

Deutsches Wohnungs-Archiv

Zentralblatt für das gesamte Wohnungswesen

Unter Mitwirkung von

H. VON EYERN
Verwaltungsgerichtsdirektor,
Aachen

Dr. Dr. E. HEYMANN
Geh. Justizrat, Prof.,
Berlin

Dr. A. SKALWEIT
Professor, Frankfurt a. M.

Dr. C. GOERDELER
Oberbürgermeister,
Leipzig

Dr. Ing. h. c. H. JANSEN
Prof. f. Städtebau a. d. Techn. Hochschule
Berlin

Dr. A. WEBER
Geh. Reg.-Rat, Prof., München

Dr. H. GÜNTHER
Reichsgerichtsrat,
Leipzig

Dr. W. HEIN
Prof., Vors. des Mieteinigungsamt-
Halle

Dr. W. RHODE
Rechtsanwalt u. Notar,
Frankfurt a. M.

Dr. H. WOLFF
Prof., Direktor d. Statist. Amts, Halle

herausgegeben von

Dr. W. FRANK, Berlin

C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung München und Berlin

Schriftleitung und Geschäftsstelle des DWohnA.: Berlin W 57, Potsdamer Straße 96

Das „Deutsche Wohnungs-Archiv“ erscheint einmal monatlich gegen Monatsschluß. Bezugspreis vierteljährlich 4,50 M. Einzelne Hefte 1,80 M. Alle Buchhandlungen, Postämter sowie die Geschäftsstelle Berlin W 57, Potsdamer Straße 96, nehmen Bestellungen entgegen



Alle Sendungen werden ohne Namensangabe nur nach Berlin W 57, Potsdamer Str. 96, erbeten. Jeder Ein- sendung ist Rückporto beizufügen. Fernsprecher: B 7 Pallas 2403 u. 2564. Postscheck: Berlin Nr. 45561. Bank- konto: Deutsche Bank u. Disconto-Ges., Kasse P, Berlin

(Nur auszugsweiser Nachdruck und nur mit genauer.

unverkürzter Quellenangabe wird gestattet.)

Das Grundeigentum in der staatlichen Devisenbewirtschaftung.

Von Verwaltungsrechtsrat Dr. Klüber, Köln.

Die staatliche Devisenbewirtschaftung bezweckt, den unregelmäßigen Abfluß von Devisen aus der deutschen Wirtschaft zu verhüten, die vorhandenen und anfallenden Devisen zweckmäßig zu bewirtschaften und den Stillhaltegläubigern die Gewähr zu geben, daß Außenseiter keine bevorzugte Befriedigung erhalten. Zur Erreichung dieses Zieles greift sie tief in alle Rechtsverhältnisse ein, die — sei es durch ihren Gegenstand (Gold, ausländische Wertpapiere oder Zahlungsmittel, Forderungen in ausländischer Währung), sei es durch die persönlichen Eigenschaften eines der Beteiligten (Ausländer, Saarländer) — von Einfluß auf die Gestaltung der deutschen Devisenbilanz sein können. Dem Gegenstand nach gehört das inländische Grundeigentum nicht zu diesen Rechtsverhältnissen. Es wird daher von den devisenrechtlichen Bestimmungen nur insoweit berührt, als es von Ausländern oder Saarländern (das sind ohne Rücksicht auf die Staatsangehörigkeit natürliche oder juristische Personen, die im Ausland oder Saargebiet ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Ort der Leitung haben) erworben oder veräußert oder in anderer Weise zum Gegenstand rechtsgeschäftlicher Verfügungen gemacht wird.

Wie die meisten Bestimmungen des Devisenrechts sind auch die das Grundeigentum betreffenden Vorschriften bis in die jüngste Zeit zahlreichen Veränderungen unterworfen gewesen. Die Rechtslage ist daher immer unübersichtlicher geworden. Im folgenden soll ein Ueberblick über das gegenwärtig geltende Recht im Grundstücksverkehr mit Ausländern und Saarländern gegeben werden. Ein solcher Ueberblick erscheint um so wichtiger, als nicht nur alle gegen die staatlichen Devisen-

bestimmungen verstoßenden Geschäfte nichtig sind und die Kenntnis der einzelnen Vorschriften von allen Inländern gesetzlich vermutet wird, sondern auch jede Zuwiderhandlung mit schweren Vergehens- und Verbrechenstrafen bedroht ist, vor denen selbst nachgewiesene Gesetzesunkenntnis nicht schützt.

I. Eigentumsübertragung.

Die Uebertragung des Eigentums an inländischen Grundstücken unterliegt in drei Fällen devisenrechtlichen Beschränkungen: beim Erwerb von einem Inländer durch einen Ausländer, von einem Ausländer durch einen Inländer, sowie von einem Ausländer durch einen Ausländer. Dabei kommt den Mitteln, mit denen jeweils der Erwerb erfolgt, eine erhebliche Bedeutung zu.

Der Erwerb eines inländischen Grundstücks von einem Inländer durch einen Ausländer unterliegt keinen devisenrechtlichen Bedenken, wenn der Kaufpreis in ausländischen Zahlungsmitteln oder Wertpapieren oder in freier Reichsmark im Inland entrichtet wird. Ein solches Geschäft wirkt sich, da es sich wirtschaftlich als eine Anlage von ausländischem Kapital in Deutschland darstellt, auf die deutsche Devisenbilanz günstig aus. Irgendwelche Beschränkungen für derartige Geschäfte bestehen daher nicht.

Nicht ganz so unbehindert ist der Erwerb inländischer Grundstücke durch Ausländer mit Registermark, d. h. mit auf Reichsmark lautenden Guthaben, die bei dem der Reichsbank unterstellten Treuhänder für ausländische Bankgläubiger auf Grund der verschiedenen Kreditabkommen geführt werden. Mit diesen kann zwar inländischer Grundbesitz erworben werden; die Erwerbsabsicht muß jedoch vorher der Reichsbank mitgeteilt werden, die binnen 14 Tagen ein Einspruchsrecht hat.

Erheblich beengter ist die Erwerbsmöglichkeit mit Sperrmark. Unter Sperrmark versteht man

allgemein — gleichviel ob sie in der Form von Alt- oder Auswandererguthaben, Kreditsperrmark, Notensperrmark oder Effektsperrmark auftritt — auf Reichsmark lautende Forderungen, über die nur mit Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle verfügt werden darf. Der Erwerb von inländischem Grundeigentum durch Ausländer mit Sperrmark ist genehmigungsbedürftig. Die Genehmigung wird nur mit der Maßgabe erteilt, daß jede Verfügung über das erworbene Grundstück, insbesondere eine etwaige Wiederveräußerung, an die Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle gebunden ist.

Unzulässig ist der Erwerb von inländischen Grundstücken mit Konversionsmark, d. h. mit Guthaben von Sperrmarkgläubigern bei der Konversionskasse für deutsche Auslandsschulden, die aus der Einzahlung von Nutzungen des Sperrkapitals entstanden sind. Die Konversionsmark findet nicht zu inländischen Kapitalanlagen, sondern nur zur Förderung zusätzlicher Ausfuhr Verwendung.

Der Erwerb eines einem Ausländer gehörigen inländischen Grundstücks durch einen Inländer ist als solcher grundsätzlich unbeschränkt. Doch darf der Kaufpreis weder dem Ausländer ausgezahlt noch auf sein — wenn auch inländisches — Konto überwiesen werden. Jede Verfügung über die Kaufpreisforderung — und zur Verfügung gehört auch die Einziehung — bedarf der Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle. Diese wird meist nur in der Form erteilt, daß die Zahlung auf Sperrkonto zu erfolgen hat. Ist das Grundstück seinerzeit durch den Ausländer mit Sperrmark erworben worden, so ist die Wiedereinzahlung des Veräußerungspreises auf Sperrkonto zwingende Vorschrift.

Die Veräußerung eines einem Ausländer gehörigen inländischen Grundstücks an einen anderen Ausländer berührt die deutsche Devisenbilanz im allgemeinen nicht. Die Veräußerung selbst unterliegt daher keinen Beschränkungen. Die Verfügung über den Kaufpreis ist unbehindert, soweit sie im Ausland erfolgt. Wird sie im Inland vorgenommen, so ist sie — wie beim Erwerb durch einen Inländer — genehmigungsbedürftig.

II. Eigentumsnutzung.

Von den zahlreichen Möglichkeiten der Eigentumsnutzung sei der wichtigste Fall der Vermietung bzw. Verpachtung eingehend behandelt und im Anschluß daran die Verwaltung ausländischen Grundeigentums durch inländische Vertreter kurz gestreift. Ein Blick möge dann noch auf die durch die Begründung von Nießbrauchrechten entstehenden Verhältnisse geworfen werden.

a) Vermietung und Verpachtung.

Bei Vermietung oder Verpachtung inländischen Grundbesitzes durch den inländischen Eigentümer an einen Ausländer unterliegt das Vertragsverhältnis selbst keinen Beschränkungen. Die Miet- oder Pachtzinszahlung kann ungehindert in freier Reichsmark erfolgen. Auch Registermark darf ohne Genehmigung und ohne daß der Reichsbank ein Widerspruchsrecht zustände, zu diesem Zweck verwendet werden, sofern das Miet- oder Pachtverhältnis in Verbindung mit den eigenen deutschen Anlagen des ausländischen Registerberechtigten steht oder zur Unterhaltung einer Vertretung desselben im Inland dient. Sperrmark

und Konversionsmark hingegen stehen für derartige Zahlungen grundsätzlich nicht zur Verfügung. Ist der Miet- oder Pachtzins in ausländischer Währung zu entrichten, so muß der Vermieter oder Verpächter der Reichsbank seine Forderung anbieten. Diese kann sie kraft ihres Devisenmonopols erwerben oder zugunsten des Berechtigten verwerten. Zu beachten bleibt dabei, daß das Devisenrecht, im Gegensatz zum bürgerlichen Recht, den Miet- bzw. Pachtzinsanspruch als erst im Zeitpunkt der Fälligkeit entstanden ansieht.

Auch die Vermietung oder Verpachtung inländischer Grundstücke durch den ausländischen Eigentümer an einen Inländer ist an sich nicht behindert. Die Zahlung des Miet- oder Pachtzins bedarf jedoch der Genehmigung. Diese wird im allgemeinen zur freien Verfügung erteilt, wenn nachgewiesen wird, daß der Grundbesitz mit Mitteln erworben ist, die nach dem 15. Juli 1931 in ausländischen Zahlungsmitteln oder freier Reichsmark in das Inland geflossen sind. Im übrigen erfolgt die Genehmigung nur zur Zahlung an die Konversionskasse für deutsche Auslandsschulden. Diese transferiert 30% der eingezahlten Beträge, während über die restlichen 70% Schuldscheine (Scrips) ausgestellt werden, die der Ausländer zurzeit zu 67% verwerten kann, so daß er im Ergebnis eine Befriedigung von 76,9% seiner Forderung erhält. Besitzt der ausländische Vermieter oder Verpächter eine allgemeine Genehmigung, so kann er die Zinszahlungen unmittelbar auf seinem bei einer inländischen Devisenbank geführten Konto entgegennehmen. Ueber den Stand dieses Kontos sind der Devisenbewirtschaftungsstelle ständig Uebersichten einzureichen. Von ihm können Zahlungen an Inländer, die der Verwaltung des vermieteten oder verpachteten Grundbesitzes dienen, ohne weiteres vorgenommen werden. Im übrigen ist seine Verwertung nur auf dem Weg über die Konversionskasse möglich. Der Vorteil dieser Regelung besteht neben der Erleichterung bestimmter inländischer Zahlungen darin, daß das bei der Devisenbank geführte Konto Zinsen trägt, während die Konversionsguthaben grundsätzlich zinslos geführt werden.

Die Vermietung oder Verpachtung inländischen Grundbesitzes durch den ausländischen Eigentümer an einen Ausländer wird — da jede im Inland ansässige Person „Inländer“ im Sinne des Devisenrechts ist — ein seltener Ausnahmefall sein. Das Devisenrecht enthält für ihn keine Regelung. Soweit das Vertragsverhältnis sich nach deutschem Recht richtet, wird man dieselbe Rechtslage annehmen müssen wie bei der Vermietung oder Verpachtung an einen Inländer. Doch werden sich Einwendungen gegen die Begleichung des Miet- oder Pachtzinses im Ausland nicht erheben lassen. Ist ausländisches Recht für das Vertragsverhältnis maßgebend, so findet das deutsche Devisenrecht für den Verkehr zwischen Ausländern überhaupt keine Anwendung.

b) Verwaltung.

Die Verwaltung seines inländischen Grundbesitzes kann der Ausländer häufig nicht selbst führen. Das Devisenrecht läßt daher die Bestellung eines inländischen Vertreters zu. Dieser kann, wie der Ausländer selbst, die allgemeine Genehmigung erhalten, Miet- und Pachtzins-

zahlungen unmittelbar auf seinem inländischen Konto entgegenzunehmen und aus den Eingängen die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Ausgaben zu bestreiten. Auch er muß dabei die Devisenbewirtschaftungsstelle ständig über den Stand des Kontos auf dem laufenden halten und darf eine weitere Verwertung der eingegangenen Zahlungen nur durch die Konversionskasse vornehmen.

c) Nießbrauch.

Die Bestellung eines Nießbrauchsrechtes stellt sich wirtschaftlich als eine besondere Form der Vermietung oder Verpachtung dar. Da das Devisenrecht nicht nach der rechtlichen Gestalt, sondern nach dem wirtschaftlichen Inhalt eines Geschäfts fragt, behandelt es den Nießbrauch wie eine Verpachtung. Das oben zu a) Ausgeführte gilt daher auch hier.

III. Eigentumsbelastung.

Die Belastung eines Grundstücks erfolgt im allgemeinen entweder im Rahmen eines Kreditgeschäfts oder selbständig zur Bestellung von Sicherheiten. Auch der letztere Fall wird neuerdings devisenrechtlich als Kreditgewährung angesehen. Zwischen den einzelnen rechtlichen Gestaltungsformen der Belastung wird grundsätzlich ein Unterschied nicht gemacht. Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld erfahren, soweit ihre Natur im Einzelfall nichts anderes bedingt, die gleiche Behandlung. Sie gelten — und zwar einschließlich der Eigentümergrundschuld — als „Forderungen“ im Sinne des Devisenrechts. Die Rentenschuld als solche steht dabei der Hypothek oder Grundschuld, die einzelne Rentenzahlung der Zinszahlung auf diese gleich. Wo im folgenden von Hypothek gesprochen wird, gilt das Gesagte auch von Grundschuld und Rentenschuld. Desgleichen bezieht sich die Erörterung der Hypothekenzinsen auch auf Grundschuldzinsen und Rentenzahlungen. Im übrigen muß bei der devisenrechtlichen Betrachtung stets der mit dem einzelnen Rechtsgeschäft verfolgte wirtschaftliche Zweck im Auge behalten werden. Zwischen Bestellung und Abtretung einer Hypothek wird daher im allgemeinen kein Unterschied zu machen sein.

Die Bestellung einer Hypothek auf ein inländisches Grundstück durch den inländischen Eigentümer zugunsten eines Ausländers gegen Barzahlung der Valuta macht zwar inländisches Vermögen zum Gegenstand einer Kreditgewährung; das Rechtsgeschäft ist jedoch devisentechnisch günstig; es bedarf keiner Genehmigung. Doch muß der Gegenwert, soweit er in ausländischer Währung zu leisten ist, der Reichsbank angeboten werden. Erwerb gegen freie Reichsmark oder Registermark ist unbeschränkt zulässig, gegen Sperrmark nur mit Genehmigung, die in der Regel bei mindestens fünfjähriger Laufzeit der Hypothek und Sicherung des Sperrcharakters bei früherer Rückzahlung erteilt wird. Genehmigungsfrei ist auch ein Rechtsgeschäft, durch das beim Erwerb eines Grundstücks durch einen Inländer unter Stundung des Restkaufgeldes eine Hypothek für einen Ausländer eingetragen wird. Soll hingegen die Hypothek dem Ausländer lediglich als Sicherheit für bestehende Forderungen, nicht als Gegenwert für gleichzeitig gewährte Leistungen dienen, so liegt eine genehmigungsbedürftige Krediteinräumung an den Ausländer vor.

Steht das Grundstück im Eigentum eines Ausländers, so ist der Erwerb einer Hypothek auf dasselbe durch einen Inländer im Rahmen eines Kreditgeschäftes genehmigungsbedürftig. Dasselbe gilt von der Eintragung einer Restkaufgeldhypothek. Erfolgt die Hypothekenbestellung jedoch nur, um dem Inländer ohne Gegenleistung eine Sicherheit zu gewähren, so ist sie genehmigungsfrei. Ist die Hypothekenbestellung als Nebengeschäft im Rahmen eines Hauptgeschäftes erfolgt und für dieses die Genehmigung eingeholt, so wirkt sie auch für das Nebengeschäft mit. In gleicher Weise erfaßt die Genehmigung des obligatorischen Geschäftes auch seine dingliche Ausführung.

Die Krediteinräumung und also auch die Hypothekenbestellung zwischen Ausländern ist an sich nicht genehmigungsbedürftig, solange sie nicht zur Schaffung von Aufrechnungsmöglichkeiten gegen Inländer mißbraucht wird. Handelt es sich jedoch um die Begründung oder Uebertragung eines dinglichen Rechtes auf ein im Inland gelegenes Grundstück, so ist das Rechtsgeschäft nur dann genehmigungsfrei, wenn der durch die Hypothek gesicherte Kredit im Inland in ausländischer Währung oder freier Reichsmark begeben wird.

Für die Rückzahlung von Hypotheken gilt das Gesagte sinngemäß. Der inländische Eigentümer kann das ihm als Kredit von einem Ausländer gewährte Hypothekendarlehn nur mit Genehmigung zurückzahlen. Die Genehmigung wird in der Regel nur zur Zahlung auf Sperrkonto erteilt werden. Auch die Ablösung der Hypothek eines Inländers auf das inländische Grundeigentum eines Ausländers ist, sofern sie sich als Tilgung eines dem Ausländer eingeräumten Kredits, also als Befriedigung einer Forderung darstellt, genehmigungsbedürftig. Grundsätzlich werden in diesem Fall gegen die Erteilung der Genehmigung keine Bedenken bestehen. Es werden auch — da die Abdeckung der dinglichen Belastung eines Grundstückes sich wirtschaftlich wie der Erwerb inländischen Grundbesitzes als Kapitalinvestition im Inland darstellt — Registermark und Sperrmark zu diesem Zweck Verwendung finden können. Doch unterliegen dann die entlasteten Grundstücke gegebenenfalls den für die aus derartigen Mitteln erworbenen Grundstücke geltenden Veräußerungsbeschränkungen. Für die Abdeckung einer inländischen, von einem Ausländer an einen Ausländer begebenen Hypothek ist, wie beim Erwerb, Zahlung im Inland in ausländischer Währung oder freier Reichsmark zu verlangen.

Von besonderer Bedeutung ist die Regelung der Zins- und regelmäßigen Tilgungsraten auf begebene Hypothekendarlehen. Soweit es sich um den Kapitaleidienst von durch Ausländer an Inländer gewährten Darlehen auf inländische Grundstücke handelt, sind die Zahlungen mit Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle, die grundsätzlich erteilt wird, an die Konversionskasse für deutsche Auslandsschulden zu leisten, die sie in der geschilderten Weise verwertet. Als regelmäßige Tilgung gilt dabei nur eine von vornherein festgesetzte planmäßige Tilgung. Durch die Zahlung an die Konversionskasse wird der Schuldner von seiner Verpflichtung frei. Eine Genehmigung zur freien Verfügung wird im allgemeinen nur erteilt für den Kapitaleidienst auf Hypothekendarlehen, die nach dem 15. Juli 1931 in aus-

ländischen Zahlungsmitteln oder freier Reichsmark ins Inland geflossen sind.

