

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

44 BERLIN 28. NOV. 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWAHR

BAUUNFÄLLE UND SCHADENSERSATZHAFTUNG

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Die Erörterung der gesetzlichen Schadensersatzhaftung des Bauunternehmers für Unfälle, die andere Personen durch die Ausführung des von ihm ausgeführten Baues erleiden, macht zunächst eine Feststellung des Begriffes des Bauunternehmers selbst notwendig. Das Gesetz, nämlich die Reichsversicherungsordnung, gebraucht nämlich den Ausdruck Unternehmer (worunter natürlich auch der Bauunternehmer fällt) in seinem § 898 schlechthin, ohne jedoch hier eine Begriffsbestimmung zu geben; nach diesem § 898 RVO. ist nämlich der Unternehmer (§ 655) Versicherten und Hinterbliebenen (§§ 588—594), auch wenn sie keinen Anspruch auf Rente haben, nach anderen gesetzlichen Vorschriften zum Ersatz des Schadens, den ein Unfall der in den §§ 544, 546 bezeichneten Art verursacht hat, nur dann verpflichtet, wenn strafgerichtlich festgestellt ist, daß er den Unfall vorsätzlich herbeigeführt hat; dann beschränkt sich die Verpflichtung des Unternehmers auf den Betrag, um den sie die Entschädigung aus der Unfallversicherung übersteigt (das gleiche gilt nach § 899 für Ersatzansprüche Versicherter und ihrer Hinterbliebenen gegen Bevollmächtigte oder Repräsentanten des Unternehmers und gegen Betriebs- und Arbeiteraufseher, § 905 RVO.).

Zu dem Begriff des Unternehmers verweist die erwähnte Bestimmung des § 898 RVO. auf den § 655, der folgendes bestimmt: Unternehmer eines Betriebes ist derjenige, für dessen Rechnung der Betrieb geht. Im übrigen ist Unternehmer von Bauarbeiten, die nicht in einem gewerbsmäßigen Baubetriebe ausgeführt werden, derjenige, für dessen Rechnung sie gehen.

Es sind also wirtschaftliche Gesichtspunkte, die von dem Gesetz in § 655 bei dieser Bestimmung des Begriffes des Unternehmers als maßgebend zugrunde gelegt worden sind; nicht der formelle Inhaber, sondern derjenige, der das Risiko des Betriebes trägt und unmittelbar aus dem Betriebe Gewinn erzielt, soll auch die mit dem Betriebe verbundenen Lasten tragen.

Nach einstimmiger Ansicht ist übrigens „Unternehmer“ gemäß dem § 898 RVO. im Sinne von „Arbeitgeber“ zu verstehen (so u. a. Hanow RVO. § 898 Anm. 5). Für den besonderen Fall, daß der versicherte Arbeiter gleichzeitig in dem Betriebe eines zweiten, ihm fremden Unternehmers beschäftigt ist, kommt als Unternehmer im Sinne dieser Bestimmung nicht jedoch auch der Unternehmer des fremden Betriebes, in dem der versicherte Arbeiter im Auftrage seines Arbeitgebers Arbeiten auszuführen habe (Unternehmer bleibt hier allein der den Auftrag erteilende Arbeitgeber des Arbeiters). In diesem Sinne hat sich auch ausdrücklich das Reichsgericht in einem derartigen zur Entscheidung stehenden Fall ausgesprochen und der von dem verletzten Arbeiter, der sich seine Verletzungen in den Räumen des fremden Unternehmers zugezogen hatte, erhobenen Schadensersatzklage gegen diesen auf Grund der allgemeinen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Reichshaftpflichtgesetzes stattgegeben (E. v. 29. März 1915, ebenso auch Stier-Somlo § 898 Anm. 2a); für eine derartige allgemeine Schadensersatzklage wäre, falls der zweite Unternehmer als Unternehmer im Sinne des § 898 RVO. anzusehen gewesen sein wäre, eben nur im Rahmen dieser Bestimmung Platz gewesen (also bei strafgerichtlicher zu voriger Feststellung, daß der Unfall vorsätzlich dem Verletzten zugefügt worden ist, was praktisch eben regelmäßig nicht der Fall ist). In dieser von Stier-

Somlo angezogenen Entscheidung des Reichsgerichtes lag der Fall so, daß der Maurer B., der bei der Bau-firma H. und S. tätig war, im Auftrage und für Rechnung dieser Firma in einem Fabrikraum der Firma F. und R. einen Unfall durch explodierende Kessel-dämpfe erlitt und gegen letztere Firma (die also nicht seine Arbeitgeberin, sondern ihm fremde Unternehmerin war) Schadensersatzklage auf Grund der allgemeinen Bestimmungen der §§ 825, 851, 847 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des § 2 des Reichshaftpflichtgesetzes erhob; das Reichsgericht, das dieser Klage des Maurers gegen die Firma F. und R. statt gab, führt zur Begründung seines Standpunktes, daß diese Firma nicht Unternehmerin im Sinne des § 898 RVO. sei (für Schadensersatzklagen also auch Raum gegeben war, ohne daß es der zu vorigen strafgerichtlichen Feststellung eines vorsätzlichen Unfalles bedurfte). Folgendes aus:

