

SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch-Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Baugenossenschaften

Hrsgeb.: Dr. Immenkötter-Oppeln u. Regbmstr. Treuge-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrgang 11

September 1930

Heft 9

WANN LIEGT MIETWUCHER VOR?

Von Oberlandesgerichtsrat Dr. HERTEL, Oppeln.

Mietwucher ist eine Erscheinung, welche im Wirtschaftsleben da aufzutreten pflegt, wo eine Notlage, sei es des Einzelnen, sei es weiterer Kreise, besteht. Der Wucher wurzelt in der Gewinnsucht, welche einen übermäßigen Vorteil gerade aus der Not der anderen zu ziehen sucht, den zu erlangen ihr eben nur möglich ist, weil die Notlage den anderen zwingt, auf die wucherischen Bedingungen einzugehen. Mit der Bekämpfung des Wuchers hat sich von jeher sowohl das Zivilrecht wie das Strafrecht befaßt, ersteres: indem es wucherische Rechtsgeschäfte für nichtig erklärte und sogar den Anspruch auf Rückgewähr der vom Wucherer gemachten Leistungen ausschloß, letzteres: indem es den Wucher mit Strafe bedroht.

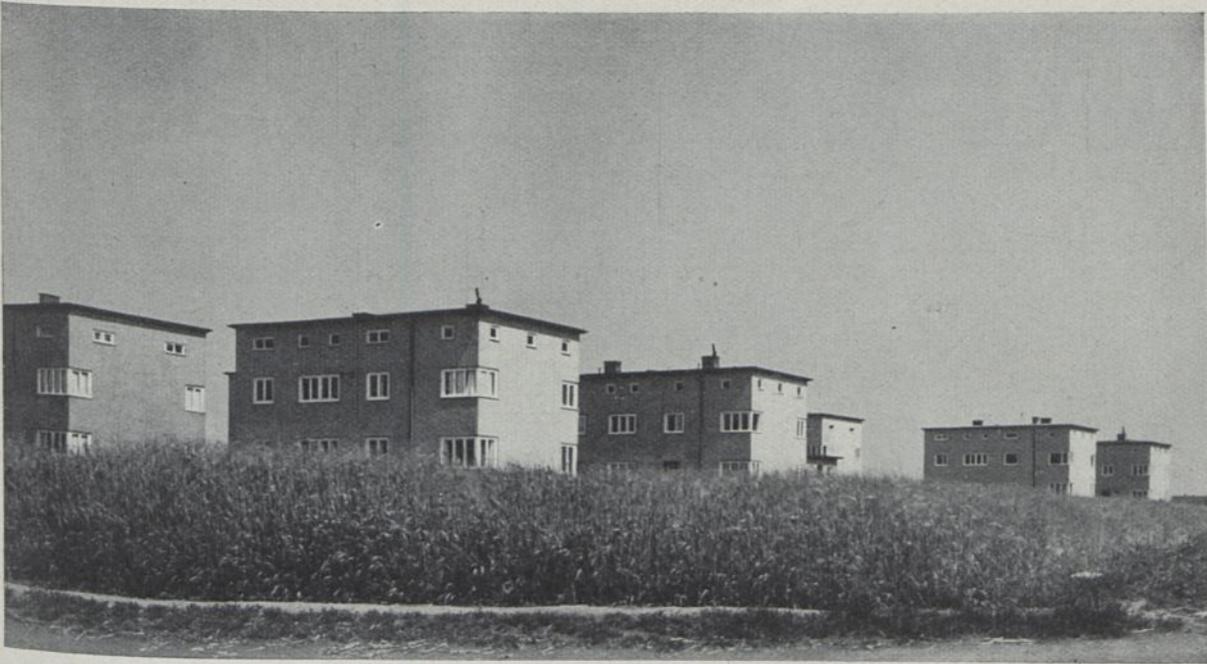
Während in normalen Zeiten der Wucher nur als Einzelerscheinung gegenüber einzelnen in wirtschaftlicher Not befindlichen Personen zutage tritt, besteht zurzeit außergewöhnlicher Verhältnisse, wo ein nicht alsbald zu behebender Mangel an für die Allgemeinheit lebenswichtigen Gütern eintritt, die Gefahr des Sozialwuchers, dem nur durch besondere gesetzliche Maßnahmen begegnet werden kann. Daher griff während des Krieges, wo infolge des Fehlens ausländischer Einfuhr ein starker Mangel an Lebensmitteln und Rohstoffen herrschte und die Preise in die Höhe schnellen ließ, eine Höchstpreisgesetzgebung Platz, und übermäßigen Preissteigerungen suchte die Preistreiberverordnung vom 23. 7. 1915 (RGBl. S. 467) zu begegnen.

Zu den lebenswichtigen Gütern gehört auch der Wohn- und Geschäftsraum, der für den Ein-

zelen zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses und zur Ausübung seiner gewerblichen und beruflichen Tätigkeit erforderlich ist. Auch hier machte sich in der Nachkriegszeit ein starker Mangel bemerkbar, da die Nachfrage das Angebot an Räumen erheblich überstieg und sich ein Fehlbedarf von über 1 Million Wohnungen herausstellte. Wenn auch die Mieter von Räumen, die unter das Reichsmietengesetz (RMG.) fielen, gegen übermäßige Mietpreisforderungen dadurch geschützt waren, daß sie sich auf die Geltung der gesetzlichen Miete berufen konnten, so bestand doch eine Gefahr der Übervorteilung der Mieter bei Räumen, auf welche das Reichsmietengesetz keine Anwendung findet, z. B. bei Neubauten und insbesondere bei sogenannten Ausbauräumen. Da die Vermietung oder Verpachtung von Wohn- und Geschäftsräumen als eine Leistung zur Befriedigung des täglichen Bedarfs angesehen wurde, so fiel die Forderung eines Miet- oder Pachtzinses, der unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse einen übermäßigen Verdienst für den Vermieter oder Verpächter enthielt, unter § 4 der Preistreiberord. in der Fassung vom 13. 7. 1923 (RGBl. I S. 700). Letztere ist zwar durch Gesetz vom 19. 7. 1926 (RGBl. I S. 413) aufgehoben worden; allein an ihre Stelle ist, soweit Raumwucher in Betracht kommt, bereits mit dem 1. 7. 1926 der damals in das Mieterschutzgesetz (MSchG.) neu eingefügte § 49a getreten. Danach wird wegen Raumwuchers bestraft, wer für die Überlassung von Räumen, mag sie auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechtsverhältnisses erfolgen oder im Zusammenhang

mit dieser Überlassung für sich oder für einen anderen einen Mietzins oder eine sonstige Vergütung fordert, annimmt oder sich versprechen läßt, die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse als unangemessen anzusehen sind. Die Vorschrift des § 49 a erlangte bald erhöhte Bedeutung dadurch, daß kurz nach Einführung dieses Paragraphen durch landesrechtliche Lockerung der Zwangswirtschaft in immer weiterem Umfange Mieträume von den Vorschriften des MSchG. und des RMG. ausgenommen wurden. Dies geschah in Preußen durch die Verordnung vom 11. 11. 1926 in Ansehung aller Geschäftsräume, wobei als Geschäftsraum alles das galt, was am 1. 12. 1926 nicht als Wohnraum benutzt wurde oder, sofern der Raum damals leerstand, zu Wohnzwecken bestimmt war. Den genannten Gesetzen blieben weiterhin nur Geschäftsräume unterstellt, welche damals Teile einer Wohnung bildeten oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet waren. Diese Lockerung der Zwangswirtschaft führte infolge der damals ausgesprochenen zahlreichen Kündigungen zu einer besonders starken Nachfrage nach Geschäftsräumen und infolgedessen zu erheblichen Steigerungen der Geschäftsmieten. Die Folge waren zahlreiche Anzeigen wegen Mietwuchers und Zivilprozesse über die Höhe des angemessenen Mietzinses. Es herrschte namentlich in der ersten Zeit eine große Unklarheit darüber, welche Miete der Vermieter von Geschäftsraum zu fordern berechtigt sei. Die Hausbesitzerorganisationen empfahlen zwar ihren Mitgliedern, von übertriebenen Preissteigerungen Abstand zu nehmen und sich in der Regel zunächst mit einer Erhöhung der gesetzlichen Miete um 10—20 % zu begnügen. Allein nicht wenige Vermieter nahmen sich die günstige Konjunktur wahr, und Mietzinse, welche das Doppelte und Dreifache der Friedensmiete betrug, bildeten keineswegs eine Seltenheit. Durch die Novelle vom 17. 3. 1927 (RGBl. I S. 71) zum Mieterschutzgesetz wurden zwar die obersten Landesbehörden angewiesen, für Räume, welche von ihnen vom Mieterschutz ausgenommen worden waren, allgemeine Grundsätze über die Gesichtspunkte aufzustellen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses i. S. von § 49 a MSchG. von Bedeutung sind. Allein dies war leichter gesagt als getan, wollte man nicht wiederum die Miete durch Festsetzung von Höchstzuschlägen zur Friedensmiete starr be-

grenzen. So überließ man denn die Herausarbeitung allgemeiner Grundsätze der Rechtsprechung, und zahlreiche Länder begnügten sich damit, einfach auf die in den Entscheidungen des Reichsgerichts (RG.) entwickelten Grundsätze zu verweisen. So hat Preußen in den beiden Verfügungen vom 7. 12. 1927 und 7. 9. 1929 lediglich auf die Urteile des 1. Strafsenats des RG. vom 11. 3. und 13. 6. 1927 (RGSt. Bd. 61 S. 130 und 326 — Hertel, Mieterschutz Bd. V, 13 C Nr. 69 und 71), vom 10. 7. und 30. 11. 1928 (RGSt. Bd. 62 S. 228 und 333 — Hertel, VI, 19 C Nr. 199 und 200) und auf das Urteil des 2. Strafsenats vom 14. 3. 1929 (Hertel, VI, 18 C Nr. 189) verwiesen. Damit war der Praxis wenig gedient, denn so eingehend und sorgfältig diese Urteile ausgearbeitet waren, so bewegten sie sich doch in rein abstrakten Ausführungen, waren nicht ganz frei von Widersprüchen und gaben zu vielen Zweifeln und Mißverständnissen Anlaß. Erfreulicherweise ist aber gerade der 1. Strafsenat des RG. in neuerer Zeit dazu übergegangen, bestimmte Prozentsätze zu nennen, bei deren Überschreitung in der Regel Mietwucher als gegeben anzusehen ist. Während nach der PreistrV. die Entscheidung darauf abgestellt war, ob der Mietzins einen übermäßigen Gewinn enthielt, so daß zur Feststellung des Mietwuchers in jedem einzelnen Falle eine eingehende Gestehungskostenberechnung aufgemacht werden mußte, kommt nach § 49 a MSchG. dem objektiven Nutzungswert der Räume die ausschlaggebende Bedeutung zu. Auf diesen Standpunkt haben sich sowohl die Zivil- wie die Strafsenate des RG., welche anfänglich auch für den Tatbestand des § 49 a MSchG. die Aufmachung einer Gestehungskostenberechnung für erforderlich gehalten hatten, immer entschiedener und klarer gestellt. Der Richter ist nach dem Urteil vom 10. 7. 1928 (RGSt. Bd. 62 S. 238 — Hertel, V, 16 C Nr. 151) jetzt nicht mehr gezwungen, unter allen Umständen eine Gestehungskostenberechnung aufzumachen, wenn er auf andere Weise, insbesondere durch unmittelbare Feststellung ein Mißverhältnis zwischen der Vergütung und dem objektiven Nutzungswert die zum Tatbestandsmerkmal erhobene Unangemessenheit der Vergütung nachzuweisen vermag. Es kann daher ein Verstoß gegen § 49 a MSchG. selbst dann vorliegen, wenn sich ein Reinverdienst für den Vermieter überhaupt nicht ergibt, ja selbst wenn die für ein Haus aufgestellte Bilanz mit einem Verlust abschließt (Urt. des RG. vom 8. 10. 1929 — Hertel, VII, 22 C Nr. 319).



Eigenheime für Angestellte der Papierfabrik Krappitz

Den Gestehungskosten kommt nur noch die Bedeutung eines Nachprüfungsmaßstabes zu. Sie gehören zwar zu den nach § 49a MSchG. zu berücksichtigenden allgemeinen Verhältnissen und können unter Umständen eine mäßige Erhöhung der nach dem objektiven Nutzungswert berechneten Vergütung rechtfertigen. Auch kann in Zweifelsfällen die Aufmachung einer Gestehungskostenberechnung schon für die Feststellung des objektiven Nutzungswertes von Bedeutung sein (Urteil vom 31. 1. 1930 — Hertel, VII, 22 C Nr. 324); dagegen kann die Berücksichtigung der Gestehungskosten nie so weit gehen, Mietforderungen für zulässig zu erachten, welche in keinem Verhältnis zum objektiven Nutzungswert stehen. Denn sind die Gestehungskosten wesentlich höher, dann ist das in der Regel darauf zurückzuführen, daß der Eigentümer in spekulativer Absicht auf die Zukunft wirtschaftlich unberechtigte oder vermeidbare Aufwendungen gemacht hat, z. B. einen zu hohen Kaufpreis für das Grundstück gezahlt hat, der in der Rentabilität desselben nicht begründet ist, oder daß der Wert des Grundstücks z. B. durch Verschlechterung der Verkehrslage usw. gesunken ist.

Die Frage, wann eine Überschreitung des angemessenen Mietzinses vorliegt, ist sowohl für die Vermieter wie für die Mieter von außerordentlich großer Bedeutung. Denn der Vermieter läuft bei Überschreitung dieser Grenze Gefahr, sich ein Strafverfahren zuzuziehen, welches, selbst wenn es aus subjektiven Grün-

den zu einer Freisprechung führt, immer mit Unannehmlichkeiten, Aufregungen und Kosten verbunden ist, und der Mieter erlangt schon beim Vorliegen der objektiven Voraussetzungen des § 49 a das Recht, den vereinbarten Mietzins um den übermäßigen Betrag zu kürzen und sogar bereits geleistete Zahlungen zurückzuverlangen oder auf den Mietzins für die spätere Zeit zu verrechnen.

Bei der Ermittlung des objektiven Nutzungswertes kann man nicht ohne weiteres von den Mietpreisen ausgehen, welche zur Zeit des Abschlusses des in Frage stehenden Mietvertrages im zulässigen freien Verkehr für Räume gleicher Art und Lage gezahlt wurden. Denn auch diese Vergleichsmieten werden, wie das RG. im Urteil vom 11. 3. 1927 (Hertel, C Nr. 69) ausführt, vielfach gleichfalls durch die unregelmäßige Marktlage beeinflusst sein, sei es, daß sie durch die Störung des Gleichgewichts in Angebot und Nachfrage selbst unangemessen hoch waren, sei es, daß sie unter dem Drucke, der von der gesetzlichen Miete ausging, hinter der angemessenen Miete zurückblieben. Das RG. empfiehlt daher im ebengenannten Urteil, bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses in Altbauten an die Mietpreise anzuknüpfen, welche in Friedenszeit bei Räumen gleicher Art und Lage regelmäßig bezahlt zu werden pflegten, mit anderen Worten: die ortsübliche gemäß § 2 Abs. 4 RMG. berichtigte Friedensmiete (FrM.) zum Ausgangspunkt zu nehmen.

Es sind also bei der Ermittlung der ortsüblichen

FrM. alle Verbesserungen oder Verschlechterungen zu berücksichtigen, welche der Mietgegenstand, z. B. in Ansehung seiner baulichen Gestaltung, der Geschäfts- und der Verkehrslage in der betreffenden Gegend seit dem 1. 7. 1914 erfahren hat. Es ist dabei, wie in einem Rechtsentscheid des Kammergerichts ausgeführt ist, die Lage und Art des Raumes, so wie sie sich heute darstellt, zum Ausgangspunkt zu nehmen und dann zu ermitteln, welche Miete am 1. 7. 1914 für den Raum ortsüblich gewesen wäre, wenn die jetzigen Verhältnisse des Raumes schon damals bestanden hätten, mit anderen Worten: Es ist nicht die Vergangenheit als heute noch fortbestehend anzunehmen, sondern die Gegenwart in die Vergangenheit zurückzulegen (Rechtsentscheid vom 20. 2. 1925 — 17 Y 1/25 — Hertel, Mieterschutz III, 5 Nr. 120).

