstück abgeordnete Befriedigung, so scheidet das Grundstück dadurch allein nicht aus der Konkursmasse aus. Beantragt der Gläubiger die Zwangsversteigerung, so gehört die aus Anlaß der Versteigerung entstandene Zuwachssteuer nach dem Reichszuwachssteuergesetz zu den Massekosten. (Besch. v. 27. Aug. 1929; II A 422/29.)

**Meistbietender für die Grunderwerbsteuer** ist auch, wer nach dreimaliger Verkündung des letzten Gebots, aber vor Schluß der Verhandlung erklärt, für einen anderen geboten zu haben. Der andere, der den Zuschlag erhält, ist nicht als Meistbietender anzusehen. (Urt. v. 8. Okt. 1929; II A 516/29.)

**Geschäftsbuch für Immobilienmakler:** Das Geschäftsbuch für Immobilienmakler nach dem amtlich vorgeschriebenen Muster genügt nicht zur Gewinnermittlung, da die Ausgaben nicht aufgezeichnet werden. Gegen eine aus diesem Grunde erfolgende Einkommensschätzung durch das Finanzamt hat der Steuerpflichtige jedoch in jedem Falle die ordentlichen Rechtsmittel. (Urt. v. 20. Juni 1929; VI A 705/29.)

**Hausverwalter:** Der Hausverwalter eines Miethauses, dem zur Entlohnung „der von der Mietzinssteuer befreite Teil des Nutzungswerts der Wohnung“ im Erdgeschoß gewährt ist, hat den vollen Mietwert zu versteuern. (Urt. v. 4. Sept. 1929; VI A 1454/29.)

**Siedlungsgesellschaft:** Kapitalverkehrsteuerfreiheit kann nicht deshalb versagt werden, weil nach der Satzung bei Auflösung der Gesellschaft der Rest des Vermögens für gemeinnützige Zwecke verwendet werden soll. (Sollvorschrift!) (Urt. v. 9. Okt. 1929; II A 475/29.)

**Grundstücksvermittler:** Grundstücks- und Hypothekenvermittler üben keinen freien Beruf und keine dem freien Beruf verwandte Tätigkeit im Sinne des Reichsbewertungsgesetzes aus. (Urt. v. 14. Juni 1929; I A b 552/29.)

**Mietwert der Eigenwohnung:** Der Grundsatz, daß beim einkommensteuerpflichtigen Mietwert der Eigenwohnung einschließlich der Garten- und Parkanlagen Werbungskosten nur insoweit abzugsfähig sind, gilt auch da, wo der Mietwert als Einkommen aus Landwirtschaft zu behandeln ist. (Urt. v. 19. Juni 1928; VI A 1595/28.)

**Grunderwerbsteuerbescheinigung:** Es ist nicht zulässig, die Ausstellung der Bescheinigung davon abhängig zu machen, daß die Vorauszahlungen in Teilbeträgen bezahlt und die nicht sofort gezahlten Teile verzinst werden. Auch bei Rechtskraft einer derartigen Verfügung können Zinsen nur bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuche gefordert werden. (Urt. v. 17. Sept. 1929; II A 524/29.)

**Eigenheime für Minderbemittelte:** Die Grunderwerbsteuerfreiheit kommt nur bei der erstmaligen Übertragung eines Eigenheimes an einen Minderbemittelten zur Anwendung. Eine solche erstmalige Übertragung liegt vor, wenn eine gemeinnützige Gesellschaft ein Grundstück, daß sie auf Grund eines Vertrages einem anderen verkauft und für diesen bebaut hatte, aber wegen Nichterfüllung der Vertragsbedingungen durch den Käufer hatte zurücknehmen müssen, an einen Dritten veräußert. Anders liegt die Sache, wenn die Gesellschaft freiwillig das Grundstück zurückerworben hatte.

Die Gesellschaft braucht die Kleinwohnung nicht aus ihren Mitteln errichtet und dann erst das bebaute Grundstück an den Minderbemittelten veräußert zu haben. Es genügt, wenn sie sich den Bau vom Kauflustigen auf seine Rechnung übertragen läßt. (Urt. v. 15. Okt. 1929; III A 596/29.)

