

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

## FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## 65. JAHR 1931

## BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE

## 14. JANUAR

## RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

## B

## NR. 2

### BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 5-6

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## BERLIN SW 48

## DAS BAUWESEN IM REICHSHAUSHALT 1931

Der Haushaltsentwurf sieht im ordentlichen Haushalt einen Bedarf von 10 406,1 Mill. RM, im außerordentlichen Haushalt 247,8 Mill. RM, zus. also 10 653,9 Mill. RM vor. Gegenüber dem Haushalt von 1930 bedeutet das eine Einsparung von 1425,2 Mill. RM, wobei die Überweisungen an die Länder um 419,8, die äußeren Kriegslasten um 89,0 Mill. RM verringert sind. Die Ausgabenminderung am eigentlichen Reichshaushalt selbst beträgt also nur 918,4 Mill. RM. Der außerordentliche Haushalt ist von 520,8 Mill. RM im Jahre 1930 auf 287,8 Mill. RM, also um 273 Mill. RM verringert.

An den einmaligen Ausgaben des ordentlichen und außerordentlichen Haushalts nimmt das Bauwesen mit insgesamt 104, 25 Mill. RM teil, die sich wie folgt auf die verschiedenen Verwaltungen verteilen:

Reichstag . . . . .	15 000 RM
Reichsjustizministerium . . . . .	59 500 ..
Auswärtiges Amt . . . . .	216 000 ..
Reichsarbeitsministerium . . . . .	451 000 ..
Reichsministerium des Innern . . . . .	550 000 ..
Reichsfinanzministerium . . . . .	2 998 500 ..
Kriegslasten . . . . .	10 000 000 ..
Reichswehrministerium . . . . .	11 060 500 ..
Reichsverkehrsministerium . . . . .	78 911 800 ..

Gesamtsumme 104 262 100 RM.

Die 15 000 RM für den Reichstag sind bestimmt zur weiteren Ausschmückung des Reichstagsgebäudes, die 59 500 RM des Reichsjustizministeriums für Ausbesserungs- usw. Arbeiten am Reichsgerichtsbau in Leipzig, die 216 000 RM des Auswärtigen Amtes für die Gesandtschaft in Adis Abeba bzw. Botschaft in Wien. Das Reichsministerium des Innern wirft 280 000 RM zur Unterstützung der Erhaltung von Bauwerken von besonderem geschichtlichen Wert aus, 120 000 RM als 3. Rate für den Ausbau des Museums Alexander Koenig in Bonn, 150 000 RM für elektr. Einrichtungen in der physikal.-techn. Reichsanstalt in Berlin. Das Reichsarbeitsministerium setzt an 200 000 RM für die bauliche Herrichtung der Arzträume bei den Versorgungsämtern, 200 000 RM für den Ausbau der Falkensteinkaserne in Koblenz zur Unterbringung der Versorgungsbehörden, 51 500 RM für Ausstattung des Dienstgebäudes des Versorgungsamtes in Augsburg. Für das Wohnungs- und Siedlungswesen, für das 1930 ein Betrag von 100 Mill. RM ausgeworfen war, ist in diesem Jahr ein Ansatz nicht gemacht.

**Reichsfinanzministerium.** Gesamtforderung 2 998 500 RM, davon 1 715 400 RM auf die Steuerverwaltung, 705 650 RM auf die Zollverwaltung, der Rest auf die Liegenschaftsverwaltung. Den Hauptbetrag bei letzterer bilden 300 000 RM für den Schutz der auf Helgoland befindlichen reichseigenen Gebäude gegen Felsabstürze (Gesamtkosten 1,86 Mill. RM). Bei der Zollverwaltung entfällt der Hauptposten von 397 650 RM auf Neubauten für Zolldienststellen in Dresden als Restbetrag, bei der Steuerverwaltung 470 000 RM auf bauliche Maßnahmen infolge Aufhebung von Finanzämtern in Bayern (Restbetrag), 300 000 RM auf den Ankauf des

Finanzamtsgebäudes in Neuwied, 270 000 RM für den Neubau des Finanzamtes in Berlin-Lichtenberg (Restbetrag), je 150 000 RM als 1. Rate für Finanzämter in Wismar und Braunsberg, sonst Fortsetzungsraten für Koblenz, Kreuznach, Köthen. —

**Kriegslastenverwaltung.** Der Gesamtbetrag von 10 Mill. RM. ist bestimmt zur Durchführung der im Osthilfegesetz vorgesehenen Eisenbahnbauten, die erforderlich werden zur Wiederherstellung des durch den Korridor und die neue Grenzföhrung zerschnittenen Eisenbahnnetzes.

**Reichswehrministerium.** Gesamtforderung 11,06 Mill. RM, davon 8,55 Mill. RM für das Reichsheer, 2,73 Mill. RM für die Reichsmarine. Von dem Ansatz für das Reichsheer sind bestimmt: 461 400 RM für die Verwaltung der Zeugämter, davon 219 300 RM als Schlußbetrag für den Neubau einer Wehrkreis-Waffenmeisterwerkstatt in Königsberg i. Pr. und 117 600 RM als 1. Rate zum Ausbau von Hallen der Munitionsanstalt bei Ingolstadt; 781 600 RM zur Unterbringung von Waffen, davon 87 000 RM zur Erweiterung des elektrischen Kraftwerks in Kammersdorf als 1. Rate; 79 200 RM für das Sanitätswesen (neuezeitliche Umgestaltung des Standortlazarets Königsberg i. Pr.), 10 000 RM für die Heeresbauverwaltung zu Entwurfsbearbeitungen; 155 000 RM als Anteil des Reichs an der Umgestaltung der Neuen Wache in Berlin zu einem Ehrenmal für die Gefallenen des Weltkrieges; 6842 300 RM zum Zwecke der Unterbringung von Mannschaften usw. An Einzelbeträgen sind zu erwähnen: 125 500 RM für Sport- und Spielplätze und Turnhallen, 300 000 RM für bauliche Maßnahmen zur Unterbringung von Pferden, Fahrzeugen usw., desgl. 450 000 RM für Schieß-, Reit- und sonstige Ausbildung, 200 000 RM zur Schaffung von Unterrichtsräumen, 300 000 RM für die Unterbringung auf Truppenübungsplätzen. Vorgesehen sind Bauten in Stettin, Schweidnitz, Züllichau, Königsberg i. Pr. Für einmalige gründliche Instandsetzung der militärischen baulichen Anlagen sind 1,4 Mill. RM angesetzt, für Kasernen in München 800 000 RM, Stettin-Kreckow 396 700 RM, Ortelsburg 480 000 RM, Magdeburg 198 000 RM, Kassel 460 000 RM, für Fahrzeughallen und Werkstätten München 201 000 RM, desgl. in Landsberg a. W. 350 000 RM.

Von den 2,73 Mill. RM. für die Reichsmarine sind bestimmt: 1,23 Mill. RM für Wilhelmshaven, vorwiegend für die Verbesserung des Fahrwassers der Jade, 210 000 RM für Kiel für gründliche Wiederherstellung der Blücherbrücke; 150 000 RM werden für bauliche Maßnahmen des Sperrwesens, 230 000 RM für die Lazarettverwaltung namentlich als 1. Rate von 132 000 RM für die neuezeitliche, hygienische Umgestaltung des Lazarets in Wilhelmshaven; 647 000 RM für Unterbringungszwecke, 267 000 RM für verschiedene Zwecke gefordert.

**Reichsverkehrsministerium.** Für einmalige Ausgaben für bauliche Zwecke sind insgesamt 78,91 Millionen RM aufgeworfen, davon 21,98 RM im ordentl., 56,93 Mill. RM. im außerordentl. Haushalt. Von dem Gesamtbetrag sind bestimmt: 1 Mill. RM. für das Eisenbahnwesen, und zwar als 5. Rate der Beihilfe des Reiches zu dem Bau der Eisenbahnbrücken über den Rhein bei Ludwigshafen, Speyer und Maxau, speziell für die Brücke bei Ludwigshafen, die seit Oktober 1950 im Bau ist. Weitere 479 800 RM sind für Luftfahrwesen ausgeworfen, und zwar 100 000 RM für die Förderung von Flughäfen, 259 800 RM für neue Einrichtungen des Flug-Fernmeldedienstes, 50 000 RM für Erweiterungsbauten im Aerodynamischen Institut in Göttingen, 90 000 RM für den Ausbau der Nachtbefeuerung. Der gesamte übrige Betrag fällt der Reichswasserstraßenverwaltung zu, mit Ausnahme einiger kleiner Posten, wie 15 000 RM für Versuche mit Eisenbeton, 5000 RM als Beihilfe für den Ausschuß für Anstrich-technik und 8000 RM für Versuche auf dem Gebiete der Bodenmechanik. Für die Seewasserstraßen sind 11,714 Mill. RM bestimmt, und zwar 4 014 000 RM für Preußen, und zwar 2 Mill. RM für den Ausbau der Schiffsstraßen Stettin—Swinemünde (17. Rate, Gesamtkosten 31,45 Mill.) und 1,5 Mill. RM für die Teilregulierung der unteren Ems an der Knock (2. Rate, Gesamtkosten 5 Mill. RM), ferner 4,7 Mill. RM für Hamburg für das Fahrwasser an der Unterelbe (7. Rate 2,7 Mill. RM, Gesamtkosten 21,6 Mill. RM) und die Regulierung der Unterelbe bei Pagesand (1. Rate 2 Mill. RM, Gesamtkosten 17,5 Mill. RM); sodann für Bremen 3 Mill. RM (4. Rate, Gesamtkosten 16,225 Mill. RM) für die weitere Verbreiterung und Vertiefung der Unterweser. Für Binnen- und Seewasserstraßen gemeinsam sind 2,8 Mill. RM zur weiteren Verstärkung und zum Ersatz abgängigen Geräts bestimmt. Für die Binnenwasserstraßen allein sind an einmaligen Ausgaben im ordentlichen Haushalt 5 727 000 RM bereitgestellt, davon 5,52 Mill. RM für Preußen, 82 000 RM für Bayern, 45 000 RM für Lippe und 80 000 RM für Mecklenburg-Strelitz und 245 000 RM für Entwurfs-