Der für die Zeit der Mietzinsforderung oder Annahme vorhandene objektive Nutzungswert soll nach dem Urteil des RG. vom 10. 7. 1928 (Hertel C Nr. 151) durch Zuschläge oder Abschläge zu der in vorstehender Weise ermittelten ortsüblichen FrM. gefunden werden. In Betracht kommen nach diesem Urteil Zuschläge für die Verringerung der Kaufkraft der Mark, die in den Meßzahlen für die allgemeine Lebenshaltung, für die Baustoffe und Löhne ausgedrückt sind, ferner für die darüber hinausgehende Erhöhung der Grund- und Gebäudesteuern) ausschließlich der Gebäudeentschuldungssteuer), Abschläge für die in dem hier maßgebenden Zeitraum noch bestehende Verringerung der Zinssätze bei den Aufwertungshypotheken und für die allgemeine Verarmung des Volkes.

Die Frage, welcher Prozentsatz der FrM. unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im allgemeinen als angemessene Vergütung anzusehen ist, läßt sich naturgemäß nicht allgemein beantworten. Es kommt dabei auf die Lage des einzelnen Falles, insbesondere aber auch auf den Zeitraum an, für welchen die Höhe des angemessenen Mietzinses streitig ist. Immerhin bieten aber in dieser Richtung einige Bemerkungen in den Urteilen des RG. wichtige Anhaltspunkte. So führt das Urteil vom 10. 7. 1928 (Hertel, C Nr. 151) aus, daß der von Brumby (Allgem. Dtsch. Hausbesitzerzeitung 26 S. 1083) für das Jahr 1926 als zulässig errechnete Zuschlag von 60 % zur Friedensmiete unverhältnismäßig hoch sei. Es bemängelt die von ihm aufgestellte Berechnung in verschiedenen Punkten und meint, daß nach Richtigstellung derselben sich für den in Rede stehenden Zeitraum eine

angemessene Miete von 130 % ergebe, wie dies auch von den schwäbischen Haus- und Grundbesitzervereinen angenommen worden sei.

Im Urteil vom 31. 1. 1930 (Hertel, C Nr. 324) bezeichnet das RG. eine Vergütung von 160 bis 165 % für zwangswirtschaftsfreie Geschäftsräume selbst dann für ungewöhnlich hoch, wenn die anrechenbaren Gestehungskosten besonders groß gewesen sind.

Im Urteil vom 28. 3. 1930 (Hertel, Mieterschutz, VII, 22 C Nr. 325) erklärt es das RG. nicht für rechtsirrtümlich, daß der Berufungsrichter 150 bis 160 % der FrM. als äußerste zulässige Grenze einer noch nicht wucherischen Mieterforderung bezeichnet hatte.

Besonders bezeichnend sind schließlich die nachstehenden Ausführungen des RG. im Urteil vom 30. 5. 1930 — 1 D 1014/29 — (das demnächst bei Hertel im 23. Nachtrag zum Abdruck gelangt), wo es heißt: „Vorweg möge bemerkt werden, daß von vornherein die stärkste Vermutung des Raumwuchers vorliegt, wenn ein Hausbesitzer, wie es der Angeklagte getan hat, für Räume, bezüglich deren eine wesentliche Veränderung gegenüber den Vorkriegsverhältnissen nicht nachweisbar ist, das Dreifache (300 %) der tatsächlichen und mehr als das Zweifache (215 %) der berechtigten (ortsüblichen) FrM. fordert. Der erkennende Senat hat in den bisher von ihm entschiedenen Fällen noch niemals derartige Forderungen gebilligt, vielmehr in einer Entscheidung vom 31. 1. 1930 (Hertel, VII, 22 C Nr. 324) zum Ausdruck gebracht, daß schon eine Erhöhung auf 160 bis 165 % der FrM. die Grenze der Angemessenheit meist übersteigen wird. Die nach der teilweisen Herausnahme der gewerblichen Räume aus der Zwangswirtschaft vielfach erfolgten Steigerungen der Ladenmieten auf das Zweifache bis Dreifache der tatsächlichen FrM. werden dann immer gegen die Raumwuchervorschriften verstoßen, wenn sie nicht durch ganz besondere Umstände gerechtfertigt werden können, so etwa dadurch, daß die FrM. aus besonderen Gründen weit hinter dem üblichen Maß zurückgeblieben war, oder daß eine vollständige Veränderung der Verhältnisse (erhebliche Umbauten, völlige Änderung der Verkehrslage und dergl.) eingetreten ist.“

Auch das OLG. Breslau hat im allgemeinen nur eine Steigerung der Miete für Geschäftsräume auf 150 bzw. 30 % über die jeweilige gesetzliche Miete für angebracht erachtet, sofern es sich nicht um Räume in ganz besonders bevorzugter Geschäftsgegend handelt. Es hat kürz-



Wohnhäuser in Gleiwitz für Eisenbahnbedienstete

lich in einem Görlitzer Falle eine Erhöhung auf 175 % der 1914 gezahlten und damals ortsüblichen FrM. mit Rücksicht darauf zugebilligt, daß der Verkehr in der betreffenden Straße infolge wesentlicher Verbesserungen der Verkehrsverhältnisse und Aufschließung eines neuen Stadtteiles seit 1914 sich wesentlich gesteigert hat (Urteil vom 26. 6. 1930 — 17 U 72/29).

Auch das Landgericht I Berlin geht in ständiger Rechtsprechung vom objektiven Friedensnutzungswert aus und billigt im allgemeinen nur 150 % desselben als angemessene Vergütung zu. Eine Bindung des Vermieters, durch Abschluß eines mehrjährigen Vertrages kann nach ihm eine Erhöhung dieses Satzes rechtfertigen, wenn diese Bindung für den Vermieter wirtschaftliche Nachteile im Gefolge hat oder haben kann. So hat es in einem Falle bei einem zweijährigen Mietvertrage eine Vergütung von 180 % zugebilligt, weil durch diese Bindung der Vermieter gehindert wurde, den von ihm zur Erzielung höherer Mieten beabsichtigten Umbau alsbald vorzunehmen (Urteil vom 30. 10. 1929 — 24 Q 164/28).

Gegenüber dem objektiven Nutzungswert stellen die anderen in Betracht kommenden Umstände wie die persönlichen und Vermögensverhältnisse der sich einander gegenüberstehenden Vertragsparteien sowie die Gestehungskosten nur Nachprüfungsmaßstäbe dar, welche zu einer mäßigen Korrektur des ermittelten objektiven Nutzungswerts führen können. Bei den persönlichen Verhältnissen kommen nach dem Urteil des RG. vom 10. 7. 1928 vor allem Vorteile in Betracht,

die der Vermieter infolge Überlassung der Räume aufgibt, z. B. Aufgabe eines von ihm darin betriebenen Geschäfts, Verlust der Schankkonzession oder besondere Nachteile, die er in Kauf nimmt, zum Beispiel der Abschluß eines besonders langfristigen Vertrages, ein den regelmäßigen Nutzungswert übersteigendes besonderes Interesse des Mieters an den Räumen und dergl. Die Vermögensverhältnisse der Vertragsteile werden im Hinblick auf das Wesen des Sozialwuchers nur in sehr beschränktem Maße und nur insoweit berücksichtigt werden können, als nicht im Falle ihrer Berücksichtigung ein wohnungs-wirtschaftlich nicht zu billigender Wettbewerb der Mieter, eine Bevorzugung kapitalkräftiger Personen und ein objektiv nicht gerechtfertigtes Hinaufstreben der Grundstückswerte zu befürchten ist.

Da auch fernerhin der Gestehungskostenberechnung eine, wenn auch nur geringe Bedeutung für die Prüfung des Mietwuchers zukommt, so soll hier kurz noch auf einige sich aus der Rechtsprechung des RG. ergebende wichtige Punkte hingewiesen werden. Bei Altbauten, welche der jetzige Eigentümer in Friedenszeit oder vor der Stabilisierung erworben hat, ist bei der Ermittlung des zu verzinsenden Kapitals im allgemeinen vom Friedenswert der Grundstücke auszugehen ohne Rücksicht auf den von dem jetzigen Eigentümer gezahlten Erwerbspreis. Der Unterschied zwischen den auf dem Grundstück ruhenden Aufwertungshypotheken und dem Friedenswert bildet das Eigenkapital des Eigentümers, das in demselben Maße gewachsen ist, wie sich die Hypothekenlast durch

die Aufwertungsgesetzgebung gemindert hat. Für die Verzinsung des Eigenkapitals billigte das RG. im Urteil vom 10. 7. 1928 (Hertel, C Nr. 151) anscheinend für den damals in Betracht kommenden Zeitraum (das Jahr 1926) eine Verzinsung von 5 % zu, während es neuerdings mit einem Zinssatz von 6 % rechnet.

Dagegen geht die Hauszinssteuer, welche ja gerade den Ausgleich für die dem Hausbesitzer durch die Aufwertungsgesetzgebung zuteil gewordene Befreiung von Grundstücksschulden bezweckt, zu Lasten des Eigentümers, darf also von ihm nicht unter die Gestehungskosten eingesetzt werden, es sei denn, daß das Grundstück in Friedenszeit unbelastet war, der Eigentümer also aus der Geldentwertung keinen Vorteil gezogen hat (RG. Urteil vom 30. 5. 1930 — 1 D 1014/29).

Hat der Eigentümer das Grundstück erst nach der Stabilisierung erworben, dann ist als zu verzinsendes Eigenkapital der Unterschied zwischen den auf dem Grundstück haftenden Lasten und den Erwerbskosten anzusetzen, sofern der Erwerbspreis dem derzeitigen objektiven Nutzungswert entsprach. Sehr interessant ist es, daß das RG. im Urteil vom 31. 1. 1930 (Hertel, VII, 22 C Nr. 324) die Erwerbskosten mit 27 000 M bei einem Mietertrage von 2456 M. für unangemessen hoch und für einen reinen Spekulationspreis erklärt und der Berechnung des Eigenkapitals daher nur einen Verkehrswert von 22 000 M zugrunde legt. Auch hier billigt es nicht den vom Eigentümer für die Verzinsung des Eigenkapitals beanspruchten Zinssatz von 7 %, sondern nur 6 % zu, bringt aber auf der Ausgabenseite die Hauszinssteuer in Ansatz.

Was den bei der Gestehungskostenberechnung dem Eigentümer zugebilligten Reingewinn anlangt, so wird man in der Regel denselben auf nicht höher als $\frac{3}{4}$ —1 % annehmen dürfen. Das RG. hat im Urteil vom 30. 5. 1930 den vom Berufungsgericht berechneten Satz von $1\frac{1}{2}$ % bereits als ziemlich hoch bezeichnet und in einem anderen Falle gar einen Satz von noch nicht $\frac{1}{2}$ % in die Gestehungskostenberechnung eingestellt (Urt. vom 31. 1. 1930 — Hertel, VII, 22 C Nr. 324).

Während bei Altbauten nach den obigen Ausführungen die Aufstellung einer Gestehungskostenberechnung in der Regel entbehrlich ist, wird dieselbe bei Neubauräumen zumeist nicht zu umgehen sein, sofern nicht etwa in einer Gemeinde für Neubauräume der betreffenden Art bereits wieder eine regelmäßige Marktlage be-

steht, welche nicht mehr durch ein Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage beeinflußt wird.

Die gesamten Baukosten einschließlich der Grundstückserwerbskosten stellen das zu verzinsende Eigenkapital dar, sofern nicht der Verkehrswert des Grundstücks ein höherer ist.

Für das im Grundstück steckende fremde Kapital kann der tatsächlich dafür gezahlte Zinssatz in Ansatz gebracht werden, sofern sich letzterer nicht selbst als eine übermäßige und daher unwirtschaftliche Ausgabe darstellt. Für das eigene Kapital dagegen wird nur ein mäßiger Zinsfuß in Ansatz gebracht werden dürfen. Das RG. führt nämlich im Urteil vom 10. 7. 1928 (Hertel, VI, 19 C Nr. 199) aus, daß für das im Grundstück steckende Eigenkapital nicht die gleichen Zinsen berechnet werden dürfen, die im Falle der Veräußerung durch Anlegung des erzielten Preises in Wechseln, Aktien, Hypotheken oder dergl. erzielt werden könnten. Auch im Frieden habe der Hauseigentümer für das in seinem Anwesen steckende Eigenkapital in der Regel nicht diejenige Verzinsung erzielt, die er bei anderweiter Anlegung des Kapitals hätte erzielen können. Wenn diese Ausführungen sich auch auf Altbauten beziehen, welche der jetzige Eigentümer in der Inflationszeit erworben hat, so sind sie doch auch für Neubauten insofern von Bedeutung, als der Vermieter nicht die hohen Zinssätze in Rechnung stellen kann, welche vielleicht bei anderweitiger Anlegung des Geldes zu erzielen gewesen wären oder bei kurzfristigem Kredit üblich sind, sondern nur den etwa bei Anlegung in Hypothekenpfandbriefen sich ergebenden Zinssatz; man wird daher für Eigenkapital m. E. für das Jahr 1924 vielleicht einen Zinssatz von 12 % zubilligen können, für die folgenden Jahre entsprechend der allgemeinen Senkung der Zinssätze einen entsprechend niedrigeren Zinssatz, zurzeit jedoch höchstens 8 %.

In dem Rahmen dieses Aufsatzes ist es nicht möglich, auf alle sonstigen Fragen, welche bei der Anwendung des § 49a MSchG. zutage treten, näher einzugehen. Es soll hier nur noch die Zulässigkeit der Forderung von Abstandsgeldern anlässlich der Überlassung von Räumen gestreift werden.

Nach dem RG. ist die Forderung eines Abstandsgeldes seitens des Vermieters dann berechtigt, wenn der Mietzins noch nicht den Betrag der angemessenen Vergütung erreicht. Mietzins und das auf die ganze Mietzeit verteilte Abstandsgeld dürfen die angemessene



Vierfamilienhäuser in Hindenburg OS.

Vergütung nicht übersteigen. Im übrigen ist die Forderung eines Abstandsgeldes zulässig, wenn ihr eine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht. So besteht nach dem Urteil des RG. vom 1. 4. 1927 (Hertel, V, 13 C Nr. 70) kein Bedenken gegen die Zubilligung einer Abfindung für eine mit dem Abschluß des Mietvertrages einhergehende Geschäftsaufgabe. Für die Erteilung der Genehmigung zur Weitervermietung unter Ausscheiden des bisherigen Mieters oder zu einem Tausch kann die Forderung eines Abstandsgeldes berechtigt sein wegen der den Mieträumen durch den Umzug drohenden Gefahr einer Beschädigung, wegen der geringeren Sicherheit, welche die Person des neuen Mieters dem Vermieter bietet oder weil die vom neuen Mieter zu erwartende, an sich vertraglich zulässige Art der Benutzung dem Vermieter nachteiliger ist als die Benutzung durch den bisherigen Mieter (Urteil vom 6. 2. 1928 — Hertel, V, 15 C Nr. 122). Diese Umstände können in erhöhtem Maße bei Läden und Geschäftsräumen in Betracht kommen, insbesondere kann nach dem RG. begründeter Anlaß zur Besorgnis einer Wertminderung der Mieträume und damit zur Forderung einer Abfindung gegeben sein, wenn beispielsweise an Stelle eines Zigarrengeschäfts

ein Grünkramgeschäft tritt. Ebenso ist es für zulässig erachtet worden, daß der Vermieter, wenn er, um seine bisherigen Räume frei zu machen, mit großen Kosten Neubauräume herstellt, sich von dem neuen Mieter seiner bisherigen Räume einen Baukostenzuschuß zahlen läßt (Urteil v. 7. 2. 1928 — Hertel, V, 15 C Nr. 125). Dagegen kann neben der Zahlung einer angemessenen Miete von einem neuen Mieter nicht verlangt werden, daß er den Vermieter für die Mietrückstände des früheren Mieters oder wegen der dem Vermieter durch die Entfernung des alten Mieters entstandenen Räumungskosten entschädigt. Das letztere Verlangen ist nach dem Urteil des RG. vom 21. 10. 1929 (Hertel, VI, 21 C Nr. 290) nur berechtigt, wenn die Exmission des früheren Mieters gerade im Interesse des neuen Mieters erfolgt ist, um die Räume an diesen vermieten zu können.