Der Zins- und Tilgungsdienst von Ausländern für von Inländern begebene Hypotheken auf inländische Grundstücke hat grundsätzlich in der vertraglich vereinbarten Währung zu erfolgen. Anfallende Devisen sind der Reichsbank anzubieten. Für die Zahlungen kann ohne Genehmigung auch Registermark herangezogen werden. Eine Verwendung von Sperrmark hingegen ist in der Regel nicht möglich.

Für entsprechende Zahlung von Ausländern an Ausländer gilt dasselbe, soweit sich das zugrunde liegende Geschäft nach deutschem Recht richtet und der Erfüllungsort im Inland liegt. Hat die Zahlung vertragsmäßig im Ausland zu erfolgen, so bestehen keinerlei Schranken, da die deutsche Devisenbewirtschaftung durch sie nicht berührt wird.

Neben den bürgerlich-rechtlichen Gestaltungsformen der dinglichen Belastungen kennt das Devisenrecht die besonderen Einrichtungen der „Sperrhypothek“, „Sperrgrundschuld“ und „Sperrrentenschuld“, von denen nur die beiden ersteren größere praktische Bedeutung haben. Es sind dies Rechte der betreffenden Art, die mit Sperrmark erworben sind oder bei deren Erwerb die Devisenbewirtschaftungsstelle den Sperrcharakter als besondere Auflage gefordert hat. Derartige Belastungen müssen eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren haben. Während dieses Zeitraumes bedarf jede Verfügung über sie, insbesondere aber eine vorzeitige Rückzahlung, der Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle. Die Genehmigung wird grundsätzlich nur mit der Maßgabe erteilt, daß der Erlös wieder auf Sperrkonto einzuzahlen ist. Im übrigen gelten für die Sperrhypothek die allgemeinen Vorschriften, soweit sich aus ihrem besonderen Charakter nichts anderes ergibt.

IV. Formelle Vorschriften.

Das Devisenrecht wirkt nicht nur auf die materiellen Verhältnisse des Liegenschaftsrechtes ein. Auch Grundbuch-, Verfahrens- und Vollstreckungsrecht werden durch es berührt. Der Notar zwar darf die Beurkundung eines genehmigungsbedürftigen Geschäfts vornehmen, auch wenn ihm die Genehmigung nicht vorgelegt wird. Er genügt seiner Pflicht, wenn er die Parteien auf die Rechtslage und die bestehenden Strafvorschriften hinweist. Der Grundbuchrichter hingegen darf keine Eintragung vornehmen, ohne das zugrunde liegende schuldrechtliche Geschäft auf seine Genehmigungsbefähigung geprüft und gegebenenfalls den Parteien die Beschaffung einer Entscheidung der Devisenbewirtschaftungsstelle aufgegeben zu haben. Dasselbe gilt bei der Löschung. Es genügt jedoch, wenn die Genehmigung im Augenblick der Eintragung bzw. der Löschung vorgelegt wird. Die Devisenbewirtschaftungsstelle hat von jeder einschlägigen Genehmigung dem zuständigen Grundbuchamt Mitteilung zu machen. Die Mitteilung selbst ist nicht eintragungsfähig. Auch der Sperrcharakter einer Hypothek kann als solcher nicht eingetragen werden. Doch muß der Grundbuchrichter vor der Eintragung nachprüfen, ob die vertraglichen Bedingungen den Auflagen der Devisenbewirtschaftungsstelle entsprechen. Soll trotz des Sperrcharakters eine Verfallklausel auf-

genommen werden, so ist für deren Eintragung eine ausdrückliche Genehmigung erforderlich.

Wird aus einem dem Devisenrecht unterliegenden Vertrag über dingliche Rechte auf Leistung geklagt, so ist spätestens bis zur Urteilsfällung die Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle beizubringen. Zur Klage auf Einwilligung zu einer genehmigungsbedürftigen Handlung hingegen ist die Genehmigung nicht erforderlich. Beim Vollstreckungsverfahren muß sie bereits für die Einleitung, nicht erst für die Durchführung, eingeholt werden. Ausreichend ist hier allerdings eine bedingte Genehmigung zur Zahlung auf Sperrkonto. Einer förmlichen Zustellung der Genehmigung bedarf es nicht. Diese Grundsätze gelten auch für das Zwangsverwaltungs- bzw. das Zwangsversteigerungsverfahren. Vor Erteilung der Genehmigung veranlaßte Vollstreckungsmaßnahmen sind formell fehlerhaft und daher nichtig, können aber, solange die Nichtigkeit noch nicht gerichtlich festgestellt ist, durch nachträgliche Genehmigung geheilt werden.

Das kommunale Abgabewesen in Preußen nach der gegenwärtigen Rechtslage.

Von Oberverwaltungsgerichtsrat von L y m p i u s, Berlin.

I. Die teilweise Umformung der staatlichen und kommunalen Verwaltungsbehörden und des Verfahrens hat auch das kommunale Abgaberecht wesentlich berührt. Sie ist nicht allein durch die nationalsozialistische Erhebung verursacht. Ihren Ursprung bildet vielmehr die V. zur Vereinfachung und Verbilligung der Verwaltung v. 3. Sept. 1932 (GS. 283), die vor allem die Oberpräsidenten und Provinzialräte als Beschwerdeinstanzen beseitigt hat. Die Einzelheiten dieser durch die 2. Vereinfachung v. 29. Okt. 1932 (GS. 333) und durch die V. v. 17. März 1933 (GS. 43) ergänzten V. und der dazu erlassenen Durchführungs- und Ausführungsbestimmungen werden weiter unten im Zusammenhang erörtert werden.

Die hiermit begonnene Verwaltungsreform erhielt infolge der Uebernahme der Regierungsgewalt durch die Nationalsozialistische Partei eine neue Richtung. Leitende Gesichtspunkte waren dabei einmal der Führergedanke, dessen Durchsetzung gleichzeitig in verstärktem Maße zu der begonnenen Vereinfachung beitrug, und sodann die Schaffung eines Zusammenhanges zwischen der laufenden Verwaltung und der Parteileitung. Dem letzteren Zweck dient bei den staatlichen Verwaltungsbehörden die Bestellung von Sonderbevollmächtigten und Sonderbeauftragten der SA-Formationen und der Reichsleitung der NSDAP; sie sind zu einem selbständigen Eingreifen nicht befugt, sondern sollen nur beratend und anregend mitwirken (Erl. v. 30. Okt. 1933, MBliV. 1304). Innerhalb der kommunalen Körperschaften ist die Verbindung mit der Parteileitung dadurch gesichert, daß bei den zur Mitwirkung bei der kommunalen Verwaltung, also auch bei der Abgabenverwaltung, berufenen Gemeinderäten und Provinzialräten (s. u. bei IIff.) ein Teil der Mitglieder bestimmungsgemäß der Parteiorganisation angehört (§ 41 GemVG. v. 15. Dez. 1933, GS. 427; § 9 der

1. DurchfV. v. 20. Dez. 1933, GS. 497; Ges. v. 17. u. 31. Juli 1933, GS. 254, 289; Ges. v. 15. Febr. 1934, GS. 57). Eine ähnliche Regelung für die sonstigen Gemeindeverbände ist noch nicht getroffen, da die Abänderung ihrer Verfassung erst in Aussicht steht.

Von wesentlicherer Bedeutung als diese politische Maßregel ist für das hier zu betrachtende Gebiet die Durchführung des Führergedankens. Sie bedingte innerhalb der allgemeinen Landesverwaltung den gänzlichen Fortfall des Beschlußverfahrens und der Beschlußbehörden. Das ist durch das Ges. über die Anpassung der Landesverwaltung an die Grundsätze des nationalsozialistischen Staates v. 15. Dez. 1933 (GS. 479) geschehen. Die Auflösung der Provinzialräte als Beschlußbehörde war bereits durch das Ges. v. 17. Juli 1933 (GS. 254) erfolgt. Entscheidungen, welche die bisherigen Beschlußbehörden zu treffen hatten, sind jetzt von den bisherigen Vorsitzenden dieser Behörden (in Berlin vom Polizeipräsidenten) zu treffen. Gegen diese Entscheidungen ist ausschließlich die Beschwerde an die übergeordnete Verwaltungsbehörde gegeben; das ist nach der oben erwähnten Ausscheidung des Oberpräsidenten als Beschwerdeinstanz gegenüber Entscheidungen des Regierungspräsidenten der zuständige Fachminister. Auch da, wo bisher die Entscheidung des Kreis-(Stadt-)ausschusses usw. mit einem anderen Rechtsmittel als der Beschwerde anzufechten war (Antrag auf mündliche Verhandlung, Klage im Verwaltungsstreitverfahren usw.), muß zunächst eine Beschwerdeentscheidung des Regierungspräsidenten ergehen und schließt sich der weitere Rechtsgang erst an diese Entscheidung an. (Die in § 12 für den Fall, daß reichsrechtlich für die erste und zweite Rechtsstufe eine Entscheidung durch eine kollegiale Behörde vorgeschrieben ist, vorgesehene Ausnahme berührt das kommunale Abgabewesen nicht.)

Innerhalb der kommunalen Verwaltung mußte dem Führergedanken durch Fortfall jeder beschließenden Mitwirkung kommunaler Vertreterkörperschaften Rechnung getragen werden. Die dadurch bedingte Neuorganisation ist bisher nur für Einzelgemeinden durch das GemVG. v. 15. Dez. 1933 (GS. 427), das aber für Berlin nicht gilt, durchgeführt. In den Provinzen ist zwar die Zuständigkeit und das Verfahren in gleichem Sinne durch das Ges. betreffend die Erweiterung der Befugnisse des Oberpräsidenten v. 15. Dez. 1933 (GS. 477) vorläufig geordnet. Die endgültige Regelung ist aber einer neuen Provinzialordnung vorbehalten; ebenso die entsprechende Abänderung der Verfassungen für die sonstigen Gemeindeverbände und für Berlin.

Im einzelnen wirkt sich die Neuordnung auf das kommunale Abgabewesen in folgender Weise aus:

II. Direkte Steuern (Umlagen). Aus dem in Heft 1 S. 16 d. Bl. veröffentlichten Aufsatz von Surén über das Gemeindeverfassungs- und das GemeindefinananzG. geht hervor, daß nach § 1 des letzteren Ges. die jährlich festzusetzenden Steuern einen Teil der alljährlich vom Leiter der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) nach Anhörung der Gemeinderäte bzw. der in Gemeindeverbänden nach § 143 a. a. O. dafür zuständigen Stellen (s. u.) festzusetzenden Haushaltssatzung bilden. Bei der

Festsetzung der Haushaltssatzung, also auch der Steuerzuschläge, in den westfälischen und rheinischen Landgemeinden, hat der Amtsbürgermeister im gleichen Umfange mitzuwirken, wie das in §§ 46, 48, 49 der westfäl. LGO. vorgesehen war (§ 142 GemFG.). In Berlin hat der nach dem Ges. v. 22. Sept. 1933 (GS. 356) an die Stelle der Stadtverordnetenversammlung getretene Stadtgemeindevorstandsausschuß die Obliegenheiten der Gemeinderäte bei der Feststellung der Haushaltssatzung und der Steuerzuschläge zu erfüllen.

Alljährlich festzusetzen sind nach der gegenwärtigen Gesetzeslage in den Einzelgemeinden nur die Realsteuerzuschläge einschließlich der etwaigen Mehr- oder Minderbelastungen (§ 20 KAG.). Nicht dazu gehört die vielfach in Gebührenordnungen usw. vorgesehene alljährliche Neufestsetzung der Gebührensätze usw., da es sich dabei nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene alljährliche Festsetzung handelt. Die Bürgersteuerzuschläge fallen zwar an sich nicht unter diese Vorschrift des GemFG., da die Erhebung der Bürgersteuer überhaupt für jedes Jahr erst von Reichs wegen angeordnet wird. Trotzdem muß ihre Festsetzung mit der Feststellung des Haushaltsplanes verbunden werden, da ja die Steuereinnahmen in den Plan eingestellt werden müssen. Hierbei ist zu bemerken, daß die BürgersteuerV. 1934 (RGBl. 1933 I 629 ff.) sich im wesentlichen an die früheren Bestimmungen anschließt. (Die Abweichungen sind im Erl. v. 30. Sept. 1933, MBl. 1081, zusammengestellt.) Die Frage, welche Gemeinde zur Erhebung der Bürgersteuer von den kasernierten Angehörigen der Wehrmacht und Schutzpolizei und von den Kriegsschiffsbesatzungen befugt ist, ist in der V. v. 26. Jan. 1934 (RGBl. I 64) und in den AusfAnw. v. 5. Jan. und 7. März 1934 (MBl. 43, 449) geregelt.

Das Inkrafttreten der Grund- und Gewerbesteuer-RahmenG. des Reichs ist für 1934 noch ausgesetzt (V. v. 2. Febr. 1934, RGBl. I. 83). Demgemäß ist die Geltung des PrGrVermStG. und der PrGewStV. auf 1934 ausgedehnt (§§ 1, 4 Ges. v. 17. März 1934, GS. 155). Nach V. v. 19. Okt. 1933 (GS. 379) wird für die in den Rechnungsjahren 1924 bis 1930 bezugsfertig gewordenen Wohngebäude die Gemeindegrundsteuer für die Zeit v. 1. Okt. 1933 bis 31. März 1935 um die Hälfte gesenkt; ist bereits vor Erlaß der V. eine Senkung, aber in geringerem Maße vorgenommen, so ist sie entsprechend auszu dehnen. Die durch V. v. 9. Okt. 1933 (GS. 372) erfolgte Außerhebungsetzung der Grundsteuer von landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücken gilt nur gegenüber der Staatskasse. Ebenso wenig berührt die Anordnung in § 1 des Ges. v. 17. März 1934 (s. o.), daß 1934 die Steuer von Wohnungsneubauten nicht erhoben wird, die Gemeindefestzuschläge, da § 18 Abs. 3 des GrVermStG. für diese nur die Berücksichtigung individueller Erlasse und Erstattungen vorschreibt (OVG. im Vbl. 49, 450). Für die Berechnung der GewerbekapitalSt. sind in § 6 des Ges. v. 17. März 1934 bestimmte Abzüge beim Gewerbekapital zu machen. Die Einzelheiten wegen der nach § 6 der V. v. 18. März 1933 (GS. 51) in Form eines GewStZuschlages obligatorisch zur Hebung kommenden WarenhauszweigstellenSt. sind im Ges. v. 27. Juli 1933 (GS. 290) und in der AusfAnw. v. 16. Jan. 1934 (MBl. 99) geordnet.

Die bestehenden Bestimmungen über die

Genehmigung der Steuerfestsetzungen sind in § 7 GemFG. ausdrücklich aufrechterhalten. Die Erteilung der Genehmigung ist bereits durch V. v. 3. Sept. 1932 der Aufsichtsbehörde übertragen. Als solche ist nach § 16 der V. v. 3. Sept. 1932 i. d. Fass. v. 17. März 1933 der Landrat auch für alle Städte bis zu 10 000 Einwohnern zuständig; diese Grenze kann durch das Staatsministerium für einzelne Regierungsbezirke heraufgesetzt werden. Die Bestimmung, daß die Genehmigung nur mit Zustimmung der Beschlußbehörde versagt werden durfte, ist mit der Beseitigung der Beschlußbehörde, die in § 77 KAG. in der ursprünglichen Fassung vorgesehene Beschwerde gegen die Versagung bereits durch die V. v. 17. März 1933 beseitigt. Auch die bei I erwähnte Beschwerde gegen die Entscheidungen der Verwaltungsbehörden in Sachen des früheren Beschlußverfahrens findet in diesem Falle keine Anwendung, da bei Inkrafttreten des Ges. v. 15. Dez. 1933 über die Genehmigung nicht mehr die Beschlußbehörde, sondern die Kommunalaufsichtsbehörde zu entscheiden hatte. Die Bestimmungen über die Höchstsätze für die Steuerzuschläge und das wechselseitige Belastungsverhältnis der einzelnen Steuerarten sind unberührt geblieben. Jedoch ist die Zustimmung zu Abweichungen von den Verteilungsregeln (§ 56 Abs. 3, 4 KAG.) und zu einer verschiedenen Belastung der einzelnen Gewerbesteuerarten (§ 41 GewStV.) den Regierungspräsidenten, in Berlin dem Oberpräsidenten, übertragen (Erl. v. 18. März 1933, MBliv. 311). Die Genehmigung zu den nach der RealsteuersperrV. 1933 (RGBl. I 157, 492) zulässigen Ausnahmen war gemäß Erl. v. 29. April 1933 (MBliv. 493), vbd. m. Erl. v. 24. Dez. 1931 (MBliv. 1290), und v. 1. April 1932 (MBliv. 373) für Gemeinden mit bis zu 100 000 Einwohnern durch die Regierungspräsidenten, im übrigen durch den Minister des Innern zu erteilen. Hierin hat sich durch die RealsteuersperrV. v. 16. Febr. 1934 (RGBl. I 103) nichts geändert (Erl. v. 12. März 1934, MBl. 451).

Die Festsetzung der Kreis- und Provinzialumlagen erfolgt in derselben Weise wie diejenigen der direkten Gemeindesteuern, d. h. durch den Leiter nach Anhörung der den Gemeinderäten entsprechenden Stelle; das sind in den Provinzen die Provinzialräte¹⁾, in den Kreisen gemäß der Uebergangsvorschrift in § 143 GemFG. die zurzeit bestehende Vertreterkorperschaft, d. h. der auf Grund des Ges. v. 17. Juli 1933 (GS. 257) durchweg an die Stelle des Kreistages getretene Kreis Ausschuß, dessen Zuständigkeit durch § 1 des Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 479) nur in seiner Eigenschaft als Beschlußbehörde in Landesverwaltungssachen beseitigt ist. § 8 des Ges. v. 17. März 1934 (GS. 155) hat §§ 21, 30 des (auf 1934 ausgedehnten) PrAusfG. z. FinanzausglG. entsprechend dem früheren Recht dahin abgeändert²⁾, daß für die Berechnung der Kreis- und Provinzialabgaben das Realsteuersoll des vorangegangenen 1. Januar maßgebend ist. Die Einführung eines gleichen Stich-

tages für die Reichssteuerüberweisungen würde die kommunale Finanzverwaltung noch übersichtlicher gestalten.