arbeiten und für Neubau der Fernsprechleitungen am Kaiser-Wilhelm-Kanal. Für Preußen werden an höheren Beträgen verwendet zu Fortsetzungsraten 1,8 Mill. RM für das Weserwehr bei Dörverden, 1,3 Mill. RM für eine Schleppzugschleuse bei Hameln, 600 000 RM zur Regulierung der Krümmen Gilge, je 350 000 RM zur Vertiefung des Elbinger Fahrwassers bzw. für Arbeiten an der Oder bei Ransern (bei Breslau). An Neubauten ist nur die Verbreiterung des Flakenfließes an der Straßenbrücke in Erkner bei Berlin vorgesehen.

Von den 56,93 Mill. RM, die im außerordentl. Haushalt für die Reichswasserstraßenverwaltung vorgesehen sind, entfällt der Hauptbetrag von 18,5 Mill. RM auf die Vollendung des Mittellandkanals nach dem Staatsvertrag vom 24. Juli 1926. Davon kommen 1 115 500 RM auf den Hauptkanal von km 0—35,068, d. h. bis zur Verwaltungsgrenze der Wasserstraßendirektion Hannover und der Elbstrombauverwaltung in Magdeburg, 15 874 700 RM auf den Hauptkanal von km 35,068 bis Burg mit Zweigkanälen, 1 510 000 RM auf den Ausbau des Ihle-Plauer-Kanals. Vorgesehen sind weitere 15,1 Mill. RM für das Staubecken bei Ottmachau an der Glatzer Neiße (6. Rate, Gesamtkosten 55 Mill. RM); 5 Mill. RM als 6. Rate für die Umkanalisierung des Untermain (Gesamtkosten 28 Mill. RM); 4,5 Mill. RM für den zweiten Abstieg bei Niederfinow im Hohenzollernkanal (11. Rate, Gesamtkosten 25,7 Millionen RM), 4 Mill. RM für eine zweite Fahrt im Dortmund-Ems-Kanal bei Olfen, 2,4 Mill. RM für den Rhein-Weser-Kanal, 2 Mill. RM für Verbesserung der Oderwasserstraße unterhalb Breslau, 2 Mill. RM für den Küstenkanal (6. Rate, Gesamtkosten 54 Mill. RM).

Das Reich beteiligt sich außerdem weiter mit 3,74 Mill. RM an der Neckar A.-G. und mit 5 215 000 RM an der Rhein-Main-Donau-Kanal-A.-G. durch Übernahme von Aktien und Gewährung von Darlehen, Beträge, die zum Teil auch zu baulichen Maßnahmen Verwendung finden (aber in der Gesamtsumme nicht mit eingerechnet sind). —

— Fr. E. —

## DAS BAUWESEN IM PREUSSISCHEN HAUSHALT 1931

Der Gesamthaushalt 1931 schließt mit 5,97 Milliarden RM in Einnahme und Ausgabe ab, das sind 484,2 Mill. RM weniger als nach dem vom Landtag festgestellten Haushalt für 1930. Die einmaligen Ausgaben betragen dabei 278,8 Mill. RM, d. h. 66,2 Mill. RM weniger als 1930. An den einmaligen Ausgaben nimmt das Bauwesen mit 198,8 Mill. RM teil, wobei es sich vorwiegend um Fortsetzung bzw. Vollendung angefangener Bauten handelt. Neue Bauvorhaben sind nur in sehr geringer Zahl vorgesehen. Diese Ausgaben verteilen sich auf die einzelnen Ressorts wie folgt:

Zusammenstellung der Forderungen der verschiedenen Verwaltungen:

1. Preuß. Landtag	4 200 RM
2. Bergverwaltung	174 000 RM
3. Gestütverwaltung	200 280 RM
4. Forstverwaltung	520 000 RM
5. Domänenverwaltung	548 500 RM
6. Handels- u. Gewerbeverwaltung	751 600 RM
7. Finanzministerium	864 000 RM
8. Allgemeine Finanzverwaltung	2 250 500 RM
9. Landwirtschaftl. Verwaltung	2 442 500 RM
10. Ministerium des Innern	6 427 150 RM
11. Justizverwaltung	6 920 000 RM
12. Ministerium f. Wissenschaft, Kunst usw.	22 375 700 RM
13. Wohlfahrtsministerium	155 329 500 RM
	<b>198 807 850 RM.</b>

An kleineren Beträgen fordern: der preußische Landtag 4200 RM für Ergänzung der Einrichtung; die Bergverwaltung 174 000 RM, davon 54 000 RM für den weiteren Ausbau der Institute der Bergakademie in Clausthal, 120 000 RM für Ausführung von

Bohrungen nach Bodenschätzen; die Gestütverwaltung 200 280 RM für Wohnungsbauten nebst Stallanlagen im Hauptgestüt Trakehnen und den Landesgestüten Georgenburg, Kreuz. Warendorf sowie zu Straßenbaukosten im Kreis Stallupönen; Forstverwaltung 520 000 RM, davon 270 000 RM für Wohnungen von Forstarbeitern, 250 000 RM zu Vorflutarbeiten (in einer Summe von 1,67 Mill. RM für An- und Verkauf von Forstgrundstücken stecken auch noch Summen für Straßenbau, Beleuchtung, Entwässerung bei zur Bebauung aufgeteilten Forstgrundstücken); Domänenverwaltung 548 500 RM, darin allein 400 000 RM zur weiteren Aufteilung der Domäne Dahlem zur Bebauung; Handels- und Gewerbeverwaltung 751 600 RM, davon 451 400 RM. für gewerbliches Unterrichtswesen (250 000 RM. Gewerbeschule für Mädchen in Gladbach-Rheydt), 520 000 RM für Brückenbauten; Finanzministerium 864 000 RM, davon 500 000 RM als 5. Teilbetrag für Ergänzungsbauten an dem Regierungsdienstgebäude in Oppeln, 120 000 RM desgl. für Köslin, 250 000 RM für Inventarisations- und weitere besondere Bauaufgaben.

Die übrigen Verwaltungen, deren Forderungen 1 Mill. RM übersteigen, sind nachfolgend in aufsteigender Linie nach der Höhe ihrer Forderungen geordnet:

**Allgemeine Finanzverwaltung.** Gesamtbetrag 2,25 Mill. RM, davon der Hauptbetrag von 682 000 RM auf die Unterbringung von Behörden in Glatz, Johannisburg, Lauenburg,

Meschede und Schmalkalden, ferner 346 700 RM zur Tilgung der Kosten des Saalbaues an der Krolloper in Berlin, 290 600 RM zum Umbau staatseigener Gebäude für staatliche Behörden in Köslin, Bad Kreuznach, Montaubaur, 253 000 RM als letzte Rate für den Umbau ehem. Kasernen in Aurich, 180 000 RM dgl. als letzte Rate für ein Behördenhaus in Halle a. d. S.

**Landwirtschaftliche Verwaltung.** Gesamtbetrag 2,44 Mill. RM, davon sind 180 150 RM bestimmt zu Instandsetzungsarbeiten und Ergänzungsbauten auf dem Versuchsgut Oldenburg, bei der Anstalt für Milchwirtschaft in Kiel, der Anstalt für Tierzucht in Tscheschwitz, der Gartenbauanstalt in Berlin-Dahlem und der Anstalt für Wein, Obst- und Gartenbau in Geisenheim. Für die tierärztliche Hochschule in Berlin sind 306 000 RM bestimmt, davon 261 000 RM als 1. Rate für ein großes Stallgebäude. Die übrigen Beträge entfallen auf Wasserwirtschaft, Meliorationen usw. Davon kommen auf die Provinzen:

Ostpreußen . . . . .	153 700 RM	Schleswig-Holstein . . . . .	456 900 RM
Brandenburg . . . . .	312 000 RM	Hannover . . . . .	266 600 RM
Niederschlesien . . . . .	180 000 RM	Hessen-Nassau . . . . .	1 000 RM
Sachsen . . . . .	11 500 RM	Rheinprovinz . . . . .	540 000 RM

Zusammen 1,93 Mill. RM.

