

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 83 • 84

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

14. OKTOBER

B 42

BERLIN SW 48

ZUR NEUREGELUNG DER HAUSZINSSTEUER

VON REG.-BAUMEISTER A. D. DR.-ING. KARL L. MÜLLER, BERLIN

In den Presseäußerungen über die Regelung der Hauszinssteuer vermißt man eines: den Gesichtspunkt der Anpassung an die Leistungsfähigkeit, an den Ertrag des einzelnen Hauses. Diese Anpassung ist unumgänglich nötig, wenn die Steuer auch nach Übertritt in die freie Wirtschaft, in die freie Preisbildung reibungslos funktionieren soll. Die Forderung wird aber unmöglich gemacht durch Umwandlung der Steuer in eine Grundbuchschuld oder Rente.

Eines zuvor: Die erwähnte Forderung gilt für den Fall, daß die Steuer noch in einem beachtlichen Umfange aufrechterhalten bleibt: wird sie im Sinne des Humarschen Vorschlages auf 500 Millionen, also auf etwa $\frac{1}{5}$ bis $\frac{1}{4}$ des Bisherigen abgebaut, so wird die Frage, wie die formelle Regelung für den Rest erfolgt, so ziemlich belanglos, eine unterhaltende Doktorfrage für Sachverständige des Grundbuchrechts. Im übrigen bewirkt sie höchstens eine Ablenkung des Interesses von dem viel wichtigeren quantitativen Problem.

Anders, wenn die Steuer noch nicht so radikal abgebaut wird, sei es, daß man die 1 bis $1\frac{1}{2}$ Milliarden jetzt nicht entbehren kann, sei es, daß sich die Regierung grundsätzlich für längere Beibehaltung eines namhaften Steuerbetrages entscheidet (etwa in dem Sinne wie dies der Verein „Wohnungsreform“ fordert).

Dann wird der Weg über das Grundbuch ungangbar, weil er eine automatische Anpassung an die weitere Entwicklung der Mieten versperrt. Man muß in diesem Fall eine andere Form der langfristigen Regelung finden — ein auf längere Dauer geregeltes und befristetes Steuergesetz, das dem Zugriff der wechselnden Majoritäten entzogen bleibt.

An formellen, budgetrechtlichen Bedenken kann das nicht scheitern, der Staat geht auch sonst Verpflichtungen ein, die über das laufende Jahr hinausgreifen.

Die Notwendigkeit einer elastischen Veranlagung erhellt wie folgt: man stelle sich vor, die gesetzliche Miete, heute 120 v. H. der Friedensmiete, zuzüglich einiger kleineren Umlagen rund 130 v. H., werde aufgehoben. Im Laufe der folgenden Monate oder Jahre wird sich eine weitere Streuung in den Mieten herausstellen. Die Großwohnungen, ferner überalterte Klein- und Mittelwohnungen werden mit den Mieten heruntergehen, ebenso die Wohnungen in stagnierenden Städten und in Bezirken mit absterbenden Industrien. Andererseits wird man dort, wo noch Bedarf ist, wo nach Überwindung der Krise wieder gebaut werden soll, mit den Preisen der Klein- und Mittelwohnungen an die Mieten der entsprechenden Neubauwohnungen näher heranrücken.

Beispielsweise möge die Miete, in dem einen Fall, in dem einen Haus um 50 v. H. heruntergehen, in dem anderen um 25 v. H. hinauf. Der starr festgelegte Steuersatz würde den einen Hausbesitzer zugrunde richten, während er dem anderen nicht wehe tut: gleiche Behandlung unter dem Gesichtspunkt der

Grundschuldungsabgabe bedeutet hier Ungleichheit und Härte unter dem Gesichtspunkt der Billigkeit. Was folgt daraus? Nicht etwa, daß die Steuer unmöglich ist, sondern

daß der Steuermaßstab der Grundschuldung durch den der Leistungsfähigkeit ergänzt oder berichtigt werden muß.