Auch die Vereinbarung, daß bei einem Wohnungstausch der eine Tauschpartner an den anderen ein Abstandsgeld zu zahlen hat, ist nur zulässig, wenn sie durch besondere Umstände gerechtfertigt wird. Selbst wenn in einer Stadt die Zahlung von Abstandssummen auch dann üblich geworden sein sollte, wenn sie eine glatte Bereicherung des bisherigen Wohnungs-

inhabers darstellt und ihr keine gerechtfertigten Aufwendungen gegenüberstehen, so wird nach dem RG. (Urteil vom 17. 3. 1929 — Hertel, VI, 18 C Nr. 189) durch eine solche Übung die Anwendung des § 49 a nicht ausgeschlossen. Wer eine große Wohnung gegen eine kleinere eintauscht, weil ihm seine Wohnung zu teuer ist, darf daher kein Abstandsgeld verlangen. Auch der Umstand, daß die eine Wohnung sich in einer schlechteren Wohngegend als die andere befindet, rechtfertigt nach dem RG. nicht die Forderung eines Abstandsgeldes; denn ein solcher Unterschied pflegt sich schon in der Höhe des Mietzinses geltend zu machen, und die Verschlechterung der Wohnungslage wird durch die Verminderung des Mietzinses ausgeglichen.

Dagegen hat das RG. die Zahlung eines Abstandsgeldes dann für zulässig erachtet, wenn der Mieter der einen Wohnung diese in der Hauptsache aufgibt, um dem anderen die Erlangung einer ihm passenden Wohnung zu ermöglichen, oder wenn er seinerseits zur Erlangung einer Wohnung besondere Aufwen-

dungen machen muß, z. B. beim Beziehen einer Neubauwohnung durch Ablösung des Baukostenzuschusses des bisherigen Mieters. Ebenso ist die Forderung eines Abstandsgeldes zulässig wegen Verwendungen, die der abziehende Mieter auf die Wohnung gemacht hat, sofern sie seinem Nachfolger zugute kommen, insbesondere, wenn eine eben erst von einem Mieter renovierte Wohnung gegen eine völlig eingewohnte getauscht wird oder wenn der Mieter auf seine Kosten die Wohnung mit besonderen Einrichtungen versehen hatte, z. B. Anlage elektrischen Lichts, Jalousien usw., und dieselben zurückläßt. Dagegen kann der Vermieter aus diesem Anlaß kein Abstandsgeld von dem neuen Mieter verlangen (RG. 25. 6. 1928 — Hertel, VI, 20 C Nr. 257). Der abziehende Mieter ist nicht berechtigt, schon deshalb von dem anziehenden Mieter eine Abstandssumme zu verlangen, weil er seinerseits an den Mieter, dessen Wohnung er übernimmt, ein durch die Sachlage nicht gerechtfertigtes Abstandsgeld hat zahlen müssen (Urteil des RG. vom 17. 3. 1929 — Hertel, C Nr. 189).

DER VERZUG DES MIETERS MIT 2 AUF EINANDERFOLGENDEN MIETZINSRATEN

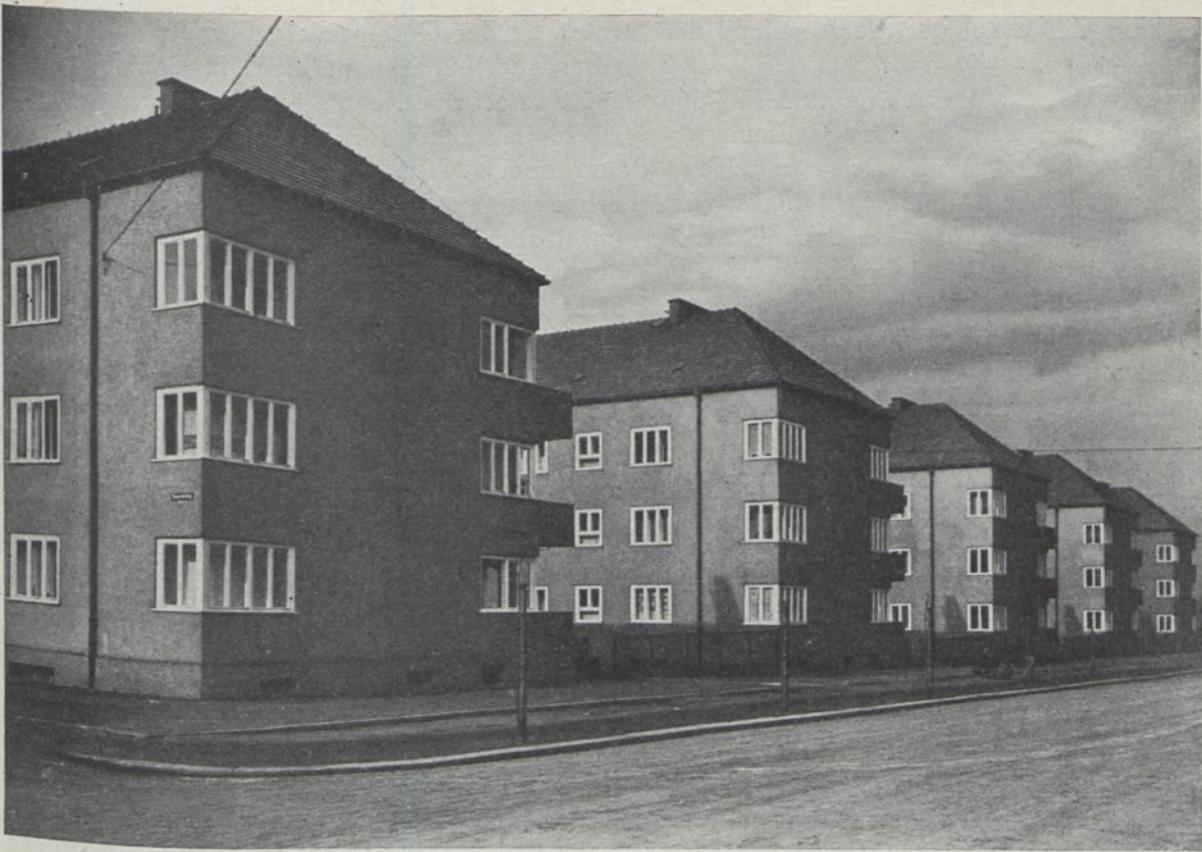
Von Rechtsanwalt Dr. HÜBNER-Oppeln.

Nach § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt der Satz, daß der Vermieter dem für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses säumigen Mieter fristlos kündigen kann. Er ist zweckbestimmt durch das Schutzbedürfnis des Vermieters: Dieser soll nicht gezwungen sein, das Mietverhältnis mit dem zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mieter bis zum Ablauf der Vertragszeit oder — bei unbestimmter Vertragsdauer — bis zum Ablauf der ausbedungenen oder gesetzlich vorgeschriebenen (§§ 565, 580 BGB.) Kündigungsfrist auszuhalten. Leicht aber geschieht es, daß jene Bestimmung, weit ab von ihrem Ziele, zum Nachteil des Vermieters ausschlägt.

Da bleibt ein Mieter am 1. April die Monatsmiete von 100 RM schuldig. Am 1. Mai zahlt er dem Vermieter 100 RM, jedoch mit dem Bemerkten, daß er den Betrag auf die fällige Mai-Miete angerechnet zu wissen wünsche. Im nächsten Monat (Juni) gerät er wiederum in Rückstand, überweist aber pünktlich am 1. Juli 100 RM als Juli-Miete. Beide Zahlungen nimmt

der Vermieter mit der Erklärung an, daß er damit entgegen dem Verlangen des Mieters nicht die jeweils laufende (Mai- und Juli-), sondern die rückständige (April- und Mai-) Miete als getilgt ansehe. Jetzt aber möchte er sich unge säumt seines Mieters entledigen. Das Gesetz jedoch, dem er vertraute, läßt ihn im Stich. Nur dann nämlich löst der Zahlungsverzug des Mieters für den Vermieter die Befugnis zur fristlosen Kündigung aus, wenn er für mindestens zwei aufeinanderfolgende Fälligkeitstermine besteht.

Gewiß trifft diese Voraussetzung zu, wenn man die geleisteten Zahlungen mit dem Vermieter auf die rückständigen Mieten (für April und Mai) anrechnet. Alsdann stehen die Juni- und Juli-Miete offen. In der Tat haben sich die Rechtswissenschaft und die ältere Rechtsprechung hier und da auf die Seite des Vermieters geschlagen. Aber die Vertreter dieser Ansicht sind dünn gesät (Niendorff, Mietrecht, S. 205; Lindemann-Soergel, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 366 Anm. 1; Kam-



Mehrfamilienhäuser, Gleiwitz, Katzlerstraße

mergericht „in Rechtsprechung der Oberlandesgerichte“ Band 22 S. 290). Die weitaus herrschende Meinung (vergl. anstatt anderer: Warneyer, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 366 Abs. 1, § 554 Abs. 3; Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8/9. Aufl., § 366, Anm. 1 a), insbesondere die praktisch ausschlaggebende des Reichsgerichts (Deutsche Juristenzeitung 1929 Seite 987), entscheidet zugunsten des Mieters.

Es bestimmt nämlich § 366 BGB. in seinem Absatz 1:

„Ist der Schuldner dem Gläubiger aus mehreren Schuldverhältnissen zu gleichartigen Leistungen verpflichtet, und reicht das von ihm Geleistete nicht zur Tilgung sämtlicher Schulden aus, so wird diejenige Schuld getilgt, welche er bei der Leistung bestimmt.“

Die ältere Richtung lehnte es unter Berufung auf den Wortlaut („aus mehreren Schuldverhältnissen“) ab, diese Bestimmung auf den Fall anzuwenden, daß der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine im Verzuge war. Denn — so folgerte sie — das Mietverhältnis sei ein einheitliches Schuldverhältnis, der an mehreren aufeinanderfolgenden Terminen säumige Mieter daher dem Vermieter nicht aus mehreren,

sondern aus *e i n e m* Schuldverhältnis und nicht zu mehreren Leistungen, sondern nur zu einer Leistung, der Entrichtung des Mietzinses, verpflichtet. Nicht anders also stehe es damit als beispielsweise mit einem Tilgungsdarlehen oder einem Abzahlungskauf, bei dem der Schuldner die einheitlich bestimmte Leistung (den Kaufpreis, das Darlehen) quotenweise abzutragen habe: überall handle es sich um Teilleistungen. Zu ihrer Annahme sei der Gläubiger (Vermieter) nicht verpflichtet (§ 266 BGB.). Nehme er sie doch an, so müsse es bei ihm liegen, die Anrechnungsart zu bestimmen.

Dabei ging jene Ansicht freilich an der Bedeutung des § 367 BGB. und daran vorüber, daß es in der Rechtswissenschaft durchaus streitig ist, ob der (für unbestimmte Dauer geschlossene) Mietvertrag ein einheitliches Ganzes oder eine Summe von vielen, in Zeitabschnitten sich fort und fort erneuernden Schuldverhältnissen ist. In § 367 BGB. aber heißt es:

„Hat der Schuldner außer der Hauptleistung Zinsen und Kosten zu entrichten, so wird eine zur Tilgung der ganzen Schuld nicht ausreichende Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet.

Bestimmt der Schuldner eine andere Anrech-

nung, so kann der Gläubiger die Annahme der Leistung ablehnen."

Das Gesetz beläßt es demnach bei dem in § 366 BGB. verankerten Prinzip des Bestimmungsrechtes des Schuldners. Denn es überträgt nicht die Bestimmungsbefugnis vom Schuldner auf den Gläubiger, sondern gibt diesem nur das Recht zum Widerspruch gegen die Bestimmung des Schuldners. Hat dieser z. B. eine Hauptschuld von 50 RM, eine Zinsschuld von 5 RM und eine Kostenschuld von 15 RM zu entrichten und zahlt er 15 RM mit der Bestimmung, daß hiervon 5 RM auf die Zins- und der Rest auf die Hauptforderung anzurechnen seien, so kann der Gläubiger die Annahme der Zahlung von 15 RM verweigern. Nimmt er sie aber an, so ist er nicht befugt, sie in der gesetzmäßigen Weise mit der Kostenforderung zu verrechnen. Es bleibt dann vielmehr bei der vom Schuldner erklärten Anrechnung auf Zins- und Hauptforderung. Danach ist § 367 BGB. ein Anwendungsfall des Grundsatzes vom Schuldner-Bestimmungsrecht, keine Ausnahme davon.

Regelmäßig werden nun Hauptleistung, Zinsen und Kosten einem und demselben Rechtsgrunde entspringen. Dann aber kann der Ausdruck „mehrere Schuldverhältnisse" in § 366 Abs. 1 BGB. nicht bloß mehrere aus verschiedenen Rechtsgründen kommende Forderungen umschließen. Er muß über diese seine wörtliche Bedeutung hinaus auch eine solche Mehrzahl von Schuldposten umgreifen, die aus einem einheitlichen Rechtsgrunde hervorgeht. Nur so ordnet sich der Anwendungsfall des § 367 BGB. dem Prinzip des § 366 BGB. logisch unter.

Das Beispiel vom Tilgungsdarlehen und Abzahlungskauf verfängt nicht. Darlehen und Kauf erschöpfen sich in der Einmaligkeit eines Rechtsaktes. Die Miete aber ist von vornherein auf eine längere — und häufig unbestimmte — Dauer gegenseitiger Bindung abgestellt. Das wirkt sich natürlich auch im Rechtsverkehr aus. Niemandem fällt es ein, die Frage nach der Höhe des Darlehns oder Kaufgeldes mit der Angabe der monatlichen Abzahlungsraten zu beantworten. Alle Welt aber ist gewohnt, den Mietzins nach (Monats-, Vierteljahrs- oder Jahres-) Zeitabschnitten und nicht nach der gesamten Vertragsdauer zu bemessen. Während also die einzelnen Raten beim Abzahlungsgeschäft vor der Darlehns- oder Kaufsumme zurücktreten und nur auf sie bezogen denkbar sind, pflegen die Mietzins-

raten zu der Gesamtmiete (für die ganze Vertragsdauer) überhaupt nicht in Beziehung gesetzt zu sein und allein im Blickfeld zu stehen. Diese ihnen hierdurch vom Rechtsverkehr in gewissem Maße beigelegte Selbständigkeit rechtfertigt es, sie — anders als die durchaus unselbständigen Kaufpreis- und Darlehnstilgungsraten — nicht als bloße Teile eines Gesamtanspruchs, sondern als mehrere gleichartige Leistungsposten zu behandeln. Insofern ist es geboten, § 366 BGB. auf sie anzuwenden. Dann hat jedoch der Mieter darüber zu bestimmen, wie seine zur Tilgung mehrerer Monatsrückstände nicht ausreichende Zahlung zu verwenden sei. In dem eingangs erwähnten Falle wäre der Mieter also nicht mit der Juni- und Juli-, sondern mit der April- und Juni-Miete im Verzuge. Das aber erfüllt nicht das Erfordernis der „Aufeinanderfolge" zweier Rückstände (§ 554 BGB.). Denn hierunter versteht der Sprachgebrauch nur eine ununterbrochene Kettenfolge. Der Vermieter war demnach nicht berechtigt, fristlos zu kündigen.

Hat er einen Mietvertrag mit vereinbarter oder gesetzlicher Kündigungsfrist abgeschlossen, so entgeht er noch dem Schlimmsten; seine fristlos ausgesprochene Kündigung wirkt zu dem Termine, zu dem eine fristgemäße Kündigung den Vertrag beenden würde. Hat er aber einen Vertrag auf bestimmte Zeit ohne die Möglichkeit vorheriger Lösung geschlossen, so ist er böse daran: er muß den Vertrag aushalten, obschon er die Miete nur einen um den anderen Monat erhält.