In der Rheinprovinz entfällt der ganze Betrag wieder auf Beihilfen zu Eindeichungen in den durch die letzten Hochwasser besonders geschädigten Gemeinden, in Schleswig-Holstein handelt es sich um Sicherungsarbeiten an den Halligen Hooge, Nordstrandischmoor, Langeneß-Nordmarsch und Küstenschutzanlagen vor dem Friedrichskoog, im übrigen meist um Bauten zur Abwendung der Überschwemmungsgefahr, Brückenbauten, Uferschutzarbeiten usw. Für Eisenbetonversuche werden 2700 RM eingesetzt.

**Ministerium des Innern.** Im ganzen sind 6,43 Mill. RM angesetzt, von denen 5 227 150 RM auf Baumaßnahmen zur Unterbringung der Polizei einschl. Schaffung von Familienwohnungen durch Neubauten entfallen, während 300 000 RM zur Verbesserung der Geräteausstattung in den Polizeiunterkünften und erstmalige Beschaffung von Geräten in Polizeidienstgebäuden, ferner 900 000 RM für Neubau, Ankauf und Ausbau von Dienstgebäuden für Beamte der Landjägererei und der Landesgrenzpolizei bestimmt sind. An 1. Raten sind 360 000 RM für Berlin, für Ausbau und Hauptinstandsetzung der Polizeiunterkünfte bestimmt (Herrichtung ehemaliger Militärgebäude), 168 800 RM für Ankauf des städt. Polizeidienstgebäudes in Koblenz vorgesehen, 378 000 RM als Gesamtbetrag für die Herrichtung der Unterkunft der Landjägererschule in Trier, außerdem 425 500 RM für kleinere Baumaßnahmen (unter 100 000 RM). Bei den übrigen Ansätzen handelt es sich um Fortsetzungs- bzw. Schlussraten von 600 000 RM für Essen, je 450 000 RM für Berlin-Köpenick, Düsseldorf, Kiel, Waldenburg sowie neue Bauten in Aachen, Duisburg-Hamborn, Hindenburg, Koblenz, Tilsit, Wiesbaden. Für Ausbau und Instandsetzung des Polizeikrankenhauses in Berlin sind 360 000 RM gefordert. —

**Justizverwaltung.** Eingesetzt im Staatshaushalt sind insgesamt 6,92 Mill. RM. Davon sind 270 000 RM im wesentlichen bestimmt für besondere Maßnahmen in Gefangenenanstalten (Einrichtung von Spülklosetts, kleinere bauliche Maßnahmen), während sich 6,65 Millionen RM auf die zwölf Oberlandesgerichtsbezirke, wie folgt, verteilen:

Kammergericht . . . . .	1 984 000 RM	Kassel . . . . .	117 000 RM
Breslau . . . . .	592 000 RM	Kiel . . . . .	253 700 RM
Celle . . . . .	602 000 RM	Köln . . . . .	627 000 RM
Düsseldorf . . . . .	254 500 RM	Königsberg i. Pr. . . . .	1 012 000 RM
Frankfurt a. M. . . . .	505 000 RM	Naumburg . . . . .	346 000 RM
Hamm . . . . .	101 800 RM	Stettin . . . . .	454 000 RM

Im Bezirk des Kammergerichts entfällt der Hauptanteil von 1 644 000 RM auf eine 6. Rate für den Neubau einer Strafanstalt bei Brandenburg, für den bereits 5,24 Mill. RM bereitgestellt

und verbraucht sind. Außerdem sind Beträge für Kottbus, Frankfurt a. d. O. und Oranienburg vorgesehen. Auch bei dem OLG. Breslau handelt es sich nur um Fortsetzungsraten. Für Breslau selbst sind 404 000 RM (Land- und Amtsgericht, Krankenhaus des Strafgefängnisses) vorgesehen, der Rest entfällt auf Bolkenhain, Labelschwerdt, Sagan. Im Bezirk des OLG. Celle handelt es sich um eine 1. Rate von 270 000 RM für einen Erweiterungsbau des Land- und Amtsgerichts Göttingen (Gesamtkosten 1,2 Mill. RM) sowie um Bauten zur Unterbringung des Arbeitsgerichtes Hannover und Erweiterung des Amtsgerichts in Peine. Im Düsseldorfer Bezirk ist der Neubau eines Amtsgerichtes in Lobberich und eine Erweiterung des Land- und Amtsgerichtes in Neuwied beabsichtigt, 1. Rate 270 000 RM. Im Bezirk Kassel ist der Umbau der Strafanstalt in Ziegenhain mit 117 000 RM, im Bezirk Kiel vor allem eine Erweiterung des Oberlandesgerichtsgebäudes mit 200 000 RM geplant. Im Bezirk Köln ist eine 1. Rate von 270 000 RM (Gesamtkosten 1,15 Mill. RM) für den Neubau eines Gerichts- und Gefängnisgebäudes des Amtsgerichts in Düren bestimmt, das übrige sind Fortsetzungsraten für Aachen (Land- und Amtsgericht) und Siegburg (Tuberkuloseabteilung im Gefängnis). Königsberg i. Pr. sieht 540 000 RM zur Fortsetzung der Justizneubauten daselbst, 220 000 RM für Rastenburg und eine 1. Rate von 270 000 RM für Insterburg vor. Im Bezirk Naumburg a. d. S. verteilt sich der geforderte Betrag auf Mühlhausen i. Thür., Schkeuditz, Torgau, Wolmirstedt, im Bezirk Stettin auf Bublitz, Köslin, Stolp i. P.

**Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung.** Von der Gesamtforderung von 22,05 Mill. RM sind bestimmt für die Universitätsbauten und die Charité in Berlin 4,9 Mill. RM, und zwar: Königsberg 624 500 RM, darunter als 1. Teilbetrag 165 000 RM zur Herrichtung des alten Gerichtsgebäudes für Universitätszwecke, 450 000 RM als 2. Teilbetrag für den Neubau der Anatomie; Berlin 1 560 000 RM, davon 450 000 RM als 5. Rate für den Neubau der Augenklinik, 810 000 RM als 6. Rate für den Um- und Erweiterungsbau der Frauenklinik; Greifswald 114 000 RM, davon 90 000 RM als 1. Rate für den Neubau der Ohrenklinik (Gesamtkosten 1,6 Mill. RM); Breslau 256 200 RM, davon 128 000 RM als Rest für die Räume der gerichtswissenschaftlichen Seminare; Halle a. d. S. 108 000 RM, davon 90 000 RM als 1. Teilbetrag für die Erweiterung der Augenklinik (Gesamtkosten 302 500 RM); Kiel 196 700 RM für Verbesserung der Wasserversorgung, Heizung der Wäschereianlagen in akademischen Heilanstalten; Göttingen 405 200 RM, davon 186 700 RM für die Frauenklinik, 187 000 RM für das Zoologische Institut; Münster i. W. 456 200 RM, davon 375 000 RM als Rest für den Neubau der Psychiatrischen und Nerven- klinik; Marburg 375 000 RM, davon 270 000 RM als 2. Rate für die Frauenklinik; Bonn 495 500 RM, davon 288 000 RM als Rest für den Erweiterungsbau des Universitätshauptgebäudes (Gesamtkosten 3,49 Millionen RM) und 114 000 RM als Restbetrag für das Chemische Institut; Charité 215 400 RM, davon 142 000 RM für das Pathologische Institut. —

Die Technischen Hochschulen sind wie folgt bedacht:

Berlin . . . . .	1 785 800 RM
Hannover . . . . .	591 800 RM
Aachen . . . . .	56 500 RM
Breslau . . . . .	45 500 RM
Gemeinsam . . . . .	45 500 RM
Zusammen . . . . .	2 325 100 RM

In Berlin bilden den Hauptbetrag von 1 145 000 RM die Erweiterungsbauten an der Hardenbergstraße nebst Einrichtung, 511 800 RM sind für die Ausstattung des Maschinenlaboratoriums, 216 000 RM zu dem Ausbau eines Hochspannungslaboratoriums in Neubabelsberg bestimmt. In Hannover handelt es sich namentlich um die apparative Einrichtung der

Erweiterungsbauten, in Aachen um einen ersten Teilbetrag für den Neubau eines Institutes für konstruktive Elektrotechnik (Gesamtkosten 283 000 RM). Für das Materialprüfungsamt in Dahlem sind schließlich noch 18 000 RM vorgesehen.

Für Kunstzwecke werden 1,19 Mill. RM gefordert, davon allein 572 000 RM als 24. Teilbetrag für die Bauten auf der Museumsinsel, 315 000 RM für größere dringliche Wiederherstellungsarbeiten an den staatlichen Schlössern und Gartenanlagen, 150 000 RM sind für verschiedene Zwecke der Denkmalpflege vorgesehen.