Für Kleinwohnungen für Minderbemittelte ist außer der Baufläche auch eine mindestens der örtlichen Größe entsprechende und im übrigen nach den örtlichen Verhältnissen zu bemessende Grundfläche als Hofraum und Gartenland frei zu lassen. (Urt. v. 19. Nov. 1929; II A 491/29.)

**Grundstückskauf und Rohbau:** Stehen beim Kauf eines Grundstücks, auf dem sich ein Rohbau befindet, der Grundstückspreis und die Vergütung für die Fertigstellung des Hauses in argem Mißverhältnis zueinander, so kann allein aus diesem Grunde schon ein einheitlicher Kaufvertrag über Grundstück nebst fertigzustellendem Hausbau für die Grunderwerbsteuer angenommen werden. (Urt. v. 3. Dez. 1929; II A 426/29.)

**Villa des Betriebsdirektors:** Eine Villa, die einem Betriebsdirektor, dessen stete Anwesenheit im Betriebe erforderlich ist, als Dienstwohnung dient und nur zu Wohnzwecken benutzt wird, ist bei der Einheitsbewertung nicht als Geschäftsgrundstück, sondern als Einfamilienhaus zu bewerten. (Urt. v. 19. Dez. 1929; III A 2/28.)

**Abstandssummen:** Abstandssummen, die für Geschäftsräume gezahlt sind, sind zu aktivieren und entsprechend der voraussichtlichen Mietdauer abzuschreiben. (Urt. v. 20. Nov. 1929; VI A 1528/29.)

**Wohnrecht:** Das beim Verkauf eines Grundstücks gegen Kaufpreisminderung vorbehaltene lebenslängliche Wohnrecht muß bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Wohnung im eigenen Hause gleichgestellt werden. (Urt. v. 20. Nov. 1929; VI A 100/29.) Es ist also jährlich der Mietwert zu versteuern.

**Bebautes Grundstück:** Zu dem bebauten Grundstück im Sinne des Reichsbewertungsgesetzes (Grundstückseinheitswert) gehört nicht allein die mit Gebäude bedeckte Fläche, sondern auch die unbebaute Fläche (Hofraum usw.), die mit dem Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bildet. (Urt. v. 5. Juli 1929; I A 534/28.) —

## TAGUNGEN

5. Deutsche Bauwoche in Dortmund. Am Mittwoch, dem 2. Juli d. J., fand in Dortmund in Anwesenheit von etwa 600 Teilnehmern die feierliche Eröffnung der 5. Deutschen Bauwoche durch eine Begrüßungsansprache des Vorsitzenden des Deutschen Arbeitgeberbundes und des Deutschen Wirtschaftsbundes für das Baugewerbe in Berlin, Herrn Architekt Behrens,

Hannover, statt. In seiner Aussprache wies er auf die äußerst schwere wirtschaftliche Notlage hin, die sich gerade für das Baugewerbe in einer außerordentlich starken Einschränkung des Auftragsbestandes sehr fühlbar mache. Im Namen des Rhein-Westf. Baugewerbeverbandes E. V., Essen, und des Westf. Innungsbezirksverbandes deutscher Baugewerksmeister Dortmunds hieß Baugewerksmeister L. Schwarz, Dortmund, die Teilnehmer willkommen.



Am Donnerstag, dem 5. Juli, hielten der Deutsche Arbeitgeberbund und der Deutsche Wirtschaftsbund ihre gemeinschaftliche Hauptversammlung ab, in der zu den brennendsten Tagesfragen der Bauwirtschaft Stellung genommen wurde. Vor allem wurde die katastrophale Entwicklung des Baumarktes gegen Ende des Jahres 1929 erörtert und die Verschlimmerung, die demgegenüber noch im Jahre 1930 eingetreten ist.

Lebhafte Beschwerden wurden darüber geführt, daß vom Reichsarbeitsministerium die Bestrebungen der Gemeinde und Kommunalverbände begünstigt würden, das Arbeitsgebiet der freien Baufirmen auf dem Umwege über die allgemeine Verbindlichkeitserklärung der Tarifverträge weiter zugunsten der Regiebau-tätigkeit einzuschränken. Hinsichtlich der augenblicklichen Verhandlungen über eine Preissenkung in Verbindung mit einem Lohnabbau wurde betont, daß die Bauarbeiterverrdienste zweifellos zu einem Abbau reif seien, daß aber das baugewerbliche Problem nur im Einklang mit den Gesamtbestrebungen der Reichsregierung auf Besserung der Wirtschaftslage gelöst werden könnte.