Man kann sich das wie folgt vorstellen. Ausgangspunkt sei der Steuersatz, welcher einer gesetzlichen Miete von 120 v. H. (effektiv 130 v. H.) entspricht. Dieser Stamm der Steuer ist ähnlich wie bisher gemäß der Grundschuldung zu veranlagern. Er betrug für durchschnittliche Vorkriegsbelastung rd. 40 v. H. der Friedensmiete (nominell noch mehr), mag aber den kommenden Ansprüchen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechend auf etwa drei Viertel bis zwei Drittel dieses Betrages herabgesetzt werden*).

Von diesem Stamme aus müssen Auf- und Abschläge erfolgen, beispielsweise möge für je 10 v. H., um welche die effektive Miete unter den Ausgangssatz von 130 v. H. herabsinkt, die Steuer um ungefähr 6 bis 7 v. H. herabgesetzt werden; bei Bauten mit einem Mietenverfall auf 70 bis 80 v. H. der Friedensmiete würde sie also von selbst erlöschen. Andererseits würde, im Interesse vorläufiger Erhaltung des gewünschten Ertrages, ein ähnlicher Aufschlag bei den Bauten erfolgen, deren Mieten über 130 v. H. ansteigen.

Man hat zwar eingewandt, daß der Maßstab der Mietüberteuerung mit dem Prinzip der Grundschuldungssteuer nichts zu tun habe; es handelt sich aber hier auch gar nicht um die Heiligkeit des Prinzips, sondern um eine wirtschaftlich vernünftige Lösung.

Der Einwand steuertechnischer Schwierigkeiten verfangt ebensowenig, der Begriff der Friedensmiete ist der Steuerbehörde geläufig, ebenso der des Mietertrages, der ja ohnehin in Steuerdeklarationen erscheint; jedenfalls läßt sich eine solche elastisch veranlagte Steuer viel leichter durchführen, als die heutige, die mit Dispensen und Härteklauseln arbeitet.

Natürlich würden nicht alle Sonderbestimmungen entbehrlich, landwirtschaftliche Bauten, Eigenwohner,

*) Man vgl. Vorschlag Humar, Herabsetzung auf etwa $\frac{1}{5}$. Vorschlag Verein Wohnungsreform, unveränderte Beibehaltung des heutigen Stammes.

Der angemessene Steuerbetrag: der Betrag der dem Hausbesitzer die Deckung der Unterhaltungs- und Betriebskosten, zeitgemäße Rücklagen und Verzinsung für seinen ursprünglichen Vermögensanteil, ermöglichen, sind nur durch quantitative, auf Teilstatistiken aufgebaute rechnerische Überlegungen möglich.

Bezeichnend für das Niveau der wirtschaftspolitischen Auseinandersetzungen, daß dieser schwer gangbare aber einzig brauchbare Weg wenig beschritten wurde — die Stellungnahmen vielfach auf „grundsätzlichen“, d. h. von Sachkenntnis unbeschwerten Erwägungen beruhten. — Wie nötig hier eine Klärung gewesen wäre — zeigte ein Diskussionsabend, der 1930 vom Verein Wohnungsreform veranstaltet wurde — sehr viel Phantasiezahlen zutage brachte — schließlich aber doch zur Beurteilung beitrug.

gewisse gewerbliche Gebäude werden immer besonderer Regelung bedürfen.

Soviel steht fest, daß eine Regelung der vorgeschlagenen Art spätestens beim Übertritt in die freie Wirtschaft nötig wird, immer vorausgesetzt, daß die nächste Verordnung nicht den radikalen Abbau der Steuer bringt.

Daß die Front dieser Kreise so eigenartig verkehrt ist, hat verschiedene Ursachen — nur zum kleinen Teil mögen sie selbst als Hausbesitzer betroffen sein —, hinzu kommen Bedenken allgemein eigentumsrechtlicher Art. Letztere gehen zwar fehl, denn die Steuer bedeutet an sich gar keine Sozialisierungsmaßnahme, sondern vielmehr den auf Dauer der Kriegsgeneration zu erstreckenden Ausgleich zwischen den durch Krieg, Inflation und Aufwertungsgesetze verwirrten Interessen und Ansprüche. Es lohnt aber nicht, sich über solche bereits zur Glaubenssache gewordenen Meinungsverschiedenheiten zu verbreiten.