„Der Kläger stand als Maurer bei der Firma H. und S. in Arbeit, er hat den Unfall erlitten in Ausübung seines Maurerhandwerks bei Besorgung einer Arbeit, die er im Auftrage und für Rechnung seines Arbeitgebers, jener Bau-firma H. und S., vornahm, also in Ausübung einer Tätigkeit, die zu deren versicherungspflichtigen Betriebe gehörte. Es liegt mithin ein Unfall im Betriebe, d. h. in Ausübung der Tätigkeit für die genannte Bau-firma vor; diese ist daher dem Kläger gegenüber als Betriebsunternehmer anzusehen. Daß der Kläger durch jene Arbeit in der Fabrik der Beklagten zu dieser in ein wenn auch nur vorübergehendes Arbeitsverhältnis oder in ein persönliches Abhängigkeitsverhältnis getreten wäre, dafür gebricht es an jedem Anhalt, ist auch von der Beklagten nicht behauptet worden. Richtig ist allerdings, daß der Unfall durch den Betrieb der Beklagten und, räumlich genommen, in ihrem Betriebe sich ereignet hat; allein das ändert, wie das Berufungsgericht mit Recht sagt, nichts daran, daß der Kläger in Ausübung einer nur in dem Betriebe jener Bau-firma fallenden Tätigkeit den Unfall erlitten hat mit der Rechtsfolge, daß ihm gegen die Berufsgenossenschaft, der sein Arbeitgeber als Betriebsunternehmer angehört, auf Grund der RVO. und gegen den Unternehmer des fremden Betriebes auf Grund der Vorschriften des bürgerlichen Rechtes (§ 2 des Reichshaftpflichtgesetzes, §§ 825 ff. BGB.) ein Entschädigungsanspruch zusteht. Hiernach hat die Berufsgenossenschaft, der die Bau-firma H. und S. angehört, die Entschädigung zu leisten (gemeint ist die Entschädigung nach der RVO.), da diese Firma zu der Betriebshandlung — das Durchstemmen des Loches — dem Kläger den Auftrag gegeben und den Lohn gezahlt hat.“

Einstweilen wird die Abgrenzung des Begriffes des Unternehmers von dem des Arbeiters Schwierigkeiten bereiten. In dieser Beziehung hat das Reichsversicherungsamt für das Baugewerbe (also für Bauunternehmer und Bauarbeiter) speziell folgende Leit- und Grundsätze aufgestellt: Als unselbständig versicherungspflichtige Bauarbeiter sind im Zweifel anzusehen 1. die im Bauhandwerk beschäftigten Gesellen, Gehilfen sowie die sonstigen ständigen Arbeiter, welche ausschließlich in Betrieben gewerbsmäßiger Bauunternehmer beschäftigt werden; 2. die in der Regel in Betrieben gewerbsmäßiger Bauunternehmer, in anderen Betrieben oder sonstige berufsmäßig als Lohnarbeiter beschäftigten Personen, auch soweit sie nebenher

gelegentlich oder in regelmäßiger Wiederkehr Bauarbeiten unmittelbar für den Bauherrn ausführen; 5. die für das ganze Jahr oder den größten Teil des Jahres hindurch mit Bauarbeiten für nicht gewerbsmäßige Bauunternehmer beschäftigten Personen, sofern sie in der Regel nur geringfügige, eine besondere handwerksmäßige Vorbildung nicht erfordernde Bauarbeiten, insbesondere Ausbesserungsarbeiten, ausführen und ohne eigentliches Betriebskapital gegen einen den Lohn eines Bauherrn nicht oder nicht erheblich übersteigenden Lohn arbeiten. Ein Betriebskapital wird insbesondere als vorhanden anzunehmen sein bei Verwendung größerer Betriebsgeräte, Werkstatteinrichtungen, Gerüste usw., oder bei der Lieferung von Baustoffen oder bei regelmäßiger Gestellung anderer Arbeiter. Die mit Bauarbeiten beschäftigten Personen, bei welchen diese Voraussetzungen nicht zutreffen, sind im allgemeinen nicht als Bauarbeiter, sondern als selbständige Baugewerbetreibende — Unternehmer, Arbeitgeber — anzusehen; jedoch sind bei besonderen Fällen, insbesondere bei den sogenannten Akkordanten, Ausnahmen von dieser Regel nicht ausgeschlossen. (Hinsichtlich der sogenannten Eigen- oder Regiebauunternehmer, die Bauarbeiten nicht in einem gewerbsmäßigen Baubetriebe ausführen, kommt der oben erwähnte Grundsatz des § 655 RVO. zur Anwendung, daß als Bauunternehmer eben derjenige anzusehen ist, für dessen Rechnung die Bauarbeiten ausgeführt werden.)