Auf der sich anschließenden öffentlichen Tagung bemerkte der Vorsitzende des Innungsverbandes Deutscher Baugewerksmeister, Architekt Hö h m a n n, Köln, daß die noch auf der vorjährigen Tagung gehegten Hoffnungen auf Besserung der Lage sich nicht erfüllt hätten, sondern daß im Laufe des Jahres 1929 der Auftragseingang für das Baugewerbe immer stärker zurückgegangen sei und im Spätherbst sogar zu einer teilweisen Stilllegung im Baugewerbe geführt habe.

Im weiteren Verlauf der Tagung hielt Dr. K a r d i n g, Vorstandsmitglied der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken, einen Vortrag über die „Finanzierung des Wohnungsbaues“. Er gab zunächst einen Überblick über den Wohnungsbau seit der Inflation und die dafür beanspruchten Mittel. Die aus der Hauszinssteuer gegebenen Zuschüsse müssen zur Hauptsache als verlorene Zuschüsse angesehen werden. Insoweit stellt sich die Unterstützung des Wohnungsbaues als eine aus Steuern finanzierte soziale Hilfsaktion größten Umfanges dar. Das für den Wohnungsbau verwendete Kapital wird in steigendem Maße dem privaten Kapital entnommen.

Den kürzlich veröffentlichten Vorschlag des „Reichsausschusses für Reform der Hauszinssteuer, Kapitalbildung und Wohnungswesen“ (s. unsere Notiz in Nr. 21 von „Bauwirtschaft und Baurecht“, S. 127), wonach die Hauszinssteuererträge voll dem Wohnungsbau zugeführt werden, den Hausbesitzern aber für die von ihnen gezahlten Steuerbeträge 5proz. Schuldverschreibungen gegeben werden sollen, lehnte er als utopisch ab.

Der noch vorhandene Fehlbetrag an Wohnungen könnte in zwei Jahren ganz verschwunden sein (wenn . . . ! Die Schriftleitung). Indessen hat sich durch die Bevölkerungsverchiebung besonders nach den großen Städten inzwischen ein neuer Wohnungsbedarf gebildet, der aber örtlich verschieden ist. Zu seiner Bekämpfung ist eine neue reichsgesetzliche Regelung für die Verteilung der Hauszinssteuermittel mit einem stark dotierten Reichsausgleichsstock erforderlich.

Die Zukunft des Wohnungsbaues sah der Vortragende trübe. Es genügt nicht, Wohnungen herzustellen, sie müssen auch vermietet werden können. Es ist wertlos, Wohnungskultur zu treiben, wenn die Betriebe ihre Arbeiter und Angestellten entlassen und unter dem allgemeinen Wirtschaftsdruck schließen müssen. Die Erhöhung der Altmieten wird notwendig zur Minderung des subjektiven Bedarfs führen und nur das Gute haben, daß gleichzeitig die gesamte Wohnungszwangswirtschaft im wesentlichen beseitigt werden wird.

So droht dem Baugewerbe und dem Neubaubesitz in absehbarer Zeit eine schwere Krise, wenn nicht eine Katastrophe. Nur durch eine Verlangsamung im Neubauteempo, so schmerzlich sie im Augenblick erscheint, wird der Zusammenbruch der Bauwirtschaft verhindert werden können. Daneben ist zu wünschen, daß, solange der Wohnungsbedarf noch drückt, die öffentlichen Bauten jetzt zurückgestellt werden, damit sie dann, wenn der Wohnungsneubau abbricht, den Ausfall wenigstens zum Teil ersetzen könne.

In Anschluß hieran hielt Architekt und Maurermeister Bielefeld, Recklinghausen, M. d. R., Prä-

sident der — Mitglied des Rhein-Westf. Baugewerbeverbandes E. V., Essen, ein Referat über „Forderung der Bauwirtschaft an Reich, Länder und Gemeinden“.