Für bauliche Maßnahmen an höheren Schulen sind 3,85 Mill. RM vorgesehen, fast ausschließlich als Fortsetzungsraten angefangener Bauten, so 270 000 RM für das Gymnasium in Braunsberg, 819 000 RM für das Gymnasium und Realgymnasium in Kolberg, 219 500 RM für die Goetheschule in Hildesheim, 180 000 RM, 333 000 RM und 148 500 RM für Gymnasien in Wiesbaden, Emmerich und Düsseldorf, 495 000 RM für bauliche Umgestaltung früherer Lehrerbildungsanstalten für Zwecke der höheren Schulen. Der einzige vorgesehene neue Bau des Gymnasiums in Ohlau ist mit 225 000 RM angesetzt.

Für die Bauten für Volksschullehrerbildung sind dagegen 9,54 Mill. RM ausgeworfen, für Pädagogische Akademien in Frankfurt a. d. O., Stettin, Halle a. d. S., Altona,

Kassel, Essen, Kottbus, Beuthen, Erfurt, Breslau, Hannover, Frankfurt a. M., Bonn mit zusammen 7 969 400 RM in Fortsetzungs- bzw. Schlußraten. Erste Raten sind vorgesehen für drei Pädagogische Akademien in Berlin mit zusammen 1 125 000 RM, Königsberg i. Pr. 405 000 RM.

Für Taubstummen- und Blindenanstalten sind 40 000 RM, für kirchliche Zwecke 170 000 RM (70 000 RM für den Dom in Berlin, 100 000 RM für den Dom in Köln) angesetzt. —

**Ministerium für Volkswohlfahrt.** Von dem Gesamtbetrag der einmaligen Ausgaben für Bauzwecke von 155,35 Mill. RM (1930 = 170,41 Mill. RM) entfallen 154,25 Mill. RM (1930 = 181,1 Mill. RM) auf die Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens, darunter 2 Mill. RM zu Zinszuschüssen für Baudarlehen zur Finanzierung von Staatsbediensteten-Wohnungen. Für die Durchführung des Kanalisations- und Wasserleitungsprogramms der Stadt Hindenburg wird, wie im Vorjahre, wieder 1 Mill. RM ausgeworfen. Für die anderweite Unterbringung der Preuß. Landesanstalt für Lebens- und Arzneimittel und gerichtliche Chemie in Berlin sind 45 000 RM, zur Unterhaltung eines Laboratoriums der Landesanstalt für Wasser-, Boden- und Lufthygiene in Berlin-Dahlem für die Zwecke der Main-Wasseruntersuchung in Wiesbaden sind 34 520 RM ausgeworfen. —

— Fr. E. —

## ZUSAMMENHANG VON VERMÖGEN U. SCHULDEN, EINKÜNFTE UND AUSGABEN IM STEUERRECHTL. SINNE

VON STEUERSEKRETÄR PETER MANGOLD, LAUTERBACH

Der Frage des wirtschaftlichen Zusammenhangs von Schulden mit Gegenständen des Vermögens und von Ausgaben mit Einkünften kommt in der Steuergesetzgebung die größte Bedeutung zu. Während das Reichsbewertungsgesetz den Schuldenabzug bei einer Vermögensart, den wirtschaftlichen Zusammenhang vorausgesetzt, in weitergehendem Maße zuläßt, beschränkt das Einkommensteuergesetz die Berücksichtigung von Ausgaben auf eine bestimmte Art. Gerade der Abzug von Schulden bei Grundvermögen und von Ausgaben bei den Einkünften aus Grundvermögen haben vielfach Anlaß zu Meinungsverschiedenheiten und zu verschiedenartiger Behandlung in der Praxis geführt. In neuerer Zeit hat der Reichsfinanzhof durch mehrere typische Urteile klare Wege gezeigt und dabei die Gesichtspunkte herausgeschält, die für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Schulden und Ausgaben von Bedeutung sind. Gewiß werden auch nunmehr noch Zweifel übrigbleiben, die zu beseitigen der Rechtsprechung vorbehalten bleiben muß.

Wie schon erwähnt, legt das Reichsbewertungsgesetz wie auch das Einkommensteuergesetz auf den Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs den größten Wert. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang von Schulden mit Vermögensgegenständen liegt dann vor, wenn die Entstehung der Schuld ursächlich und unmittelbar mit dem Vermögen in Zusammenhang steht. Angenommen also, ein Hausgrundstück wäre mit einer Hypothek belastet, die Hypothek jedoch zu Geschäftszwecken verwendet worden, dann wäre die Absetzung der Schuld nicht beim Gesamtvermögen, sondern bei dem Betriebsvermögen vorzunehmen. Umgekehrt kann also auch eine Hypothek auf einem Betriebsgrundstück, die zu nichtgewerblichen Zwecken Verwendung gefunden hat, niemals das Betriebsvermögen mindern, sondern nur bei dem Gesamtvermögen zum Abzug kommen. Dabei ist ganz gleichgültig, wie eine derartige Hypothek, angenommen buchmäßig, behandelt wird, entscheidend sind lediglich und allein nur die tatsächlichen Verhältnisse. Schulden in wirtschaftlichem Zusammenhang mit Grundstücken werden also in erster Linie dann anzunehmen sein wenn ihre Ent-

stehung mit dem Erwerb oder mit Verbesserungen des Grundstücks zusammenhängt. Schwierigkeiten können sich ergeben, wenn ein mit einer Hypothekschuld belastetes Grundstück teils zu gewerblichen, teils zu nichtgewerblichen Zwecken genutzt wird. Für diesen Fall ist die Schuld, entsprechend der Benutzung des Grundstücks zu gewerblichen und sonstigen Zwecken, anteilmäßig zu verteilen.

Von einschneidender Wirkung gestalten sich die Auswirkungen bei der Einkommenbesteuerung. Hierbei gibt der § 15 des Einkommensteuergesetzes eine Einschränkung der Abzugsfähigkeit von Ausgaben dahingehend, als er nur bestimmte Gruppen von Ausgaben zum Abzug zuläßt. Nach der angeführten Gesetzesstelle kommen zum Abzug:

1. Ausgaben, die unter den Begriff Werbungskosten fallen,
2. Ausgaben, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit besteuereungsfähigen Einkünften stehen, und
3. Schuldzinsen, soweit sie nicht schon unter Nr. 1 und 2 fallen und ebenfalls nur insoweit, als sie mit einer besteuereungsfähigen Einkommensart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Zu den Werbungskosten rechnet das Gesetz alle Aufwendungen zur Erhaltung und Sicherung von Einkünften. Können Ausgaben nicht zu den Werbungskosten gerechnet werden, dann ist die Frage zu prüfen, ob sie zu den unter Nr. 2 und 3 genannten Ausgaben zählen. Die Antwort auf eine derartige Frage ist nicht immer leicht. Da soll zum besseren Verständnis folgender Fall angenommen sein: Jemand nimmt auf sein Wohnhaus eine Hypothekschuld von 10 000 RM auf, um sich mit dieser Summe an einem Geschäft zu beteiligen. Die Frage wirft sich auf, ob die Schuldzinsen an den Einkünften aus Hausbesitz (Miete, Mietwert der eigenen Wohnung) abgezogen werden können. Die Antwort muß auf „nein“ lauten, da ein wirtschaftlicher Zusammenhang der Schuldzinsen mit den fraglichen Einkünften fehlt. Ein anderer Fall: Ein Baugrundstück mit hohem Wert, aber ohne Ertrag, mit einer jährlichen Zinsenlast von rund 1500 RM, verursacht durch den Erwerb des Grundstücks. Ein Abzug dieser Schuldzinsen kann

nicht erfolgen, da sie mit einkommensteuerrechtlich nicht besteuertbaren Einkünften zusammenhängen. Aus demselben Grunde sind nach einer Entscheidung des Reichsfinanzhofs auch Realsteuern, die auf dem Grundstück ruhen, nicht abzugsfähig. Der höchste Steuergerichtshof geht dabei von der Auffassung aus, daß die Realsteuern in diesem Falle nur mit der Verwaltung des Baugrundstückes als Vermögen, nicht etwa mit Einkünften in Verbindung zu bringen seien. Würde sich im Falle einer Zwischennutzung des Grundstücks, z. B. durch Verpachtung, ein Ertrag ergeben, dann wäre der Abzug der Realsteuern nur in Höhe des Ertrags zulässig. Der Restbetrag ist als auf die Verwaltung des Vermögens anzusehen, also nicht abzugsfähig. Das Urteil des Reichsfinanzhofs VI A 1442 vom 6. November 1929 beschäftigt sich mit dem Abzug von Aufwendungen

(Reparaturen) für ein nicht genutztes Jagdhaus. Die Abzugsfähigkeit wurde in diesem Falle verneint. Begründet wird dies damit, daß derartige Aufwendungen nur abzugsfähig seien, wenn sie Werbungskosten darstellen würden, also Ausgaben zur Erhaltung und zur Sicherung von Einkünften. Dies ist jedoch bei der vorliegenden vollständigen Ertragslosigkeit nicht gegeben. Noch ein Fall soll behandelt sein: Ein Fabrikant belastet sein Fabrikgrundstück mit einer Schuld, um seinen Verwandten ein Darlehen zu geben. Ein Abzug der Schuldzinsen bei dem Einkommen aus Gewerbebetrieb ist nicht möglich. Inwieweit sind nun die Schuldzinsen irgendwo sonst zu berücksichtigen? Jedenfalls nur, als ihnen Zinsen der Verwandten gegenüberstehen. Würde das Darlehen zinslos gegeben sein, bestände überhaupt keine Abzugsmöglichkeit. —