III. Sonstige kommunale Abgaben. 1. Allgemeines. Das GemFG. hat nur die Verwaltung der Gemeindefinanzen neu geordnet und das kommunale Abgabewesen als solches bis auf die Einbeziehung der Steuerfestsetzung in die Haushaltssatzung unberührt gelassen. Infolgedessen sind für den Erlaß und die Abänderung von Gebührenordnungen, Beitragsbeschlüssen und Steuerordnungen die Vorschriften des Kommunal- und des Kreis- und Provinzial-Abgabengesetzes maßgebend geblieben. Nach § 43 des GemVG. erfolgt die Festsetzung von Abgaben sowie der Erlaß und die Abänderung von Satzungen durch den Leiter nach Anhörung der Gemeinderäte. Unter den Begriff „Satzungen“ dürften im Gegensatz zu den die Gemeindeeinrichtungen selbst betreffenden Gemeindeordnungen vornehmlich alle auf die Gemeindeangehörigen selbst bezüglichen Bestimmungen, also auch alle Abgabenordnungen, fallen. Deshalb besteht in den Provinzen, für welche zwar in Art. II Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 477) eine vorherige Anhörung der Provinzialräte nur für den durch den Leiter vorzunehmenden Erlaß usw. von Satzungen, nicht aber für die Festsetzung von Abgaben vorgesehen ist, bei der Erhebung von Provinzial-Gebühren und Beiträgen (indirekte Steuern dürfen die Provinzen nicht erheben) an sich das gleiche Verfahren wie in Gemeinden. In den Kreisen sind dagegen, da das GemFG. nur die Festsetzung der Jahresumlagen geregelt hat, alle auf sonstige Kreisabgaben bezüglichen Beschlüsse durch die nach dem Ges. v. 17. Juli 1933 an die Stelle der Kreistage getretenen Kreis Ausschüsse (s. o.) zu fassen.

Wegen Erteilung der Genehmigung zu Gebühren und (indirekten) Steuerordnungen gelten dieselben Vorschriften wie wegen Genehmigung der Jahressteuern (Umlagen). Neu geregelt ist die Dauer der Genehmigung. Nach der dem Abs. 4 (jetzt Abs. 3) des § 77 KAG. durch Art. II der V. v. 17. März 1933 gegebenen Fassung soll die Genehmigung regelmäßig befristet werden. Ist das nicht geschehen, so erlischt die Genehmigung mit Ablauf des Jahres, welches auf das Jahr, in dem die Genehmigung erteilt ist, folgt. Vor dem 1. April 1933 unbefristet erteilte Genehmigungen treten mit dem 31. März 1934 außer Kraft. Diese Vorschriften werden nach der Ausführungsanweisung zum GemVG. durch die Bestimmung in § 62 Abs. 2 desselben, wonach die Genehmigungen zu Satzungen sogar unter Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs erteilt werden können, nicht berührt. Die durch Art. III der V. v. 8. April 1932 (GS. 161) angeordnete ortsübliche Bekanntmachung der Gemeinde- und Kreis-Steuerordnungen muß neben deren Wortlaut auch die Genehmigungs- und Zustimmungsverfügungen und deshalb auch die Verfügungen wegen ihrer Verlängerung enthalten (vgl. Erl. v. 1. April 1932, MBl. 373, zu C 1). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt nach § 12 des GemVG. v. 15. Dez. 1933 in einem eigenen amtlichen Organ oder in einer als solches bestimmten Zeitung. Kleinere Gemeinden (nach der AusfAnw. v. 26. Febr. 1934, MBl. 271, in der Regel solche bis zu 10 000 Einwohnern) können durch Satzung eine andere Art der Be-

¹⁾ Bis zur bevorstehenden Ernennung der Provinzialräte fällt die in Art. II Nr. 5 des G. v. 15. Dez. 1933 (GS. 477) vorgeschriebene Anhörung derselben fort (Erl. v. 5. März 1934).

²⁾ Die weiteren Neuerungen des G. wegen der Beteiligung an dem Aufkommen an Hauszins-, Umsatz- und Kraftfahrzeugsteuer, wegen der Beteiligung der Schulsozialitäten an den Überweisungen usw. sind zwar für das Gemeindefinanzwesen wichtig, berühren aber das hier allein zur Erörterung stehende kommunale Abgabewesen als solches nicht.

kanntmachung anordnen. Observanz ist also hierfür nicht mehr maßgebend. Eine bisherige abweichende Bekanntmachungsform war nach § 5 der DurchfV. v. 20. Dez. 1933 (GS. 497) nur bis zum 1. April 1934 zulässig.

Diese Vorschriften gelten nach § 19 des Kreis- und Provinzialabgabenges. in der Fassung v. 17. März 1933 und § 24 desselben Ges. auch für Verwaltungs-Gebührenordnungen und Beitragsbeschlüsse der Kreise und Provinzen und für Steuerordnungen der Kreise. Die nach § 6 a. a. O. dem Bezirksausschuß obliegende Beschlußfassung über den notwendigen Ausgleich bei Erhebung gleichartiger Steuern durch den Kreis und kreisangehörige Gemeinden ist auf Grund des Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 479) auf den Regierungspräsidenten übergegangen.

2. Einzelnes. a) Gebühren und Beiträge. Art. V der V. v. 17. März 1933 hat dem Wegereinigungsg. v. 1. Juli 1912 (GS. 187) als § 4a die Vorschrift eingefügt, daß die Gemeinden berechtigt sind, die ihnen aus der polizeilichen Reinigung öffentlicher Wege erwachsenden Unkosten durch Gebühren, Beiträge oder Mehrbelastungen aufzubringen. Soll die Gebührenerhebung für die Benutzung einer gemeindlichen Reinigungsanstalt geschehen, so gelten die Eigentümer der an den betreffenden Straßen liegenden Grundstücke ohne weiteres als Benutzer. Ihnen können die in § 5 Abs. 2 des Ges. bezeichneten dinglich Berechtigten (nicht also Pächter und Mieter) durch die Gebührenordnung gleichgestellt werden. Die Gebühren dürfen 75% der Verwaltungs- und Unterhaltungskosten einschließlich der Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals nicht übersteigen. Die Gebührenordnung ist genehmigungspflichtig. Diese Vorschriften gelten aber nur, soweit eine polizeiliche Reinigungspflicht der Gemeinde überhaupt besteht, d. h. für die überwiegend dem inneren Verkehr dienenden Straßen und für die ihnen durch Beschluß des Kreis- bzw. Bezirksausschusses, jetzt durch Entscheidung des Landrats bzw. Regierungspräsidenten, gleichgestellten Wege außerhalb der geschlossenen Ortslage. Hiernach bedarf es zwecks Heranziehung der Anlieger zu den Straßenreinigungskosten nicht mehr des umständlichen Verfahrens, daß die Gemeinde gemäß § 4 des Ges. ortsstatutarisch die Reinigungspflicht übernimmt und die Anlieger durch PolizeiV. zur Benutzung der städtischen Reinigungsanstalt verpflichten läßt. Auch ist die Schwierigkeit beseitigt, daß selbst bei Bestehen einer derartigen PolizeiV. nach der Rechtsprechung des OVG. eine Benutzung und damit eine Gebührenpflichtigkeit nur dann vorlag, wenn wenigstens der Wille zur Benutzung ausreichend dokumentiert oder durch eine an den betreffenden einzelnen Anlieger gerichtete Aufforderung zur Benutzung ersetzt war. Ein Anschlußzwang kann für eine derartige Einrichtung ebenso wie für Wasserleitung, Kanalisation und Müllabfuhr nach § 14 des GemVG. durch Satzung für die ganze Gemeinde oder einzelne Gemeindeteile eingeführt werden, wenn die öffentliche Ordnung und Sicherheit es verlangt und die Anstalten von der Gemeinde oder öffentlichen Unternehmungen betrieben werden. Die Satzung bedarf, wie alle Gemeindegesetze, der vorherigen Anhörung der Gemeinderäte und der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Für

einzelne Grundstücke oder Gruppen von solchen können Ausnahmen zugelassen werden. Für Zuwiderhandlungen dürfen Zwangsgelder bis zu 1000 RM., die der Leiter der Gemeinde festzusetzen hat, angedroht werden. Gegen diese Festsetzung wie überhaupt gegen Verfügungen, welche das Recht zur Mitbenutzung der öffentlichen Einrichtungen und Anstalten der Gemeinde betreffen, ist der Einspruch und gegen den Einspruchsbescheid des Leiters die Klage im Verwaltungsstreitverfahren zulässig (§§ 23, 24 a. a. O.). Diese sogenannten Versorgungsbetriebe gehören zu den in §§ 86ff. des GemFG. behandelten wirtschaftlichen Unternehmungen der Gemeinden und Gemeindeverbände (siehe den oben erwähnten Aufsatz von Surén, Heft 1 S. 24/25). Zu den dortigen Ausführungen ist noch nachzutragen, daß die Eigenschaft einer wirtschaftlichen Unternehmung i. S. des Ges. unabhängig davon ist, ob Benutzungszwang besteht und ob für die Benutzung öffentlich-rechtliche Gebühren und Beiträge oder privatrechtliche Vergütungen erhoben werden. Ferner ist nach der inzwischen erlassenen V. v. 24. Febr. 1934 (GS. 107; AusfAnw. v. 3. März 1934, MBlV. 379) in ehrenamtlich verwalteten Gemeinden und Gemeindeverbänden bis zu 5000 Einwohnern die Errichtung von wirtschaftlichen Unternehmungen stets an die Genehmigung der Aufsichtsbehörde gebunden. Nach § 90 des GemFG. sollen wirtschaftliche Unternehmungen der Gemeinden und Gemeindeverbände so geführt werden, daß sie neben der Deckung der Unkosten noch eine Rücklage ermöglichen. Als Ausnahmen, die von der Aufsichtsbehörde in jedem Falle genehmigt werden müssen, sind Wasserleitungen und Einrichtungen zur Verkehrsförderung, insbesondere solche zur Anschließung von Bau- und Siedlungsgelände, daneben aber allgemein auch Unternehmungen angeführt, deren Errichtung aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles stattfindet. Auf Grund dieser letzten Bestimmung dürfte die oben angeführte Beschränkung der Straßenreinigungsgeld auf 75% der Kosten in der V. v. 17. März 1933 durch die vorstehend erwähnte allgemeine Regel nicht als beseitigt anzusehen sein. Gegenüber einer jetzt an Stelle der Beschluß- von der Verwaltungsbehörde zu treffenden Entscheidung über Einwendungen, die gemäß § 9 KAG. gegen einen Plan wegen Erhebung von Beiträgen erhoben werden, findet die bei I erwähnte Beschwerde nach § 9 des Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 479) nicht statt. Denn nach der dem § 9 KAG. durch V. v. 17. März 1933 gegebenen Fassung ist die Entscheidung über die Einwendungen endgültig, und das Ges. v. 15. Dez. 1933 hat lediglich die Zuständigkeit geändert.

b) Indirekte Steuern. Getränkesteuerordnungen, die an sich am 31. März 1934 außer Kraft treten würden, bleiben ohne weiteres auch für 1934 gültig. Die V. betr. Wegevorausleistungen v. 25. Nov. 1923 (GS. 540) und die dazu ergangenen Abgabenordnungen der Land- und Stadtkreise treten am 1. April 1934 außer Kraft (§§ 12, 13 des Ges. v. 17. März 1934, s. o.). Die am 7. Juni 1933 (RGBl. I 351) in neuer Fassung veröffentlichten Reichsratsbestimmungen über die Vergnügungssteuer sind durch V. v. 22. Dez. 1933 (RGBl. 1934 I 35) bezgl. der Kinovorstellungen wieder ab-

geändert. — Geschäfte über reichseigene Grundstücke im früheren besetzten Gebiete zwischen dem Reich und dem Treuhänder sind steuerfrei (Art. 8 Ges. v. 23. März 1934, RGBl. I 234).

IV. Bezüglich des Rechtsmittelverfahrens ist insofern keine Aenderung eingetreten, als die nach § 70 Abs. 1 KAG. zulässige Ermächtigung eines Mitgliedes des kollegialen Gemeindevorstandes zum Erlaß von Einspruchsbescheiden nunmehr in der Weise erfolgen kann, daß der Leiter der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 1 des GemVG. einem Schöffen (Beigeordneten) die Bearbeitung derartiger Sachen überträgt. Dagegen dürfte die Anwendung der Vorschrift in Abs. 2 a. a. O., wonach der Leiter auch Beamte und Angestellte mit seiner Vertretung in den ihnen zugewiesenen Arbeitsgebieten beauftragen kann, auf die Erteilung von Einspruchsbescheiden der dem § 70 Abs. 1 KAG. zugrunde liegenden Absicht des Gesetzgebers nicht entsprechen. In den Provinzen kann der Oberpräsident gemäß Art. II des Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 477) den Landeshauptmann und die diesem beigegebenen Beamten mit der Erteilung der Einspruchsbescheide als Erledigung laufender Geschäfte beauftragen. In den Kreisen ist nach den obigen Ausführungen nach wie vor der Kreisausschuß zuständig. In dem anschließenden Verwaltungsstreitverfahren haben die gleichen Gerichte wie früher zu entscheiden, nur daß an Stelle der früheren Bezeichnungen Kreisausschuß und Bezirksausschuß jetzt die Bezeichnungen Kreis- und Bezirksverwaltungsgericht getreten sind. Dabei ist zu beachten, daß das Kreisverwaltungsgericht jetzt eine von dem für die Verwaltung der Kreiskommunalangelegenheiten noch weiter bestehen gebliebenen Kreisausschuß verschiedene Behörde, allerdings unter dem gleichen Vorsitz des Landrats, bildet, da die Mitglieder des Kreisverwaltungsgerichts, ebenso wie diejenigen des Bezirksverwaltungsgerichts, nach § 4 des Ges. v. 15. Dez. 1933 (GS. 479) jetzt ernannt werden, wobei die Mitgliederzahl der Kreisverwaltungsgerichte gleichzeitig auf vier beschränkt ist. Die Revisionssumme für alle Streitigkeiten über öffentliche Abgaben ist durch § 27 der V. v. 3. Sept. 1932 i. d. F. v. 17. März 1933 auf 500 RM. erhöht. Doch kann das Bezirksverwaltungsgericht bei einem geringeren Beschwerdegegenstande im Urteil die Revision wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit ausdrücklich für zulässig erklären. Es erscheint wünschenswert, daß von dieser Möglichkeit, gegebenenfalls auf Antrag der Parteien, ausgiebiger Gebrauch gemacht wird, da sonst bei verschiedenen Abgaben, z. B. bei der Hundesteuer, die Herbeiführung einer gleichmäßigen Rechtsprechung von vornherein ausgeschlossen wäre.

Fragen aus dem Vermieterpfandrecht.

Von Rechtsanwalt u. Notar Kurt Harnier, Berlin.

Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hat Tatbestände erzeugt, die für das Bestehen des Vermieterpfandrechts (VPfR.) bedeutungsvolle rechtliche Folgen ergeben. Einmal sind Zweifel aufgetaucht, ob durch die Vollstreckungsschutzverordnung (VollstrSchV.) v. 26. Mai 1933

das VPfR. geschmälert wird und ferner sind die Wege behandelt worden, auf denen der Vermieter an den dem Mieter nicht gehörigen, von ihm auf Abzahlung gekauften Sachen an Stelle des ihm nicht zustehenden VPfR. für seine Forderungen gesichert werden kann.

1. Die VollstrSchV. hat nach der Ansicht, die sich im Schrifttum und in der Praxis durchgesetzt hat, keine Schmälerung des VPfR. gebracht. Durch § 18 VollstrSchV. ist der Kreis der nach § 811 ZPO. unpfändbaren Gegenstände nicht erweitert worden. (So auch Jonas, Das Zwangsvollstreckungsnotrecht, Nachtrag, § 18 Anm. 2 Abs. 2, und Hinke im Grundeigentum 1933 S. 778.) Die V. entzieht nur mehr Gegenstände der Verwertung in der Zwangsvollstreckung als § 811 ZPO. und unter ganz andern Voraussetzungen. Mit Recht weist Hinke a. a. O. darauf hin, daß der Vollstreckungsrichter die Pfändung von Gegenständen, die der V. unterliegen, nicht aufzuheben braucht, sondern die Pfändung bestehen lassen kann unter Bewilligung von Abschlagszahlungen. Dies wäre nicht möglich, wenn diese Gegenstände für schlechthin unpfändbar hätten erklärt werden sollen. Die V. ist auch in die Neufassung der ZPO. nicht hineingearbeitet worden. Auch daraus ergibt sich, daß eine Aenderung des § 811 ZPO. nicht beabsichtigt war.

Der Mieter kann sich aber auch gegenüber einem vollstreckbaren Titel wegen Mietforderungen nicht auf die V. v. 26. Mai 1933 berufen. Diese Ansicht wird mit Recht mit der Erwägung begründet, daß der Mieter sich einer Verwertung der Sachen nicht erwehren könnte, wenn der Vermieter sie auf Grund seines VPfR. unmittelbar vornähme (so Hinke a. a. O. und Bescheid des Reichsjustizministeriums v. 21. Okt. 1933, auszugsweise abgedruckt in „Deutsche Justiz“ 1933 S. 833).

II. Das VPfR. erstreckt sich nur auf die vom Mieter eingebrachten Sachen, die im Eigentum des Mieters stehen (§ 559 BGB.). Hat der Mieter Sachen eingebracht, die er auf Grund der üblichen Abzahlungsverträge unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers gekauft hat, so hat der Vermieter an diesen Sachen kein VPfR. Erfüllt der Mieter seinen Abzahlungsvertrag, so gehen die Sachen in sein Eigentum über, der Vermieter erwirbt mit dem Zeitpunkt, in dem der Mieter Eigentümer wird, ein VPfR. Wenn aber der Mieter über die Sachen, die er auf Abzahlung gekauft, aber noch nicht voll bezahlt hat, verfügt, kann es sein, daß die Sachen überhaupt niemals in das Eigentum des Mieters übergehen, der Vermieter daher auch kein VPfR. erwirbt, also keinerlei dingliche Sicherung für seine Mietforderungen hat. Plumeyer hat in den „Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer Berlin“ in der Nr. 24 v. 25. Dez. 1933 unter der alarmierenden Überschrift „Das Vermieterpfandrecht in Gefahr“ einen pessimistischen Artikel veröffentlicht, dessen Schlußfolgerungen ich nicht teilen kann.

Die Rechtslage bei Abzahlungsgeschäften ist folgende:

Der Abzahlungsverkäufer bleibt Eigentümer der Sachen bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises, er übergibt aber die Sachen vor Uebergang des Eigentums dem Abzahlungskäufer (§ 455 BGB.). Die Uebertragung des Eigentums erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zah-

lung des Kaufpreises (§ 455 BGB.). Der Käufer erwirbt damit ein anwartschaftliches Recht auf das Eigentum (RGZ. Bd. 67 Nr. 7). Der Käufer kann dieses anwartschaftliche Recht auch weiter übertragen (RGZ. Bd. 95 S. 106). Ist nun ein Mieter der Abzahlungskäufer und erfüllt den Abzahlungsvertrag, so geht mit der Zahlung der letzten Rate das Eigentum auf den Käufer (Mieter) über und der Vermieter erwirbt an den nunmehr dem Mieter gehörigen Sachen ein VPfR. Schwierigkeiten ergeben sich nur, wenn der Käufer (Mieter) vor vollständiger Bezahlung über seine Anwartschaft auf das Eigentum verfügt. Dies kann der Käufer, indem er an einen Dritten seinen Anspruch auf Erwerb des Eigentums gegen den Abzahlungsverkäufer abtritt. Die wesentliche Frage bei dieser Abtretung ist nun, ob das Eigentum bei Eintritt der Bedingung direkt auf den Dritten oder erst auf den Käufer und von diesem auf den Dritten übergeht. Im ersten Fall wird der Käufer überhaupt nicht Eigentümer, der Vermieter erwirbt also auch kein VPfR., im zweiten Fall wird der Käufer Eigentümer, wenn auch nur für eine Uebergangszeit, der Vermieter erwirbt ein Pfandrecht, und der Dritte erwirbt das Eigentum belastet mit dem Pfandrecht des Vermieters. In der Entsch. RGZ. Bd. 140 S. 233ff., von der auch Plumeyer a. a. O. ausgeht, hat das RG. diesen Fall vollständig durchkonstruiert. Die Anwartschaft auf das Eigentum, sagt das RG. S. 228, ist kein dingliches Recht, da der Kreis der dinglichen Rechte beschränkt ist. Der Abzahlungsverkäufer hat seine Pflichten aus dem Abzahlungsvertrage mit der Uebergabe der Sachen an den Käufer noch nicht erfüllt, er muß auch Eigentum verschaffen. Er hat den Willen, das Eigentum auf den Käufer zu übertragen. Tritt nun der Käufer seine Anwartschaft auf das Eigentum an einen Dritten ab, so bleibt an sich der Wille des Abzahlungsverkäufers, das Eigentum auf den Käufer zu übertragen, bestehen. Zeigt aber der Käufer die Abtretung der Anwartschaft an den Dritten dem Abzahlungsverkäufer an und schweigt dieser dazu, so entnimmt das RG. hieraus die stillschweigende Zustimmung des Abzahlungsverkäufers zum unmittelbaren Eigentumsübergang auf den Dritten, wenn dieser, wie es gewöhnlich ist, durch Vereinbarung eines Leih- oder Mietvertrages den mittelbaren Besitz an der Sache erlangt hat. Wenn der Mieter, der Abzahlungssachen eingebracht hat, in dieser Weise verfährt, so erlangt er kein Eigentum, der Vermieter also auch kein Pfandrecht.