Redner behandelte hauptsächlich die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und erwähnte, daß die Arbeitgeberverbände in dieser Beziehung manche Verbesserungen geschaffen hätten. Die Erfolge, die man sich von der VOB versprochen hatte, sind leider ausgeblieben, weil der Geist, der in ihr verkörpert ist, nicht zur Anwendung kam. Ihrem Geiste nach ist die VOB das Kompendium der guten Wirtschaftsgebarung. Von diesem Gesichtspunkt ausgehend hebt sie die beiden Parteien, Auftraggeber und Auftragnehmer, auf das gleiche rechtliche Niveau, vor allem auch in bezug auf Leistung und Gegenleistung. Es ergeht daher vom Baugewerbe die immer wiederholte Forderung an alle Behörden des Reiches, der Staaten und der Kommunen, sich den Geist der VOB zu eigen zu machen und mehr ihren geistigen Gehalt als ihre technischen Vorschriften zur Verwirklichung zu bringen. —

## BAUFINANZIERUNG

Wie kann der Bauwirtschaft geholfen werden? Der Ausschuß des Reichswirtschaftsrates für Siedlungs- und Wohnungswesen hatte sich kürzlich mit der Frage befaßt, wie der Wohnungsbau und die allgemeine Bauwirtschaft in dem nächsten Jahr belebt und die Arbeitslosigkeit gemildert werden kann. Nach längeren Beratungen und Vernetzung von Sachverständigen hat er seine Ansichten in einem Gutachten niedergelegt, indem zunächst die weitere Erhebung der Hauszinssteuer als erste Voraussetzung für die Förderung der Bauwirtschaft bezeichnet wird. Der Ausschuß hält es aber für nötig, daß die Reichsgesetzgebung den vorhandenen Unsicherheiten ein Ende bereitet und die Forterhebung der Hauszinssteuer auf eine bestimmte Zeit und in bestimmter Höhe gewährleistet. Neben gesicherter Baufinanzierung fordert das Gutachten Beseitigung des Unterschiedes zwischen Alt- und Neubaumieten durch Senkung der Neubaumieten und entsprechende Erhöhung der Altbaumieten. Im Hinblick auf den Altbaubesitz wird verlangt, daß öffentliche Miete bereitgestellt werden, um die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und den Umbau zu einwandfreien Wohnungen zu ermöglichen.

Die weiteren Vorschläge behandeln den Straßenbau und schlagen eine Auslands-Straßenbauleihe vor, deren Tilgung und Zinsendienst aus der Kraftfahrzeugsteuer zu erfolgen hätte. In den Gesetzen soll jeder Eingriff in das Privateigentum ohne gerechte Entschädigung unterlassen werden. Über die Notwendigkeit der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft besteht im Ausschuß allgemeine Übereinstimmung, nur über das Tempo ihres Abbaues herrschen verschiedene Ansichten. Bei dem Neubau von Wohnungen ist darauf zu achten, daß der Gesamtherstellungspreis dem allgemeinen Teuerungsindex möglichst angenähert wird. Die Wohnungspolitik sollte daher nach Ansicht des Ausschusses in besonderem Maße auf Herabsetzung des Zinsfußes für Bau- und Hypothekengelder, auf Senkung der Bauserstellungskosten und auf Vermeidung aller verteuernenden Zwischenstellen bei den zuständigen Behörden gerichtet sein. —

## HANDELSKAMMER-GUTACHTEN

**Baugewerbe.** Im Berliner Baugewerbe sind üblicherweise Kostenanschläge, Zeichnungen und sonstige Vorarbeiten, die nicht zu einem Bauauftrage geführt haben, zu vergüten, wenn der Unternehmer sich zur Ausführung der Arbeiten angeboten und hierbei die Vergütung der technischen Arbeiten gefordert hat. Sofern der Auftraggeber den Unternehmer aufgefordert hat und nicht ausdrücklich die kostenlose Anfertigung der technischen Arbeiten sich ausbedungen hat, hat gleichfalls eine Vergütung der Arbeiten zu erfolgen. C 4180/30 (XII A 4).

**Baustoffe.** Im Baustoffhandel hat sich ein von den gesetzlichen Vorschriften abweichender Handelsgebrauch über die Haftung des Fuhrherrn für entstehende Stand- und Liegegelder nicht feststellen lassen. C 319/30 (XII A 8).