## WANN SIND KOSTENANSCHLÄGE UND BAUENTWÜRFE ZU BEZAHLEN?

VON DR.-JUR. HANS CULEMANN, DÜSSELDORF

Kann ein Bauunternehmen, kann ein Handwerker eine Vergütung für Entwürfe, Kostenanschläge, Projekte fordern? Diese Frage tritt immer wieder auf, wenn der Auftrag einem Dritten zugefallen und eine ausdrückliche Vereinbarung über die Projektierungskosten nicht getroffen worden ist. Oft genug sind die Projektkosten, die beim Unternehmer entstehen, von ganz erheblicher Bedeutung. An den notwendigen Zeichnungen arbeiten mitunter mehrere Angestellte vielleicht wochenlang, andere Arbeiten müssen dafür liegen bleiben, Besichtigungen müssen stattfinden, Verhandlungen mit Unterlieferanten, Porto- und Materialspeisen entstehen, und dann stellt sich eines Tages heraus, daß die Hoffnungen, den Auftrag zu bekommen, fehlgeschlagen sind. Wer soll nun die Kosten tragen? Der Bauherr oder das Bauunternehmen? Das letztere hat an sich schon schwer genug an den laufenden Betriebskosten zu tragen und findet, zumal die anfallenden Aufträge kaum irgendwelchen Gewinn lassen, für die außergewöhnlichen Kosten vergeblicher Projektierungsarbeiten keine Deckung. Kein Wunder, daß nicht selten versucht wird, den Ausgleich vom Bauherrn selbst zu verlangen. Aber ist ein solches Verlangen gerechtfertigt? Das Reichsgericht sagt in seiner neuesten Entscheidung: Grundsätzlich läßt sich diese Frage nicht beantworten. Es kommt alles auf die Umstände des einzelnen Falles an. Entscheidend ist, ob die Beteiligten, also Unternehmer und Besteller, die Absicht hatten, die Herstellung der Vorarbeiten zu dem Gegenstand eines Vertrages zu machen. Nun werden die Dinge vielfach so liegen, daß der Wunsch des Unternehmers von vornherein dahin gegangen ist, für den Fall, daß er den Auftrag nicht bekommt, zum mindesten die Vergütung der Projektarbeiten zu erhalten, während der Bauherr die Auffassung vertritt, daß die Projektarbeiten einseitig auf das Risiko des Unternehmers gehen müßten. Da sich die Parteien aber über die Vergütungsfrage nicht aussprechen und somit eine Klarstellung ihrer beiderseitigen Auffassungen nicht zustandekommt, da, mit anderen Worten, Erklärungen der Parteien nicht vorliegen, so muß sich der Richter, wenn er später die Vergütungsfrage entscheiden soll, auf das Verhalten der Parteien stützen, und ferner darauf, ob der Besteller erkennen konnte und mußte, daß der Unternehmer die Vorarbeiten nur gegen eine Vergütung leisten wollte. In einer Entscheidung vom 29. Oktober 1926 hatte bereits das Reichsgericht dahin erkannt; es komme nicht auf den inneren Willen des Bestellers an, sondern darauf, ob der Unternehmer eine Arbeit geliefert habe, bei deren Entgegennahme der Besteller erkennen konnte und mußte, daß ihre Herstellung nur gegen eine Vergütung zu erwarten war. In der jüngsten Entscheidung aus dem Jahre 1930 sagt das Reichsgericht darüber hinaus: „Wenn die Beklagten, wie das Oberlandesgericht unterstellt, erkannt haben, daß es sich nicht um einfache Pausen, sondern um eine erhebliche zeichnerische Mehr-

leistung des Klägers handelte, und wenn sie gleichwohl dem Kläger gegenüber noch Abänderungswünsche äußerten und wenn sie außerdem die Zeichnungen für ihre Zwecke gegenüber den Geldgebern verwendeten, dann ist der Schluß gerechtfertigt, daß die Beklagten jedenfalls die über einen normalen Entwurf hinausgehenden Mehrleistungen des Klägers (des Unternehmers) gebilligt und die Pflicht zu ihrer Vergütung übernommen haben. Wer als Bauherr dem Unternehmer zumutet, über den ersten Entwurf hinaus noch weitere Opfer an Zeit und Kosten für die Projektarbeiten zu bringen und auf Abänderungswünsche des Bestellers einzugehen, und wer sogar die Entwürfe benutzt, um sie bei Hypothekenverhandlungen vorzulegen, der muß sich darüber klar sein, daß er etwas von dem Unternehmer fordert, was über das reine Eigeninteresse des Unternehmers hinausgeht. Läßt sich, noch bevor es zur Auftragserteilung kommt, der Bauherr so weitgehend von einem Unternehmer bedienen, so muß er damit rechnen, daß der Unternehmer die weiteren Vorarbeiten unter der stillschweigenden Voraussetzung leistet, zum wenigsten sie erstattet zu erhalten.

Ist nach diesen Grundsätzen der Besteller verpflichtet, dem Unternehmer die Projektkosten zu ersetzen, so kann er sich dagegen auch nicht etwa mit der Behauptung schützen, er habe nicht erkannt, welche Belastung für ihn eines Tages die Projektarbeiten des Unternehmers ergeben würden. Es kann, sagt das Reichsgericht, durchaus sein, daß die vom Bauherrn gewünschten Bauentwürfe und Kostenanschläge einen Entwurf im Sinne der Gebührenordnung darstellen, der unter Umständen mit vielen Tausend Mark zu vergüten ist, ohne daß dieses vom Bauherrn erkannt wird. Es genügt, daß der Bauherr erkennen muß, daß er derartige Arbeiten nicht umsonst fordern und entgegennehmen kann. Mußte er das erkennen, so muß er sich auch gefallen lassen, daß die Vorarbeiten ordnungsgemäß nach der Gebührenordnung verrichtet werden, selbst wenn deren Sätze später eine unangenehme Überraschung für den Bauherrn bringen.

Erfreulich sind freilich derartige nachträgliche Streitigkeiten über die Projektkosten niemals. Um sie zu vermeiden, ist es zweckmäßig, daß beide Parteien von vornherein auf Klarheit dringen. Deshalb empfiehlt es sich, daß der Unternehmer, wenn er nicht die Vergütung aller Projektkosten unterschiedslos fordern will, zum Ausdruck bringt, daß die erste Offerte unentgeltlich sei, daß aber alle vom Besteller gewünschten Abänderungen ebenso vergütungspflichtig seien, wie eine Ausfertigung der Entwürfe, die über die Unterrichtung des Bestellers hinaus zur Vorlage bei anderen Stellen zu dienen bestimmt seien. Außerdem wäre hinzuzufügen, daß die Vergütung für diese Mehrarbeiten nach derjenigen Gebührenordnung zu erfolgen habe, die für den Betrieb des Unternehmers maßgebend ist. (Aktenzeichen: III. 542/29. — 4. 7. 30.)

## STEUERFRAGEN

Die Steuerbefreiung von Neubauten nach der Notverordnung. Die neue Notverordnung schränkt auf der einen Seite die Verwendung öffentlicher Mittel für den Wohnungsneubau wesentlich ein, während sie auf andere Weise versucht, die Ausführung weiterer Neubauten durch privates Kapital möglichst zu fördern. So sollen besondere steuerliche Vergünstigungen, die über die bisher in den meisten Ländern bereits gewährten nicht unwesentlich hinausgehen, einen Anreiz zum Wohnungsbau geben.

Die Notverordnung bestimmt, daß für Wohngebäude, die in der Zeit vom 1. April bis zum 31. März 1934 bezugsfertig werden, „bis zum Ende des Kalenderjahres (Steuerabschnitts) oder Rechnungsjahres 1938 eine Befreiung von der Grundsteuer der Länder und Gemeinden sowie von der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Vermögensteuer und Aufbringungsumlage eintritt“.

Zunächst wird also das etwaige Einkommen aus den in der angegebenen Zeit bezugsfertig gewordenen Neubauten von der Einkommensteuer und, sofern sie im Eigentum von körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaften und sonstigen Unternehmungen stehen, von der Körperschaftsteuer bis zum 31. Dezember 1934, bei abweichendem Wirtschaftsjahr bis Ende des Wirtschaftsjahres 1937/1938 befreit sein. Für den gleichen Zeitraum besteht Steuerfreiheit von der Vermögensteuer. Aufbringungsumlage wird, was insbesondere für die Grundstücksverwaltungsgesellschaften von Bedeutung ist, bis zum 31. März 1939 (die Veranlagung findet hier nach dem Rechnungsjahr statt) nicht erhoben.

Die wesentlichste Befreiung ist die Steuerfreiheit der nach dem 1. April 1931 fertiggestellten Wohngebäude, von der Grundsteuer der Länder und Gemeinden. Für die vor dem 1. April 1931 bezugsfertig gewordenen Neubauten bleiben die bisherigen landesrechtlichen Bestimmungen maßgebend.