Werden Personen der vorbezeichneten Art, nämlich Bauarbeiter, durch einen Bauunfall des betreffenden Bauunternehmens ihres Bauunternehmers körperlich beschädigt, so haftet dem so geschädigten Bauarbeiter (abgesehen von dem erwähnten Falle einer strafgerichtlichen festgestellten vorsätzlichen Schadenszufügung seitens des Unternehmers) grundsätzlich nicht der Bauunternehmer, sondern der Träger der Versicherung, also die Krankenkasse oder die Berufsgenossenschaft, an welche der Bauunternehmer die Versicherungsbeiträge gezahlt hatte. Nur wenn strafgerichtlich festgestellt wird, daß der Bauunternehmer den Unfall vorsätzlich herbeigeführt hatte (praktisch ein sehr seltener Fall), ist der Bauunternehmer selbst nach § 898 RVO. dem versicherten Bauarbeiter bzw. dessen Hinterbliebenen (bei Tod des Arbeiters infolge des Unfalles) zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet; es muß aber hier auf seiten des Bauunternehmers stets Vorsatz vorliegen, es genügt also niemals bloße Fahrlässigkeit, auch nicht grobe Fahrlässigkeit auf seiten des Unternehmers. Das gilt also für das Verhältnis des Bauunternehmers zu dem geschädigten Bauarbeiter.

Anders ist hingegen die Rechtslage zwischen dem Bauunternehmer und der Krankenkasse bzw. der Berufsgenossenschaft, falls seitens dieser Träger der Versicherung an den versicherten körperlich durch einen Bauunfall verletzten Bauarbeiter infolge des Bauunfalles Leistungen gewährt worden sind bzw. noch gewährt werden. Hier greift nämlich die Bestimmung des § 905 RVO. ein, die zunächst bezüglich des Ersatzanspruches der Krankenkasse gegen den betreffenden Bauunternehmer Folgendes bestimmt: Wird strafgerichtlich festgestellt, daß Unternehmer — also auch Bauunternehmer — oder diesen Gleichgestellte (nach § 899 nämlich Bevollmächtigte oder Repräsentanten des Bauunternehmers, Betriebs- und Arbeiteraufseher) den Unfall vorsätzlich oder fahrlässig — hier genügt also Fahrlässigkeit des Bauunternehmers — unter Außerachtlassung derjenigen Aufmerksamkeit herbeigeführt haben, zu welcher sie vermöge ihres Berufes oder Gewerbes besonders verpflichtet sind, so haften sie für alles, was Gemeinden, Armenverbände oder Krankenkasse infolge des Unfalles nach Gesetz oder deren Satzung aufwenden mußten (für die Behandlung des verletzten Arbeiters). Sie haften ferner auch in diesem Umfange, wenn strafgerichtlich festgestellt worden ist, daß sie bei Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst gehandelt haben und wenn durch diese Zuwiderhandlung der Unfall des Arbeiters herbeigeführt worden ist (hier wie in dem oben an erster Stelle angeführten Falle der Haftung des Bauunternehmers können die Ansprüche gegen diesen auch dann geltend gemacht werden, wenn wegen des Todes, der Abwesenheit oder eines anderen in der Person des Unternehmers liegenden Grundes gegen diesen kein strafgerichtliches Urteil ergeht bzw. ergehen kann). Demgemäß kann also die Krankenkasse nicht nur bei vorsätzlicher, sondern auch bei fahrlässiger (oben

bezeichnete sogenannter qualifizierter Fahrlässigkeit infolge Berufspflichtverletzung) Herbeiführung des Baubetriebsunfalles von dem betreffenden Bauunternehmer Ersatz der von ihr dem verletzten versicherten Bauarbeiter gewährten Leistungen in Geld verlangen.