Der Vermieter kann sich nur auf folgende Weise ein dingliches Recht an den auf Abzahlung vom Mieter gekauften Sachen sichern:

Er muß in dem Mietvertrage sich den Anspruch auf Uebertragung des Eigentums an den auf Abzahlung gekauften Sachen abtreten lassen, dem Mieter dürfen die Sachen nur leihweise vom Vermieter zur Benutzung überlassen werden. Die Abtretung muß dem Abzahlungsverkäufer von dem Mieter mitgeteilt werden. Dann erwirbt der Vermieter mit der Zahlung der letzten Rate des Kaufpreises das Eigentum an der Sache. Ob der Vermieter selbst den Rest des Kaufpreises bezahlen will, um das Eigentum zu erwerben, kommt auf den einzelnen Fall an und ist letzten Endes ein Rechenexempel, bei dem die Faktoren

die Höhe der Mietschuld, der Wert der Sachen und die Höhe des restlichen Kaufpreises sind.

Damit erwirbt der Vermieter nun nicht nur ein Pfandrecht, sondern darüber hinaus das Eigentum an den Sachen. Er muß also, wenn Pfändungen von dritter Seite vorkommen, gemäß § 771 ZPO. intervenieren. Dies macht aber praktisch kaum einen Unterschied. Denn bei der Geltendmachung seines Rechtes auf vorzugsweise Befriedigung aus § 805 ZPO. muß er seine Mietsforderung glaubhaft machen, bei der Intervention aus § 771 ZPO. sein Eigentum, was er ohne weiteres durch Vorlegung des Vertrages tun kann.

Dieser Weg ist gangbar bei den Sachen, die der Mieter als Abzahlungssachen beim Einzuge mitbringt. Davon betroffen werden aber nicht die Sachen, die der Mieter während der Dauer des Mietvertrages erst auf Abzahlung kauft. Der Vermieter hat an diesen Sachen überhaupt kein Recht. Er hat noch nicht einmal das Recht, den Mieter zur Offenbarung der nachträglich auf Abzahlung gekauften Sachen zu zwingen. Selbst wenn im Mietvertrag von vornherein die Abtretung des Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums gegen den Abzahlungsverkäufer bedungen wäre, so wäre die Wirksamkeit einer solchen Abmachung wegen ihrer Unbestimmtheit sehr zweifelhaft. Sie würde aber auf jeden Fall daran scheitern, daß die Benachrichtigung von der Abtretung an den Abzahlungsverkäufer fehlt, was nach der Entsch. des RGZ. Bd. 140 S. 223 zum unmittelbaren Eigentumserwerb des Zessionars erforderlich ist. Hier läßt sich nur so helfen, daß in den Mietverträgen dem Mieter die Verpflichtung auferlegt wird, dem Vermieter den Erwerb neuer Sachen auf Abzahlung anzuzeigen und den Namen des Abzahlungsverkäufers mitzuteilen, damit der Vermieter einen klagbaren Anspruch auf Auskunftserteilung erhält. Gleichzeitig müßte aber auch die Verpflichtung des Mieters auf Abtretung der Anwartschaft aufgenommen werden. Ein dingliches Recht erhält der Vermieter aber immer erst, wenn die Abtretung in den oben erörterten Formen wirklich erfolgt ist.

Plumeyer erörtert a. a. O. auch noch die Möglichkeit der Anfechtung der Abtretung des Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums, wenn der Mieter einem Dritten das Eigentum an den Abzahlungssachen verschafft hat. Diese Anfechtungsmöglichkeit scheint mir praktisch ohne besondere Bedeutung, weil dabei dem Vermieter eine sehr schwierige Beweislast aufgebürdet wird, der er nur schwer nachkommen kann. Denn in den meisten Fällen kennt er die tatsächlichen Verhältnisse des Mieters nicht so genau, daß er die nötigen Behauptungen aufstellen und gar beweisen kann.

Am Schluß seines Artikels weist Plumeyer als besonders empfehlenswerten Ausweg darauf hin, daß die Vermieter für die Einführung des besitzlosen Pfandrechtes kämpfen müßten. Dann würde der Abzahlungsverkäufer sich nicht das Eigentum vorbehalten, sondern unbedingtes Eigentum übertragen und sich nur besitzloses Pfandrecht vorbehalten, der Mieter würde Eigentümer und der Vermieter hätte sein VPfR. Diese Beweisführung ist nicht überzeugend. Denn einmal würde das besitzlose Pfandrecht des Abzahlungsverkäufers ja doch dem VPfR. vorgehen. Dann aber würde

das Fehlen der Offenkundigkeit der Rechtslage und der Erkennbarkeit der Rechtsvorgänge, die das RG. in seiner Entsch. Bd. 140 S. 223, genau wie bei der bekannten Judikatur über Kredit-täuschung, zum Angelpunkt des Urteils macht, bei der nach Plumeyer anzustrebenden Rechts-gestaltung zum Schaden aller Beteiligten, ins-besondere auch des Vermieters, so unzweckmäßig sein, daß Schiebungen Tür und Tor geöffnet wären.

So bedenklich, wie Plumeyer sie hinstellt, erscheint nun die Situation der Vermieter aber auch gar nicht. Man muß sich einmal vergegen-wärtigen, was in der Hauptsache auf Abzahlung gekauft wird. Doch fast nur Sachen, die auch dann, wenn sie Eigentum des Mieters wären, dem VPfR. nicht unterlägen, weil sie eben sowieso unpfändbar sind.

Sanierung der Altviertel in England¹⁾.

Von Dr. Alexander Block, London.

Diese Frage steht wieder im Mittelpunkt öffentlicher Erörterungen. England gehört im Wohnungswesen zu den fortgeschrittenen Ländern, aber die Slums blieben durch den allgemeinen Fortschritt wenig berührt.

Es ist bemerkenswert, daß der Angriff gegen die Slums gleichzeitig mit dem Abbau der öffent-lichen Fürsorge im normalen Wohnungsbau in Gang gebracht wird (s. DWohnA. 1933 S. 454). Die Durchführung des Planes wird durch die zurzeit herrschenden niedrigen Baukosten und Zinsen begünstigt.

Beachtenswert ist die Teilnahme der Kirche. Sämtliche englische Kirchen haben vor kurzem zur tatkräftigen Förderung der Anti-Slum-Bewegung eine Wohnungsfürsorgegesellschaft (Anglo Catholic Congress Housing Association) gegründet. Die Gesellschaft arbeitet: 1. indem sie die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften (Public Utility Societies), die in England zum großen Teil einen wohlthätigen Charakter tragen, unterstützt; 2. indem sie das Volksbewußtsein in der Wohnungsfrage aufklärt. Zu diesem Zwecke sollen örtliche Vereinigungen im ganzen Lande gegründet werden. Die zentrale Wohnungs-fürsorgegesellschaft unterstützt die örtlichen Ver-einigungen durch Entsendung von Rednern, mit Vorbereitung von Studienplänen u. dgl. Die ört-lichen Vereinigungen ihrerseits sollen dafür sorgen, daß die Gemeinden, denen die Wohnungsfürsorge an Ort und Stelle obliegt, ihre Pflicht tun.

Das Wohnungsgesetz 1930. — Zur Durch-führung der angekündigten Aktion sind keine neuen Gesetze nötig, weil bereits das Gesetz von 1930 die lokalen sowie die zentralen Behörden

zu diesem Zweck hinreichend ausgerüstet hat. Dieses Ges. ist das letzte Glied in einer Reihe von Verwaltungsmaßnahmen zur Bekämpfung der Slums und bringt somit ein nahezu hundert Jahre altes dramatisches Stück englischer Kultur-geschichte zum Abschluß.

Arten der Sanierungen. — Das Ges. sieht, je nach Art und Größe des zu beseitigenden Uebels, drei Sanierungsformen vor: 1. Räumungsgebiete (Clearance Areas), 2. Instandsetzungsgebiete (Improvement Areas), 3. Ungesunde Häuser (Insanitary Houses).

1. Der lokale Verwaltungskörper (Gemeinde — local authority) erklärt ein bestimmtes Gebiet für „Räumungsgebiet“, wenn seine Wohnungs-zustände derart sind, daß aus gesundheitlichen, bautechnischen oder städtebaulichen Rücksichten der Abbruch sämtlicher Gebäude am zweck-mäßigsten erscheint. In der Erklärung wird ein Termin festgesetzt, zu dem die Wohnungen ge-räumt werden müssen. Der Abbruch wird durch die Hausbesitzer auf Anordnung der Gemeinde oder nötigenfalls durch diese selbst ausgeführt. Ueber das Schicksal des geräumten Geländes, die Art seiner Benutzung, gegebenen Falles den Er-werb durch die Gemeinde, bestimmt der Sanie-rungsplan.

2. Wenn die Zustände nicht so schlimm sind wie im ersten Fall, so daß eine Verbesserung ohne Abbruch im ganzen möglich und zweckmäßig erscheint, wird das betreffende Gebiet für „In-standsetzungsgebiet“ erklärt.

In den obigen Fällen handelt es sich um Slumzustände, von denen ganze Gegenden be-fallen sind. Im ersten ist der Verfall so weit vor-geschritten, daß es keinen geeigneteren Weg als den der Vernichtung gibt. Im zweiten Fall sind die Zustände weniger trostlos und weniger ein-heitlich. Ein Teil des alten Wohnungsbestandes wird vielleicht unberührt bleiben, ein anderer Teil wird instand gesetzt, ein dritter abgebrochen.

3. Die einzelnen mangelhaften Häuser sind ebenfalls nach der Art des Uebelstandes zu be-handeln: die einen werden instandgesetzt, die anderen — abgebrochen.

Einsprüche. — Durch Sanierungen werden die Interessen der Besitzer und Mieter betroffen. Das Ges. sieht Maßnahmen zum Schutz dieser Interessen vor, indem es den Betroffenen die Mög-lichkeit gibt, den Sanierungsplan vor seiner end-gültigen Genehmigung anzufechten. Die lange Geschichte der Slums beweist, daß die Besitzer und Bewohner der Slumhäuser von diesem Recht reichlichen Gebrauch machen. Manchmal kommt es dabei zu bewegten Szenen mit den Vertretern der zuständigen Behörden. Denn die Macht der Gewohnheit bewirkt, daß auch in den Slums die Menschen an ihrer Wohnstätte hängen und nicht gestört sein wollen.

Entschädigung. — Nach der Genehmigung des Planes haben die von ihm Betroffenen An-spruch auf Entschädigung. Außerdem kann die Gemeinde nach eigenem Ermessen für die Umzugs-kosten sowie für die Geschäftsverluste aufkommen.

Diese Rechtslage, die übrigens auch an Klar-heit mangelt, wird vielfach, zumal in Haus-besitzerkreisen, kritisiert und hat den Gesundheits-minister zur Aeüßerung veranlaßt, solange er im

¹⁾ Literatur: Schriften des Deutschen Vereins für Woh-nungsreform, Heft 6, Berlin 1929: „Ueber die Entstehung und Sanierung der Slums in England und den Vereinigten Staaten“, H. Barnes. The Slum. London 1931. Sir E. D. Simon, „The Anti-Slum Campaign“, London 1933. Howard Marshall, Slum. London 1933. Für die Sanierungspläne Londons die 1928 und 1931 ausgegebenen Berichte des Londoner Grafschaftsrats: L. C. C. Housing (1927) und L. C. C. Housing (1928—1930). Für Londons Wohnungsverhältnisse die Neuausgabe des klassischen Werkes von Booth: „The New Survey of London Life and Labour“ (bisher 6 Bände). Aus der allgemeinen Literatur zur engl. Wohnungsfrage das ausgezeichnete Buch von Sir Francis Fremantle, „The Housing of the Nation“, London 1927, die auch eine Schilderung des Slumproblems enthält, und die kurze Darstellung von demselben Verfasser: „The Housing Problem a concise survey“, London 1933.

Amt bleibe, er für gerechte Handhabung der Entschädigung sorgen werde. Insbesondere versprach er volle Entschädigung für gut erhaltene Häuser auch innerhalb eines Räumungsgebietes. Wenn auch in England, wie überall, sehr viel von der Handhabung des Ges. abhängt, so ist doch der richtige Weg, das Ges. selbst zu verbessern. In diesem Sinne arbeitet auch die öffentliche Meinung; denn nichts hat bisher die Sanierung der Slums so gehindert, als ungenügende Entschädigung der Hausbesitzer.

Das Ges. gibt den Gemeinden weitgehendes Recht, zur Durchführung von Sanierungsplänen die verfallenen aber auch anliegenden Grundstücke auf freiwilliger Basis oder zwangsweise zu erwerben. Der Wert eines Grundstückes innerhalb eines Räumungsgebietes wird nach dem Wert des Grund und Bodens (ohne Gebäude) geschätzt. Die Entschädigung für Grundstücke innerhalb eines „Instandsetzungsgebietes“ richtet sich nach dem Marktwert. Ebenso für die anliegenden Grundstücke.

Umsiedlung und Staatshilfe. — Bevor zu Maßnahmen, die Umzug erfordern, geschritten wird, hat die Gemeinde für ausreichende Ersatzwohnungen zu sorgen. Dies ist eine kostspielige Aufgabe, und um ihre Ausführung zu erleichtern, springt der Staat ein. Die Staatsbeihilfe zur Deckung der Kosten der Sanierungen richtet sich nach der Zahl der Umzusiedelnden. Der Staat zahlt der Gemeinde 45 sh (45 RM. pari) jährlich je umgesiedelte Person 40 Jahre lang. In landwirtschaftlichen Bezirken beträgt die Beihilfe 50 sh. Die Beihilfe erhöht sich bis auf 70 sh, wenn die Errichtung von Ersatzwohnungen in mehrstöckigen Gebäuden auf der Räumungsstätte oder an einem anderen Ort, wo der Bodenpreis mehr als 3000 £ je acre (0,4 ha) beträgt, notwendig ist.

Man sucht die Slumbewohner so weit als möglich in Gartenstädten oder Trabantenstädten unterzubringen. Nur insoweit die Slumbewohner unbedingt an der alten Stätte wohnen müssen, geht man zur gedrängten Bauweise und Stockwerkbauten über. Das ist aber auch die teuerste Bauweise und daher die erhöhte Staatsbeihilfe.

Die Fünfjahrespläne der Gemeinden. — Nach den Vorschriften des Ges. von 1930 sind die Gemeinden verpflichtet: 1. Erhebungen über die Zustände und Mängel vorzunehmen; 2. den Bedarf zu ermitteln und 3. Pläne zu dessen Befriedigung aufzustellen. Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern haben solche Pläne alle fünf Jahre dem Gesundheitsminister vorzulegen. Zur Anspornung der Gemeindeverwaltungen sind noch folgende Mittel vorgesehen: 1. auf Antrag von vier Gemeindeväthern muß eine Erhebung stattfinden; 2. auf Anordnung des Gesundheitsministers ist die Gemeinde verpflichtet, Vorschläge zu unterbreiten.

Der RdErl. des Gesundheitsmin. v. April 1933 verlangt von den Gemeindeverwaltungen die Ausarbeitung und Einreichung eines Arbeitsplanes für die Beseitigung der Slums, enthaltend einen Zeitplan des Beginns und der Vollendung der Sanierungsarbeiten. Die Arbeiten müssen sofort begonnen werden und die Ausführung des ganzen Programms im Jahre 1938 zu Ende sein.

Bis Ende Okt. 1933 haben 236 Gemeindeverwaltungen in England und Wales 1265 Gebiete

mit 32 839 Wohnungen für „Räumungsgebiete“ erklärt. 878 Räumungsverfügungen (Clearance Orders) sowie Zwangseinteignungen sind dem Gesundheitsminister vorgelegt worden. Außerdem wurden 1013 Häuser auf freiwilliger Grundlage von den Gemeinden zum Abbruch erworben. Der Gesundheitsminister berichtete im Rundfunk Ende Okt. 1933, daß die bisher eingegangenen „Fünfjahrespläne“ die Räumung von mehr als 200 000 Slumwohnungen und die Umsiedlung von mehr als 1 000 000 Personen voraussehen lassen. Die Ausführung dieser Pläne wird einen Kostenaufwand von 95 000 000 £ (1 900 000 000 RM. pari) verlangen und 80 000 Arbeiter im Bau- und verwandten Gewerben beschäftigen. Seit 1875 bis zur Gegenwart sind nicht mehr als 200 000 Leute durch Sanierungen umgesiedelt worden.

Die Voranschläge einiger Großstädte sehen immerhin etwas düster aus. Birmingham, eine Millionstadt mit 400 000 sogenannten back-to-back-Häusern beabsichtigt in den nächsten fünf Jahren nur 4500 abzureißen. Manchester, welche Stadt 30 000 ungeeignete Wohnungen zählt, beabsichtigt nur 1000 Wohnungen jährlich abzuschaffen. Es wird angenommen, daß der Gesundheitsminister die Erweiterung dieser Programme herbeiführt.

Bei Beurteilung dieser Zahlen ist zu beachten: je größer die Stadt und je dichter sie bebaut ist, um so schwieriger wird der Kampf gegen die Slums, u. a. auch, weil die Einwohner nicht meilenweit entfernt von ihren Arbeitsstätten leben wollen.

Uebrigens sind die Verhältnisse in den Städten derselben Größe oft verschieden. Z. B. sind Nottingham und Cardiff nahe daran, ihre Slums gänzlich abzuschaffen, während Liverpool und Glasgow mit ihren zahlreichen irischen Immigranten, oder Leeds und Bradford mit ihrer althergebrachten schlechten Bauweise (back-to-back-Häuser) noch große Schwierigkeiten zu überwinden haben.

Am größten sind die Schwierigkeiten in London, weil hier die größten Slums liegen. Der Londoner Grafschaftsrat hat am 25. Juli v. J. einen „Zehnjahresplan“ für die Bekämpfung der Slums angenommen, der die Umsiedlung von 250 000 Personen und einen Kostenaufwand von 35 000 000 £ (700 000 000 RM. pari) vorsieht. Es fehlen noch jede Einzelheiten über diesen Riesenplan.