Es sind aber noch die volkswirtschaftlichen Argumente, mit denen die Forderung des radikalen Abbaues vertreten wird, zu streifen.

1. Klare Grundlagen für Wertbildung und Kreditwürdigkeit. Was mit Recht gefordert werden kann, ist eine langfristige durchsichtige Regelung. Für die Herstellung der alten Nominalwerte aber kann der Staat und die Steuergesetzgebung überhaupt nicht verantwortlich gemacht werden. Selbst wenn der strittige Steuer- oder Ertragsanteil (früher in der Hand des Hypothekengläubigers, heute in der des Staates) schon jetzt dem Hausbesitzer überlassen würde, würden angesichts des Kapitalmarktes (Kapitalisationsfaktor), zum Teil auch wegen der geänderten Ansprüche an Modernität, nur etwa 60 bis 70 v. H. des Friedenswertes erscheinen; dies unter weiten Streuungen nach Ort und Wohnungsgruppe. Aber auch dieser unvermeidliche Verlust liegt ja wesentlich beim Hypothekengläubiger.

2. Kapitalbildung beim Realbesitz als produktionsbelebendes Mittel. Man sagt, die Steuergesetzgebung habe 20 bis 30 Milliarden Volksvermögen brach gelegt, dem Markt entzogen.

Nicht der Nennwert entscheidet, sondern der jeweils freie beleihungswürdige Teil. Dieser Spielraum, die Dispositionsmöglichkeit, war früher auch nicht da, das Haus war ja schon vom Neubau her belastet. Was der deutschen Wirtschaft heute fehlt, ist nicht so sehr die Gelegenheit, das verfügbare Kapital dem Althausbesitzer leihen zu können, es ist nicht der fehlende Glaube an den Realkredit; was

fehlt, ist genügende Kapitalbildung an sich.

Zweifelloos wäre es möglich, die vorhandene Kapitalbildung durch Freigabe von 1 bis 1,5 Milliarden RM Hauszinssteuer von anderer Stelle mehr in die Hände des Althausbesitzes zu legen, wenngleich sich die kapitalbildende Funktion des Hausbesitzes doch nicht in der alten Weise wiederherstellen läßt. Ist aber den anderen Berufsständen, die einstweilen die Mehrlasten übernehmen, insbesondere dem Gewerbe, mit dieser groben Umleitung geholfen? Die neue Kapitalbildung muß doch auf viel breiterer Basis erwachsen; eine verfrühte, gegen das Billigkeitsempfinden verstoßende Maßnahme ist kein glücklicher Anfang. Die Möglichkeit, dem Gewerbe auf diesem Weg Betriebskapital zu schaffen, ist beschränkt, die personelle Union zwischen Produktion und Hausbesitz nicht mehr so wie zur Zeit des aufstrebenden Mittelstandes vor 30 Jahren (Besitzwechsel, Inflationskäufe, Ausländerbesitz).

Für das Baugewerbe kommt noch in Betracht, was es in der Eingabe vom Ende August fordert: Die Bauaufträge der öffentlichen Hand sind so weit aufzufüllen, daß annähernd die durchschnittliche Bautätigkeit dieser Stellen wieder erreicht wird. Das würde eine Erhöhung der Budgets um mindestens 1,5 Milliarden bedeuten; mit der Forderung, die Hauszinssteuer beschleunigt um 1 bis 1,5 Milliarden abzubauen oder durch andere Steuern zu ersetzen, verträgt sich das wenig.

Das unverständlichste Argument in den Presseäußerungen ist, daß bei Aufhebung der Steuer die Mieten fallen könnten. Einen Einfluß auf den Mietpreis wird die Steuer, selbst nach Freigabe, nur bei einem kleinen Teil der Gebäudebestände haben. (Großwohnungen, Orte mit Bevölkerungsabnahme usw.)

Im Ganzen und auf lange Frist ist Richtwert das höhere Niveau der Neubaumieten, welches trotz Lohnsenkung noch besteht. (Alternative: Rentable, d. h. erhöhte Neubaumieten — oder Verewigung des Zuschußwesens — oder aber Stagnation, d. h. Verzicht auf Neubau und Erneuerung.)