Erheblich schärfer als gegenüber der Krankenkasse ist die Haftung des Bauunternehmers gegenüber der Berufsgenossenschaft, falls auch diese Leistungen (Rente) dem versicherten verletzten Bauarbeiter gewährt. Hier braucht nämlich die Verantwortlichkeit des Bauunternehmers für den Betriebsunfall überhaupt nicht erst durch ein zuvoriges strafgerichtliches Urteil festgestellt zu werden, vielmehr ist der Bauunternehmer der Berufsgenossenschaft schlechthin für deren Leistungen an den verletzten versicherten Bauarbeiter ersatzpflichtig, wobei auch hier schon die bezeichnete qualifizierte Fahrlässigkeit des Unternehmers genügt, nämlich also Außerachtlassung derjenigen Aufmerksamkeit, zu welcher er infolge seines Berufes bzw. Gewerbes als Bauunternehmer verpflichtet ist oder Zuwiderhandlung gegen die für die Baukunst allgemein anerkannten Regeln bei Leitung oder Ausführung des Baues (so § 905 Abs. 5 RVO.). Die Durchführung ihrer Ersatzansprüche gegen den Bauunternehmer ist also der Berufsgenossenschaft erheblich erleichtert. Daß zu den allgemeinen Regeln der Baukunst auch die zum Schutze der gewerblichen Arbeiter aufgestellten allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften rechnen, hat das Reichsgericht insbesondere in seiner Entscheidung vom 5. April 1919 ausdrücklich mit Recht hervorgehoben, ferner auch in seinem Urteil vom 27. Januar 1919, dem folgender Sachverhalt zugrunde lag: Der Maurermeister H. hatte die Ausführung einer Tiefbauarbeit, nämlich die Verlegung einer Rohrleitung, übernommen. Dabei verunglückte einer der von ihm beschäftigten Arbeiter dadurch, daß sich an einem Teile des Grabens, in dem die Leitung verlegt werden sollte, die oberen Erdwände lösten und auf den in dem Graben befindlichen Arbeiter stürzten, der hierdurch erheblich verletzt wurde. Die Baugewerksberufsgenossenschaft, bei der der Betrieb des H. versichert war, zahlte dem Verletzten eine Unfallrente; sie nahm dann in der vorliegenden Klage den Unternehmer H. auf Ersatz dieser ihrer Aufwendungen in Anspruch, indem sie geltend machte, der Unfall sei von ihm unter Außerachtlassung der ihm vermöge seines Berufes bzw. Gewerbes besonders obliegenden Sorgfalt verschuldet worden, weil bei der Höhe des Grabens (1,70 m) eine Abstufung der Wände hätte erfolgen müssen, was unterlassen sei. Das Reichsgericht gab der Klage der Berufsgenossenschaft statt, indem es zur Begründung im wesentlichen folgendes ausführte: Nach § 88 der von der Tiefbau-Berufsgenossenschaft erlassenen Unfallverhütungsvorschriften war eine Abstützung des fraglichen Grabens erforderlich, weil die Ausschachtung tiefer als 1,25 m war. Es waren aber hier keinerlei Sicherheitsmaßregeln getroffen worden. Auch wenn sich der Beklagte (Bauunternehmer) in der Hauptsache mit Hochbauten beschäftigte, mußte ihm doch der § 88 der Unfallverhütungsvorschriften dieser Berufsgenossenschaft bekannt sein. Es fällt auch die Nichtbeachtung dieser Vorschriften dem Beklagten selbst zur Last; denn er hat die fraglichen Arbeiten nicht etwa seinen Vorarbeitern zur selbständigen Ausführung übertragen, sondern hatte selbst die Leitung der Arbeiten behalten, hat auch dieselben wenigstens zeitweise beaufsichtigt. Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, daß sich die Anordnung der Abstützung nur auf lockere Bodenmassen beziehe, während hier der obere Teil der Erdwände aus Kohlschlacken und Steinen bestanden habe. Die Unfallverhütungsvorschriften schreiben ganz allgemein bei Ausschachtungen von mehr als 1,25 m Tiefe die Abstufung vor. Wäre dies von dem Beklagten vorgenommen worden, so würde auch die Lösung der Kohlschlacken und sonstiges Gestein enthaltenden Erdmassen verhindert worden sein. Der beklagte Bauunternehmer hat hiernach durch Außerachtlassung der ihm kraft seines Gewerbes obliegenden besonderen Sorgfalt den fraglichen Unfall verschuldet und ist deshalb der Klägerin (Berufsgenossenschaft) zum Ersatze ihrer Aufwendungen verpflichtet.

Gegen die vorbehandelte gesetzliche Haftpflicht kann der Bauunternehmer bei einer privaten Versicherungs-gesellschaft dieses Zweiges eine Haftpflichtversicherung zwecks Abwälzung seiner Ersatzpflicht auf diese eingehen. In derartigen Fällen finden dann im Verhältnis zwischen Bauunternehmer und dieser privaten Haftpflichtversicherungsgesellschaft die Vor-

schriften des Reichsgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG.) Anwendung, also insbesondere der grundlegende § 149 dieses Gesetzes, der, angewendet auf diese Art der Haftpflichtversicherung, folgendes bestimmt: Bei der Haftpflichtversicherung ist der Versicherer verpflichtet, dem versicherungsnehmenden Bauunternehmer die Leistungen zu ersetzen, die dieser auf Grund seiner Verantwortlichkeit für einen während der Versicherungszeit eintretenden Bauunfall an einen Dritten, also an die Krankenkasse oder Berufsgenossenschaft (s. oben), zu bewirken hat. Tritt also bei einer derartigen Haftpflichtversicherung des Bauunternehmers ein Bauunfall ein und gewährt die Krankenkasse oder Berufsgenossenschaft dem verletzten Bauarbeiter dieses Unternehmers Leistungen (gemäß der RVO), so kann der Bauunternehmer seine hieraus gegen die Haftpflichtversicherung ihm entstandenen Versicherungsansprüche (gegen Inanspruchnahme der Krankenkasse bzw. Berufsgenossenschaft, s. oben) an die Krankenkasse bzw. Berufsgenossenschaft mit deren Einverständnis abtreten (verpflichtet zur Annahme dieser Zession sind Krankenkasse bzw. Berufsgenossenschaft jedoch nicht), und letztere können dann anstatt gegen den Bauunternehmer gegen dessen Haftpflichtversicherer ihre Ersatzansprüche wegen der Aufwendungen an den Bauarbeiter geltend machen (unter Behauptung eben einer vorliegenden Fahrlässigkeit