Allzu argen Mißbrauch kann er freilich mit Hilfe des § 242 BGB. abwehren; „Denn der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern." Immerhin empfiehlt es sich für ihn, das Bestimmungsrecht des Mieters aus § 366 BGB. vertraglich auszuschließen oder von vornherein eine bestimmte Anrechnungsweise zu verabreden. Da § 366 BGB. anerkanntermaßen abdingbares Recht enthält, steht die rechtliche Zulässigkeit solcher Abmachungen außer Zweifel. Das ist vom Reichsgericht ausdrücklich bestätigt worden (Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Band 66 Seite 57, Band 105 Seite 31). Wie man es aber halten soll, wenn der Mieter sich aller Vereinbarung zum Trotz das Bestimmungsrecht wieder anmaßt und über die Verwendung seiner Leistung anders als vertraglich vorgesehen befindet, darin ist man wiederum uneins. Die Erfüllung und ihre Bedeutung



Landarbeiter-Werkwohnungen in Tost OS.

hängen, wie natürlich, vom Willen des Schuldners ab. Nur die Forderung erlischt, die er mit seiner Leistung bezahlen will. Daraus meinte die Rechtslehre (Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch § 366, Anm. 2; Kommentar der Reichsgerichtsräte zum Bürgerl. Gesetzbuch § 366, Anm. 1) folgern zu müssen, daß auch die vertragswidrig getroffene Anrechnungsbestimmung des Schuldners die Kraft und Wirkung habe, die von ihm bezeichnete Forderung zu tilgen. Denn die Forderung, zu deren Begleichung er vertragsmäßig verpflichtet gewesen wäre, habe er — zwar rechtswidrigerweise, aber doch tatsächlich — nicht bezahlt. Der Vertragsbruch aber könne ihm gemäß den anerkannten schuldrechtlichen Grundsätzen nur eine Haftung auf Schadenersatz bereiten. Damit endet diese Lehre indessen augenscheinlich in einem Zirkel. Sie führt nämlich zu dem Ergebnis, daß das Bestimmungsrecht des Schuldners praktisch nicht beseitigt werden kann. Demnach müßte § 366 BGB. in der Tat zwingendes Recht enthalten. Das widerspricht jedoch nicht nur den allgemeinen Leitgedanken über die sogenannte Vertragsfreiheit, sondern auch ihrer eigenen wie überhaupt der gemeinen

Rechtsansicht. Ist aber § 366 BGB. abdingbar, so muß dadurch auch die rechtliche Möglichkeit gegeben sein, das Bestimmungsrecht des Schuldners nicht nur theoretisch, sondern vor allem mit praktischem Erfolge zu eliminieren. Jenes Recht des Schuldners ist nämlich kein wesentlicher Bestandteil seiner Erfüllungshandlung — kein so wesentlicher Bestandteil, daß ohne ihn eine Erfüllungshandlung überhaupt nicht mehr vorhanden wäre. Das Gesetz geht selbst davon aus, daß die Anrechnungsbestimmung des Schuldners unwirksam sein (§ 367 Abs. 2 BGB.) oder fehlen (§ 366 Abs. 2 BGB.) kann. Daraus folgt, daß die Bestimmungsbefugnis von der Person des Schuldners getrennt und in andere Hände gelegt werden kann. So kommt es denn, daß bei fehlender Bestimmung des Schuldners kraft Gesetzes die Anrechnungsregel des § 366 Abs. 2 BGB. eingreift; so muß auch kraft vereinbarten Rechtes der Gläubiger oder der einige Wille der Parteien unter Ausschaltung jeder Rechtsanmaßung des Schuldners die Anrechnung bestimmen können. Bindende Wirkung nämlich — daran ist kein Zweifel — kann nur die Anrechnungsbestimmung des Berechtigten haben. Die ver-

tragswidrige Bestimmung des Schuldners aber findet weder im Verträge noch im Gesetze eine rechtliche Grundlage. Sie ist ebenso unberechtigt und wirkungslos, wie es in dem eingangs erwähnten Beispiel der Versuch des Vermieters war, die Zahlungen des Mieters für Mai und Juli auf die April- und Mai-Miete zu verrechnen. In diesem Sinne entscheidet auch das Reichsgericht (Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Band 66 Seite 54. Vergl. auch Warneyer § 366 I; Staudinger § 366 III). Anscheinend ist es die Frucht hiervon, daß man in formularmäßigen Mietverträgen vielfach die Bestimmung findet:

„Im Falle von Mietrückständen werden eingehende Zahlungen zunächst auf die jüngst-fäl-

lige Mietrate verrechnet, die überschießenden Beträge auf die nächst jüngeren Schulden, unter ausdrücklichem Ausschluß der Bestimmungen des § 366 Abs. 2 BGB.“

Aber, als wäre sie das Gegenstück zu § 554 BGB., bereitet sie dem Vermieter keine reine Freude. Denn auch sie ermöglicht es dem Mieter, den Mietzins gefahrlos nur einen um den anderen Monat zu entrichten; und obendrein begeht sie den Fehler, dem Schuldner das Bestimmungsrecht zu belassen. Denn sie schließt nach ihrem ausdrücklichen Wortlaut nur die Geltung des zweiten Absatzes des § 366 BGB. aus. Das Bestimmungsrecht des Schuldners wurzelt aber gerade in der Bestimmung des ersten Absatzes des § 366 BGB.

NEBENABREDEN BEI MIETVERTRÄGEN

Von Gerichtsassessor Dr. H. KOWALSKI, Beuthen OS.

Nebenabreden bei Mietverträgen kommen überaus häufig vor, sei es, daß sie bei einem schriftlichen Verträge vorher oder gleichzeitig mündlich, oder bei einem notariellen Verträge mündlich oder schriftlich getroffen worden sind, sei es, daß nach Abschluß der Vertrag durch Sondervereinbarung ergänzt oder abgeändert wird. Fast ebenso häufig wie Nebenabreden vorkommen, entsteht über diese auch Streit, wobei eine Partei die Ansicht vertritt, daß die Nebenabreden rechtlich unbeachtlich sind oder ihre Existenz überhaupt bestreitet. Es ist daher von eminenter Bedeutung, festzustellen, inwieweit Nebenabreden überhaupt beachtlich sind und gegebenenfalls, welche Beweisregeln bei widersprechenden Behauptungen gelten.

§ 566 BGB. bestimmt, daß Mietverträge für längere Zeit als ein Jahr der schriftlichen Form bedürfen. Bei Nichtbeachtung der Form gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen, die Kündigung ist aber frühestens erst für den Schluß des ersten Jahres zulässig. Erwähnt sei hier beiläufig, daß ein Vorvertrag auf Abschluß eines Mietvertrages für längere Zeit als 1 Jahr nicht der Form bedarf. Aus diesem formlosen Vorvertrag kann auf Abschluß eines formgerechten Mietvertrages geklagt werden (RG. 86/30; RG. JW. 1922/285²). Ist ein Mietvertrag für mehr als 1 Jahr mündlich geschlossen und dabei verabredet worden, daß Beurkundung erfolgen solle, so kann gleichfalls auf Beurkundung geklagt werden (RG. 104/131).

Ist die Form nicht gewahrt, so gilt der Vertrag

als für unbestimmte Zeit geschlossen und zwar auch dann, wenn die Parteien bei Kenntnis dieser Rechtsfolge überhaupt von einem Vertrag Abstand genommen hätten (RG. 85/30). Das ist ein bedauerlicher aber notwendiger Schluß aus § 566 BGB. Man denke z. B. an Fälle, wo Mieter oder Vermieter gerade mit Rücksicht auf die längere Vertragsdauer größere Umbauten vornehmen.

Nebenabreden, die gelegentlich des Abschlusses eines schriftlichen Mietvertrages getroffen worden sind, bedürfen keiner Beurkundung, wenn sie unabhängig von dem Mietvertrage gelten sollen, mit dessen Bestand also nichts zu tun haben.

Grundsätzlich bedürfen aber auch Nebenabreden der Beurkundung, soweit sie wesentlich sind, z. B. solche über die Mietzeit oder den Mietzins. Nebenabreden, die nebensächliche Punkte betreffen, können mündlich getroffen werden. Diese sind neben den formbedürftigen Vertragsabreden verbindlich. (JW. 1911/94¹⁵; Warn. 1911 Nr. 7).

Betreffen aber die mündlichen Abreden wesentliche Punkte, so hat dies nicht etwa Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge, wie man aus § 125 BGB. folgern möchte, sondern es gilt der gesamte Vertrag als nur mündlich geschlossen, mit den sich aus § 566 BGB. ergebenden Folgerungen (RG. JW. 1906/348⁵; 1911/94¹⁵; Grochot Bd. 50 S. 950).

Das Formerfordernis gilt auch für Nebenabreden, die mit der eigentlichen Miete nichts zu



Wohnungen für Eisenbahnbedienstete, Gleiwitz, Stadtwaldstraße

tun haben, so z. B., wenn mit den vermieteten Geschäftsräumen das in diesen befindliche Inventar verkauft wird. Dies erleidet nur in dem oben erwähnten Falle eine Ausnahme, daß der Verkauf ohne Rücksicht auf den Bestand des Mietvertrages getätigt worden ist, also ein innerer Zusammenhang der Raummiete mit dem Verkauf nicht besteht.

Für nachträgliche Abreden gelten grundsätzlich die vorgenannten Grundsätze ebenfalls. Erleidet der Mietvertrag durch nachträgliche Abreden eine nicht unwesentliche Veränderung, so muß diese Abrede ebenfalls in schriftlicher Form getroffen werden, wenn nicht der gesamte Vertrag — also auch der bereits beurkundete — als mündlich geschlossen gelten soll. Das Reichsgericht hat in Bd. 118 S. 105 eine, allerdings vielfach bekämpfte, Entscheidung in diesem Sinne getroffen. Die Parteien hatten hier einen schriftlichen Vertrag über Räume im Erdgeschoß und zweiten Stockwerk geschlossen. Da erstere nicht rechtzeitig bezugsfertig waren, einigten sich die Parteien mündlich dahin, daß unter entsprechender Ermäßigung des Mietzinses die Erdgeschoßräume aus dem Mietvertrage ausscheiden sollten. Hier läßt das Reichsgericht die Folge des § 566 BGB. eintreten. Nach dieser Rechtsprechung wird man auch als notwendig

erachten müssen, daß bei einer nachträglichen Einbeziehung weiterer Räume in einen formgerechten Mietvertrag zu einem Gesamtmietpreis diese Änderungen schriftlich erfolgen müssen. Wenn man den Sinn des § 566 BGB. berücksichtigt, der nur den Schutz des etwaigen Grundstückserwerbers im Auge hat, wird man nicht notwendig zu den Folgerungen des Reichsgerichts kommen. Für die Praxis ergibt sich aber bei der nun mal bestehenden Rechtsprechung peinliche Beachtung der Formvorschrift.

Bei dieser ist zu beachten, daß nicht jede Schriftlichkeit genügt, z.B. nicht etwa die Abrede in Briefform, wo die Schriftform gesetzlich vorgeschrieben ist (bei gewillkürter Schriftform gelten die erleichterten Vorschriften des § 127 BGB.). Es muß daher, wo nicht etwa eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung erfolgt, die Vertragsurkunde vom Mieter und Vermieter unterzeichnet werden. Bei gleichlautenden Urkunden genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Gemäß § 571 BGB. tritt bei Veräußerung des Grundstücks der Erwerber für die Dauer seines Eigentums in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage ein. Für und gegen ihn gilt der

mit dem Veräußerer geschlossene Mietvertrag im vollen Umfange. Ihn verpflichten also auch die Nebenabreden, die der Veräußerer gegen sich gelten lassen mußte, sofern sie Bestandteil des Mietvertrages sind. Auch die mündlichen Nebenabreden bei einem schriftlichen Vertrage haben ihm gegenüber Wirkung. Betreffen sie wesentliche Punkte, so gilt selbstverständlich auch ihm gegenüber der Mietvertrag als mündlich geschlossen, so daß auch ihm demnach das Kündigungsrecht aus § 566 BGB. zusteht. Auf eine Kenntnis der Nebenabreden beim Erwerb des Grundstücks kommt es nicht an. Wenn Staudinger (§ 566 BGB. IV 1 a) eine andere Auffassung vertritt, so kommt er zu dieser nur, weil er von Voraussetzungen ausgeht, die mit der Rechtsprechung nicht im Einklang stehen. Unverbindlich für den Erwerber sind Vorverträge. Außer bei Mietverträgen für längere Zeit als ein Jahr — und dies nur bei Grundstücken — bestehen für Mietverträge gesetzlich keine Formvorschriften. Vereinbaren die Parteien — auch nur mündlich — die Schriftform des Mietvertrages, so kommt dieser im Zweifel erst mit der Beurkundung zustande. Häufig wird es vorkommen, daß die Parteien nur die wesentlichen Punkte des Vertrages beurkundet wissen wollen. In diesem Falle sind natürlich Nebenabreden über nicht wesentliche Punkte ohne weiteres gültig. Aber auch sonst ist die Gültigkeit mündlicher Nebenabreden der Parteidisposition überlassen, so daß die in § 125 BGB. aus dem Mangel der vereinbarten Form gefolgerte Nichtigkeit meist nicht eintritt. Ist also ausdrücklich für alle Abreden im Mietvertrag Schriftform verabredet, so können die Parteien dennoch mündlich, und sogar auch noch stillschweigend, dieses Formerfordernis jederzeit für bestimmte Abreden beseitigen. Diese stillschweigende Auf-

hebung des Formerfordernisses wird nach der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (95/175) schon darin gesehen, daß die Parteien überhaupt verbindlich eine Nebenabrede mündlich treffen wollen. Der häufig in Mietverträgen enthaltene Satz, daß Abänderungen und Zusätze zur Rechtswirksamkeit der Beurkundung bedürfen, ist daher von sehr fragwürdiger Bedeutung. Jedenfalls schließt er die Möglichkeit der Rechtswirksamkeit mündlicher Abänderungen und Zusätze nicht aus und ist bestens geeignet, Irrtümer und unnötige Rechtsstreitigkeiten zu verursachen.

Nebenabreden in Mietverträgen kommt, wie sich gezeigt hat, weitestgehende Bedeutsamkeit zu. Soweit sie erheblich sind, kann, wenn ihr Vorhandensein bestritten wird, das Anerbieten des Nachweises nicht zurückgewiesen werden. Beim Vorliegen eines schriftlichen (oder notariellen) Vertrages, bei dem die „Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit“ gilt, hat derjenige den Nachweis zu führen, der sich auf die Abrede beruft. Dabei genügt nicht der Nachweis, daß eine solche Abrede überhaupt getroffen worden ist, sondern es muß zumindest noch wahrscheinlich gemacht werden, daß die Abrede nach dem Willen der Parteien auch wirklich Vertragsbestandteil werden sollte, und dieser Wille muß bis zum Abschluß des schriftlichen Vertrages fortbestanden haben. (RG. Warn. 1917 Nr. 100, 1918 Nr. 50.) Das Reichsgericht (103/157) geht aber nicht so weit, auch Darlegungen darüber zu verlangen, „wie es komme, daß das mündliche Abkommen in die Urkunde nicht aufgenommen sei“. Bei einer nach Abschluß des schriftlichen Vertrages getroffenen Nebenabrede kommt „die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit“ der Urkunde nicht in Frage.

VERMISCHTES

DIE WOFO IM GESCHÄFTSJAHR 1929.

Die Organe der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien sind am 18. und 19. August d. Js. zusammengetreten und haben nach Entgegennahme des Berichts über das Geschäftsjahr 1929 und nach Feststellung der Jahresbilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung einstimmig Entlastung erteilt. An den Sitzungen nahmen Vertreter des Preußischen Finanz- und Volkswohlfahrtsministeriums und des Oberpräsidiums Oppeln teil.