Doch alles das führt ins Grundsätzliche, hier soll es sich nur darum handeln, in der elastischen Veranlagung einen Ausweg zu zeigen, der den Interessen der Gesamtheit und denen des ernstlich gefährdeten Teils des Althausbesitzes gleichzeitig gerecht wird. —

Anmerkung der Schriftleitung: Durch die inzwischen veröffentlichte neue Notverordnung (s. Nachrichtendienst) verliert der vorstehende Aufsatz nicht an Aktualität, da die Entscheidung über die Hauszinssteuer vorläufig zurückgestellt worden ist.

RECHTSAUSKÜNFTE

Stadtbauamt in L. (Gültigkeit von Vertragsbestimmungen, die gesetzliche Bestimmungen des Werkvertrages abändern.)

Tatbestand und Frage. In die Angebotsbedingungen für die Ausführung eines Schulgebäudes ist der Satz aufgenommen: „Sollte die Frist zur Fertigstellung der Arbeiten nicht eingehalten werden, so steht dem Stadtbauamt das Recht zu, ohne eine Inverzugsetzung die Arbeiten durch einen anderen Unternehmer auf seine Kosten (d. h. des vertragschließenden Unternehmers) fertigstellen zu lassen.“ Bis auf einen Bieter, dessen Angebot daraufhin nicht berücksichtigt wurde, haben alle diese Bestimmungen anerkannt. Der Genannte erklärt sie für ungesetzlich. Wie ist die Rechtslage?

Antwort. Die angezogene Bestimmung entspricht allerdings nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Für den Fall nicht rechtzeitiger Erfüllung gibt § 636 BGB. dem Besteller das Recht des Rücktritts vom Vertrage, ohne daß ein Verzug (Verschulden) des Unternehmers vorzuliegen braucht; aus dieser Gesetzesbestimmung würde sich lediglich die Befugnis des Bestellers ergeben, die Arbeiten durch einen anderen Unternehmer fertigstellen zu lassen. Das Recht, die anderweitige Fertigstellung auf Kosten des ersten Unternehmers (Vertragsgegners) bewirken zu lassen, ist dagegen gesetzlich nur bei Verzug des Unternehmers (als Schadensersatz wegen Nichterfüllung) begründet. Wenn das Recht zur Ausführung der Arbeiten auf Kosten des

Unternehmers auch ohne Inverzugsetzung vertraglich bedungen wird, so bedeutet dies also eine Erweiterung der Rechte des Bestellers gegenüber den gesetzlich begründeten.

Ein derartiges erweitertes Recht für den Besteller durch Vereinbarung mit dem Unternehmer zu schaffen, kann jedoch nicht als gesetzlich unzulässig erachtet werden. Die Bestimmungen des BGB. über die Rechte und Pflichten aus einem Werkvertrage unterliegen der Abänderung durch Parteivereinbarung, soweit nicht das Gesetz abweichende Vereinbarungen ausdrücklich für nichtig erklärt (z. B. § 637 BGB.), und ein derartiges gesetzliches Verbot gegen eine Abrede der in Rede stehenden Art findet sich im Gesetz nicht.

Es kann auch nicht gesagt werden, daß eine derartige Abrede etwa an sich gegen die guten Sitten verstößt und deshalb nicht bindend wäre. Die fragliche Bestimmung kann zur größten Sicherheit für die Verwirklichung berechtigter Interessen des Bestellers durchaus am Platze sein und sie ist inhaltlich einem „Garantieversprechen“ gleichzusetzen, aus dessen Nichterfüllung ebenfalls Schadensersatzansprüche ohne Nachweis eines Verschuldens (Verzuges) erhoben werden können.

Möglich ist lediglich, daß die Geltendmachung des Rechts im einzelnen Falle gegen die guten Sitten verstößt und deshalb unzulässig sein könnte, z. B. wenn die Verzögerung der Fertigstellung der Arbeiten auf Handlungen oder Unterlassungen des Bestellers selbst zurückzuführen wäre. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“