des Bauunternehmers im obigen Sinne). Bei dieser Klage der Berufsgenossenschaft (bzw. Krankenkasse) gegen den Haftpflichtversicherer des Bauunternehmers wird sich jedoch die beklagte Haftpflichtversicherungsgesellschaft des Unternehmers regelmäßig auf den mit dem Unternehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherungsvertrag beziehen und Einwendungen aus diesem Vertrage vielfach zwecks Erzielung einer Klageabweisung gegen die klagende Berufsgenossenschaft erheben, so zum Beispiel den Einwand, daß für den fraglichen Bauunfall, zum Explosionsschadensunfall, bei ihr dem Bauunternehmer tatsächlich keine Versicherungsdeckung gewährt worden sei. Ein Fall dieser Art lag der Entscheidung des Reichsgerichtes vom 15. Januar 1926 zugrunde, in welcher das Reichsgericht die Klage der Berufsgenossenschaft gegen den Haftpflichtversicherer des Bauunternehmers aus diesem Grunde der tatsächlich fehlenden Versicherungsdeckung (für Explosionsgefahren) abwies. Selbstverständlich bleibt der Berufsgenossenschaft (bzw. Krankenkasse) in derartigen Fällen stets ihr eigentlicher Regressanspruch gegen den fahrlässig handelnden Bauunternehmer auch bei einer derartigen Klageabweisung gegen dessen Versicherer gewahrt, da dann eben die ganze Zession an die Berufsgenossenschaft tatsächlich gegenstandslos war, wie ohne weiteres klar ist. —

DIE STEUERLICHE ABZUGSFÄHIGKEIT DER AUFWENDUNGEN AUF GEBÄUDE

Von Steuersyndikus Dr. jur. et rer. pol. Brönnner, Berlin

In dem für die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen auf Gebäude für die Einkommensteuer maßgebenden Urteil vom 28. Mai 1927 (VI A 154/27) hat der Reichsfinanzhof den ursprünglich für die kaufmännische Gewinnberechnung aufgestellten Grundsatz auch für den nichtgewerblichen Hausbesitz übernommen. Dieser geht dahin, daß die mit einer gewissen Regelmäßigkeit wiederkehrenden Aufwendungen auf Gebäude — ohne Rücksicht darauf, ob dadurch eine Werterhöhung des Hauses eintritt oder ob es sich um Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten handelt — ohne weiteres im Jahre ihrer Veranschlagung als Unkosten abgesetzt werden können. Es ist anerkannt, daß es für die Endergebnisse der Gewinnermittlung gleichgültig ist, ob derartige Aufwendungen im einzelnen nach der Zeitdauer ihres Nutzens auf mehrere Jahre verteilt, also dem Gebäudewert zugeschlagen und im Laufe der Jahre abgeschrieben werden, oder ob sie sofort in voller Höhe im ersten Jahre abgesetzt werden.

Bezüglich der hiernach zum sofortigen Abzug in Frage kommenden, regelmäßig wiederkehrenden Aufwendungen ist darauf hingewiesen, daß die Zwischenräume, in denen diese Ausgaben erforderlich sind, bei kleinen Ausbesserungen mehrere Jahre, bei den sogenannten größeren Ausbesserungen mit längerer Nutzungsdauer, wie z. B. bei der Erneuerung des Verputzes und Anstrichs oder des Daches, eine ganze Reihe von Jahren betragen können. Im Gegensatz zu diesen der Erhaltung des Gebäudes dienenden Aufwendungen sollen als Herstellungskosten z. B. Fälle angesprochen werden, in denen ein ausbesserungsbedürftiges Dach in einer Weise umgedeckt wird, daß sich gegenüber früher ein anderes, besseres Dach ergibt, oder daß die an sich notwendige Erneuerung des Verputzes und Anstrichs in einer die Grenzen der bloßen Erhaltung übersteigenden Weise vorgenommen wird, „so daß das ganze Haus ein viel stattlicheres Ansehen bekommt und damit zugleich auch in seinem Wesen verändert wird“. Solche Herstellungskosten sollen auf die Zeitdauer ihres Nutzens verteilt, d. h. während dieser Zeit abgeschrieben werden.