Besonders die Befreiung von der Gemeindegrundsteuer ist bisher durchaus nicht allgemein durchgeführt. Für diese besteht künftig nur insofern eine Sonderregelung, als die obersten Landesbehörden Ausnahmen für die Grundsteuer solcher Gemeinden zulassen können, die „zu einem wesentlichen Teile aus nach dem 1. April 1931 errichteten und bis zum 31. März 1934 bezugsfertig gewordenen Wohnungsneubauten bestehen“.

Die Steuerbefreiung erstreckt sich bei den sämtlichen obengenannten Steuern neben den Wohngebäuden auf ihre bebauten Grundfläche und die zugehörigen Hof- und Hausgärten; sie gilt jedoch höchstens bis zum zwölfwachen der bebauten Grundfläche. Ist der Neubau auf Grund eines Erbbaurechts errichtet, so beschränkt sich die Befreiung auf das Wohngebäude selbst.

Bei Neubauten, die teils Wohnzwecken, teils anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dienen, gilt die Befreiung nur für den Wohnzwecken dienenden Teil. Maßgebend für die Ermittlung des letzteren Teilwertes ist das Verhältnis der Jahresrohmiets. Entfallen bei dieser Berechnung auf den anderen als Wohnzwecken, also z. B. gewerblichen Zwecken dienenden Teil des Gebäudes nicht mehr als 25 v. H. des ganzen Gebäudes, so ist das ganze Gebäude steuerfrei; entfallen auf diesen Teil 75 v. H. oder mehr, so scheidet die Befreiung ganz aus.

Werden spätere bisherige Wohnräume eines Neubaus zu gewerblichen Zwecken genutzt oder fallen die Voraussetzungen für die Befreiung innerhalb des Zeitraums, für den sie gilt, aus sonstigen Gründen fort, so wird die Befreiung noch bis zum Ablauf des Kalenderjahres bzw. Wirtschaftsjahres oder Rechnungsjahres gewährt, in dem die Änderung eingetreten ist.

Auf Gebäude, die mit Hilfe einer Brandentschädigung neu erbaut werden, sowie auf Wohngebäude von Siedlerstellen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes — für diese gelten besondere Bestimmungen —, finden die obigen Befreiungsvorschriften keine Anwendung. Für Wohngebäude, die zu landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieben gehören, gelten sie nur insoweit, als der Neubau eine Erhöhung der betreffenden Steuer zur Folge haben würde.

Beachtlich ist, daß eine Befreiung von der Gewerbesteuer nicht ausdrücklich bestimmt ist. Dies ist nicht erforderlich, da die Verwaltung und Nutzung des Grund- und Hausbesitzes nach der ständigen Rechtsprechung der höchsten Verwaltungsgerichte nicht als Ausübung eines Gewerbes anzusehen ist. Grundstücksverwaltungsgesellschaften sowohl in der Rechtsform von Gesellschaften m. b. H., Aktiengesellschaften, Genossenschaften usw. wie auch von offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften oder dgl. werden jedoch vom 1. April 1932 an auf Grund der reichsrechtlichen Neuregelung der Gewerbesteuer als gewerbliche Unternehmungen angesehen und hiernach auch gewerbesteuerpflichtig sein, wenn sich lediglich Neubauten in ihrem Eigentum befinden. Eine besondere Befreiungsvorschrift ist hierfür nicht erlassen.

Auch für die Hauszins- bzw. Mietzinssteuern (Gebäudeentschuldungssteuern) enthält die Notverordnung keine neuen Befreiungsvorschriften. Es gelten hierfür also nach wie vor die landesrechtlichen Bestimmungen. So sind nach der Preußischen Hauszinssteuerverordnung von der Hauszinssteuer Neubauten sowie durch Um- oder Einbauten neu geschaffene Gebäudeteile befreit, wenn der Bau nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden ist. Die Steuerbefreiung ist also nicht auf Wohnungsneubauten beschränkt. Als „Neubau“ wird auch die Wiedererrichtung abgebrochener oder durch Brand oder dgl. zerstörter Gebäudeteile angesehen, nicht aber z. B. eine andere Art der Ausnutzung oder eine grundlegende Änderung in der Zweckbestimmung eines Gebäudes, wenn es auch vorübergehend unbenutzbar gewesen ist. Kein Neubau liegt auch vor, wenn die Umfassungsmauern des alten Gebäudes stehen geblieben sind. „Neu geschaffene Gebäudeteile“ sind grundsätzlich nur insoweit befreit, als durch die Um- oder Einbauten die Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche, wie beim Ausbau eines Dachgeschosses, Zwischenstockung usw., vermehrt worden ist; es muß also eine Substanzvermehrung vorliegen. Dies ergibt sich aus einem ministeriellen Erlaß vom 16. Juni 1924. Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts (VII D. 24/27) bleiben aber auch erhebliche Aufwendungen, die tatsächlich notwendig waren, um ein dauerndes Wohnen zu ermöglichen und damit zu einer Vermehrung des während des ganzen Jahres benutzbaren Wohnraumes geführt haben — in dem entschiedenen Falle war ein nur zum Wohnen im Sommer eingerichtetes Haus durch einen Um- und Erweiterungsbau zur dauernden Benutzung hergerichtet —, von der Hauszinssteuer in der Weise befreit, daß die erzielte Wertsteigerung von dem Wert des Gebäudes in Abzug zu bringen ist. Neu geschaffene Gebäudeteile, die zum Teil vorher vorhandene Nutzflächen ersetzen, wie bei Ausbauten, werden mit ihrem vollen Wertanteil von der Hauszinssteuer freigestellt.

Die Steuerbefreiung, die sich nach den obigen Ausführungen bei der Errichtung von Wohnungsneubauten in dem angegebenen Zeitraum auf Grund der neuen sowie der fortgeltenden alten Bestimmungen ergibt, ist hiernach eine weitgehende. Es ist jedoch beim Erwerb von Grundstücken zur Bebauung nach wie vor Grunderwerbsteuer von regelmäßig 5 v. H. zu zahlen. Lediglich bezüglich der Wertzuwachssteuer enthalten bekanntlich die meisten Zuwachssteuerordnungen die Bestimmung, daß die Zuwachssteuer, falls ein Grundstück zum Zwecke der Bebauung veräußert wird und

der Erwerber das Gebäude innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht errichtet, eine Ermäßigung der Steuer auf den Betrag von 2 v. H. des Kaufpreises eintritt. Der Fortfall der Einkommensteuer bezieht sich lediglich auf die nach Fertigstellung des Baues aus diesem bezogenen Einnahmen; dagegen sind die Aufwendungen für den Wohnungsneubau selbst grundsätzlich vom Einkommen nicht absetzbar. Eine Ausnahme kann hier nur ausnahmsweise auf Grund der Härtevorschrift des Einkommensteuergesetzes (§ 50) in Betracht kommen. — Dr. Bröner, Berlin.

**Sind Baukostenzuschüsse Mieteinnahmen oder Gewerbeertrag?** Der Reichsfinanzhof hat kürzlich eine Entscheidung gefällt (StW. 1930, Nr. 1201), die für den Architekten von großer Bedeutung ist. Es handelt sich dabei um die Frage, wie zu verfahren ist, wenn der Architekt als Grundbesitzer selbst ein Mietwohnhaus errichtet und nun von den Mietern Baukostenzuschüsse erhält. Stellen diese Einnahmen solche aus Vermietung oder aus Gewerbebetrieb dar? Das zu entscheiden, ist nicht nur deswegen wichtig, weil Einnahmen aus Vermietung und aus Gewerbe einkommensteuerrechtlich verschieden behandelt werden, sondern vor allem deswegen, weil die Gewerbesteuer zugunsten des Architekten höher werden kann, wenn bei der Einkommensteuer höhere Einnahmen aus Gewerbebetrieb verzeichnet werden.

Die gefällte Entscheidung ist nun für den Architekten denkbar ungünstig. Zwar gibt der Reichsfinanzhof zu, daß „das Erbauen eines Hauses zum Zwecke der Vermietung und die Vermietung für sich allein keinen Gewerbebetrieb bilden“. Dann aber legt er anscheinend den Satz zugrunde, daß Mieteinnahmen steuerrechtlich nur dann vorliegen, wenn sie sich als Früchte einer Kapitalanlage darstellen. Deswegen sagt er:

„Ohne Zuhilfenahme von Bauhilfsdarlehen und Mieterzuschüssen ist es kaum möglich, einen Neubau zu errichten, bei dem man auf seine Rechnung zu kommen hoffen kann. Nur unter Ausnutzung aller derartigen Möglichkeiten ist es möglich, einen Neubau zu errichten, bei dem nicht von vornherein die Verlustmöglichkeiten größer sind als die Gewinnmöglichkeiten. Und auch die beste Ausnutzung dieser Möglichkeiten bildet keine Gewähr für einen Erfolg. Unter diesen Umständen erscheint die Errichtung von Neubauten in so hohem Maße als eine spekulative Tätigkeit, daß es nicht mehr gerechtfertigt ist, in ihr grundsätzlich nur eine Kapitalanlage zu erblicken.“

Dies soll „zum mindesten“ dann gelten, wenn der Bauherr Architekt ist, wenn auch diese Eigenschaft allein noch nicht die Mieten zu Gewerbeeinnahmen macht. Ich halte das Urteil für unrichtig. Denn wenn wirklich heutzutage Häuser nicht mehr gebaut werden sollten, um in ihnen Kapital anzulegen, so werden sie doch ganz gewiß nicht zur Spekulation gebaut. Diese Spekulation müßte mit so großen Zwischenräumen zwischen Herstellung und Veräußerung rechnen, daß sie noch unpraktischer wie die gewagteste Kapitalanlage wäre. In Wahrheit liegt oft eine Kapitalanlage in dem Sinne vor, daß man keine angemessene Verzinsung des hineingesteckten Kapitals, sondern nur dessen Substanzerhaltung erhofft, z. B. weil man Furcht vor kommender Inflation hat. Aber auch das ist Kapitalanlage.