Aus der Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaft im Geschäftsjahr 1929 ist hervorzuheben, daß 1404 Wohnungen bezugsfertig erstellt wurden, darunter 1094 Hauszinssteuerwohnungen und 310 Ländarbeiterwohnungen. Als Reichsheimstätten konnten 273 Heime ausgegeben werden. Trotz erhöhter Baukosten ist es auch im Jahre 1929 möglich gewesen, überwiegend den Flachbau zu pflegen. Im ganzen wurden 986 Wohnungen im Flachbau (bis zu 2 Geschossen) erstellt. Davon sind 415 Wohnungen als Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung errichtet. Im Hochbau (über 2 Geschosse) wurden 418 Wohnungen erbaut. Die örtliche Verteilung der errichteten Wohnungen hat auch weiterhin zur Auflockerung der oberschlesischen Bevölkerung beigetragen. Über die Hälfte aller erbauten Wohnungen (736) ist in Ortschaften bis zu 5000 Einwohnern entstanden. Die besonderen Verhältnisse im Industriegebiet machten es indessen notwendig, auch in den größeren Städten zu bauen. So sind in den Städten über 100 000 Einwohner 458 Wohnungen geschaffen worden.

Das Rückgrat der Wohnbaufinanzierung bildeten auch im Jahre 1929 Hauszinssteuermittel und Darlehen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge. An Hauszinssteuern und Zusatzmitteln für kinderreiche Familien und Schwerkriegsbeschädigte konnten feste Zusagen über einen Gesamtbetrag von 1 884 500 RM erwirkt werden. Davon sind bis Ende 1929 1 044 500 RM gezahlt worden. Außerdem sind auf die rückständigen Hauszinssteuerhypotheken für die Bauten aus 1927/28 Zahlungen im Gesamtbetrage von rund 3 655 000 RM geleistet worden. Zum Schluß des Kalenderjahres 1929 standen noch folgende Mittel aus:

für die Bauten aus 1927/28 rund	761 700 RM,
für die Bauten aus 1929 rund	840 000 RM.
Zur Finanzierung der Reichsbahn-, Staats- und Reichspostbedienstetenwohnungen konnten für die von uns im Berichtsjahr betreuten Wohnungen folgende Arbeitgeberdarlehen beschafft werden:	
von der Reichsbahndirektion für 117 Wohnungen	325 000 RM,
vom Preußischen Staat für 32 Wohnungen	133 000 RM,
von der Reichspostverwaltung für 17 Wohnungen	22 400 RM
für 166 Wohnungen	480 400 RM.

Die Zinsen sind in allen Fällen auf 0% herabgesetzt worden. Für die Reichsbahn- und die Reichspostwohnungen konnten außerdem von den Arbeitgeberbehörden Zusagen für die Gewährung von Zinszuschüssen erwirkt werden, so daß diese Wohnungen zu besonders erträglichen Mietsätzen abgegeben werden konnten. In dankenswerter Weise hat sich im Berichtsjahr auch die Industrie an der Finanzierung des Wohnungsbaues beteiligt. Zur Erstellung von 156 Arbeiter- und Angestelltenwohnungen in Stollarzowitz-Helenehof sind von dieser Seite Darlehen von insgesamt 390 000 RM zu 1% Verzinsung und 1% Tilgung zur Ver-

fügung gestellt worden. Durch diese billige 2. Hypothek ist es leichter gewesen, die Mieten für die Wohnungen tragbar zu gestalten.

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds für Kriegsbeschädigte wurden 135 000 RM und aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge insgesamt 2 769 170 RM zur Verfügung gestellt. An erststelligen Hypotheken sind insgesamt 3 166 650 RM abgerechnet worden. Zwischenkredite sind in Höhe von 527 300 RM neu hereingekommen und in Höhe von 2 862 400 RM durch erste Hypotheken abgelöst worden. Weiterhin konnten erststellige Hypotheken in Höhe von 1 056 400 RM bis zur Abdeckungsreife gefördert werden. Die Summe der in das Jahr 1930 übernommenen Zwischenkredite auf erste Hypotheken betrug einschließlich der des Bauprogramms 1929 5 985 300 RM.

In der Gesellschafterversammlung entspann sich nach Erledigung der Tagesordnung eine lebhafte Aussprache über die Wohnungspolitik überhaupt und die Finanzierung von Neubauten. Die Bemessung der Hauszinssteuermittel mit durchschnittlich 4000 RM je Wohnung wurde als zu gering angesehen, da die auf dieser Grundlage entstehenden Mieten von der werktätigen Bevölkerung nicht getragen werden können. Eine Erhöhung der Hauszinssteuerhypotheken je Wohnung wird dringend gefordert, ebenso wie eine vermehrte Zuweisung von Hauszinssteuermitteln nach Oberschlesien. Hierbei wurde auf die aus der Vorkriegszeit herrschenden schlechten Wohnverhältnisse hingewiesen und auf den mit der Gebietsabtretung zusammenhängenden Flüchtlingsstrom, der die Wohnungsnot weit über das allgemeine Maß hinaus fühlbar gemacht hat.

Mit aller Entschiedenheit wurde gegen die Bestrebungen der Großstädte Berlin, Köln, Frankfurt usw., die in ihren Stadtkreisen aufkommenden Hauszinssteuermittel in vollem Umfange zurückzuerhalten, Stellung genommen. Es muß auch weiterhin Aufgabe des Staates sein, bei der Verteilung der Hauszinssteuermittel einen Ausgleich zu schaffen mit jenen Gebieten, die infolge ihrer Grenzlage wirtschaftlich außerordentlich schwer zu kämpfen haben. Auch den minderbemittelten Kreisen in kleinen Gemeinden und auf dem Lande muß die Möglichkeit gegeben werden, sich ausreichenden Wohnraum zu schaffen, und es darf nicht das Ziel der Landkreise sein, zur Streckung der verfügbaren Mittel alle diejenigen Bauherren auszuschalten, die nur verhältnismäßig wenig eignes Kapital nachzuweisen haben. Es wurde ferner festgestellt, daß die für den oberschlesischen Ländarbeiterwohnungsbau bereitgestellten Mittel nicht ausreichend sind, um im wünschenswerten Umfang die Selbsthaftmachung des Ländarbeiterstandes durchzuführen. Durch eine gefaßte Resolution wird eine erhöhte Zuweisung von Mitteln für den Wohnungsbau erhofft.

Die Gesellschaftsorgane erkannten die von der Gesellschaft im vergangenen Jahre geleistete erhebliche Arbeit an und sprachen der Geschäftsführung den Dank aus. Die Aussichten für die weitere Entwicklung der Gesellschaft sind nicht ungünstig. Für das Geschäftsjahr 1930 ist mit der Durchführung eines Bauprogramms von etwa 1400 Wohnungen zu rechnen.

WÜRDE DER WEGFALL DER HAUSZINSSTEUER ANDERE STEUERQUELLEN ERSCHLIESSEN?

Von Regierungsrat Ott.

In der Tagespresse war kürzlich ein offenbar aus einer Korrespondenz stammender „Das Wirtschaftshoroskop“

überschriebener Artikel zu finden, der sich mit der Hauszinssteuer befaßt und zu dem Schluß gelangt, daß bei einer Befreiung des Hausbesitzes von der zurzeit auf 1550 Millionen Mark Jahresertrag zu schätzenden Hauszinssteuer und Wiedereingangssetzung der freien Bautätigkeit folgende andere Steuerquellen selbsttätig erschlossen würden:

	Mill. Mark
Mehr Einkommensteuer (vom Hausbesitz) . . .	230
Vermögensteuer hierauf zufolge der Wertsteigerung der Grundstücke	70
Ersparnis an persönlichen und sachlichen bisherigen Einhebungskosten	10
Umsatzsteuerzuwachs aus privatwirtschaftlicher Gebarung	60
Lohnsteuerzuwachs aus privatwirtschaftlicher Gebarung	100
Gewerbesteuerzuwachs aus privatwirtschaftlicher Gebarung	60
Grundsteuerzuwachs	400
Verkehrssteuerzuwachs	20
Konsumsteuerzuwachs	30
Erbschaftssteuerzuwachs usw.	20
Im einzelnen nicht erfaßbarer Zuwachs zufolge allgemeiner sonstiger Wirtschaftserholung	100

Sa. 1100

„Es würden also nur rund 450 Millionen Reichsmark Ausfall bleiben, die bei dieser Etatsposition und im Rahmen eines sonstigen Gesundungsprogramms durchaus vernünftig wären.“

Die aufgestellte Berechnung, deren Grundgedanke entschieden richtig ist, kann in folgenden Punkten ergänzt bzw. geändert werden.

Wenn zunächst für das den Hausbesitzern infolge der Entlastung von der Hauszinssteuer zufließende Mehreinkommen von 1550 Millionen Mark ein Mehr von 230 Millionen Mark an Einkommensteuern berechnet worden ist, so ist ein Satz von durchschnittlich 15 % Einkommensteuer zugrunde gelegt worden. Dieser Durchschnittssatz erscheint etwas zu hoch gegriffen, wenn man bedenkt, daß bis 8000 RM Einkommen (zuzüglich des steuerfreien Einkommensteils + Familienermäßigung rund 11 000 RM Einkommen) 10 %, von den nächsten 4000 RM 12½ % und erst von den nächsten 4000 RM 15 % erhoben werden. Ein Durchschnittssatz von 12½ % dürfte daher angebracht sein, was eine Mehrsteuer von rund 195 Millionen Mark ergibt.

Dagegen ist der Mehrertrag der Vermögensteuer nicht mit 70, sondern mit rund 130 Millionen RM zu schätzen. Wenn der Friedenswert (Wehrbeitragswert) der Wohnhäuser mit etwa 80 Milliarden RM anzunehmen ist, die zurzeit mit durchschnittlich 60 % (der genaue Durchschnitt dürfte noch unter diesem Satz liegen) zur Vermögensteuer bewertet werden, so würde ihrer Bewertung zum vollen Friedenswert nach Wegfall der Hauszinssteuer nichts mehr im Wege stehen. Die Bewertung würde demnach 40 % von 80 Milliarden = 32 Milliarden mehr ergeben. Da das Hausvermögen durchschnittlich in die Bewertungsklasse fallen dürfte, welche mit 4^{0/100} versteuert wird, so ergibt sich eine Mehrsteuer von 4^{0/100} aus 32 Milliarden = 128 Millionen Mark.

Wenn ferner in obiger Aufstellung bei dem Posten „20 Millionen Verkehrssteuerzuwachs“ an die Besitzwechselabgabe gedacht sein sollte, so ist dieser Posten weit unter dem zu erwartenden Ertrag geschätzt. Der Ankauf von Wohnhäusern als Anlageobjekt für Vermögen ist gegenüber der Vorkriegszeit auf ein kaum nennenswertes Minimum zurück-

gegangen, was in der gewaltsamen Niedrighaltung der Altmieten und der vollständigen Ungewißheit über das weitere Schicksal der über den Hausbesitz verhängten Ausnahme-gesetzgebung begründet ist. Bei der außerordentlichen und aller Wahrscheinlichkeit nach länger anhaltenden Geldflüssigkeit, welche zu immer neuen Diskontherabsetzungen in kurzen Fristen geführt hat, wären ungeheure Kapitalien in Hausbesitz angelegt worden, wenn der Hausbesitz keiner Ausnahme-gesetzgebung unterworfen wäre. Zur Friedenszeit pflegte der Hausbesitz eine Nettoverzinsung des Gesamtkapitals von 5—7 % abzuwerfen, was eine noch wesentlich höhere Verzinsung des zum Ankauf verwandten Barkapitals ergab. Die Gefahr des Kursverlustes wie beim Aktienbesitz sowie des Inflationsverlustes wie bei festverzinslichen Anlagen liegt beim Hausbesitz nicht vor. Würde also durch Aufhebung der Hauszinssteuer die Rentabilität der Friedenszeit im wesentlichen wieder hergestellt, so würde sich die Kapitalsanlage im großen Umfange dem Hausbesitz zuwenden, und ungezählte Millionen, die jetzt ins Ausland wandern, und dort zum großen Teil verloren gehen, dem deutschen Volksvermögen erhalten bleiben. Es kann wohl angenommen werden, daß auf diese Weise mindestens auf eine Periode von 5 Jahren etwa 3 %, wenn nicht mehr, des Altbesitzes an Wohnhäusern zur Kapitalsanlage jährlich verwandt werden, was bei einem Objekt von demnach 2,4 Milliarden Mark und einer durchschnittlichen Besitzwechselabgabe von 5 % = 120 Millionen Mark Mehreinnahme ergibt.

Das Mehr an Grundsteuerzuwachs ist in obiger Aufstellung mit 400 Millionen Mark angegeben. Hierüber ist folgende Berechnung aufzustellen. Es wird davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit die Absicht, die zu der Einführung der Einheitswertberechnung durch die Reichsfinanzbehörden geführt hat, durchgeführt wird, daß nämlich die Einheitswerte des Reichs auch der Grundvermögenssteuer der Länder und Gemeinden zugrunde gelegt werden und daß der Veranlagungsmaßstab dasselbe Soll ergibt wie bei der jetzigen Berechnung. Wird also der Steuerwert der Hausgrundstücke, wie schon oben bei der Vermögenssteuerberechnung dargelegt wurde, durch den Wegfall der Hauszinssteuer um 32 Milliarden Mark erhöht, d. i. um 67 % gegenüber dem jetzigen Steuerwert von 48 Milliarden (60 % von 80 Milliarden), so wird auch der Ertrag der Grundsteuer um diesen Betrag erhöht. Der gegenwärtige Ertrag der Grundsteuer kann durchschnittlich mit ¼ % des Wehrbeitrags, also bezüglich des Althausbesitzes mit 200 Millionen Mark angenommen werden. Hierzu kommen die von den Gemeinden erhobenen Zuschläge, die mit durchschnittlich 300 % der staatlichen Grundsteuer, also mit 600 Millionen Mark angenommen werden können. Wenn demnach der Gesamtertrag von 800 Millionen Mark Grundsteuer sich um 67 % erhöhen würde, so ergibt dies ein Mehr von 536, rund 540 Millionen Mark.

Die bisher behandelten vier größeren Posten ergeben also zusammen ein Mehr von 985 Millionen Mark an Steuern. Rechnet man hierzu die in obiger Aufstellung weiter aufgeführten kleineren Posten von zusammen 380 Millionen Mark, so würden sich 1365 Millionen Mark Mehrsteuer, gegenüber einem Einnahmeausfall von 1550 Millionen Mark, also nur eine Differenz von 185 Millionen Mark ergeben. Die Richtigkeit der oben erwähnten Einzelposten von 380 Millionen Mark läßt sich schwer nachprüfen, zumal auch der Grund der Mehreinnahme im allgemeinen nicht ohne weiteres erkenntlich ist. Es sei daher zunächst nur die oben berechnete Summe von 985 Millionen Mark der

wegfallenden Hauszinssteuereinnahme von 1550 Millionen Mark gegenübergestellt, was einen Ausfall von 565 Millionen Mark ergeben würde.

Ohne daß im einzelnen nähere Zahlen angegeben zu werden brauchen, kann aber unbedenklich behauptet werden, daß ein Mehrfaches dieses Ausfalls wieder eingebracht wird auf folgendem Wege:

1. Durch ein Mehr an kommunaler Wertzuwachssteuer infolge der zu erwartenden zahlreichen Hausverkäufe;

2. durch eine wesentliche Belebung der Bautätigkeit, welche sich ergibt

a) weil die Hausbesitzer nunmehr die Mittel besitzen würden, langjährig aufgeschobene Instandsetzungsarbeiten an den Häusern vorzunehmen,

b) weil ein großer Teil des Erlöses der nunmehr zum Verkauf kommenden Häuser, besonders soweit diese bisher im Besitz von Baugewerbetreibenden waren, für Neubauten verwendet werden würden,

c) weil ein anderer wesentlicher Teil dieses Erlöses als Hypothek für Neubauten bzw. zum Erwerb von Hypothekenpfandbriefen benutzt und dadurch die Bautätigkeit angeregt würde.

Durch die Anregung der Bautätigkeit würde aber die dem Baugewerbe nahestehende Industrie (Möbelindustrie usw.) und weiterhin die Gesamtwirtschaft eine Belebung erfahren. Dies alles würde zu Erhöhungen der Steuererträge auf folgenden Gebieten führen:

a) Einkommen- und Körperschaftssteuer,

b) Umsatzsteuer,

c) Lohnsteuer,

d) Börsenumsatzsteuer,

e) Gewerbesteuer.