Für den Kaufmann, zu dessen Betriebsvermögen Gebäude gehören, wird es im Gegensatz zu dem nichtgewerbetreibenden Hausbesitzer bezüglich der Abzugsfähigkeit der Ausgaben für seine Gebäude darauf ankommen, ob die Ausbesserung sich im Rahmen des ganzen Gewerbebetriebes, nicht lediglich des Aufwandes für das ganze Haus, als eine laufende Aufwendung darstellt, die das durchschnittliche Jahresmaß nicht übersteigt.

Bei der Verpachtung eines Grundstücks gelten für die von dem Pächter gemachten Aufwendungen bezüglich ihrer Behandlung seitens des Verpächters die gleichen Grundsätze wie für die eigenen Ausgaben (RFH. v. 27. März 1928, IA 475/27). Der Verpächter muß also Aufwendungen des Pächters auf sein Gebäude, die nach dem Gesagten nicht lediglich Erhaltungsaufwand, sondern Herstellungskosten bilden, im Wege der Abschreibung auf die Nutzungsdauer verteilen. Nicht berücksichtigt wird dabei, daß der Verpächter während der Pachtzeit keinen Nutzen von den Neuanschaffungen und Verbesserungen hat.

Was den Pächter bzw. Mieter betrifft, der auf das ihm überlassene Grundstück Aufwendungen macht, so ist ebenfalls zwischen regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben, die lediglich der Erhaltung des Gebäudes dienen, und einen darüber hinausgehenden Herstellungsaufwand zu unterscheiden. Die Herstellungskosten sind jedoch von dem Pächter nicht nach der Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben, vielmehr sind sie von ihm auf die Dauer des Pacht- oder Mietverhältnisses zu verteilen. Ist in dem Pacht- bzw. Mietvertrage eine frühere Kündigung vorgesehen, so ist diese zu berücksichtigen. Muß z. B. mit der Möglichkeit der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses schon zum Schlusse des Jahres der Veranschlagung gerechnet werden, so ist die sofortige Verbuchung des aufgewendeten Betrages über Unkosten zulässig. Voraussetzung ist allerdings, wie der Reichsfinanzhof in der Entscheidung vom 16. Mai 1928, aus der sich diese Grundsätze ergeben, noch hinzugefügt, daß nicht nach den Umständen des Falles (z. B. der Verpächter oder Vermieter ist ein Gesellschafter) angenommen werden darf, daß von der Ausübung des Kündigungsrechts für längere Zeit kein Gebrauch gemacht werden wird.

Was die Berechnung der Abschreibungen (Absetzungen für Abnutzung) betrifft, so sind sie grundsätzlich von dem Gebäudewert zuzüglich des Herstellungsaufwandes zu berechnen. Für den nichtgewerbetreibenden Hausbesitz ist vom Reichsfinanzminister ein Abschreibungssatz in Höhe von $\frac{1}{100}$ v. H. des Friedensfeuerkassenwertes zugelassen. Statt dessen kann die Abschreibung auch von dem grundsätzlich maßgebenden gemeinen (Verkaufs-) Wert des Gebäudes vom 1. Januar 1925 erfolgen. Nicht zugrunde zu legen ist, wie sich aus der Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 25. April 1928 (VI A 418/28 St.) ergibt, der für die Vermögenssteuer festgesetzte Einheitswert. Bei Zugrundelegung des unter dem Neuwert liegenden geringeren Wertes vom 1. Januar 1925

ist jedoch zu berücksichtigen, daß für die Bemessung der Abschreibungen die Restnutzungsdauer des Gebäudes von diesem Tage an zugrunde zu legen ist. Hierbei ergeben sich höhere Abschreibungen als nach den gewöhnlichen Abschreibungssätzen. Stand z. B. ein Gebäude, dessen Gesamtlebensdauer auf 100 Jahre zu veranschlagen ist, am 1. Januar 1925 bereits 50 Jahre, so beträgt der Abschreibungssatz von dem für diesen Tag maßgebenden Wert 2 v. H. Für Fabrikgebäude hat das Landesfinanzamt Berlin Sätze von 2 bis 4 v. H. zugelassen. Auch diese erhöhen sich entsprechend einer kürzeren Restnutzungsdauer.

Eine von dem übrigen Gebäudewert getrennte Abschreibung hat der Reichsfinanzhof in einer Entscheidung vom 10. Juli 1928 ausdrücklich für Zentralheizungs- und Fahrstuhlanlagen zugelassen. Diese können also gesondert gebucht und darauf entsprechend höhere Abschreibungen (4 bis 10 v. H.) vorgenommen werden. Man wird annehmen können, daß diese Möglichkeit auch für sonstige besondere Anlagen, die einer schnelleren Abnutzung unterliegen, gilt.