Das Urteil ist auch nicht gerecht, da es so die Mieteinkünfte des Architekten zu Gewerbeeinkünften macht, während bei gewöhnlichen Bauherren kein Mensch das tun würde. Im Grunde wird hier also trotz der ablehnenden Worte des RFH. der Architekt wegen seines Berufs als Hausbesitzer schlechter gestellt!

Wir müssen mit dem Urteil aber rechnen. Da der RFH. beim Vorliegen von besonderen Fällen Ausnahmen von obigem Grundsatz zulassen will, läßt sich prüfen, ob nicht solche Ausnahmen vorliegen. So z. B. liegt bestimmt keine Spekulationsbau vor, wenn der Architekt selbst seine Wohnung in dem Neubau nimmt, oder wenn er ein bestimmtes, etwa

ererbtes Kapital so angelegt hat. Wo aber wirklich diese Einnahmen als solche aus Gewerbebetrieb angesehen werden, läßt sich hieraus mitunter auch ein Vorteil ziehen. Z. B. gilt der Satz, daß die Mieteinnahmen als angemessene Verzinsung des Anlagekapitals gelten und in dieser Höhe mindestens eingesetzt werden müssen, nicht, wenn es sich gar nicht um den Ertrag einer Kapitalanlage handelt. —

Dr. Ascher, Breslau.

## RECHTSAUSKÜNFTE

**Stadtbaumeister S. in C. (Ansprüche aus Werkvertrag.)**

**Tatbestand.** Eine Unternehmerfirma hat sich erboten, einen Bau, der nach bestimmten Plänen und einem Leistungsverzeichnis zunächst 54 000 RM kosten sollte, mit gewissen Reduktionen für 46 000 RM schlüsselfertig herzustellen. Sie hat mit den Arbeiten angefangen, bevor sie einen Vertrag mit genauen Festsetzungen über die angegebenen Leistungen unterschrieben und hat die Arbeiten auch ziemlich zu Ende geführt und Abschlagszahlungen erhalten, ohne den Vertrag vollzogen zu haben. Der Bau ist wesentlich schlechter ausgeführt als im Leistungsverzeichnis vorgesehen, es sind bereits 42 000 RM bezahlt, der Unternehmer verlangt jetzt aber 55 000 RM vom Bauherrn, der den Bau übrigens bereits bezogen hat.

**Frage.** 1. Ist der Vertrag gültig, von dem Unternehmer ein Exemplar in Händen hat, ohne jedoch Unterschrift geleistet zu haben?

2. Kann der Bauherr Ausführung nach dem Leistungsverzeichnis verlangen und so lange die nicht erfüllt ist, 10 v. H. der Gesamtsumme einbehalten?

3. Kann der Unternehmer überhaupt einen höheren Preis fordern, trotzdem er keinesfalls mehr geleistet, vielmehr schlechter ausgeführt hat?

4. Die Lieferfirmen haben sich bei dem Unternehmer ihr Eigentumsrecht vorbehalten. Können sie den Bauherrn regreßpflichtig machen, nachdem der Unternehmer finanziell erledigt ist?

5. Kann der Bauherr auf Kosten des Unternehmers die Fertigstellung nach dem Leistungsverzeichnis bewirken lassen, nachdem dem Unternehmer nochmals Termin zur Selbstaussführung der Arbeiten gestellt war?

**Antwort.** Zu 1: Wenn vor Zeugen vom Unternehmer die Erklärung abgegeben worden ist, daß sie den Bau in der verkleinerten Form schlüsselfertig für 46 000 RM liefern wolle, so ist ein dahingehender verbindlicher Vertrag zustande gekommen.

Da aber das Leistungsverzeichnis nicht unterschrieben, auch kein ausdrückliches Einverständnis zu diesem erklärt worden ist, kann nicht ohne weiteres angenommen werden, daß ein Vertrag auch über die technische Ausführung im einzelnen im Sinne dieses Verzeichnisses zustande gekommen ist. Hier steht also der Streit offen, was die Unternehmerfirma für die 46 000 RM wirklich zu liefern hatte.

Zu 2: Der Bauherr kann selbstverständlich, wenn nach seiner Meinung der Bau nicht vorschriftsmäßig ausgeführt ist, die weiteren Zahlungen einstellen und sich evtl. verklagen lassen. Ist nach 1. ein Vertrag über die Bausumme zustande gekommen, so ist er gegen Mehrforderungen über den vereinbarten Festpreis hinaus gesichert. Bezüglich der Qualität käme es auf ein Gutachten an, ob die Arbeit als minderwertig anzusehen ist oder nicht. Je nach dem Ausfalle würde der Bauherr dann unter Umständen den Rest bis 46 000 RM nachzahlen müssen, oder die Abzüge aufrecht erhalten können.

Zu 3: Ist ein Vertrag gemäß 1. zustande gekommen, so hat der Unternehmer keinesfalls mehr als 46 000 RM zu fordern, wenn der Bau nicht durch Maßnahmen des Bauherrn verteuert worden ist.

Zu 4: Der Unternehmer hat nach Ihrer Darstellung selbst mit den Lieferfirmen und Handwerkern abgeschlossen. Danach haben diese keine direkten Ansprüche an den Bauherrn, sondern nur an den Unternehmer. Sie können ihr Eigentumsrecht gegenüber dem Bauherrn auch nicht geltend machen, soweit die Lieferungen und Bauteile in dem Bauwerk eingebaut sind, da das Eigentum durch feste Verbindung der gelieferten Materialien mit dem Grundstück erloschen ist.

Zu 5: Der Unternehmer ist verpflichtet, den Bau so herzustellen, daß er die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder vertraglichen Gebrauch aufheben oder mindern. Ist das Werk nicht von dieser Beschaffenheit, so kann der Besteller die Beseitigung der Mängel verlangen. Ist der Unternehmer mit der Beseitigung der Mängel im Verzuge (Verzug tritt durch Mahnung zur Beseitigung ein), so kann der Besteller die Mängel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 635 BGB.). Hat der Bauherr den Bau allerdings abgenommen, obschon er die Mängel kannte, so stehen ihm die bezeichneten Ansprüche nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen der Mängel bei der Abnahme ausdrücklich vorbehalten hat (§ 640 Abs. 2 BGB.). Eine Abnahme kann bereits in dem tatsächlichen Beziehen des Baues erblickt werden.

Mit der Forderung auf Ersatz der Aufwendungen kann gegenüber dem restlichen Werklohn des Unternehmers aufgerechnet werden. Für einen Mehrbetrag hat der Unternehmer Zahlung zu leisten. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

### Arch. H. in D. (Honorarfragen.)

**Tatbestand und Frage.** Ein Architekt hat i. A. des Bauherrn nacheinander fünf Vorentwürfe für die Bebauung eines Grundstückes aufgestellt. Der letzte wurde zur Ausführung bestimmt. Als Honorar für die Gesamtleistung einschl. Oberleitung wurden 6 v. H. der Bausumme vereinbart, sonstige Vereinbarungen nicht getroffen. Als der Architekt Entwurf, Bauvorlagen, Ausführungszeichnungen gefertigt, den speziellen Kostenanschlag aufgestellt und die Ausschreibungen vorbereitet hatte, wurde die Ausführung des Baues auf unbestimmte Zeit verschoben und ist bisher auch nicht ausgeführt worden.

Der Architekt hat auch für die vier Vorentwürfe nach der G. O. der Architekten die halbe Gebühr mit 10 v. H. des Honorars von 6 v. H. gefordert, für die übrigen Arbeiten 60 v. H. des Gesamthonorars. Der Bauherr verweigert die Zahlung. Es entstehen folgende Fragen:

1. Ist der Bauherr im Recht mit der Behauptung, er habe überhaupt nur zu zahlen, wenn der Bau ausgeführt wird, und zwar dann nur 6 v. H. der Bausumme, keinesfalls aber die vier Vorentwürfe?
2. Kann der Bauherr die Zahlung verweigern mit dem Hinweis, daß der Vertrag noch nicht gekündigt, die Ausführung noch möglich, Abschlagszahlungen aber nicht vereinbart seien? Muß der Architekt evtl. kündigen, um Zahlung zu erreichen und kann er dann gleichzeitig Schadenersatz für die restlichen noch nicht ausgeführten Leistungen fordern?
3. Sind die in der GO. der Arch. enthaltenen Bestimmungen über besondere Entschädigung bei mehrfachen Vorentwürfen und über Teilzahlungen als verkehrsüblich gültig, auch wenn im Vertrag zwischen Bauherrn und Architekt auf die GO. der Architekten nicht bezug genommen wurde?
4. Unterliegt das Vertragsverhältnis dem Dienst- oder Werkvertrag?