England ist das klassische Land der Slums in dreierlei Hinsicht: es liefert die 1. „besten“ Beispiele der Slums; 2. die besten Schriften über das Thema; 3. vorbildliche Sanierungspläne. Sicher werden die nächsten fünf Jahre einen Wandel bringen. Es wäre aber falsch, einen glatten Sieg des „Fünfjahresplans“ zu erhoffen. Auch nachdem das geschilderte Programm aus dem Papier ins Leben umgesetzt sein wird, wird die Ueberfüllung von Wohnungen, die als Ergebnis und Ursache der Slums anzusehen ist, bei weitem nicht beseitigt. Slums, wie Wohnungselend überhaupt, sind Erscheinungen der Armut. Solange diese bleibt, wird es nicht gelingen, sie ganz abzuschaffen und das Entstehen neuer zu verhindern.

Das Nachverfahren in der Mieterschutzgesetzgebung.

Von Amtsgerichtsrat Dr. Botho Schleich,
Weißenburg i. Bay.

Die Mieterschutzgesetzgebung kennt seit dem Außerkrafttreten des WMG. am 1. April 1933 zwecks Streichung von Zwangsvollstreckungsbeschränkungen folgende Arten von Nachverfahren:

I. Nachverfahren zwecks Streichung der Räumungsfristklausel:

1. nach § 6 Abs. 2 MSchG., weil nach Ablauf der Frist für die Beschwerde gegen das Aufhebungsurteil Tatsachen auftreten, welche nach §§ 2 und 3 MSchG. die Aufhebung eines Mietverhältnisses rechtfertigen.

2. nach § 52 d Abs. 4 MSchG. aus denselben unter Ziff. 1 erwähnten Gründen.

II. Nachverfahren zwecks Beseitigung der Hinterlegungsklausel hinsichtlich der Umzugskosten nach § 6 Abs. 2 MSchG.,

1. weil die oben unter Ziff. I 1 angeführten Gründe vorliegen,

2. weil seit der Rechtskraft des den Umzugskostenersatz zubilligenden Urteils zwei Jahre verstrichen sind.

III. Nachverfahren zwecks Aufhebung der Ersatzraumklausel in den vor dem 1. April 1933 erlassenen rechtskräftigen Räumungsurteilen oder -vergleichen nach § 52 d MSchG.

In formeller Beziehung besteht durch die Eindeutigkeit der Gesetzgebung Klarheit darüber, daß der Verlauf der sämtlichen Verfahren, mögen sie in materieller Hinsicht auch voneinander abweichen, sich nach dem § 6 Abs. 2 Satz 3 u. 4 MSchG. regelt: Verbescheidung des Antrags auf Wegfall der Zwangsvollstreckungsbeschränkung im Wege der mündlichen Verhandlung durch ein mit sofortiger Beschwerde anfechtbares Urteil. Die rechtliche Konstruktion dieses Prozeßverfahrens ist in der Rechtslehre und in der Rechtsprechung außerordentlich bestritten. Der sich in § 6 Abs. 2 MSchG. findende Hinweis auf § 25 Abs. 2 GKG. verleitet zu einem Vergleich, wenn nicht sogar zu einer Gleichstellung dieser Nachverfahren mit den sog. Nachverfahren im Aufrechnungs-, Wechsel- und Urkundenprozeß. Letzteres geschieht aber zu Unrecht, da die Nachverfahren der Mieterschutzgesetzgebung ihrem Wesen nach ganz anders geartet und daher auch in ihrer Struktur wesentlich anders gestaltet sind als die eben erwähnten Nachverfahren der ZPO.

Der Unterschied besteht darin, daß diese in den genannten Prozeßarten auftretenden Nachverfahren die materielle Fortsetzung des mit dem Vorbehaltsurteil abgeschlossenen Vorverfahrens darstellen. In ihnen wird die in dem Vorprozeß gefällte Sachentscheidung einer Korrektur unterzogen, so daß dieses provisorische Urteil seiner Rechtsnatur nach ein für den materiellen Anspruch auflösend bedingtes Endurteil bedeutet, welches daher auch nur in formelle und nicht in materielle Rechtskraft erwachsen kann. Der Rechtsstreit bleibt deshalb bei dem Gericht anhängig, welches den Vorbehalt ausgesprochen hat, mag dies unter Umständen auch die zweite Instanz sein. Dabei besteht die Möglichkeit eines Parallelablaufs zweier Prozesse, die denselben Klagantrag und denselben Klagegrund betreffen, weil ja die

Fortsetzung des Rechtsstreits im Nachverfahren auch vor Eintritt der formellen Rechtskraft des Vorbehaltsurteils statthaft ist. Dieses Nachverfahren ist aber dann inhaltlich von dem Weiterbestand des Vorbehaltsurteils sachlich und formell abhängig. Bei einer etwaigen Klagabweisung in der Berufungsinstanz ist dem Nachverfahren und damit auch dem in diesem ergehenden Endurteil der Boden entzogen, auf dem es fußt, so daß das Nachverfahren in sich zusammenfällt und sein Urteil ohne förmliche Aufhebung hinfällig wird.

Demgegenüber handelt es sich bei den an den Mietaufhebungsprozeß sich nur äußerlich anschließenden Nachverfahren um die Verbescheidung eines auf den Wegfall der Zwangsvollstreckungsbeschränkung hinzielenden Antrags, dessen Begründung einem neuen Sachverhalt entspringt, wie er sich erst nach Ablauf der auf die Zustellung des Urteils hin verstreichenden 14 Tage oder nach dessen Rechtskraft entwickelt. Es liegt tatsächlich ein ganz neuer selbständiger Prozeß vor, dessen Klageantrag seinem Kernpunkt nach letzten Endes mit dem des vorangegangenen Verfahrens übereinstimmt (Räumung der Wohnung), dessen Klagebegründung aber eine ganz andere ist. Da in dem früheren Verfahren diesem einheitlichen Klageantrag unter einer aufschiebenden Bedingung bereits stattgegeben worden ist, richtet sich der neuerliche Antrag lediglich auf die Beseitigung dieser der Räumung augenblicklich noch im Wege stehenden aufschiebenden Bedingung, wobei der jetzige Klagegrund in dem früheren Verfahren noch nicht geltend gemacht werden konnte, weil er erst nach dessen Abschluß entstanden ist. Nur hinsichtlich des Verfahrenszweckes, nicht aber auch hinsichtlich der Mittel zur Erreichung dieses Zweckes besteht ein Konnex mit dem früheren Verfahren. Die Hauptverfahrensnatur des Streichungsverfahrens wird dadurch nicht beseitigt, daß schon bei Beginn dieses Verfahrens zwischen den Streitteilen statt eines eigentlichen Mietverhältnisses nach §§ 535ff. BGB. nur ein mietähnliches Verhältnis gemäß § 5a Abs. 3 MSchG. besteht. Auch kommt die Selbständigkeit dieses Nachverfahrens in seiner zeitlichen Trennung von dem Aufhebungsverfahren zum Ausdruck: Es greift erst dann Platz, wenn das Aufhebungsverfahren vom Kläger nicht mehr fortgesetzt wird, so daß das Aufhebungs- und das Streichungsverfahren mit einer weiter unten noch zu erwähnenden Ausnahme niemals simultan, sondern immer sukzessiv laufen. Das ergibt sich zwar in den obenerwähnten Fällen unter Ziffer II 2 und III direkt aus dem Wortlaut des Gesetzestextes, in den übrigen Fällen aber mittelbar aus dem Sinn dieser Gesetzesbestimmungen. Die Frage, ob eine rechtskräftige Erledigung des Vorverfahrens, welche ja in den erstgenannten Fällen gesetzlich vorausgesetzt wird, auch in den Fällen I und II 1 verlangt werden muß, ist mit einer Ausnahme aus nachstehenden Gründen zu bejahen:

Der neue Klagegrund wird hier auf Tatsachen gestützt, welche nach Ablauf der Beschwerdefrist (§§ 4 Abs. 5 Satz 2; 6 Abs. 1 Satz 3 MSchG.), nicht der Berufungsfrist, die bedeutend länger ist, eintreten. Vorher auftretende Klagegründe können niemals im Nachverfahren, sondern nur in dem Aufhebungsverfahren mit der sofortigen Beschwerde geltend gemacht werden oder im Wege der Be-

rufung, wenn das Urteil auch noch aus anderen Gründen angefochten wird. Bei den nach Ablauf der Beschwerde-, aber vor Ablauf der Berufungsfrist auftauchenden Gründen ist ihre Verwertung im Aufhebungsverfahren bei Einlegung der Berufung wegen Vorliegens eines sonstigen Beschwerdepunktes möglich und auch geboten. Einem neuen Prozeß steht hier die Einrede der Rechtshängigkeit entgegen, nachdem diese Gründe noch in zweiter Instanz mit der Berufung vorgebracht werden können (§ 13 Abs. 1 MSchG.). In allen anderen Fällen bleibt zu ihrer Geltendmachung nur das Nachverfahren mit der Maßgabe übrig, daß davon allerdings der Fall auszunehmen ist, in welchem der Beklagte selbst gegen das Aufhebungsurteil Berufung eingelegt hat. Hier kann der Kläger seinen Grund, der nach Ablauf der Frist zur Einlegung seiner eigenen Berufung anfällt, noch im Wege der unselbständigen Anschlußberufung (§§ 521 Abs. 1; 522 Abs. 1 ZPO.) in der zweiten Instanz des Aufhebungsverfahrens geltend machen, weil er auf diese Weise das Verbot der *reformatio in peius* (§§ 308, 536 ZPO.) zu beseitigen in der Lage ist. Die Bestimmungen des § 4 Abs. 5 letzter Satz und des § 6 Abs. 1 letzter Satz MSchG. stehen dieser Möglichkeit nicht im Wege, da in diesem Fall die Frist zur Einlegung der sofortigen Beschwerde bereits abgelaufen ist. Will der Vermieter von dieser nach § 13 Abs. 1 MSchG. durchaus statthaften Befugnis keinen Gebrauch machen, weil er sonst für die Geltendmachung seines neuen Klagegrundes eine Instanz verlieren würde, so braucht er die endgültige Erledigung des Aufhebungsprozesses nicht abzuwarten, was beim Vorliegen eines Klagegrundes des § 2 MSchG. mit Rücksicht auf die Verjährungs- und Ausschlußfrist auch nicht ungefährlich ist. Der Eröffnung des Nachverfahrens bei Fortdauer des Aufhebungsprozesses steht dann die Einrede der Rechtshängigkeit keineswegs entgegen, weil der Antrag auf Wegfall der Vollstreckungsbeschränkung sich auf einen erst nach Beendigung der ersten Instanz eingetretenen Sachverhalt stützt und nicht die Grundlage des noch rechtshängigen Aufhebungsprozesses und den Inhalt der dort zu fällenden Entscheidung bildet. Auch der Einwand der Rechtskraft kann niemals Platz greifen, weil er nur die Präklusion des Prozeßstoffes bewirkt, wenn und soweit dieser in dem früheren Prozeß zur Begründung des geltendgemachten Anspruchs hätte vorgebracht werden können, tatsächlich aber nicht vorgebracht worden ist, was ja auf diesen Fall nicht zutrifft. Einem derartigen, das Nachverfahren in Gang setzenden Antrag fehlt auch keineswegs ein Rechtsschutzbedürfnis, da dem Vermieter zwar der kürzere und vielleicht billigere Weg der Anschlußberufung zur Seite steht, die Beschreitung dieses Weges ihm aber mit Rücksicht auf den Verlust einer Instanz nicht zugemutet werden kann. Es liegt hier also der einzige Fall des Parallellaufs des Aufhebungs- und des Nachverfahrens vor, eine Erscheinung, die sich ganz wesentlich von dem Doppellauf der oben erörterten Nachverfahren des Zivilprozesses unterscheidet, weil dort Gegenstand und Grundlage beider Verfahren und ihrer Entscheidung derselbe auf den gleichen Klagegrund sich stützende Klageantrag ist, während hier zwei verschieden begründete Ansprüche im Feuer liegen. Trotzdem hängt auch hier das Nachverfahren in

seinem Rechtsbestand davon ab, daß das frühere erstinstanzliche Urteil in der zweiten Instanz nicht auf die Berufung des Mieters hin aufgehoben wird.

Zusammenfassend ist also zu sagen, daß die Nachverfahren in der Mieterschutzgesetzgebung von dem Aufhebungsprozeß rechtlich völlig unabhängig sind und höchstens mit diesem in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, weil sie nicht die Aufhebung des früheren, aufschiebend bedingt vollstreckbaren Urteils, sondern nur die Beseitigung der Suspensivbedingung bezwecken. Die oben erörterten Nachverfahren des Zivilprozesses dagegen verfolgen den Zweck der Aufhebung des resolutiv bedingten früheren Urteils selbst. Während letztere in dem gleichen Verfahren auf Grund desselben Parteivorbringens vor demselben Gericht ablaufen, liegt für das Streichungsverfahren ein auf einem neuen Klagegrund gestützter Klageantrag vor, der in einem neuen Verfahren stets von dem Gericht erster Instanz verbeschieden wird, mag auch die angefochtene Beschränkung durch das LG. in zweiter Instanz angeordnet sein. Daraus ergeben sich folgende praktische Konsequenzen zunächst in prozessualer Beziehung:

Die im Aufhebungsverfahren erteilte Prozeßvollmacht erstreckt sich nicht auf dieses neue selbständige Nachverfahren, da die Prozeßvollmacht nur zu allen einen bestimmten Rechtsstreit betreffenden Prozeßhandlungen ermächtigt, das Nachverfahren aber mit Rücksicht auf seinen ganz anders gearteten Streitgegenstand einen anderen Rechtsstreit als der Aufhebungsprozeß darstellt (§ 81 ZPO.).

Auch hinsichtlich der Besteuerung dieses Verfahrens und der in ihm anfallenden Gebühren ergeben sich dadurch Verschiedenheiten: Dem Rechtsanwalt, welcher die Partei bereits im Mietaufhebungsverfahren vertreten hat, steht im Nachverfahren neben einer Verhandlungs-, Beweis- und Nachverhandlungsgebühr eine neue Prozeßgebühr zu, auf welche er sich die gleiche Gebühr des vorangegangenen Mietaufhebungsprozesses nicht anrechnen zu lassen braucht. An dieser aus dem Wesen des Streichungsverfahrens sich ergebenden Schlußfolgerung ändert auch der im § 6 Abs. 2 letzter Satz MSchG. enthaltene Hinweis auf den § 25 Abs. 2 GKG. nichts, nach dessen Bestimmung das an die Erlassung eines Vorbehaltsurteils sich anschließende Verfahren für die Urteilsgebühr mit dem früheren Verfahren nicht als ein einheitlicher Rechtsstreit betrachtet wird, woraus sich als einem *argumentum e contrario* ergibt, daß im übrigen das Vor- und Nachverfahren eine Instanz i. S. des § 25 Abs. 1 GKG. bilden. Dementsprechend ist der Wortlaut des § 26 Abs. 1 RAGebO. gefaßt, durch welchen das Nachverfahren des Urkunden- und Wechselsprozesses „für die Berechnung der Gebühren“ zu einem besonderen Rechtsstreit gestempelt wird, wobei eine Anrechnung der Prozeßgebühr des Vorverfahrens auf die des Nachverfahrens bindend vorgeschrieben ist. Beiden Bestimmungen liegt also der Kerngedanke der Einheit des Vor- und Nachverfahrens zugrunde. Bezüglich des Streichungsverfahrens könnte man allerdings infolge des ausdrücklichen Hinweises auf den doppelten Anfall der Urteilsgebühr im § 6 Abs. 2 letzter Satz MSchG. folgern, daß die übrigen Gebühren nicht anfallen, weil sie „in jeder

Instanz rücksichtlich des Streitgegenstandes nur einmal erhoben werden“ (§ 25 Abs. 1 GKG.). Diese Folgerung mag mit Rücksicht auf das Wesen der Nachverfahren im Zivilprozeß für diese richtig sein, führt aber, auf den Fall des Streichungsverfahrens angewendet, zu einem falschen Ergebnis. Der Begriff „Instanz“ im Sinne der genannten Vorschrift umfaßt das gesamte Verfahren vor dem Gericht einer bestimmten Ordnung bis zur Erschöpfung des ihm unterbreiteten Streitstoffes in Haupt- und Nebensache. Bei dem Mietaufhebungsprozeß und bei seinem Nachverfahren handelt es sich aber, wie oben ausgeführt, um einen verschiedenen gearteten Streitstoff, so daß mangels derselben Instanz § 25 Abs. 1 GKG. nicht zutrifft. Wenn nun der Gesetzgeber trotzdem die entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 2 GKG. vorschreibt, so wollte er damit nur einen Zweifel beseitigen, der dadurch entstehen kann, daß das Streichungsurteil sich äußerlich an das Aufhebungsurteil anklammert und dessen Existenz sein Dasein verdankt. Man könnte denken, daß das im Aufhebungsverfahren ergehende Urteil bzw. der dort geschlossene Vergleich erst in Verbindung mit dem Urteil des Nachverfahrens als ein Titel zu betrachten ist, der die tatsächliche und bedingungslose Verwirklichung des dem Vermieter zuerkannten Räumungsanspruches ermöglicht. So könnte dann die Frage auftauchen, ob in Wirklichkeit nicht doch nur ein Urteil vorliegt und daher nur eine Besteuerung möglich ist, weshalb sich der Gesetzgeber entschlossen hat, die analoge Anwendung des § 25 Abs. 2 GKG. ausdrücklich vorzuschreiben. Auch ergibt sich aus dem Fehlen einer die Anwaltsgebühren im Streichungsverfahren regelnden Vorschrift die Selbständigkeit dieses Verfahrens, in welchem der Anwalt für seine Tätigkeit doch ebenfalls honoriert werden muß.

Tritt nun in der Person des Vermieters eine Aenderung nach Beendigung des Aufhebungsprozesses und vor Beginn des Nachverfahrens ein, so kann selbstverständlich der neue Vermieter das Aufhebungsverfahren ohne Zustimmung des Mieters betreiben, da ja ein Eintritt des Antragstellers in ein „rechtshängiges“ Verfahren nach § 265 ZPO. gar nicht vorliegt. Die gegenteilige Auffassung würde in direktem Widerspruch zu dem Gesetz stehen, da nach ihr z. B. nur bei Belästigung des bisherigen Eigentümers, auch wenn er nicht mehr dort wohnt, und nicht bei einer Belästigung des neuen Eigentümers die Streichung der Ersatzraumklausel möglich wäre, trotzdem § 2 MSchG. nur die Belästigung des Vermieters (bzw. eines Hausbewohners) für erheblich erklärt. Der neue Hauseigentümer ist zwar nicht in das Mietverhältnis, aber in das mietähnliche Verhältnis eingetreten (§ 751 BGB., § 5a Abs. 3 MSchG. mit RGZ. 122, 60), wobei selbstverständlich die Bestimmung des § 325 ZPO. zu beachten ist.