Erwähnt sei noch, daß der Reichsfinanzminister in einem Erlaß vom 8. Februar 1927 bezüglich der Verteilung des Gesamtwertes eines Grundstücks — die Abschreibungen sind bekanntlich nur auf das Gebäude zulässig —, auf Grund und Boden einerseits, Gebäude andererseits, angeordnet hat, daß eine Beanstandung der von dem Steuerpflichtigen vorgenommenen Wertverteilung im allgemeinen nur stattfinden soll, wenn der Gebäudewert im offenkundigen Mißverhältnis zum Gesamtwert steht.

Gezahlte Mietvorauszahlungen und Abstandssummen sind nach der Rechtsprechung des

Reichsfinanzhofs von dem Mieter gewerblicher Räume nicht im Jahre der Zahlung ohne weiteres abzugsfähig, sondern auf die Mietdauer zu verteilen bzw. abzuschreiben. Für den Vermieter andererseits sind erhöhte Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlung, wie sich aus einer höchstgerichtlichen Erkenntnis vom 14. Juli 1928 ergibt, Einnahmen des Jahres, in dem sie ihm tatsächlich zufließen. Es soll grundsätzlich unerheblich sein, ob die Einnahmen ein Entgelt auch für eine über das erste Jahr hinausgehende Überlassung der Mieträume bilden. Es soll hier auch grundsätzlich nicht der ermäßigte Einkommensteuertarif des § 58 des Einkommensteuergesetzes angewendet werden können. Eine andere Behandlung der Zuschüsse ist aber, wie der Reichsfinanzhof sagt, erforderlich, wenn wirtschaftlich ein Entgelt dafür vorliegt, daß die Mieter auf einen längeren Zeitraum, wie eine Dauer von 10 Jahren, die Wohnung zu einem verhältnismäßig geringen Mietzins bewohnen können und der Vermieter für 10 Jahre gehindert ist, die Wohnung durch Vermietung zu einem angemessenen Mietzins auszunutzen. Der Baukostenzuschuß bildet hier Ersatz für entgehende Einnahmen; es handelt sich um außerordentliche, nicht regelmäßig wiederkehrende Einkünfte, die den geringeren Einkommenssätzen des § 58 unterliegen. Andererseits sollen hier die Ausgaben für die aus den erhaltenen Zuschüssen vorgenommenen Bauten gleich in voller Höhe abgezogen werden und eine Verteilung dieser Aufwendungen auf die Dauer der Mietzeit nicht in Frage kommen, während der Reichsfinanzhof bei diesen Ausgaben zwischen abzugsfähigen Werbungskosten und Herstellungskosten unterscheidet. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. O. B. in L. (Kein Zurückbehaltungsrecht von Abrechnungen bis zur Zahlung des Architektenhonorars)

Tatbestand. Ein Architekt bearbeitet seit 1920 die Projekte für eine Siedlungsgesellschaft und hat die Buchung und Abrechnung für die Ausführung. Mit Rücksicht auf Differenzen mit der Gesellschaft und um sich sein Honorar zu sichern, hat der Architekt die Abrechnung bis nach Zahlung seines Honorars zurückbehalten. Die Gesellschaft verlangt dagegen vorher Herausgabe der Abrechnungen, die sie auch zur Prüfung des Architektenhonorars brauche. Ist der Architekt zur Einbehaltung der Abrechnung berechtigt?

Antwort. Ihr Standpunkt, daß Sie an den in Ihrem Besitz befindlichen Abrechnungen ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Zahlung Ihres Resthonorars haben, erscheint nicht zutreffend. Nach Ihrem Verträge mit der Siedlung gehört es zweifellos an sich zu der Ihnen obliegenden Leistung, daß Sie die Ihnen lediglich als Treuhänder zum Zwecke der Revision übergebenen Abrechnungen, an denen der Siedlungsgesellschaft das Eigentum zusteht, an die Gesellschaft herausgeben, die die Abrechnungen sowohl wegen der Zahlungen an die Unternehmer als auch zur Prüfung der Höhe Ihres Honorars (das doch jedenfalls von der Bausumme abhängig ist) gebraucht.

Nach § 320 BGB. kann derjenige, der aus einem gegenseitigen Verträge verpflichtet ist, die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung (d. i. Honorar) verweigern, es sei denn, daß er vorzuleisten verpflichtet ist. Eine solche Vorleistungspflicht besteht für Sie. Der Vertrag mit der Siedlung ist, soweit es sich um Prüfung der Abrechnungen handelt, ein „Dienstvertrag“, für den § 614 BGB. bestimmt, daß die Vergütung nach der Leistung der Dienste (nicht Zug um Zug) zu entrichten ist. Die Vergütung an Sie ist also erst zu zahlen, nachdem Sie Ihre Verpflichtungen aus dem Dienstvertrag (zu denen auch die Übergabe der Abrechnungen gehört) erfüllt haben.