3. weil durch die Belebung der Bautätigkeit usw. Reich, Länder und Gemeinden wesentlich in der Arbeitslosenfürsorge entlastet würden.

Wenn die durch die gegenwärtige Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, die in der Niedrighaltung der Mieten und der Beschränkung der Verfügungsmöglichkeit über die Wohnungen einerseits und der über den Hausbesitz verhängten Ausnahmebesteuerung andererseits besteht, die hierdurch zunächst betroffenen Erwerbsstände, nämlich das Baugewerbe und der Hausbesitz, sich zu entscheiden haben, nach welcher von beiden Richtungen hin sie vornehmlich eine Besserung des bestehenden Zustandes erkämpfen wollen, so liegt es bei Erwägungen, wie sie im vorstehenden angestellt worden sind, nahe, daß man sich für den Wegfall der Hauszinssteuer als Kampfziel entscheidet, schon weil man sich dadurch den zähen Kampf gegen die leider tief eingewurzelte Überzeugung von der Unantastbarkeit des jetzigen Standes der Altmieten erspart und weil schon mehrfach seitens hervorragender Vertreter der Wirtschaft bzw. der Mittelparteien Vorschläge in der Öffentlichkeit erörtert worden sind, welche auf den ganzen oder teilweisen Abbau der Hauszinssteuer hinauslaufen und vielfach Anklang gefunden haben.

Tatsächlich scheinen denn auch die Hausbesitzerorganisationen sich hierauf konzentrieren zu wollen und in der im August bevorstehenden Tagung der deutschen Hausbesitzer in Danzig diese Frage in den Mittelpunkt ihrer Beratungen und Anträge stellen zu wollen.

Ob die Wahl dieses Kampfzieles richtig ist, läßt sich nur entscheiden, wenn die beiden Vorfragen beantwortet werden: 1. Ist eine Möglichkeit auf baldige Aufhebung der

Hauszinssteuer durch eine Reichstagsmehrheit vorhanden? 2. Würde diese baldige Aufhebung zum Vorteil der Gesamtwirtschaft, insbesondere aber auch des Baugewerbes sein? Beide Fragen müssen leider verneint werden. Zunächst erscheint es vollständig ausgeschlossen, daß sich jetzt oder in absehbarer Zeit eine Reichstagsmehrheit dafür finden wird, welche die Hauszinssteuer aufhebt mit der Wirkung, daß ihr Wegfall ganz oder zum größten Teil dem Hausbesitz zugute kommt. Nicht nur die Linke, sondern auch die bürgerlichen Mittelparteien werden sich niemals zu einem so weitgehenden Entgegenkommen gegen den Hausbesitzerstand entschließen. Dazu kommt, daß weder die für die Neubautätigkeit noch für die den allgemeinen Finanzbedarf bestimmte Hälfte der Hauszinssteuer in absehbarer Zeit eine wesentliche Kürzung erfahren kann. Wenn man die zahlreichen Berechnungen gelesen hat, welche ergeben, daß sich infolge der jetzigen Lage auf dem Geld- oder Kapitalmarkt, infolge des Entschlusses der Gemeinden, ihre hohe kurzfristige Verschuldung in eine langfristige umzuwandeln usw., ein Fehlbetrag von $\frac{1}{2}$ bis 1 Milliarde bei der Finanzierung des Neuwohnungsbaues ergibt, falls letzterer in dem notwendigen Umfang fortgesetzt werden soll (wenn auch dieser Betrag sich infolge des günstigen Absatzes der Pfandbriefe etwas verringert), und wenn man weiter im Auge behält, zu welchen weit hergeholtten Hilfsmitteln (Notopfer der Festbesoldeten! Kürzung des Beamtenurlaubs! usw.) die Regierung greifen muß, um eine Bilanzierung des Reichshaushalts und die Deckung des schwebenden Defizits zu ermöglichen und daß bei alledem noch die im Vorjahre nun einmal erweckte Hoffnung auf Senkung der Realsteuern irgendwie befriedigt werden muß, so wird man zugestehen müssen, daß einerseits bei den Parteien keinerlei Neigung bestehen wird, auf das ihnen jedenfalls gewagt erscheinende Experiment des Fallenlassens der Hauszinssteuer einzugehen, selbst wenn die infolgedessen eintretende Erhöhung anderer Steuereinnahmen ihnen noch so plausibel gemacht wird, andererseits aber auch mit Rücksicht auf die bestehende Wohnungsnot und die Notwendigkeit der Weiterbeschäftigung des durch die Arbeitslosigkeit an erster Stelle betroffenen Baugewerbes die Finanzierungsmöglichkeit der Bautätigkeit aus der Hauszinssteuer auf längere Zeit hinaus nicht beeinträchtigt werden darf.

Bei dieser derzeitigen Aussichtslosigkeit des Kampfes gegen die Hauszinssteuer muß es daher bedauert werden, wenn der organisierte Hausbesitz zurzeit seine ganze Kraft mit diesem Kampf verschwendet und das weit eher erreichbare und dabei dem Vorteile der Gesamtwirtschaft einschließlich des Baugewerbes dienende Ziel der Angleichung von Alt- und Neumieten, wobei sein persönliches Interesse in der schrittweisen Erhöhung der Altmieten liegt, hierüber vernachlässigt, wobei er leider auch in Konflikt mit dem Baugewerbe kommt, dessen Lebensinteresse in der einstweiligen Aufrechterhaltung der Hauszinssteuer besteht, und die Kampffront gegen die Wohnungszwangswirtschaft, die auf den beiden Hauptträgern Baugewerbe und Hausbesitz beruht, in unheilvollster Weise geschwächt wird.

Daß das Allgemeininteresse der deutschen Wirtschaft und des Baugewerbes zurzeit nicht die Aufhebung der Hauszinssteuer, sondern vielmehr die Angleichung der Alt- und Neumieten erfordert, geht aus folgendem hervor. Durch die Wohnungszwangswirtschaft ist nicht nur der Grundstücksmarkt, sondern auch der Realkreditmarkt vollständig ruiniert. Durch die Stellung des Wohnhausbesitzes unter Ausnahmerecht ist dieser, der etwa ein Viertel des deut-

schen Volksvermögens ausmachte, zu einem Fremdkörper in der deutschen Wirtschaft geworden, durch dessen Absonderung der ganze Organismus der deutschen Volkswirtschaft empfindlich gestört wird; ein großer Teil der Arbeitslosigkeit ist hierauf zurückzuführen. Außerdem trägt die Ausschaltung der Altwohnhäuser als Anlageobjekt für Käufe und Beleihungen zum großen Teil zur Kapitalflucht ins Ausland und den damit verbundenen Verlusten bei. Der Normalzustand kann nur hergestellt werden, wenn Alt- und Neubesitz an Wohnhäusern wieder wirtschaftlich gleich behandelt wird, in eine einheitliche Masse zusammenfließt, also dem Althausbesitz vollständige Verfügungsgewalt zurückgegeben und seine Mietzinsfestsetzung ermöglicht wird, wodurch im Laufe der Jahre die Bildung einer „wirtschaftlich gerechtfertigten Miete“ ermöglicht wird. Dieses Ziel kann nur durch Angleichung von Alt- und Neumieten erreicht werden in der Weise, wie es der Verfasser in Heft 3 vom Jahre 1930 des näheren ausgeführt hat, wozu eine Übergangsperiode von etwa 5 Jahren erforderlich ist. Der Erreichung dieses Zieles würde aber die vorzeitige Aufhebung der Hauszinssteuer direkt entgegenwirken. Denn einerseits würden mit dem Wegfall der Hauszinssteuer die Mittel für die Herabsetzung der Neumieten wegfallen, andererseits würde mit der Erleichterung der Hausbesitzer um die Hauszinssteuer die Notwendigkeit einer Erhöhung der Altmieten wegfallen, von beiden Seiten her würde also der Angleichung der Alt- und Neumieten entgegengearbeitet und die Bildung eines normalen Grundstücks- und Hypothekenmarktes verhindert werden.

Vor allem aber würde durch den Wegfall der Hauszinssteuer die Finanzierung der Neubautätigkeit unterbunden und das Baugewerbe lahmgelegt werden. Denn für Neubauten, deren Kosten eine ungewöhnlich hohe Miete erfordern, deren Erzielung immer unwahrscheinlicher wird, je mehr die Altmieten in ihrem niedrigen Stand erhalten bleiben, wenn der Hausbesitzer infolge Befreiung von der Hauszinssteuer kein Interesse an ihrer Erhöhung mehr hat, wird der Kapitalmarkt niemals Interesse gewinnen können.

UNGEWISSE ZUKUNFT DER HAUSZINS- STEUERHYPOTHEKEN.

Von Stadtrat Dr. Lehmann, Liegnitz.

Die alte Streitfrage, wem die Gelder gehören, welche durch Reichsgesetz vom 1. Juli 1926¹⁾ einkommen, ob dem Reich, den Ländern oder den Gemeinden, ist noch immer ungeklärt und wird anscheinend bewußt dilatorisch behandelt. Der Finanzminister führte nämlich in seiner Rede am 7. Juli d. Js. u. a. aus:

„In dem Augenblick, in dem wir die Hauszinssteuer ganz oder teilweise nicht mehr für den Wohnungsneubau brauchen, wird die Auseinandersetzung zwischen Reich, Ländern und Gemeinden ungeheuer erleichtert, weil in diesem Augenblick eine Entlastung der Realsteuer im ganzen oder eine Umgestaltung möglich sein wird.“

Daß eine Forterhebung der Hauszinssteuer auf eine bestimmte Zeit und in bestimmter Höhe im Hinblick auf eine Verbilligung der Neubauten erforderlich ist, hat auch der Reichswirtschaftsrat am 4. Juli d. Js. anerkannt und er hat hierbei den vernünftigen Vorschlag gemacht, die Hauszinssteuer im Reiche einheitlich zu erheben. Die Mittel dieser Hauszinssteuer sind beträchtlich, und neuerdings ist durch Reichsgesetz vom 22. März 1930 beschlossen worden, daß auch die Rückflüsse desjenigen Anteils, der für den Woh-

nungsbau gegeben wird, wiederum für den Wohnungsbau verwendet werden muß. Die Gesetzgebung und Verteilung der Mittel liegt in den Händen der Länder, welche die Verteilung meist aber den Gemeinden überlassen werden. Es ist nun beabsichtigt, diese Mittel mindestens zum Teil übergemeindlich beim Lande zusammenzufassen, die Landesrichtlinien stärker aneinander anzugleichen und gewisse einheitliche Bestimmungen festzulegen; die allerwichtigsten Bestimmungen sollen in einem Reichsgesetz übernommen werden.

Gedacht ist hierbei an die Festlegung des größten Teiles der Hauszinssteuermittel für breite unbemittelte Kreise der Bevölkerung und an Bestimmungen der Wohnungsgrößen und Wohnungsgestaltung, über die Auswahl der Wohnungsanwärter, insbesondere über die Bevorzugung sozial gefährdeter Schichten (Kriegsbeschädigte, Kinderreiche usw.). In dieser Hinsicht hat bereits der Ausschuß des preußischen Landtages folgenden Beschluß gefaßt:

„Das Ministerium wird ersucht, bei größeren Bauvorhaben Hauszinssteuerhypothenken nur dann zu geben, wenn im stärkeren Maße als bisher ein Teil der neu erstellten Wohnungen zur Unterbringung Kinderreicher und Schwerkriegsbeschädigter Verwendung finden. Hauszinssteuerhypothenken für Gemeinde- und stadtteigene Häuser sollen nur vergeben werden, wenn eine angemessene Zahl der Wohnungen für Exmittierte und asoziale Mieter bereitgestellt wird.“

Auch die Privatwirtschaft scheint die weitere Notwendigkeit der Bereitstellung öffentlicher Mittel für Neubauzwecke anzuerkennen, hält jedoch eine Fortführung der Hauszinssteuer-Zuschüsse nur dann gerechtfertigt²⁾, wenn die Gemeinden von der bisherigen Erbauung komfortabler Wohnungen zum ausschließlichen Bau von Einfachwohnungen übergehen. Diese sind vor allem notwendig, denn es genügt nicht — wie der frühere Berliner Kämmerer Dr. Karding ausgeführt hat —, Wohnungen herzustellen, sie müssen auch vermietet werden können. Zurzeit ist fast allorts die Tatsache zu verzeichnen, daß trotz Wohnungsnot viele Neubauwohnungen leerstehen. Die Erklärung hierfür liegt darin, daß der Kreis der zahlungsfähigen Personen — da bei den gegenwärtigen Zins- und Baukosten die Neubauwohnungen völlig aus privaten Mitteln errichtet werden und deshalb außerhalb der Zwangsbewirtschaftung stehen —, ein ganz eng begrenzter ist; selbst bei Neubauten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet worden sind, ist trotzdem der Kreis der Mietlustigen immer noch ein sehr beschränkter, so daß sich hieraus wiederum die Notwendigkeit einer weiteren künstlichen Verbilligung der Neubaumieten aus öffentlichen Mitteln ergibt.

REICHSWIRTSCHAFTSRAT UND BAUSPARKASSENGESETZ.

Der Finanzpolitische Ausschuß des Reichswirtschaftsrats nahm zu dem Entwurf eines Depot- und Depositengesetzes am 2. Juli Stellung. Damit war auch die Stellungnahme zum Bausparkassengesetz verbunden.

Der Entwurf beschränkt sich grundsätzlich auf die Ermöglichung einer gewerbepolizeilichen Regelung. Eine gesetzliche Regelung des materiellen Bausparkassenrechts wird nicht getroffen.

Bei den Verhandlungen hielten Sachverständige aus dem Bankwesen der Gewerkschaften eine materielle Regelung für die Bausparkassen im Gesetz zum Schutz der Bausparer für notwendig. Die Ergebnisse einer großen Anzahl von

¹⁾ RGBl. S. 252.

²⁾ Wirtschaftsdienst 1930 Heft 24.

Bausparkassen sind während der letzten Jahre so schlecht gewesen, daß zahlreiche Sparer schwer geschädigt wurden. Feste Vorschriften über den Inhalt des Vertrages, gegen die nicht verstoßen werden darf, wären vorzusehen, hinsichtlich der Verteilung der Gelder müßten allgemeine Grundsätze aufgestellt werden, das eigene Kapital müsse im angemessenen Verhältnis zu den abgeschlossenen Vertragssummen stehen, die Publizität müsse besser als in dem Gesetzentwurf gewährleistet sein. Der Sparer müsse ein Rücktrittsrecht unter Herauszahlung der von ihm geleisteten Beträge oder doch zum mindesten eines Teiles derselben haben.

WOHNUNGSBESTAND IM DEUTSCHEN REICH.

Nach Wirtschaft und Statistik betrug der Wohnungsbestand im Deutschen Reich (ohne Saargebiet) Anfang 1930 unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Reichswohnungszählung 1927 und der fortlaufenden Bautätigkeitsstatistik insgesamt 15,8 Millionen Wohnungen. Davon entfallen auf Altwohnungen 13,65 Millionen Wohnungen oder 86,2% und auf Neuwohnungen (nach dem 1. Juli 1918 erstellt) 2,18 Millionen oder 13,8%. Von den 64,1 Millionen Einwohnern Deutschlands lebten Anfang 1930 etwa 9 Millionen, das sind 14%, in neu errichteten Wohnungen. Etwa 35% der neuen Wohnungen sind Kleinwohnungen (einschließlich Küche 1—3 Wohnräume). Bei den Altwohnungen beträgt der entsprechende Anteil 47%. Hinsichtlich Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Gemeindegrößenklassen ist beachtenswert, daß in den kleineren und mittleren Städten eine rege Neubautätigkeit entfaltet wurde. Mit einem Anteil von 16% Neuwohnungen stehen die Gemeinden mit 10 000 bis 50 000 Einwohnern an der Spitze. Die Stadt Berlin liegt mit 10% erheblich unter dem Reichsdurchschnitt von 13,8%. Die einzelnen Reichsgebiete weisen in ihrem anteilmäßigen Bestand an Neuwohnungen erhebliche Unterschiede auf. So treffen auf 100 Wohnungen insgesamt in der

Grenzmark Posen/Westpreußen	19,2	Wohnungen
Oberschlesien	18,6	„
Westfalen	17,1	„
Württemberg	16,1	„
Hessen	16,0	„
Rheinprovinz	15,8	„
Braunschweig	9,4	„
Mecklenburg-Schwerin	9,9	„
Berlin	10,1	„
Sachsen	10,5	„
Niederschlesien	12,0	„
Thüringen	12,6	„

GEFLÜGELHALTUNG BEI SIEDLUNGS-GRUNDSTÜCKEN.