Diese voranstehenden Ausführungen lassen schon erkennen, daß auch in materiellrechtlicher Beziehung bedeutsame Wirkungen sich an die Selbständigkeit des Nachverfahrens knüpfen:

Im Nachverfahren ist bei einem Aufhebungsgrund nach § 3 MSchG. die Benachrichtigung der Fürsorgebehörde ebenfalls notwendig (§ 10 Abs. 2 MSchG.); auch kann die Verurteilung des Mieters dadurch abgewendet werden, daß dieser innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Antrags den

Mieter befriedigt, da im § 6 Abs. 2 MSchG. ohne jede Einschränkung auf § 3 MSchG. Bezug genommen ist. Der gegenteilige Standpunkt würde dem Rechtsempfinden nicht entsprechen, wenn z. B. bei Aufhebung eines Mietverhältnisses unter Räumungsfristsetzung wegen Eigenbedarfs (§§ 4, 4a MSchG.) der Mieter im Nachverfahren die Aufhebung der Beschränkung nicht mehr nach § 3 Abs. 3 MSchG. verhindern könnte, obwohl die Aufhebung des Mietverhältnisses ohne sein Verschulden erfolgt ist. Daß weiterhin ein Antrag auf Streichung der Beschränkungsklausel nicht mit dem Mietzinsrückstand begründet werden kann, dessentwegen das Mietverhältnis aufgehoben worden ist, ergibt sich schon aus dem Gesetz und dem Sinn des Nachverfahrens (§ 6 Abs. 2 MSchG.). Die andere Auffassung würde auch zu dem Ergebnis führen, daß das Gericht seine eigene der sofortigen Beschwerde unterliegende Entscheidung abändern könnte, was nach § 577 Abs. 3 ZPO. nicht zulässig ist.

Rechtsprechung.

Reichsgericht.

Mitgeteilt vom Senatspräsidenten Linz, Leipzig.

Ersatzanspruch des Mieters für Aufwendungen in den Räumen, die der Vermieter bei Vertragsauflösung zu übernehmen hat. Das BerGer. hat zu der Behauptung, die auf Kosten der Kl. geschaffenen Um- und Einbauten hätten nach dem Vertragswillen der Parteien bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich an die Vermieter fallen sollen, keine abschließende Stellung genommen. Es hat vielmehr diese Behauptung als unerheblich betrachtet, weil es sich nicht um eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Ablauf der vereinbarten Mietzeit, sondern um eine vorzeitige Aufhebung durch die Vereinbarung im Vergleiche handelt. Damit ist aber die Behauptung, die wegen der fehlenden Feststellung des Tatrichters für die Revisionsinstanz als richtig unterstellt werden muß, nicht ausreichend gewürdigt. Wenn der Vertragswille der Parteien dahinging, daß die Kl. für ihren Aufwand bei Ablauf der Vertragszeit keinen Anspruch gegen die Bekl. haben sollten, so war zu prüfen, ob dasselbe nach dem zum Vertragsinhalt gewordenen Willen der Beteiligten nicht auch bei vorzeitiger Beendigung schlechthin oder doch jedenfalls dann zu gelten hat, wenn die vorzeitige Beendigung durch Vereinbarung, also mit dem Willen der Kl. eintrat, ohne daß die Kl. sich den Erstattungsanspruch bei dieser Vereinbarung vorbehalten hatten, endlich, ob nicht in dieser Richtung auch von Bedeutung war, daß die Vereinbarung zur Erledigung eines Räumungstreites erfolgte, den die Kl. durch Nichtzahlung des Mietzinses veranlaßt hatten. Die unterlassene Prüfung war auch für die Feststellung der Höhe des Anspruchs unerlässlich. Das BerGer. hat ermittelt, welche Werterhöhung das Grundstück der Bekl. infolge der von den Kl. vorgenommenen Bauten bei der Rückgabe der Mieträume aufgewiesen hat, und den Betrag dieser Erhöhung als ungerechtfertigte Bereicherung den Kl. zugesprochen. Dieser Weg wäre nicht zu beanstanden, wenn die Bekl. auch bei ordnungsmäßigem Ablauf der Vertragszeit in gewissen Grenzen Ersatz für die Verwendungen zu leisten gehabt hätte, denn dann wäre die Erhöhung des Grundstückswertes der Bekl. zugefallene Bereicherung. Mußten die Kl. aber die baulichen Veränderungen bei Ablauf des Mietvertrages ohne Ersatzanspruch zurücklassen, und wäre bei solcher Regelung nach den Umständen trotzdem ein Bereicherungsanspruch bei vorzeitiger Aufhebung des Mietverhältnisses gegeben, so besteht die Bereicherung nicht in dem Werte der Bauten zur Zeit der Rückgabe der Räume. In solchem Falle gehören die mit den Aufwendungen hergestellten

Einbauten als Gegenstand des Eigentums nicht nur wegen ihrer Unselbständigkeit (§ 94 BGB.), sondern auch in Ausführung des Vertrages der Parteien von vornherein zum Vermögen der Bekl. Im Vermögen der Kl. befand sich dann nur das Recht, sie bis zum Ablaufe des Vertrages zu besitzen und zu nutzen. Nach dem Werte dieser vorzeitigen Erlangung des Besitzes und der Nutzung muß unter diesen Umständen die Höhe der Bereicherung bestimmt werden (vgl. VIII. 508/32 v. 13. Febr. 1933 in „Das Grundeigentum“ 1933, S. 356). In diesem Zusammenhange kann auch der Umstand Bedeutung gewinnen, daß alsbald nach dem Abzug der Kl. ein umfassender Umbau des Grundstücks vorgenommen worden ist, bei welchem die von den Kl. hergestellten Bauten beseitigt worden sein sollen. Sofern dieser Umbau schon bei der Vereinbarung des vorzeitigen Auszugs der Kl. beabsichtigt war oder gar die Ursache für diese Vereinbarung bildete, kann er zu einer Verminderung oder zum Wegfall der Bereicherung überhaupt führen. (Urt. IV. 247/33 v. 4. Jan. 1934.)

Außerordentliche Kündigung bei Bestellung eines Nießbrauchs an dem vermieteten Grundstück; Gebrauchspflicht.

Der Erblasser der Kl. hatte der Bekl. sein Hausgrundstück im Jahre 1926 vermietet. Am 25. April 1926 schloß er einen weiteren schriftlichen Vertrag, durch den er zur Sicherheit dafür, daß der Mietvertrag nicht vorzeitig infolge einer Zwangsversteigerung oder infolge eines Konkurses endet, einen Nießbrauch bestellte. Für die Ausübung dieses Nießbrauchrechtes, die gegenseitigen Rechte und Pflichten sollten die Bestimmungen des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages gelten. Der Nießbrauch wurde im Grundbuche eingetragen. Weiter räumte der Erblasser der Bekl. das Vorkaufsrecht ein, das gleichfalls im Grundbuche eingetragen wurde. Ferner wurde eine Abfindung vereinbart. Nachdem die Kl. an die Stelle des Erblassers getreten waren, kündigte auf Grund der NotV. v. 8. Dez. 1931 Zweiter Teil Art. III die Bekl. den Kl. mit Schreiben v. 4. Jan. 1932 das Mietverhältnis zum 31. März 1932. Unter dem 27. Febr. 1932 schlossen die Parteien einen schriftlichen Vergleich, laut dessen sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 3. März 1932 hinaus vereinbarten. Die Miete wurde ermäßigt. Unter dem 19. Okt. 1932 schrieben die Kl. an die Bekl., außer dem Mietvertrag sei auch ein Nießbrauch vereinbart und eingetragen worden. Die Kündigung sei also nicht zulässig gewesen. Sie fochten den Vergleich vom 27. Febr. 1932 an und verlangten den Unterschiedsbetrag zwischen dem Mietzins des alten und dem des neuen Vertrags. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen, die Revision ist zurückgewiesen. Die Kl. machen geltend, daß die im Jahre 1926 geschlossenen Verträge in Kraft geblieben seien, da der Bekl. kein Recht zur Kündigung nach der NotV. v. 8. Dez. 1931 zugestanden habe und der im Febr. 1932 abgeschlossene Mietvertrag sowohl aus dem Gesichtspunkt der mangelnden Geschäftsgrundlage als auch der wegen Irrtums erklärten Anfechtung ausscheide, da ferner Kündigung wie neuer Vertrag jedenfalls die Rechte aus der Vereinbarung des Nießbrauchs unberührt gelassen hätten. Das BerGer. hat die ursprünglichen Verträge dahin ausgelegt, daß die damaligen Vertragsparteien in erster Linie ein Mietverhältnis haben begründen wollen und daneben einen Nießbrauch der Bekl. an dem ihnen vermieteten Hausgrundstück nur zu deren Sicherung gegen vorzeitige Kündigung in den Fällen des Konkurses und der Zwangsversteigerung vereinbart haben. Diese Auslegung läßt keinen Rechtsirrtum erkennen und entspricht auch der Sachlage. Ob auf diesem Wege die von den Parteien erstrebte Sicherung zu erreichen war, kann dahingestellt bleiben. Auch wenn die Frage zu bejahen und die wirksame Begründung eines Nießbrauchs anzuerkennen ist, könnte die Zulässigkeit der auf Grund der NotV. ausgesprochenen Kündigung nicht in Zweifel gezogen werden. Denn es handelt sich auch dann um einen Mietvertrag i. S. dieser Verordnung, wenn daneben lediglich zur Sicherung für die vorgesehenen Fälle

ein Nießbrauch vereinbart war. Von einem sog. „Sicherungsnießbrauch“ im eigentlichen Sinne kann nicht die Rede sein, weil der Nießbrauch nicht die Ansprüche aus dem Mietvertrag sichern, sondern für die bezeichneten Fälle vorzeitiger Beendigung dieses Vertrages die Rechtsgrundlage für die weitere Benutzung des Grundstücks durch die Bekl. schaffen sollte. Auch die Zusammenfassung der im Jahre 1926 geschlossenen Verträge, zu denen außer dem Mietvertrag und der Einräumung des Nießbrauchs noch die dem damaligen Vermieter zugestandene Abfindung und die Vereinbarung des Vorkaufsrechts gehörten, vermag die Auffassung der Revision nicht zu rechtfertigen, daß kein unter die NotV. v. 8. Dez. 1931 fallender Mietvertrag vorgelegen habe. Daß die Kündigung deshalb ausgeschlossen gewesen sei, weil eine Pflicht des Mieters zum Gebrauch des Mietgegenstandes bestanden habe (Art. 8 der V. v. 23. Dez. 1931), trifft nicht zu. Die Revision will eine solche Pflicht aus der Vorschrift des § 1036 Abs. 2 BGB. herleiten. Diese Begründung geht aber fehl. Der Pflicht des Nießbrauchers, die „wirtschaftliche Bestimmung“ des Nießbrauchgegenstandes aufrecht zu erhalten, begründet keine Verpflichtung zur Ausübung des Gebrauchs, wie sie Art. 8 der V. v. 23. Dez. 1931 im Auge hat. Uebrigens war unter den Parteien vereinbart, daß sich die Ausübung des Nießbrauchs, wenn sie überhaupt praktisch werden würde, nach den Bestimmungen des Mietvertrages richten sollte. Dieser aber schließt, wie dem angefochtenen Urteil unbedenklich zu entnehmen ist, die Annahme einer Gebrauchspflicht aus. War aber die Kündigung zum 31. März 1932 gerechtfertigt, so gingen die Parteien bei der im Febr. 1932 getroffenen Abrede jedenfalls insoweit von richtiger Geschäftsgrundlage aus. Daß den Kl. damals die frühere Nießbrauchsabrede nicht bekannt gewesen sei, würde höchstens zur Begründung der Anfechtung wegen Irrtums verwendet werden können. Diese ist zwar erklärt, aber vom BerGer. ohne Rechtsirrtum abgelehnt worden. Die Revision ist darauf nicht zurückgekommen. Es bleibt danach nur die Frage, ob sich die Kl. zur Begründung ihres Anspruchs auf den Nießbrauch berufen können. Das ist nicht der Fall. Die Vereinbarung über die Ausübung des Nießbrauchs verweist wegen der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien auf den Mietvertrag. Mit seiner Aenderung, wie sie durch den Vertrag v. 27. Febr. 1932 vorgenommen worden ist, haben sich auch die Zahlungsverpflichtungen der Bekl. aus dem Nießbrauchsvertrage geändert, sofern er überhaupt gültig zustandegekommen ist. (EG. IV. 266/1933 v. 29. Jan. 1934.)

Aenderung des schriftlichen Pachtvertrages durch Verzicht auf den laufenden Pachtzins.

Am 19. Jan. 1923 pachtete die E. H. A.-G. ein Grundstück in Berlin mit aufstehenden Gebäuden. Die Hälfte eines Gebäudes verpachtete sie am 12. April 1923 an die Kl., die als Vergütung einen Betrag zahlen sollte, der von der E. H. A.-G. durchschnittlich aus Miete oder Pacht der anderen Hälfte erzielt werde. Beide Parteien hatten gleichzeitig eine Grundstücksverwertungs-A.-G. gegründet und die Aktien je zur Hälfte übernommen. Im Okt. 1924 wurde brieflich vereinbart, daß die E. H. A.-G. die in Händen der Kl. befindlichen Aktien gegen Zahlung von 130 000 RM. übernehme und der Kl. die mietfreie Benutzung der verpachteten Räumlichkeiten gewährt werde. An Stelle der E. H. A.-G. ist später die Bekl. getreten. Die Bekl. behauptet, daß sie das Pachtverhältnis unter Einhaltung der in § 565 BGB. bestimmten Frist kündigen könne, weil das Abkommen v. Okt. 1924 eine der schriftlichen Form bedürftige Aenderung des Pachtvertrages v. 12. April 1923 enthalte. Die Kl. verlangt deswegen mit der Klage eine Feststellung dahin, daß die Bekl. ihr den Besitz der in der Gebäudehälfte gepachteten Räume bis zum 1. Jan. 1953 zu belassen habe. Die beiden Vorderrichter haben ihrem Begehren entsprochen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kl. bittet, will die Bekl. die Abweisung der Klage erreichen. Das BerGer. geht mit Recht davon aus, daß

nur wesentliche Aenderungen eines Miet- oder Pachtvertrages der Schriftform des § 566 BGB. unterliegen. Eine solche wesentliche Aenderung des Pachtvertrages v. 12. April 1923 vermag das BerGer. in den durch den Schriftwechsel v. Okt. 1924 getroffenen Vereinbarungen der Kl. mit der E. H. A.-G. nicht zu erblicken. Diese Beurteilung jener Vereinbarung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Das Schwergewicht der Vereinbarung lag in der Abtretung der Aktien an E. H. A.-G. Diese wurde auch in dem von der E. H. A.-G. angenommenen schriftlichen Angebot der Kl. v. 9. Okt. 1924 an die Spitze gestellt. Die sich hieran anschließende Bestimmung, daß der Kl. außer einer Barzahlung von 130 000 RM. die mietfreie Benutzung aller vertraglich innehabenden Räumlichkeiten bis zum 1. Jan. 1953 gewährt werden solle, bedeutete, daß die E. H. A.-G. als Entgelt für die Abtretung der Aktien neben der alsbald zu leistenden Barzahlung auf ihre Pachtzinsforderung aus dem Pachtvertrage v. 12. April 1923 verzichtete. Dieser mit dem Abschluß der Vereinbarung vollzogene Erlaß enthielt keine vertragliche Aenderung der Fälligkeit der Pachtzinsen und der Art ihrer Entrichtung, wie die Revision annimmt, sondern war eine unter § 573 BGB. fallende Verfügung über den nach dem Pachtvertrag geschuldeten Pachtzins. Die weiteren Bestimmungen über die mietfreie Benutzung eines durch den Pachtvertrag nicht erfaßten Waschhauses und über die Einräumung eines Vermietungsrechts konnten vom BerGer. ohne Rechtsverstoß als eine unwesentliche Aenderung des Pachtvertrages aufgefaßt werden. Wenn die Revision in Uebereinstimmung mit dem Vorbringen der Bekl. vor dem BerGer. meint, daß die eingeräumte mietfreie Benutzung sich über die nach dem Pachtvertrage v. 12. April 1923 verpachteten Räumlichkeiten hinaus auch auf solche erstreckt habe, die die Kl. bei Abschluß der Vereinbarung v. Okt. 1924 tatsächlich innegehabt habe, so setzt sie sich mit der Auslegung des BerGer. in Widerspruch. Diese Auslegung findet eine ausreichende Stütze in dem Wortlaut der Vereinbarung und in dem weiteren Umstande, daß hinsichtlich des Waschhauses eine ausdrückliche Bestimmung für notwendig befunden wurde. Enthielt hiernach die Vereinbarung keine wesentliche Aenderung des Pachtvertrages v. 12. April 1923, so fällt damit die von der Bekl. aus der Nichteinhaltung der Form des § 566 gezogene Folgerung, daß der Pachtvertrag mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden könne. (Urt. IV. 1/34 v. 15. März 1934.)

Reichsfinanzhof.

Mitgeteilt von Reichsfinanzrat Dr. Koch, München.

Zur Bewertung eines Herrenhauses (Schlosses; RBewG. § 2 Satz 2, § 28 Abs. 1, § 34 Abs. 2). Für die Frage, ob ein Gutshaus Bestandteil des Gutes, auch des größtenteils in Streutrennstücken verpachteten, ist, ist die objektive Sachlage entscheidend. Die subjektive, jederzeit einseitig oder im Einverständnis der Beteiligten veränderliche Gestaltung der Beziehungen zwischen Gutsherrn und Gut kann in Zweifelsfällen als Beweismittel von Bedeutung sein. Ob ein nach Art und Umfang die Gemeinüblichkeit überschreitendes Gutshaus seiner Hauptbestimmung nach betriebsfremdes Repräsentationsgebäude und deshalb gesondertes Grundvermögen ist, oder ob es noch als Gutshaus — mit Gebäudeüberbestand — und daher als landwirtschaftliches Vermögen angesehen werden kann, ist nach der Verkehrsanschauung zu entscheiden. Dabei wird regelmäßig zu erwägen sein, ob bei wirtschaftlicher Betrachtung der Ertrag des landw. Betriebs den Bau und die Unterhaltung eines Herrenhauses von dieser Art und diesem Umfang gestattet. Andererseits ist aber auch nicht aus dem Auge zu lassen, daß zu einem landw. Betrieb nicht ganz unbedeutenden Umfangs regelmäßig ein Gutshaus gehört, und daß der Umfang, die Ansehnlichkeit und Ausstattung dieses Gutshauses gemeinlich mit der Größe und Ansehnlichkeit des landw. Betriebs wächst, ohne daß es schon damit nach der Verkehrsauffassung ohne weiteres

seine Hauptbestimmung, der Bewirtschaftung des Betriebs zu dienen, und seine Bestandteileigenschaft verliert. Für die Entscheidung kann auch der Umstand von Belang sein, daß das Gutshaus gleichzeitig mehreren wirtschaftlichen Einheiten (etwa der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft) dient. Auch die Frage der Sonderbewertung eines vermieteten Schloßteils als Grundvermögen ist zu verneinen, wenn die Vermietung nur vorübergehend ist oder die Ueberlassung ein zur Apanagierung der — vielleicht nicht betriebsfremden — Witwe eines Rechtsvorgängers gehöriges nur auf dem Gutshaus lastendes Wohnrecht darstellt. Würde allerdings das Wohnrecht überhaupt nicht dem Land- und Forstgut als solchem altenteilsähnlich aufliegen, so würde eine Benutzung zu betriebsfremden Zwecken vorliegen und die gesonderte Bewertung als Grundvermögen insoweit nötig werden. Für die Frage eines Gebäudeüberbestandes sind grundsätzlich die betrieblichen Notwendigkeiten entscheidend. Mit steigender Betriebsgröße darf nach der Verkehrsanschauung auch die wachsende privatwirtschaftliche, volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung eines Betriebs nicht nur im Umfang der Wirtschaftsgebäude, sondern auch in der Größe des Gutshauses ihren entsprechenden Ausdruck finden. Die Anbringung und Höhe eines Zuschlags für Gebäudeüberbestand ist nicht schlechthin von einer Steigerung des rein landwirtschaftlichen Ertrags abhängig, vielmehr ist auch der durch den Ueberbestand herbeigeführte höhere Mietwert zu berücksichtigen. Für die Bestimmung dieses Mietwerts ist von der Unterstellung auszugehen, daß ein Pächter des Betriebs dem Eigentümer auch die Anlagekosten bzw. den Wert des Gebäudes angemessen verzinst. Grundsätzlich ist die Sach- und Rechtslage die gleiche wie bei der Bewertung von Luxusvillen. Die Grundsätze über die Ermittlung des Nutzungswerts herrschaftlicher Eigenwohnhäuser (vgl. RFH. 23 S. 35ff.) sind entsprechend anzuwenden. Daher ist, soweit ein Ueberbestand an Gebäuderaum vorliegt, ein Zuschlag regelmäßig gerechtfertigt, und zwar auch dann, wenn die Instandhaltung des großen Gebäudes eine Last und eine geldliche Ertragsminderung für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb an sich bedeuten würde. (Urt. III A 121/32 v. 19. Jan. 1934.)