**Antwort.** Zu 1: Nach der Gebührenordnung der Arch. wären die mehrfachen Entwürfe gesondert zu vergüten, wenn es sich wirklich um vier volle Vorentwürfe handelt, nicht nur um Versuchsskizzen, die ein Architekt in den meisten Fällen anfertigen muß und nicht besonders berechnen kann. Die GO. wird aber zur Begründung von Ansprüchen für mehrere Entwürfe (Abs. 15) nicht angezogen werden können, da nicht die Vergütung, nach den Bestimmungen der GO. vereinbart, vielmehr für die gesamten Architekturarbeiten einschl. Bauoberleitung 6 v. H. der Baukostensumme bedungen sind, also jedenfalls ein fester (bestimmbarer), hinter den Sätzen der GO. zurückbleibender Honorarbetrag. Der Bauherr hat dadurch seinerseits jede Unsicherheit in der Höhe der Forderungen ausschalten wollen. Bei einer derartigen Abmachung sind die verschiedenen Vorentwürfe in der Leistung einbegriffen. Wollte der Architekt das nicht, hätte er das sofort zu erkennen geben müssen.

Immerhin wird man die Grundsätze der GO. hinsichtlich der Verteilung der Einzelleistungen als „üblich“ annehmen dürfen, so daß die tatsächlichen bisherigen Leistungen mit 60 v. H. des Honorars gerechtfertigt wären (durch Ausarbeitung der Ausschreibungen ist tatsächlich schon etwas mehr, d. h. ein Teil der Bauoberleitung geleistet).

Die Baukostensumme steht zwar zur Zeit nicht fest. Man wird statt ihrer aber den speziellen Kostenanschlag zugrunde legen dürfen, dessen Summe durch die tatsächlichen Ausführungskosten sicherlich nicht unterschritten werden wird.

Streng genommen, hat der Architekt sowohl nach Werkvertrag, wie nach Dienstvertrag — wenn sonstige Abmachungen nicht vorliegen — Anspruch auf Bezahlung erst nach Erfüllung seiner Leistungen. Dabei wird man jedoch von einer normalen Abwicklung des Baues ausgehen müssen. Schiebt der Bauherr die Ausführung ungebührlich hinaus, so wird man dem Architekten wohl eine Bezahlung seiner bisherigen Leistungen zugestehen müssen. Ob dieser Zeitpunkt aber schon als gegeben betrachtet werden kann, ist aus der Anfrage nicht ersichtlich. Dazu müßte man die Erklärungen des Bauherrn kennen.

Hätte der Bauherr den Entschluß kundgegeben, daß er überhaupt nicht mehr bauen wolle, so wäre die Zahlung sofort fällig.

Die Ansicht des Bauherrn, daß er überhaupt nur zu zahlen habe, wenn der Bau ausgeführt werde, ist unzutreffend. Allerdings ist der Wortlaut der Abmachungen, der nicht mitgeteilt ist, wichtig.

Zu 2: Diese Frage ist durch die Ausführungen zu 1 schon zum Teil miterledigt. Eine Kündigung des Vertrages durch den Architekten wäre verkehrt, da sein Anspruch auf die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen (§ 649 BGB.) für den nicht zur Ausführung gelangenden Teil seiner Leistung nur bei einer Kündigung des Bauherrn begründet ist.

Den Anspruch auf Bezahlung für entgangene Leistungen oder entgangenen Gewinn könnte der Architekt erst stellen, wenn das Bauvorhaben tatsächlich aufgegeben ist bzw. eine übermäßige Frist bereits verfloßen ist.

Zu 3: Die Gewährung von Abschlagszahlungen geschieht gegenwärtig in sehr zahlreichen Fällen, da nur wenige Architekten kapitalkräftig genug sind, um für einen großen Bau fortlaufend die Angestellten zu bezahlen usw. und erst nach Vollendung aller Arbeiten ihr Geld zurückzuerhalten. Eine allgemeine Übung im Sinne einer vom Gericht zu berücksichtigenden „Verkehrssitte“ (§§ 157, 242 BGB.) besteht jedoch meines Wissens nicht (evtl. erfordern Sie eine Äußerung der dortigen Handelskammer).

Zu 4: Die Anfertigung der Baupläne und Kostenanschläge wird als Gegenstand eines Werkvertrages angesehen, die Ausführung der Bauoberleitung als Gegenstand eines Dienstvertrages. Erschöpft sich der Architektenvertrag in der Planung, so wird er nach den Bestimmungen des Werkvertrages beurteilt. Ist der Architekt jedoch mit Planung und Oberleitung beauftragt, so ist nach der neuen Rechtsprechung des Reichsgerichts (Urteil vom 17. September 1929 in III. 464,28) die Planung nur als vorbereitende Tätigkeit zu erachten, und der Vertrag nach dem Charakter der Hauptleistung (Bauleitung) ausschließlich nach den rechtlichen Vorschriften des Dienstvertrages zu beurteilen. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

### Herrn K. C. in St. (Anspruch aus Fluchtlinienfestsetzung.)

**Tatbestand und Frage.** Ein niedergebranntes Wohnhaus (Eckhaus) sollte auf den alten Grundmauern neu errichtet werden, die Gemeinde versagt aber die Baugenehmigung bzw. verlangt eine Abschrägung der Ecke. Um den Bau nicht aufzuhalten, wurde der Anforderung unter dem Vorbehalt einer Schadensersatzforderung stattgegeben. Nach Fertigstellung des Baues ist Ersatz der entstandenen Mehrkosten durch Abbruch des alten Mauerwerks und verteuerte Konstruktion der Ecke sowie Minderwert infolge Verkleinerung des Eckzimmers gefordert, von der Gemeinde aber abgelehnt.

1. War die Gemeinde — ländliche Gemeinde ohne Bebauungs- bzw. Fluchtlinienplan — überhaupt befugt, die Baugenehmigung von der Abschrägung der Ecke abhängig zu machen?
2. Hat die Gemeinde die Mehrkosten und auch die Wertminderung zu bezahlen?
3. Welche weiteren Schritte sind bei weiterer Weigerung der Gemeinde zu tun?

**Antwort.** Zu 1; a) Nach § 1 d. Ges. betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländl. Ortschaften (Baufluchtliniengesetz) vom 2. Juli 1875 sind für die Anlegung oder Veränderung von Straßen und Plätzen die Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande im Einverständnis mit der Gemeindevertretung unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen und nach § 11 kann die Errichtung von Bauten über die Fluchtlinie hinaus untersagt werden. Wenn ein Fluchtlinienplan vorlag oder ein Beschluß über die Änderung der Baufluchtlinie bezüglich der Ecke, an welcher das Haus gestanden hat, erlassen und bekanntgegeben ist, so war die Gemeinde berechtigt, die Abschrägung der Ecke zur Bedingung der Baugenehmigung zu machen. Nach § 13 des Gesetzes ist dann eine Entschädigung zu gewähren, wenn die zur Straße bestimmte Grundfläche auf Verlangen der Gemeinde für den öffentl. Verkehr abgetreten wird, sowie auch, wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie vom Gebäude freigelegt wird. Dies würde in Ihrem Falle zutreffen, da als Gebäude auch eine Brandstätte gilt (RG. in Jur. Woch. 03, S. 37).

Die Feststellung der Entschädigung und das Entschädigungsverfahren selbst erfolgt nach den Grundsätzen des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 im Verwaltungswege. Stellt die Gemeinde den erforderlichen Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens beim Reg.-Präsidenten nicht, so kann sie auf Stellung eines solchen Antrages verklagt werden (RG. 24, S. 212).

b) Ist eine Fluchtlinienfestsetzung nach Maßgabe d. Ges. vom 2. Juli 1875 nicht erfolgt, so ist wegen der durch die Versagung der Baugenehmigung eingetretenen Beschränkung der Baufreiheit, die einen Eingriff in das Eigentum enthält und durch sonstige Rechtsvorschriften nicht gedeckt wird, ein Entschädigungsanspruch nach §§ 74, 75 Einl. ALR. und § 31 I 8 ALR. begründet (RG. Bd. 69, S. 50 und 64, Bd. 68, S. 155), das im Wege der Klage geltend gemacht werden kann.

Zu 2: Die von Ihnen erhobenen Ansprüche erscheinen (vor behaltlich der Prüfung der einzelnen Summen) begründet, insbesondere auch der Anspruch für Minderwert.

Zu 3: Im Falle a) muß die Gemeinde auf Stellung des Antrages zur Einleitung des Enteignungsverfahrens verklagt werden; im Falle b) kann sie unmittelbar auf Zahlung der Entschädigung verklagt werden. Für beide Klagen sind die ordentlichen Gerichte zuständig. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.