Im Ministerialblatt des Preußischen Landwirtschaftsministeriums wird ein Runderlaß vom 4. Juli 1930 — VI 11 786 — veröffentlicht, in dem die Geflügelhaltung auf Siedlungsgrundstücken mehr als bisher gefördert werden soll. Es ist demzufolge bei künftiger Auslegung von Neusiedlerstellen und von Anliegersiedlungen darauf zu achten, daß für die Geflügelhaltung zweckmäßige Unterkunftsräume errichtet werden. Für die Beschaffung von Zuchtieren können hierbei auch Mittel aus dem Wohlfahrtsfonds vermittelt werden.

Bei Auslegung von Landarbeiterstellen ist auf die Anschaffung von guten Legehennen hinzuwirken, das gleiche gilt für ländliche Kleinstellen.

Für die Errichtung von besonderen Geflügelstallungen können Nachweisungs- und Einrichtungs-Kredite bis zu $\frac{1}{3}$, gegebenenfalls bis zur Hälfte des Taxwertes gegeben werden, wenn die Siedler sich einer Wirtschaftsberatung der Landwirtschaftskammer unterstellen und sich zum Bezuge von Futtermitteln sowie zum Absatz ihrer Erzeugnisse genossenschaftlicher Einrichtungen bedienen.

DIE DEUTSCHE TAGUNG FÜR WIRTSCHAFTLICHES BAUEN IN KÖLN A. RH.

(großer Kongreßsaal im Rheinpark, Messegelände) ist mit Rücksicht auf die Reichswohnungs-Konferenz auf den 13. und 14. Oktober verschoben worden. Die Vorträge liegen nunmehr endgültig wie folgt fest:

1. „Stahlskelettbau im Wohnungsbau“, Prof. Dr.-Ing. Siedler-Berlin.
2. „Betonskelettbau im Wohnungsbau“, Prof. Dr. e. h. Rüdth-Darmstadt.
3. „Holzskellettbau im Wohnungsbau“, Prof. Schmitthenner-Stuttgart.
4. „Bewertung verschiedener Bauweisen“, Reg.-Baumeister Dr.-Ing. Triebel-Berlin.
5. „Massivdecken im Wohnungsbau“, Reg.-Baumeister Gerlach-Berlin.
6. „Die Decken- und Estrich-Konstruktionen der Versuchssiedlung Bietigheim“, Film mit Erläuterungen von Prof. Keuerleber-Stuttgart.
7. „Die neuesten Untersuchungen auf dem Gebiete des Schalles und der Erschütterungen in Wohngebäuden“, Dr. Reihert-Stuttgart.
8. „Die Möglichkeit und Bedeutung der Winterarbeit im Baugewerbe“, Min.-Rat Dr. Schmidt-Berlin.

Anfragen sind an die Geschäftsstelle des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen, Leipzig C 1, Tröndlin-Ring 9, zu richten.

SCHLESISCHE BODENREFORM-WOCHE

vom 27. September bis 2. Oktober 1930 im „Boberhaus“ zu Löwenberg.

Zeiteinteilung:

Sonnabend, 27. September:

Nachmittags 6 Uhr: Geschäftssitzung des Landesverbandes.

- a) Geschäftsbericht, b) Vorstandswahl.

Abends 8 Uhr im „Weißen Roß“: Begrüßungsabend:

- a) Begrüßungen.
b) Vortrag: „Der Daseinskampf der Familie in Schlesien.“
Ref.: Berufsschul-Fachvorst. Ernst Benter-Breslau.

Sonntag, 28. September:

Vormittags: Gottesdienste.

11 Uhr: Hauptversammlung im „Weißen Roß“:

- a) Vortrag: „Ostdeutsche Aufgaben.“ Ref.: Landrat Rönneburg-Barth, Staatskommissar für den Osten.
b) Vortrag: „Wie kann Bodenreform helfen?“ Ref.: D. Dr. Dr. h. c. Adolf Damaschke-Berlin.

Nachmittags: Besichtigung der alten, schönen Stadt.

Montag, 29. September:

früh 9 Uhr: 1. Arbeitstagung im Boberhause:

- a) Die Eigentumsfrage, Bebauungsplan, Bodenreformgesetz.
b) Arbeitsrecht und Bodenreform. Aussprache. Einl. Referate: Amtsgerichtsrat Ahrendts-Breslau; Regierungsrat Glasneck-Brieg; Dir. Lubahn-Berlin; Dir. Ostermann-Glatz; Bürgermeister Graebert-Anklam.

Abends 8 Uhr im „Weißen Roß“:

Beamtenversammlung: Lichtbildervortrag: „Das Selbsthilfswerk der deutschen Beamtenschaft zur Sicherung der Familie.“ Ref.: Dir. Max Wagner-Berlin. Aussprache.

Dienstag, 30. September:

Früh 9 Uhr: 2. Arbeitstagung im Boberhause:

- a) Landwirtschaft und Bodenreform.
- b) Die Neu- und Anliegersiedlung in Schlesien.
- c) Bodenreform im Auslande: Dänemark, England usw. Einl. Referate: D. Dr. Dr. h. c. Damaschke-Berlin; Vors. des Schles. Bauernbundes Herrmann-Breslau; Direktor Melzig-Wohlauf; Dr. Karl Schewe-Berlin; Dr. Raupach-Löwenberg.

Mittwoch, 1. Oktober:

Früh 9 Uhr: 3. Arbeitstagung im Boberhause:

- a) Finanz- und Steuernot und die Bodenreform.
- b) Die nächsten Aufgaben. — Einl. Ref.: Präsident Peussel; Vors. des Schles. Mieterbundes Schmidt-Breslau; E. Benter-Breslau.

Donnerstag, 2. Oktober:

Beginn der Besichtigungsfahrten in schlesische Siedlungen, zu den Talsperren nach Mauer, Marklissa, Goldentraum und zur Segelfliegerschule in Grunau bei Hirschberg.

Es sind zu ernster Aussprache Vertreter aller Berufsstände eingeladen. Die auswärtigen Teilnehmer finden Aufnahme und gute Verpflegung im Boberhause zu einem mäßigen Tagessatze von 3,50 RM, in Privatquartieren, Gasthäusern, die Jugend auch in der Jugendherberge. Weitere Unkosten entstehen nicht, so daß also keinesfalls die Tagungskosten 20 RM überschreiten werden.

Tageseinteilung im Boberhause:

7 Uhr: Aufstehen; 8 Uhr: 1. Frühstück; 9—12½ Uhr: Arbeitszeit mit einer kleinen Frühstückspause; 1 Uhr: Mittagessen, anschließend Ruhe oder Spaziergänge in die „Löwenberger Schweiz“; 4 Uhr: Nachmittagskaffee; 4½—6½ Uhr: Fortsetzung der Aussprache vom Vormittag; 7 Uhr: Abendessen; 8 Uhr: Abendunterhaltung; 10 Uhr: ins Bett.

Anmeldungen bis 24. September an das „Boberhaus“ in Löwenberg Schl. erbeten. — Auskünfte durch Fachvorsteher Ernst Benter, Obernigk bei Breslau.

JUSTIZRAT GEORG KLINKE †

Am 1. September verschied der Verbandsdirektor des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften, Justizrat H. G. Klinke, im Alter von 51 Jahren. Justizrat Klinke hat sich durch seine Tätigkeit als Notar in Kiautschou umfassende Vertrautheit mit den Fragen der Bodenreform angeeignet und war in der Nachkriegszeit im Reichsarbeitsministerium als Sachreferent für Wohnungswesen tätig. Im Jahre 1924 wurde er Verbandsdirektor des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und hat sich hier durch seine Sachkenntnis und sein zielbewußtes Eintreten für die Belange der Baugenossenschaften große Verdienste erworben. Die deutsche Bauvereinsbewegung verliert in Justizrat Klinke einen ihrer hervorragendsten Förderer.

Dieser Nummer liegt ein Prospekt der Bruckmann'schen Monatsschrift „Das Schöne Heim“ bei, die sich mit allen Dingen der modernen Wohnkultur befaßt und in einem reichen Bildermaterial Anregungen vielfältiger Art vermittelt.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

RdErl. d. pr. Min. f. V. vom 8. 7. 1930 betr. Wohnungsfürsorge für Staatsbedienstete.

— III B 1177. —

Der Verband Deutscher Beamten-Bau- und Siedlungsvereine in Berlin, dessen Mitglieder sich in der Hauptsache mit der Herstellung von Reichs- und Staatsbedienstetenwohnungen unter Inanspruchnahme sogen. Arbeitgeberdarlehen befassen, hat wiederholt gebeten, bei der Handhabung der Bestimmung in Ziffer 18 (1) der Bedingungen vom 30. 5. 1929 — II B 1710 — über die Vergebung der Wohnungen die Bedürfnisse der Genossenschaften zu berücksichtigen, insbesondere diesen ein angemessenes Mitbestimmungsrecht einzuräumen. Hierbei ist in erster Linie an die Versorgung der älteren Mitglieder der Genossenschaften gedacht, die bei dem bisherigen Verfahren vielfach jüngeren, erst mit dem Zeitpunkt der Wohnungszuweisung in die Genossenschaft eintretenden Mitgliedern gegenüber zurückstehen mußten. Ich halte es für vertretbar, den Genossenschaften in Berücksichtigung ihrer berechtigten Wünsche für eine von Fall zu Fall von ihnen zu bestimmende Zahl von Wohnungen das Vorschlagsrecht dergestalt einzuräumen, daß sie aus den Reihen ihrer älteren Mitglieder solche Staatsbedienstete für die Besetzung in Vorschlag bringen, die die in Ziffer 18 (1) der Bedingungen genannten Voraussetzungen erfüllen, d. h. wohnungslos sind oder aus triftigen Gründen ihre bisherige Wohnung aufgeben müssen und diese dem Staat zur Besetzung mit einem

anderen Staatsbediensteten zur Verfügung stellen. Das Verfahren bei Vergebung der Wohnungen würde sich hiernach künftig folgendermaßen gestalten: Die Regierungspräsidenten usw. bestimmen von sich aus zunächst diejenigen Staatsbediensteten, deren Unterbringung in den betreffenden Neubauwohnungen unabweisbar dienstliches Bedürfnis ist (Wohnungsbeihilfenempfänger und solche Staatsbedienstete, die Anspruch darauf haben, sowie wohnungslose oder dringend wohnungsbedürftige Staatsbedienstete). Diese müssen die Mitgliedschaft bei der betreffenden Baugenossenschaft erwerben. Insoweit als die Wohnungen von den Regierungspräsidenten usw. nicht unmittelbar in Anspruch genommen werden, kann den Baugenossenschaften das Vorschlagsrecht für die Besetzung der Wohnungen überlassen werden. Die Vorschläge der Baugenossenschaften bedürfen selbstverständlich nach wie vor in jedem Falle der Genehmigung der Regierungspräsidenten — sowohl bei der erstmaligen Besetzung wie bei der Wiederbesetzung der Wohnungen. — Dieses Verfahren kommt seit einigen Jahren in Berlin in Anwendung. Den Baugenossenschaften wurde hier bisher das Vorschlagsrecht für ca. 50 % der bezuschußten Wohnungen überlassen. Schwierigkeiten oder Unzuträglichkeiten in dienstlicher Beziehung haben sich bei der Anwendung dieses Verfahrens nicht gezeigt. — Für Wohnungsunternehmungen anderer Rechtsform kommt die Bewilligung eines Vorschlagsrechtes bei der Vergebung von Wohnungen nicht in Frage. Ich bemerke auch ausdrücklich, daß dieser Erlaß für „Lehrerwohnungen“, deren Herstellung durch Beihilfen aus den vom Herrn Minister für

Wissenschaft, Kunst und Volksbildung bereitgestellten Mitteln gefördert wird, keine Anwendung findet. Ich er suche, mir bis zum 1. 7. 1931 zu berichten, bei welchen Genossenschaften hiernach verfahren worden ist und welche Erfahrungen hierbei gemacht worden sind.

II.—III. ●

IV. BAUPOLIZEI UND BAUTECHNISCHES

RdErl. d. pr. Min. f. V. vom 3. 7. 1930 betr. Schutz geschichtlich und künstlerisch bedeutender Bauten gegen Verunstaltung.

— II C 1540. —

Ein Baufall, in dem ein Baudenkmal in seiner äußeren Erscheinung durch die Errichtung eines Fabrikschornsteins in der Nachbarschaft stark beeinträchtigt wurde, gibt mir Veranlassung, die Aufmerksamkeit der Baupolizeibehörden auf den Schutz der Gebäude von Denkmalswert gegen Verunstaltung von Bauausführung am Bauwerk selbst oder auf benachbarten Grundstücken hinzuweisen. — In der Regel sind solche Bauten durch Ortsgesetz auf Grund des § 2 des Gesetzes vom 15. 7. 1907 gegen Beeinträchtigung besonders zu schützen. Liegt ein solcher Schutz vor, so sind über die Bauentwürfe gemäß § 6 a. a. O. vor Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung Sachverständige zu hören. Sofern keine geeigneten Sachverständigen am Orte selbst sich befinden, kommt als Sachverständiger in erster Linie der Provinzialkonservator in Betracht, dem somit das Bauvorhaben zur Stellungnahme zuzuleiten ist. Das gleiche gilt für die Entwürfe zu Bauten auf den in der Umgebung des Baudenkmal liegenden Grundstücken, sofern sie die Wirkung des Baudenkmal beeinträchtigen können (vergl. hierzu auch Ausführungsanweisung zum Gesetz vom 15. 7. 1907 Ziff. II 4 Abs. 2 und Ziff. II 5). — Aber auch soweit die Bauten noch nicht ausdrücklich durch Ortsgesetz gegen Beeinträchtigung geschützt sind, ist es zweckmäßig, daß die Baupolizeibehörden vor Erteilung der Baugenehmigung gleichfalls mit dem Baukonservator Fühlung nehmen. — Stets ist aber dafür zu sorgen, daß das baupolizeiliche Genehmigungsverfahren durch die Anhörung des Provinzialkonservators nicht in unerwünschtem Maße verzögert wird.

RdErl. d. pr. Min. f. V. vom 4. 7. 1930 betr. Zulassung neuer Bauweisen.