Kammergericht.

Mitgeteilt von Kammergerichtsrat Dahmann, Berlin.

Hat der Mieter Räume zum Betriebe einer Gastwirtschaft gemietet, aber nicht in Benutzung genommen, weil ihm die Schankerlaubnis mangels Bedürfnisses versagt worden ist, so entfällt der Anspruch des Vermieters auf Mietzins. Die Klage gegen den Bürgen auf Zahlung von Mietzins ist abzuweisen, weil die Konzessionsverweigerung wegen mangelnden Bedürfnisses für die Räume, die nach dem Vertrage zum Betrieb einer Schankwirtschaft überlassen waren, die Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufgehoben hat (§ 537 BGB.) und aus diesem Grunde das Bestehen einer Hauptverbindlichkeit für den der Klageforderung zugrunde liegenden Zeitraum zu verneinen ist. Der Vertrag, für dessen Erfüllung die Bekl. sich verbürgt hat, ist ein Mietvertrag. Die Räume sind zwar für den Betrieb einer Schankwirtschaft baulich besonders hergerichtet, sind aber den Hauptschuldnern ohne bewegliches Inventar überlassen worden. Gegenstand des Vertrages war also nicht eine zum alsbaldigen Fruchtgenuß geeignete Sache; die Merkmale des Pachtvertrages (§ 581 BGB.) liegen nicht vor. Nach § 537 BGB. fällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses weg, wenn die Mietsache mit einem Fehler behaftet ist, der sie zum vertragsgemäßen Gebrauch untauglich macht, oder wenn im Laufe der Mietzeit ein solcher Fehler entsteht. Als Sacheigenschaften im Sinne dieser Vorschr. sind, ebenso wie bei den kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschr., auch solche tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse anzusehen, die zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach der Verkehrsanschauung einen Einfluß auf die Wert-

schätzung der Sache zu üben pflegen (RGZ. 95, 175). Hiernach kann ein Mangel der Sache i. S. des § 537 auch dann vorliegen, wenn die Untauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch auf einem behördlichen Verbot beruht. Für Pachtverträge hat das RG. dies wiederholt ausgesprochen, z. B. in den Urt. Bd. 87, 277; Bd. 88, 96; Bd. 89, 203. Es hat ausgeführt, daß Tanzverbote und Einschränkungen der Polizeistunde die Anwendung des § 537 auf ein verpachtetes Tanz- oder Nachtklokal begründen, wenn sie dem Verpächter die Möglichkeit nehmen, dem Pächter die vertragsmäßigen Nutzungen zu gewähren. Diese rechtliche Betrachtungsweise kann nicht auf Pachtverhältnisse beschränkt bleiben, wie denn auch der vom RG. herangezogene § 537 BGB. in erster Linie eine mietrechtliche Bestimmung und auf Pachtverhältnisse gemäß § 581 BGB. nur entsprechend anwendbar ist. Das RG. hat dann auch in einer Bestimmung der BauO., die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstand, einen Mangel der Mietsache gesehen (JW. 1913, 596) und hat den § 537 in einem anderen Falle auf einen Mietvertrag über einen Laden auf der Insel Borkum angewendet, für die die Militärbehörde während des Krieges den Badebetrieb allgemein verboten hatte. In der letztgenannten Entsch. (Bd. 91, 54) ist der Gesichtspunkt besonders betont, daß das in Verfolg von Kriegszwecken erlassene Verbot der zuständigen Militärbehörde allein wegen der örtlichen Lage der Insel ausgesprochen worden sei. Das RG. hat die Linie dieser Rechtspr., soweit ersichtlich, bisher nicht verlassen. Wenn es in einem Urt. (JW. 1930, 2214) die Versagung der Schankerlaubnis wegen Mangels eines Bedürfnisses nicht als einen Mangel der Mietsache i. S. des § 537 angesehen hat, so ist es dazu anscheinend durch besondere Umstände des zur Entsch. stehenden Falles veranlaßt worden, denn es hat seine frühere Rechtspr., und zwar mittelbar auch die oben erwähnten Urt. im 87. und 88. Bd., durch Zitierung des Urt. JW. 1918, 88 zur Begründung seiner Entsch. mitverwendet. Es mag dahingestellt bleiben, ob bei einem Mietvertrag anders als bei einem Pachtverträge ein behördliches Verbot nur dann die Anwendung des § 537 BGB. rechtfertigt, wenn es zu den Eigenschaften der Mietsache, insbesondere zu ihrer örtlichen Lage, in Beziehung gesetzt ist. Die letztere Voraussetzung ist jedenfalls im vorliegenden Falle gegeben, und der Senat glaubt sich deshalb im Einklang mit dem RG., wenn er hier die Versagung der Konzession als Sachmangel ansieht. Die Begründung damit, daß im Umkreis von 100 Schritten bereits eine ausreichende Anzahl von Schankstätten vorhanden sei, ergibt die Beziehung zwischen der örtlichen Lage der Mietsache und dem behördlichen Verbot. Wären die Räume in einer anderen Stadtgegend belegen, so träge die Begründung des Verbots in dieser Form nicht zu (vgl. Wicke, JW. 1932, 2954). Es kann nicht darauf ankommen, daß der Hauptschuldner erklärt hat, er werde die Konzession schon bekommen. Durch eine solche Äußerung ist an der Verpflichtung des Kl. zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs nichts geändert worden. In dem Hinweis des Kl., daß derjenige, der eine Konzession nicht ernsthaft haben wolle, sie auch nicht erteilt bekomme, liegt noch nicht die Behauptung, daß der Mieter im vorliegenden Falle, weil der Vertrag ihm leid geworden wäre, die Konzessionserteilung schuldhaft vereitelt hätte. Nur in dieser Form und bei entsprechender Substantiierung wäre die Behauptung erheblich gewesen. Die Klage gegen den bekl. Bürgen ist also wegen Nichtbestehens der Hauptverbindlichkeit abzuweisen. (KG., 17. ZS., Urt. 17. U. 360/333 v. 25. Sept. 1933.)

1. Gegen die Entsch. des LG. als Beschwerdestelle in Mieterschutzsachen über die Niederschlagung von Gebühren und Auslagen des Verfahrens vor der Beschwerdestelle findet die Beschwerde an das OLG. statt; gegen eine Entsch. des MEA. über die Niederschlagung von Gebühren und Auslagen seines Verfahrens ist eine Beschwerde nicht zugelassen.

2. Das MEA. und die Beschwerdestelle sind nicht befugt, das Verfahren auszusetzen, um die Entsch. des ordentlichen Gerichts über Vorfragen abzuwarten.

3. Gegen die Entsch. der Beschwerdestelle über die Verteilung der Kostenlast ist eine Beschwerde nicht zugelassen. 1. Soweit sich die Beschwerde gegen den Teil der Entsch. der Beschwerdestelle richtete, der die Niederschlagung der Gebühren und Auslagen im Rechtsbeschwerdeverfahren betrifft, ist sie zulässig. Denn sie findet, wie das KG. in ständiger Rechtspr. angenommen hat, in § 2 Abs. 3 der 2. AusfV. des pr. Justizmin. zum MSchG. v. 22. Okt. 1923 ihre Stütze. Diese Rechtspr. des KG. ist besonders eingehend im Beschl. v. 18. Juni 1929, 17. W. 318/929 (JW. 30, 765) begründet. Von dieser Rechtspr. abzugehen, liegt keine Veranlassung vor, da die hiergegen geltend gemachten Bedenken schon stets vom KG. berücksichtigt worden sind. Gemäß § 2 Abs. 3 der genannten V. findet daher § 6 DGKG. auf das Verfahren vor der Beschwerdestelle Anwendung und ist auch nach § 4 Abs. 2 DGKG., da der bei der Beschwerdestelle gestellte Antrag auf Niederschlagung der Kosten formell als Erinnerung gegen den Kostenansatz nach § 4 zu behandeln ist (ebenso Jonas, DGKG., Anm. 7 zu § 6), die Beschwerde an das OLG. zugelassen. Die Beschwerde ist aber unbegründet. Die Entsch. des MEA. über die FrM. haben nur eine bedingte Wirksamkeit. Sie werden nur dann nach § 15 RMG. Vertragsinhalt, wenn die Vorschriften des RMG. auf das Mietverhältnis der Beteiligten Anwendung finden. Da diese Frage abschließend nur vom ordentlichen Gericht zu entscheiden ist, haben das MEA. und die Beschwerdestelle sich der Entsch. dieser Frage zu enthalten und insoweit den Sachvortrag und unter Umständen die Rechtsansicht des Antragstellers zugrunde zu legen. Das Verfahren vor der Beschwerdestelle, das diesen Anforderungen entspricht, zeigt daher keine unrichtige Behandlung der Sache. Insbesondere ist auch das MEA. und die Beschwerdestelle nicht zur Aussetzung des Verfahrens befugt, da das MSchG. und die VerfAnO. eine derartige Anordnung nicht zulassen. Ein abweisender Bescheid ist in der Entsch. der Beschwerdestelle über die von den Vermietern eingelegte Rechtsbeschwerde nicht zu sehen. Ein gesetzlicher Grund zur Niederschlagung der Gebühren und Auslagen des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist daher nicht gegeben, die Beschwerde also insoweit unbegründet. 2. Soweit Niederschlagung der Gebühren und Auslagen im Verfahren vor dem MEA. begehrt wurde, hatte die Beschwerdestelle keine Befugnis zu der beantragten Anordnung. Denn für den Ansatz der Gebühren des Verfahrens vor dem MEA. ist der § 8 1. AusfV. des pr. WohlflMin. zum MSchG. v. 25. Sept. 1923 maßgebend. Diese Bestimmung überträgt aber allein dem MEA. die Entsch. über den Gebührenansatz und läßt ein Rechtsmittel nicht zu. Insoweit ist daher die Abweisung des Antrags der Vermieter zu Recht erfolgt. 3. Wenn die Vermieter schließlich Freistellung von der Kostenpflicht für das Verfahren vor dem MEA. beantragt haben, so ist dies ein Antrag zur Abänderung der Kostenentsch. des MEA. Die Beschwerdestelle hatte insoweit schon bei der Entsch. über die Rechtsbeschwerde entschieden, indem sie die Rechtsbeschwerde zurückwies und damit die Kostenentsch. des MEA. aufrecht erhielt. Diese Entsch. der Beschwerdestelle ist nach der ständigen Rechtspr. des KG. ein Teil der Sachentsch., da sie nach § 46 Abs. 3 MSchG. unter Berücksichtigung der Lage der Sache nach Billigkeit zu ergehen hat, und daher wie diese der Nachprüfung durch ein Rechtsmittel entzogen. Zu einer Abänderung dieser Entsch. wäre die Beschwerdestelle im übrigen auch nur nach § 41 Abs. 6 MSchG. in Verb. mit § 319 ZPO. befugt gewesen. Da aber Schreib-, Rechenfehler oder eine ähnliche offensichtliche Unrichtigkeit nicht vorlagen, ist ein gesetzlicher Grund für diesen Teil des Anspruchs überhaupt nicht ersichtlich. Insoweit ist die Beschwerde der Vermieter als unzulässig zu verwerfen. (KG., 17. ZS., Beschl. 17. W. 10 095/33 v. 18. Dez. 1933.)

Preußisches Oberverwaltungsgericht.

Mitgeteilt von Oberverwaltungsgerichtsrat Dr. Simon, Berlin.
Grundvermögens- und Hauszinssteuer
(GVSt. HZSt.¹⁾)

8. Nichterhebung des staatlichen Zuschlages zur Grundvermögensteuer. Umlage dieses Zuschlages auf die Mieter. Nach Art. 1 § 1 Abs. 2 V. v. 30. Mai 1930 wird der staatliche Zuschlag zur GVSt. von den in § 2 Abs. 1 a GVStG. genannten bebauten Grundstücken ganz oder teilweise nicht erhoben, soweit die Grundstücke vom Steuerschuldner zu eigenen Wohn- oder gewerblichen Zwecken benutzt werden. Im vorliegenden Falle ist der Zuschlag lediglich von demjenigen Teile des Grundstücks erhoben, der unter den Buchst. a des § 2 Abs. 1 GVStG. eingeordnet ist und von den BeschwFührern zu eigenen Wohn- oder gewerblichen Zwecken nicht benutzt wird. Die Anwendung der angeführten Befreiungsvorschrift ist bei diesem Sachverhalt mit Recht abgelehnt worden. Ob Steuerermäßigung oder Erlaß aus Billigkeitsgründen gewährt werden könnte, ist lediglich im Verwaltungswege zu entscheiden. — Bemerkt sei, daß der staatliche Zuschlag zur GVSt. auf diejenigen Mieter umgelegt werden kann, die auf Grund des RMG. die gesetzliche Miete zahlen. (Urt. VI. D. 157/33 v. 3. Okt. 1933.)

9. Berechnung der Hauszinssteuer nach der Friedensmiete. Die Zugrundelegung eines Steuergrundbetrages von 64 RM. im vorliegenden Falle beruht auf der Anwendung der Vorschrift des § 2 Abs. 3 HZStV., nach der die HZSt. von einer angenommenen GVSt. von 4% der FrM. (des FrMWertes) zu berechnen ist, wenn die FrM. (der FrMWert) weniger als 6% des GVStWertes beträgt. Die Anwendung dieser Steuerermäßigungsvorschrift setzt einen Antrag des Steuerpflichtigen voraus. Für die Anbringung solcher Anträge hat der FinMin. gemäß § 10 Abs. 2 HZStV. eine Frist vorgeschrieben, die mit dem 1. Juli 1927 abgelaufen ist (§ 1 Abs. 2 der 4. V. zur Durchf. der HZStV. v. 27. April 1927). Einen Antrag, die HZSt. auf Grund des § 2 Abs. 3 nach der FrM. zu berechnen, hat der BeschwFührer aber erst mit seinem Einspruch v. 7. Juli 1931 gestellt. Da er früher selbst davon ausging, daß die FrM. mehr als 6% des GVStWertes betragen habe, konnte er auch keine Veranlassung haben, früher einen Antrag auf Steuerermäßigung auf Grund des § 2 Abs. 3 HZStV. zu stellen. Da der Antrag somit erst nach Ablauf der Antragsfrist gestellt ist, und Nachsicht nach Ablauf eines Jahres nach dem Ablauf der versäumten Frist nicht mehr gewährt werden kann (§ 69 Abs. 5 RAO. a. F.), so konnte das Begehren auf Herabsetzung der Steuer auf Grund des § 2 Abs. 3 HZStV. im Rechtsmittelverfahren überhaupt nicht mehr geltend gemacht werden; dem Antrag kann vielmehr gemäß Ziff. 2 des Erl. des FinMin. v. 28. Okt. 1927 nur im Verwaltungswege aus Billigkeitsrücksichten und mit Wirkung vom 1. des Monats, in dem der Antrag gestellt war, entsprochen werden. (Urt. VI. D. 265/32 v. 10. Okt. 1933.)

10. Freistellung von Beihilfeneubauten von der Hauszinssteuer bei Rückzahlung der Beihilfe. Gem. § 7 Abs. 3 HZStV. i. Verb. mit §§ 1, 2, 3 der 2. V. zur Durchf. der HZStV. v. 2. Juli 1926 sind die mit Beihilfe aus öffentlichen Mitteln ausgeführten Neubauten, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind, grundsätzlich der HZSt. unterworfen. Im vorliegenden Falle hat die Bauherrin, die Steuerpflichtige, Beihilfe aus öffentlichen Mitteln zur Errichtung der hier in Frage kommenden Wohnhäuser erhalten. Eine Freistellung könnte daher gemäß § 4 der 2. DurchfV. zur HZStV. nur dann erfolgen, wenn die Beihilfe mit wenigstens 40% ihres Goldmarkwertes gemäß § 3 der 3. V. zur Durchf. der preuß. StNotV. v. 12. Juli 1924 zurückgezahlt worden wäre. Dies ist aber nach der die Beschwerdeinstanz bindenden Feststellung der Vorinstanz nicht geschehen. (Urt. VI. D. 212/32 v. 26. Sept. 1933.)

Freistellung von der Hauszinssteuer wegen Belastung des Grundstückes. 11. Es muß sich um aus dem Grundstück zu entrichtende Geldverpflichtungen handeln.

Für die Entscheidung ist davon auszugehen, daß eine Minderung der HZSt. gemäß § 3 Abs. 1 preuß. StNotV. v. 1. April 1924 nur dann in Frage kommt, wenn die anzurechnende laufende Geldverpflichtung sich aus einer am 13. Febr. 1924 auf dem Grundstück ruhenden wertbeständigen Last der daselbst bezeichneten Art ergibt. Es muß sich also um laufende Geldverpflichtungen handeln, die auf Grund der wertbeständigen Belastung aus dem Grundstück an einen Dritten zu entrichten sind. Diese Voraussetzung ist aber hier hinsichtlich der auf dem fraglichen Grundbesitz eingetragenen „Sicherungshypothek zum Höchstbetrage des Preises von 72 kg Feingold“ nicht erfüllt. Denn ausweislich des Grundbuchauszuges war diese Sicherungshypothek ohne Zinsverpflichtung im Grundbuch eingetragen, und auch die der Eintragung zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden enthalten keine Bestimmung darüber, daß Zinsen zu entrichten sind. Der Rechtsvorgänger des BeschwFührers schuldete somit keine Zinsen aus dieser wertbeständigen dinglichen Last. Daß er gleichwohl auf Grund schuldrechtlicher Abkommens an die Hypothekengläubigerin aus dem der Hypothekenbestellung zugrunde liegenden Kreditverhältnis Zinsen zu zahlen hatte und auch gezahlt hat, ist belanglos, da gemäß den angeführten gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rspr. des Senats nur die Zinszahlungen anzurechnen sind, die sich aus einer auf dem Grundbesitz ruhenden wertbeständigen Last selbst ergeben. — Da somit Zinsen aus der am 13. Febr. 1924 eingetragenen gewesenen wertbeständigen Last nicht zu entrichten waren, kommt eine Anrechnung der Zinsen, die sich aus den später eingetragenen Briefhypotheken von 25,100 kg und 15,402 kg Feingold ergeben, ebenfalls nicht in Frage. Denn selbst wenn man diese Hypotheken als Ablösungshypotheken für die ursprüngliche wertbeständige Hypothek ansehen will, so können doch Zinsen einer solchen Ersatzhypothek nur angerechnet werden, wenn und insoweit sie an dem gesetzlichen Stichtag, 13. Febr. 1924, bereits aus dem Grundstück geschuldet wurden. (Urt. VI. D. 111/29 v. 13. Mai 1930.)