Auch wenn man Ihren Vertrag mit der Siedlung als „Werkvertrag“ ansehen würde, wäre das Ergebnis kein anderes; denn die Vergütung aus einem Werkverträge ist erst bei „Abnahme“ des Werkes zu entrichten (§ 644 BGB.), und eine Abnahme kann erst in Frage kommen, nachdem die Abrechnungen ausgehändigt und geprüft werden konnten. Durch diese für Sie bestehende Vorleistungspflicht ist ein Zurückbehaltungsrecht nach den gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen.

Etwas Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus den Bemerkungen des „Deutschen Baukalenders“, die der Gebührenordnung der Architekten entnommen sind. Abgesehen davon, daß die rechtlichen Bestimmungen der Gebührenordnung überhaupt nur dann gelten, wenn ausdrücklich vertraglich festgelegt ist, daß sämtliche (auch die rechtlichen) Bestimmungen der G. O. für den betr. Auftrag Anwendung finden sollen, begründet die Bestimmung der Gebührenordnung, wonach die Schlusszahlung mit der Überreichung der

Schlussrechnung des Architekten fällig wird, keineswegs ein Zurückbehaltungsrecht. Diese Bestimmung ist auch nicht so zu verstehen, daß der Bauherr sofort bei Übergabe der Rechnung des Architekten zahlen müsse, sondern es muß dem Bauherrn jedenfalls angemessene Zeit gelassen werden, um die Richtigkeit der Liquidation zu prüfen, was er aber nicht kann, wenn er die Rechnungen der Unternehmer nicht in der Hand hat. Daß dies dem Sinne der Gebührenordnung entspricht, ergibt deutlich die weitere Bestimmung, wonach bei Zahlung innerhalb 4 Wochen (in der Inflationszeit war die Frist ab 1. Dezember 1922 wegen der raschen Geldentwertung auf 8 Tage festgesetzt) Zinsen wegen Zahlungsverzug nicht berechnet werden dürfen. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

RECHTSFRAGEN

Wann ist die Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung und eines Gebrauchsabnahmescheins erforderlich? (Oberverwaltungsgericht.) Eine Kellerdecke hatte die Eigentümerin H. instandsetzen lassen, um Räume, die sich im Erdgeschoß befinden, bewohnbar zu machen. Als die Baupolizei der betreffenden Eigentümerin verbot, die in Rede stehenden Räume vor Erteilung des Gebrauchsabnahmescheins beziehen zu lassen, erhob Frau H. nach erfolgloser Beschwerde Klage gegen den Oberpräsidenten der Provinz Brandenburg beim Oberverwaltungsgericht, das die baupolizeiliche Verfügung nebst dem Bescheid des Oberpräsidenten als unzutreffend aufhob und u. a. ausführte, nach der maßgebenden Baupolizeiverordnung sei eine baupolizeiliche Abnahme dann erforderlich, wenn eine baupolizeiliche Genehmigung eingeholt werden mußte. Für die Bauarbeiten an der fraglichen Decke war im vorliegenden Falle eine baupolizeiliche Genehmigung nicht erforderlich. Nach der maßgebenden Baupolizeiverordnung sei eine Baugenehmigung erforderlich, wenn die bestehenden baulichen Anlagen die Herstellung oder Veränderung von tragenden oder unterstützenden Bauteilen, wie Wänden, Pfeilern, Decken, Eisenkonstruktionen, ausgeführt werde. Ferner aber schreibe die maßgebende Baupolizeiverordnung an einer anderen Stelle vor, daß gewöhnliche Unterhaltungsarbeiten an baulichen Anlagen nicht genehmigungspflichtig seien. Die fragliche Decke sei ohne Zweifel ebenso hergestellt worden, wie sie früher beschaffen gewesen sei. Es komme mithin eine Wiederherstellung der Decke in ihrem früheren Zustand in Betracht; von einer Veränderung könne nicht gesprochen werden. Unter diesen Umständen sei anzunehmen, daß die alte, früher erteilte Baugenehmigung fortwirkte und eine neue Genehmigung nicht nötig gewesen sei. Die Baupolizeibehörde sei demnach nicht berechtigt gewesen, von Frau H. zu verlangen, daß sie eine Gebrauchsabnahme nachzusuchen habe; daraus ergebe sich ferner, daß die Baupolizeibehörde auch kein Recht gehabt habe, Frau H. zu verbieten, die Räume über der fraglichen Kellerdecke benutzen zu lassen. Eine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner des Erdgeschosses werde selbst von der Baupolizeibehörde nicht behauptet, nachdem die tragenden Balken abgesteift worden waren. Ein Benutzungsverbot habe daher die Baupolizeibehörde für die Räume des Erdgeschosses über der Kellerdecke nicht aussprechen dürfen. (IV. A. 119. 26.) —

Inhalt: Bauunfälle und Schadensersatzhaftung — Die steuerliche Abzugsfähigkeit der Aufwendungen auf Gebäude — Rechtsauskünfte — Rechtsfragen. —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48