— II 6200 31. 5. —

Nach den Ausführungen der Anlage zur Einheitsbauordnung zu § 13 soll die Einführung neuer Bauweisen, wenn sie den öffentlichen Interessen des Feuerschutzes, der Standsicherheit und der Gesundheitspflege gerecht werden, kein Widerstand entgegengesetzt werden. Es hat sich aber gezeigt, daß bei der Beurteilung neuer Bauweisen die Ansichten der örtlichen Stellen derart weit auseinandergehen, daß jeder Fortschritt gehemmt wird und eine Schädigung der deutschen Bauwirtschaft zu befürchten ist. Mein Erlaß vom 16. 5. 1929 — II C 1170 —, betreffend Zulassung neuer Bauweisen für ebene Steindecken wird daher auch auf die Zulassung sämtlicher neuer Bauweisen für Wohnungs- und Industriebau, und zwar in statischer, materialtechnischer und feuerpolizeilicher Hinsicht, ausgedehnt. — Zu meinem vorgenannten Erlaß wird erläuternd und ergänzend bemerkt: Die Zulassungsbescheinigung für eine neue Bauweise darf künftig nur von der Staatlichen Prüfungsstelle für statische Berechnungen in Berlin auf Grund der eingereichten Unterlagen und der von ihr für erforderlich erachteten Versuche ausgestellt werden. Die Versuche werden in einer amtlichen Prüfungsanstalt angestellt werden. Wenn örtliche Polizeiverwaltungen glauben, Einwendungen oder Ergänzungsvorschläge zu der Zulassungsbescheinigung der Staatlichen Prüfungsstelle vorbringen zu sollen, so haben sie solche mit ausreichender Begründung an die Staatliche Prüfungsstelle Berlin einzusenden und deren Stellungnahme abzuwarten. Bestehen auch dann noch solche Meinungsverschiedenheiten, daß eine Einigung ausgeschlossen erscheint, so ist meine Entscheidung auf dem Dienstwege anzurufen. — Es bleibt den örtlichen Baupolizeibehörden unbenommen, über die Zulassungsbescheinigung hinausgehende Forderungen zu stellen, die keine grundsätzlichen Fragen betreffen und im Einzelfalle durch besondere örtliche Verhältnisse usw. bei dem jeweiligen Bauvorhaben geboten erscheinen, da die Verantwortung für die Zulassung im einzelnen Bauwerk grundsätzlich von der örtlichen Baupolizeibehörde getragen werden muß.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

DIE WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT. Von Professor Dr. Joh. V. Bredt. Verlag Junker und Dünnhaupt, Berlin-Steglitz, Wilseder Straße 20 II. Preis brosch. 2,40 RM. Die Wohnungszwangswirtschaft ist eine Folgeerscheinung der Kriegszeit, die eine veränderte Verteilung sowie eine Verknappung des Wohnraums mit sich gebracht hat. Die Bautätigkeit lebte in der Nachkriegszeit nur allmählich auf, und man suchte durch Zwangsmaßnahmen zunächst die allerdrückendsten Härten im Wohnungswesen zu beseitigen. Die Vertragsfreiheit im Wohn- und Mietwesen wurde fühlbar eingeschränkt. Es wurden Wohnungen beschlagnahmt und behördlicherseits verteilt. Durch besondere Mietschutzbestimmungen wurde verhindert, daß die Wohnungspreise bei dem Mißverhältnis von Angebot und Nachfrage zu hoch würden. Daneben zog man den Grundbesitz zur Finanzierung von Neubauten heran, indem man ihm eine besondere steuerliche Belastung (Hauszinssteuer) auferlegte. Inzwischen ist eine Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft eingetreten, aber immer noch ragt sie als Überbleibsel der Kriegs- und Nachkriegszwangswirtschaft in die freie Wirtschaft hinein.

Der Verfasser hat die Ursachen und die Entwicklungsphasen der Wohnungszwangswirtschaft herausgearbeitet. Man vermißt ein Eingehen auf das heutige Problem der Wohnungszwangswirtschaft, nämlich die Frage, ob schon heute eine Aufgabe der Zwangswirtschaft möglich ist, sowie zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form dies am besten zu geschehen habe.

„ICH BITTE UMS WORT ZUR GESCHÄFTSORDNUNG!“ Praktischer Wegweiser für Versammlungsleiter. 3. Auflage. Von Chefred. E. Paquin. Preis: Bei Voreinsendung des Betrages 1,80 RM., per Nachnahme bezogen 2,10 RM. Zu beziehen durch den Selbstverlag des Verfassers: Chefredakteur E. Paquin, Hösel (Rhld.), Preußenstraße 1. Postscheckkonto Essen 169 53.

Das Werkchen trägt einem wirklichen Bedürfnis Rechnung. Der Verfasser hat damit einen auf den parlamentarischen Gepflogenheiten fußenden Leitfadens über die Kunst korrekter Versammlungsleitung herausgegeben, der jedem Vereins- und Versammlungsvorsitzenden, wie überhaupt allen Vorstandsmitgliedern von Verbänden, Vereinen, Genossen-

schaften, Innungen, Gewerkschaften usw. ein wertvoller Ratgeber in dem zuweilen dornenreichen und verworrenen Gestrüpp versammlungstechnischer Schwierigkeiten sein wird. In klarer, leichtverständlicher Sprache wird über alle Fragen Auskunft gegeben, die irgendwie an einen Vorsitzenden herantreten können.

WERBEFALTBLATT FÜR DIE PROVINZ OBERSCHLESISIEN. Der Oberschlesische Verkehrsverband hat ein Werbefaltblatt herausgegeben, das auf die Eigenarten und Schönheiten unserer oberschlesischen Heimat hinweist. Es bringt in glücklicher Auswahl Abbildungen oberschlesischer Städte und Landschaftsbilder und stellt ein wirkungsvolles Propagandamittel für die oberschlesische Verkehrs- und Reisewerbung dar. Das Werbefaltblatt ist zu beziehen vom Oberschlesischen Verkehrsverband E. V., Ratibor, Landeshaus.

WESTERMANN'S MONATSHEFTE. Das Erscheinen des 75. Jahrgangs von Westermanns Monatsheften bietet be-

sonders Anlaß, auf die Bedeutung der Monatshefte hinzuweisen. Die Zeitschrift trägt den verwöhntesten Ansprüchen auf kulturellem, künstlerischen und literarischem Gebiet Rechnung und bringt dauernd wichtige Abhandlungen über unsere Heimat und fremde Länder, sie unterrichtet über bedeutende technische Neuerungen und Erfindungen und bringt viele Artikel über Sport, Gymnastik usw. Das reichhaltige, meistens buntfarbige Bildmaterial ist in seiner technischen Wiedergabe sonst unerreicht.

Für den ersten Roman des Jubiläumsjahrgangs hat der Verlag einen Roman von Ernst Zahn, dem großen schweizer Erzähler, gewonnen. Dieser Roman „Pietro-Angelina“ zeigt Ernst Zahn auf der Höhe seines Schaffens, und die spannende Handlung wird mit besonderem Interesse von jedem Leser verfolgt werden.

Der Jubiläumsjahrgang wird vom Verlag Westermann ganz besonders schön ausgestattet werden und kann deshalb unseren Lesern nachdrücklichst empfohlen werden.

Der Preis von 2,— RM für das Heft bleibt auch im neuen Jahrgang bestehen.

EINGEGANGENE BÜCHER UND ZEITSCHRIFTEN

URSACHEN UND ABHILFE VON MAUERWERKSFEUCHTIGKEIT UND SALPETERFRASS MIT EINSCHLUSS DER GRUNDWASSER-KELLER UND DES HAUSSCHWAMMS. Von Heinrich Schäfer. Verlagsgesellschaft m. b. H., Hannover. Preis 2,— RM.

SAMMLUNG WICHTIGER ENTSCHEIDUNGEN ZUM WOHNUNGS- UND MIETWESEN. 1. TEIL. ENTSCHEIDUNGEN ZUM REICHSWOHNUNGSMANGELGESETZ, REICHSMIETERSCHUTZGESETZ, REICHSMIETENGESSETZ. FÜNFTE FOLGE. Zusammengestellt und bearbeitet von Dr. A. Gut, Direktor des Wohnungsamtes, München, Dr. F. Stümper, Oberregierungsrat im bayerischen Staatsministerium für Arbeit, München, J. Zormaier, Landgerichtsrat, München. Heft 12 der Schriften der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen“. Preis 8 RM (für Mitglieder der Vereinigung 6,50 RM).

FAMILIE UND VOLK. Sonderschau des Reichsbundes der Kinderreichen Deutschlands auf der Internationalen Hygiene-Ausstellung Dresden 1930. Druck: Deutscher Schriftenverlag, Berlin. Die Schrift ist durch die Geschäftsstelle des Reichsbundes der Kinderreichen, Berlin W 35, Lützowstraße 75, zum Preise von 0,50 RM einschl. Porto zu beziehen.

GRUNDERWERBSTEUERGESETZ. Von H. Rohde, Obermagistratsrat, Berlin. Industrieverlag Spaeth & Linde, Berlin W 10, Wien I. Preis broschiert 5,60 RM, in Leinen geb. 7,20 RM.

Heft 8 „NEUE HAUSWIRTSCHAFT“, Vierteljahrespreis 2,— RM zuzüglich Zustellgebühr (Einzelheft 0,75 RM Zustellgebühr). K. Thienemanns Verlag, Stuttgart.

DIE STOCKWERKS-WARMWASSERHEIZUNG (ETAGENHEIZUNG). Angaben über die Berechnung und über die Einzelheiten der Ausführung von H. J. Klinger †. Siebente, völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage. 128 Seiten mit 46 Abbildungen mit 11 Zahlentafeln. Herausgegeben von Obergeringieur P. Pakusa und Obergeringieur J. Ritter. In Halbleinen gebunden 5,— RM, Verlagsbuchhandlung Carl Marhold, Halle a. S.

„ICH BITTE UMS WORT ZUR GESCHÄFTSORDNUNG.“ Praktischer Wegweiser für Versammlungsleiter. 3. Auflage. Von Chefred. E. Paquin. Preis: Bei Voreinsendung des Betrages 1,80 RM, per Nachnahme bezogen 2,10 RM. Zu beziehen durch den Selbstverlag des Verfassers: Chefredakteur E. Paquin, Hösel (Rhld.), Preußenstraße 1. Postscheckkonto Essen 169 53.

UNTER AUSSCHLUSS DER VERANTWORTLICHKEIT DER SCHRIFTFLEITUNG

Der neue Heißwasser-Stromautomat NE A 38 ein Erzeugnis der Firma Junkers & Co. in Dessau.

Die Gaswirtschaft gewinnt mit der zunehmenden Steigerung des Gasabsatzes immer größere Bedeutung. Sie stellt gerade jetzt viele Aufgaben und die wichtigsten zweifellos dort, wo durch Gas und Gasapparate das Leben des Menschen besser gestaltet, behaglicher und bequemer eingerichtet werden soll. Hierzu gehören die Einrich-

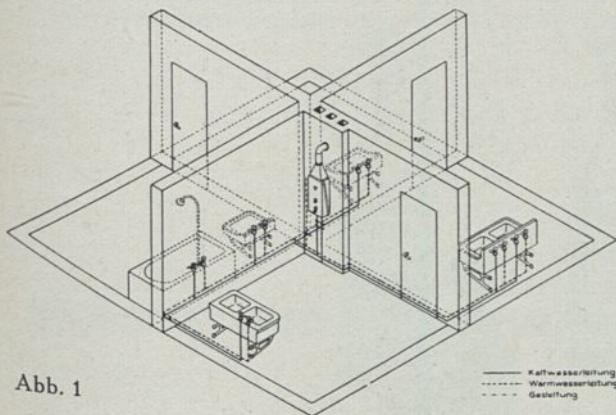


Abb. 1

tungen für Körperpflege, Hygiene und zeitgemäße Haushaltsführung. (Abb. 1.) Ein Haus, das heute gebaut wird, kann ohne diese jedenfalls kaum gedacht werden. Aus der Erkenntnis heraus, daß mit der zunehmenden Eröberung des Haushaltes durch das Gas hochwertige Ver- technische Erzeugnisse größere und vielseitigere Ver- wendung finden, hat die Firma Junkers & Co. in

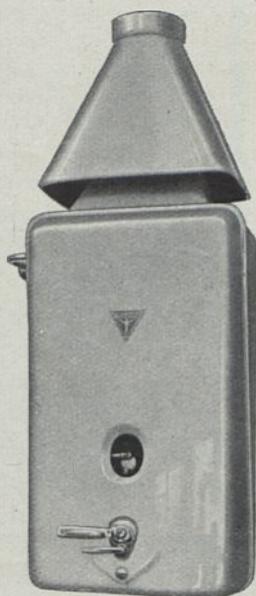


Abb. 2

Dessau, die bekannte Spezialfabrik für Gasbadeöfen und Heißwasser-Stromautomaten, vor kurzem einen neuen Heißwasser-Stromautomaten für die zentrale Warmwasserversorgung — das Modell NE A 38 — geschaffen.

In Folgendem geben wir eine kurze Beschreibung seiner wesentlichen Vorzüge und seiner wichtigsten Neuerungen:

Die seit Jahrzehnten bewährten Konstruktionselemente — rohrgekühlte Verbrennungskammer und patentierter unterteilter Lamellen-Heizkörper — sind bei diesem Apparat beibehalten, aber wesentlich verbessert und zu höherer Leistung gebracht. (Abb. 2.)

Das wesentlich Neue aber ist der völlig geschlossene Bau, der nur die zur Bedienung unbedingt notwendigen Teile dem Auge sichtbar bleiben läßt. Er ist geformt für den Zweck, dem er dienen soll, in jeder Beziehung modern und dem neuen Baugedanken entsprechend. (Abb. 3.)

Trotz des geschlossenen Äußeren ist der Innenkörper und die Armatur jederzeit leicht zugänglich, denn das Gehäuse ist schräg getrennt und die Vorderwand abnehmbar. Nach Abnahme derselben liegen alle Teile frei und können während des Betriebes beobachtet werden. Hierin liegen



Abb. 3

auch für die Reinigung und Kontrolle wesentliche Vorzüge, die noch dadurch vergrößert werden, daß die Abgasleitung bei der Reinigung des Innenkörpers nicht entfernt zu werden braucht. Der Apparat ist druckfest, geprüft auf 30 Atmosphären. Der Mantel ist außen und innen emailliert. (Abb. 4, 5 und 6.)

Die Installation dieses neuen Heißwasser-Stromautomaten NE A 38 ist denkbar vereinfacht durch eine übersichtliche und klare Anordnung aller Anschlüsse.

Der Gasanschluß erfolgt von unten, der Gasabsperrhahn, der jedem Apparat vorzuschalten ist, kann also leicht angeordnet werden.

Der Kaltwasseranschluß liegt neben dem Gasanschluß, so daß eine parallele gerade Führung der Rohrleitung gegeben ist, wodurch die fertige Installation ein besonders gefälliges Aussehen hat.

Der Warmwasseranschlußkrümmer ist so ausgebildet, daß die Warmwasserleitung auf oder unter Putz verlegt und bequem angeschlossen werden kann.

Der Abgasanschluß erfolgt wie üblich, jedoch darf nicht unerwähnt bleiben, daß der Apparat besonders überlegen ist durch die sorgfältige Ausbildung der abgasführenden Teile. Die Zugunterbrechung ist so ausgebildet, daß sie gleichzeitig Stausicherung ist. Dadurch

ist der Apparat gesichert gegen Zug, Stau und Rückstrom im Schornstein und gegen alle Einflüsse von außen. So entspricht der Apparat allen Anforderungen der Sicherheit und Hygiene, denn selbst im ungünstigsten Zustand während des Betriebes beträgt der CO-Gehalt nur 0,058 %, bezogen auf das unverdünnte Abgas, liegt also weit unter dem als höchstzulässig anerkannten Maß. Neben allen diesen konstruktiven Fragen wurde mit besonderer Sorgfalt die Werkstofffrage behandelt, so daß mit

Junkers neuem Heißwasser-Stromautomaten N E A 38 ein praktisches Zweckgerät entstanden ist, welches durch seine Vorzüge und Eigenschaften die Grundsätze des bekannten Werkes — nämlich Pflege des technischen Fortschritts und höhere Leistung durch bessere Qualität — besonders unter Beweis stellt. Die Firma Junkers & Co. in Dessau ist gern bereit, Interessenten auf Anforderung die ausführliche Druckschrift D 287 zuzusenden.

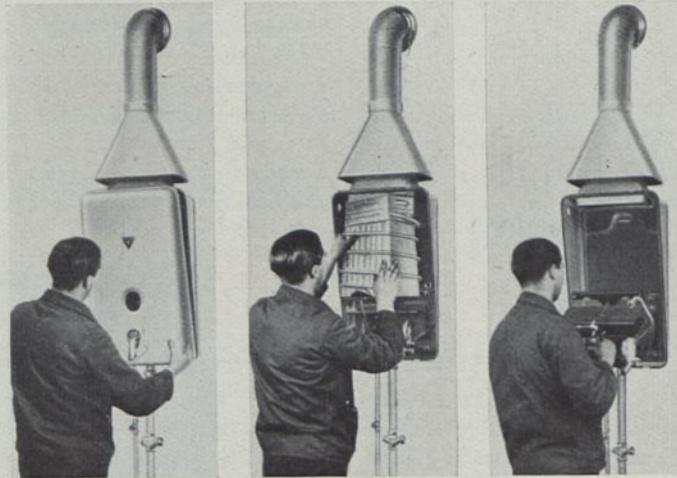


Abb. 4

Abb. 5

Abb. 6