12. Maßgebend für die Belastung ist die tatsächliche Rückzahlung, nicht die Löschungsbewilligung oder Löschung. Durch die angef. Entsch. ist der Antrag des BeschwFührers, ihn von der HZSt. für sein Einfamilienhaus gemäß § 5 Abs. 1a, § 4 Abs. 3 HZStV. freizustellen, abgelehnt worden, weil das Grundstück am 31. Dez. 1918 mit dinglichen Lasten in Höhe von 63% seines Friedenswertes belastet gewesen sei. Die Rechtsbeschwerde ist begründet: Für die Rückzahlung der Hypotheken ist nicht der Tag der Erteilung der Löschungsbewilligung oder der Löschung im Grundbuche, sondern der Zeitpunkt der tatsächlichen Rückzahlung maßgebend. Ausweislich der löschungsf. Quittung ist die fr. Hypothek von 6000 M. aber am 16. März 1916 zurückgezahlt worden. Demnach war am 1. Juli 1918 das Steuergrundstück in Höhe jener Hypothek nicht belastet. Das Einfamilienhaus des BeschwFührers war daher gemäß § 5 Abs. 1a HZStV. von der HZSt. freizustellen. (Urt. VI. D. 288/32 v. 10. Okt. 1933.)

Literaturbericht.

I. Besprechungen.

Kurzkomm. der Zivilprozeßordnung in der v. 1. Jan. 1934 ab geltenden Fassung mit Gerichtsverfassungsgesetz und den wichtigsten Nebengesetzen. Von SenPräs. a. D. Dr. Adolf Baumbach. 9. Aufl. Stand v. 15. Jan. 1934. 1934. München und Berlin, C. H. Beck. Geb. 18 M.

Zahlen sprechen: „Der Baumbach“ hat seit dem ersten Erscheinen 1924 schon 9 Auflagen mit 62 000 Stück erlebt; die 8. Auflage (5000 Stück) war am 20. Dez. 1933 erschienen und bereits nach 5 Wochen vergriffen. Sydow-Busch brauchte für 9 Auflagen 24 Jahre. Und woher dieser beispiellose Erfolg? Man kann das Buch einfach nicht mehr entbehren. Es ist jeder Anforderung

¹⁾ Vgl. die Urteile in Heft 1—3 d. Bl. S. 38, 93 u. 138.

gewachsen, mag man wissenschaftliches Rüstzeug suchen oder schnell im Drang der Geschäfte zuverlässiger Belehrung bedürfen. Neben vielem anderen schätze ich besonders die selten klare Erkenntnis rechtlicher Notwendigkeiten: In der Novelle von 1933 findet man „die Anwendung der unsere Volkserhebung tragenden Gedanken auf das Prozeßverfahren“; die Unmittelbarkeit gilt „als die selbstverständliche Folgerung aus den Grundsätzen unserer neuen Staatsauffassung“. Baumbach aber kann von sich sagen: „Ich habe die Gedanken, die sich jetzt amtlich durchgesetzt haben, zum allergrößten Teil längst vertreten.“ Ein Blick in die früheren Auflagen und in die Aufsätze des Verfassers beweist dies: Wahrheitspflicht: „Es ist die Pflicht jeder Partei, den Prozeß nach bestem Wissen wahrheitsgemäß zu betreiben.“

Berufungsbegründung (DJZ. 1925, 329 und 1615): „Grundziel der Neuordnung: Entscheidung auf Grund einer einzigen mündlichen Verhandlung... Das RG. möge auf eine Förderung des Prozeßbetriebes bedacht sein.“

Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme: „Notgedrungen ist der Grundsatz des § 355 von der Praxis längst verlassen.“

Parteieid: „Der Parteieid ist ein verderbliches Beweismittel... Ein sehr großer Prozentsatz der geleisteten Parteieide (und fast alle werden geleistet) dürfte ein Meineid oder Falscheid sein.“

Beschleunigung: „Vertagung sollte sparsam erfolgen... Ein Recht auf Vertagung besteht nicht mehr... Noch heute fehlt den meisten Juristen das genügende Verständnis für die ungeheure Bedeutung einer schnellen Entscheidung... Vertagungen gab es, solange ich im Dienst war, so gut wie nicht.“

Baumbach, Führer in der volkstümlichen Rechtspflege, sagt mit Recht: „Auch der autoritäre Staat findet die letzte Grundlage seiner Macht im Recht. Möge sich jeder Richter, jeder Anwalt bewußt bleiben, daß er mitzuschaffen hat am sausenenden Webstuhl der Zeit.“

Kammergerichtsrat Dr. v. Velsen, Berlin.

II. Zeitschriften- und Bücherschau.

Mitgeteilt von Dr. Heinz Claus, Dipl.-Volkswirt, Berlin.

A. Zeitschriften.

Zeitschrift für Wohnungswesen. 32. Bd. H. 5: Reichsbankpräsident Schacht über Zinskonversion und Markabwertung.

Rede auf der Tagung des großen Ausschusses d. Zentralverb. d. deutsch. Banken und Bankiergewerbe am 22. Febr. 1934.

Die Preuß. Landespfandbriefanstalt.

Interessante Ausführungen aus dem Geschäftsbericht.

Dir. Dr. Theissig, Dresden, Wohnungsbaufinanzierung und Gemeindefürsorgegesetz.

Von der Anwendbarkeit der Umschuldung für das Gebiet der Mietzinssteuervorgriffe.

LandVersR. Dr. Hansen, Kiel, Die Baugenossenschaften im Rahmen des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues. Tagesfragen der Wohnungswirtschaft auf der Arbeitstagung der Berliner Haus- u. GrundbesitzerV. — H. 6: Der Zwang zur Zinssenkung. Zu der programmatischen Rede des Präs. der öffentl. rechtl. Kreditanstalt Dr. Gerhard Kokotkiewicz auf der Arbeitstagung der Berl. Hausbes.

F. Heyer, Glasgow, Der heutige Stand der Wohnungsfrage in England.

Zusammenfassender Ueberblick über Altwohnungen, über die seit dem Waffenstillstand errichteten Neuwohnungen, die unbewohnbaren Slums und über die reparaturbedürftigen, aber sonst noch benutzbaren Wohnungen.

Die Wohnung. 8. Jg. H. 11: Die Sanierung der Altstadt.

Vortrag, geh. von Baudir. Köster, Hamburg, im Vortragsaal des Ingenieurhauses Berlin über die Sanierung der Altstadt.

Feuerversicherung — Miete — Hypothekenschutz.

Verf. rechnet aus, daß durch Herabsetzung der Feuerversicherungssumme die Ersparnis an Miete 3,5 bzw.

6 Pf. im Monat ausmachen würde. Die Weiterverfolgung dieser Frage hält er daher für unwirtschaftlich.

Dr. Hans Mühling, Wandsbek, Das Bebauungsprivileg im Wertzuwachssteuerrecht.

Verf. bringt Vorschläge, die gewährleisten, daß nur demjenigen eine Steuervergünstigung gegeben wird, der der Allgemeinheit die vom Ges. gewünschte Gegenleistung selbst gewährt.

OR.-Rat Dr. Breitmeyer, Stuttgart, Zweite Hypothek und landwirtschaftliches Entschuldungsgesetz.

Heute kann die Frage der zweiten Hypothek nicht mehr ohne Berücksichtigung der Entschuldungsgesetze betrachtet werden.

Schuldnernot ist Gläubigernot.

Rede des Dr. G. Kokotkiewicz, Präs. d. Verb. deutsch. öffentl.-rechtl. Kreditanstalten über das obengenannte Thema.

Dipl.-Ing. Erich Kühn, Berlin, Die Bergarbeiterwohnung im Ruhrgebiet.

Bei den Bergarbeitersiedlungen kann aus wirtschaftlichen, soziologischen und auch aus Gründen des Luftschutzes dem Bestreben, kleine Einfamilienhäuser zu bauen, nicht voll entsprochen werden.

Siedlungsfragen in Niedersachsen.

Auszug aus einer Studie der Forschungsstellen für Flächenwirtschaft und Landesplanung an der T. H. zu Hannover.

Uebernahme von Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau.

Die neuen Bestimmungen v. 28. Febr. 1934.

Sächsisches Wohnungsblatt. Bd. 10 Nr. 8: Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Träger der Volkswohnung.

Begrüßungsansprache des Verb.-Führers auf der 21. Hauptversammlung des Verb. sächs. Wohnungsunternehmen.

Die gute Volkswohnung in Stadt und Land.

Das Ziel der sächs. Baugenossenschaftsbewegung.

Dr. Henzler, Frankfurt a. M., Privatwirtschaftlicher und nationalwirtschaftlicher Nutzen der Genossenschaft.

Aus einem Vortrag, geh. im Rahmen des vom Frankf. Genossenschaftsinstitut vom 3. bis 6. Dez. 1933 in Kaiserslautern veranstalteten Genossenschaftskurses.

Das Gesetz zur Aenderung des Genossenschaftsgesetzes v. 10. Dez. 1933.

Die neue Wohnung. 6. Jg. Nr. 2/3: In eigener Sache.

Von den Gesichtspunkten für die Durchsetzung der berechtigten Neubaumietbelange.

RA. Alfred Bobsin, Berlin, Sinneswandlung der Wohnungsfürsorgegesellschaft.

Verf. bringt, wie er sagt, ein Beispiel für die Fahrlässigkeit der Auskünfte der Berl. Wohnungsfürsorgegesellschaft.

Dipl.-V. Vilmar Freischütz, Berlin, Urquelle allzuhoher Neubaumieten.

Das Grundeigentum. 53. Jg. Nr. 9: D.-V. Herbert

Rolf Fritzsche, Berlin, Wirtschaftspolitik als Gestalter neuen deutschen Menschentums.

Planvolle Industrie-Umsiedlung als Faktor dauerhafter Arbeitsbeschaffung, Einordnung der Konsumgüter-Industrie in den landwirtschaftlichen Raum.

Die steuerliche Belastung des städtischen Althausbesitzes. OM.-Rat Hugo Rohde, Berlin, Aktuelle Steuerfragen des Haus- und Grundbesitzes.

Eine Uebersicht über wichtige neue Entscheidungen des RFH.

Mag.-Rat Dr. S. Neumann, Berlin, Die Ablösung bedingter Zwangssicherungshypotheken für Grundsteuern. Belebung der Bauwirtschaft durch Beseitigung von Mißständen.

Hinweise und Anregungen des RArbMin.

Die Zulassung neuer Baustoffe und Bauarten.

Neue Vorschriften des preuß. FinMin.

Nr. 10: Der Wiederaufbau Deutschlands, seiner Wirtschaft und insbesondere des Hausbesitzes.

Ansprache des RWirtschMin. Pg. Dr. Schmitt an den deutschen Hausbesitz auf der Arbeitstagung d. Bd. der Berl. Haus- u. GrundbesV. e. V.

Die Arbeitstagung der Berliner Hausbesitzer.

Bericht über die Tagung am 3. u. 4. März 1934 im Preuß. Landtag.

Die neuen Bestimmungen für die Uebernahme von Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau.

Bei welchen Bauvorhaben wird Reichsbürgschaft übernommen?

- Gegen Preissteigerungen in der Bauwirtschaft.
Energische Maßnahmen des RArbMin.
- Die Neuordnung der Gemeindefinanzwirtschaft.
Ausführungsvorschriften des preuß. Innen-Min. zum GemeindefinGes.
- Nr. 11: Der neue Reichsmustermietvertrag. Fristverlängerung für Reichszuschußerarbeiten bis zum 30. Juni 1934. OR.-Rat Dr. Erwin Pätzold, Berlin, Das Gesetz über die Pfändung von Miet- u. Pachtzinsforderungen.
Der Wortlaut des Ges. v. 9. März 1934 mit Erl. für die Praxis.
- Senatspräs. Wilh. Schnitzker, Berlin, Die erste Ausführungsanweisung zum preuß. Gemeindefin.Ges. Handelt vom kommunalen Haushaltswesen, vom Privatrechtsverkehr der Gemeinden und der Vermögensverwaltung.
- OM.-Rat Dr. Hugo Heine, Berlin, Die Neuregelung der baupolizeilichen Zuständigkeiten.
Nach dem preuß. Ges. v. 15. Dez. 1933 u. den AusfBest. v. 10. Febr. 1934.
- Die bisherigen Erfolge u. die Ziele der vorstädt. Kleinsiedlung. — Nr. 12: Neuer Realkredit der Sparkassen.
Lockerung der Liquiditätsbestimmungen zur Förderung d. Arbeitsbeschaffung.
- Der preuß. Staatshaushalt 1934.
Von der Ausdehnung d. GrundvermStGes. auf das Rechnungsjahr 1934 u. der Freistellung d. Wohnungsneubauten v. d. staatlichen Grundvermögensteuer für 1934.
- Paul Golze, Berlin, Nochmals: Die steuerliche Belastung d. städt. Althausbesitzes.
Zahlenbeispiele aus der Praxis für die Auswirkungen des Mietrückganges.
- R.-Rat Dr. Eugen Müller, Berlin, Die einkommensteuerliche Behandlung der Steuergutscheine.
Erl. für die nach den handelsrechtl. Vorschriften buchführenden Steuerpflichtigen.
- Nr. 13: Staatssek. Gottfried Feder, Berlin, Nationalsozialistische Wirtschaftsgestaltung. Die Verlängerung des Mobiliarvollstreckungsschutzes.
Der Wortlaut des Reichsges. v. 22. März 1934.
- Pflicht des Hauseigentümers zur Duldung von Hochantennen?
Erl. von Zweifelsfragen in technischer u. rechtl. Hinsicht.
- RA. Dr. Heinz Meilicke, Berlin, Die werberechtlichen Vorschriften für die Vermietung von Reklameflächen.
Wann muß der Haus- u. Grundbes. als Flächengesteller die Werbeabgabe entrichten?
- Der Reichshaushalt für 1934.
Ein kurzer Ueberblick über die Einnahmen und Ausgaben des Reichs.
- Die Entrichtung von Reichssteuern durch Hingabe von Steuergutscheinen.
Einlösung der Zinsvergütungsscheine durch die Finanzämter.
- Mag.-Rat Dr. Siegfried Neumann, Berlin, Die Grunderwerb- u. die Wertzuwachssteuerpflicht bei Grundstücksmaklerverträgen.
Wichtige Aenderung in der Rechtsprechung des RFH.
- Allgemeine Deutsche Haus- u. Grundbesitzer-Zeitung.** 40. Jg. Nr. 9: Staatssek. Gottfr. Feder, Das Staats- u. Wirtschaftsprogramm der NSDAP. Stadtr. Dr. Lehmann, Liegnitz, Kommunale Steuerzuschläge im neuen Haushaltsjahre. Dr. Brönnner, Berlin, Anträge des Hausbesitzers auf Steuerermäßigung.
Nach Abgabe der Steuererklärung.
- RdErl. d. pr. FinMin. über Steuerbefreiung für neuerrichtete Wohngebäude. — Nr. 10: Die Arbeitstagung des Bundes der Berliner Haus- u. GrundbesV. e. V. am 3. u. 4. März 1934 im Preuß. Landtag. Das Wohnrecht des Grundeigentümers (Schuldners) während der Zwangsverwaltung. Ernst Tode, Berlin, Die Grundstücksofferte.
Zweck und Form einer Offerte.
- RA. Dr. Hans Culemann, Düsseldorf, Wann ist der Aushang von Plakaten in geschäfts- und sonstigen geschlossenen Räumen zulässig.
Erweiterte Auslegung der einschlägigen Gesetzesbestimmungen durch den Werberat.
- Nr. 11: Der neue Einheitsmietvertrag.
Übereinkommen zwischen Hausbesitz und Wirtschaft. AGR.-Rat Wunderlich, Berlin, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen nach neuester Rechtsprechung. Betrachtung der Rechtslage nach dem Standpunkt der neuesten Entwicklung zur Klärung und Vermeidung von Aerger und Kosten.
- OstBau-Rat F. Tribius, Magdeburg, Notstandsgebiet Hausbesitz.
Nationalsozialistische Wohngemeinschaft als Zelle der Volksgemeinschaft.
- Nr. 12: RWMin. Dr. Schmitt über das Gesetz zur Vorbereitung des organischen Aufbaues der Wirtschaft. Ing. H. Barczewski, Arbeitsbeschaffung und Wertsteigerung der Mietwohnungen.
Maßnahmen der Bewag für die elektr. Installation von Altwohnungen.
- AG.-Rat Schöneich, Berlin, Vollstreckung von Räumungsurteilen. Der RArbMin. gegen Preissteigerung in der Bauwirtschaft. Dr. Frhr. v. Lyncker, Berlin, Schaffung und Unterhaltung des Bürgersteigs in der Großstadt. Zulassung von Hausbesitzvertretern vor Gericht.
Übersicht über diejenigen Verfahren, in denen die Zulassung der Verbands- u. Vereinsvertreter nach wie vor, d. h. unabhängig davon ob im Einzelfall eine Zulassung als Prozeßagent erfolgt ist oder nicht, in Preußen gegeben ist.
- Sparkassen und Realkredit.
- Deutsche Hausbesitzer-Zeitung.** 41. Jg. Nr. 9: Altstadtsanierung. Volksgeist und Wirtschaftsgeist. Berthmann, Hat der Mieter das Recht, Außenantennen anzubringen?
Urt. des LG. Berlin v. 2. Dez. 1933, und was sagt das RG. zu dieser Frage?
- Die Genehmigungspflicht bei Grundstücksgeschäften mit Ausländern. — Nr. 10: Präs. Tribius, Notstandsgebiet Hausbesitz, nationalsozialistische Wohngemeinschaft als Zelle der Volksgemeinschaft.
Bringt eine Unterredung des Zentralverb.-Präs. mit der „Deutschen Bergwerkszeitung“.
- RWMin. Dr. Schmitt, An den Hausbesitz.
Rede auf der Arbeitstagung des Bundes d. Berl. Haus- u. Grundbes.-Vereine am 3. u. 4. März 1934.
- Min.-Rat Dr. Ebel, Berlin, Die Zuschußaktion des Reiches für Instandsetzung u. Umbauarbeiten.
Rückblick auf diese fruchtbringende Maßnahme der Regierung, sie war ein voller Erfolg.
- Entscheidende Hilfe nur bei dem Zins.
Der Neuhausbesitz im Jahresbericht der preuß. Landespfandbriefanstalt.
- Die Entwicklung und Förderung des Wohnungsbaues im Jahre 1933.
Veröffentlichung des Instituts für Konjunkturforschung: Ueber Erfahrung der Bausaison 1933, über die Bedeutung der staatl. Maßnahmen für den Wohnungsbau, die Aufbringung der Investitionen im Wohnungsbau 1933 und über die gegenwärtige Kräftekonstellation.
- Nr. 11: Deutscher Einheitsmietvertrag. AG.-Rat Wunderlich, Berlin, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen.
Stand der neuesten Rechtsprechung.
- Das Wohnsiedlungsgebiet nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten. — Nr. 12: Arbeitsbeschaffung und Finanzen. Dr. Hans Muthling, Wandsbek, Wertzuwachssteuer — Streitfragen bei der Anrechnung von Aufwendungen für Bauten und Verbesserungen.
- Hamburger Grundeigentümer-Zeitung.** 46. Jg. Nr. 10: Pg. Josef Hoffmann, Hypothekarier, Kennst du deine Pflicht? Für Herabsetzung der Hypothekenzinsen und für „Schafft Arbeit durch Zinssenkung“. — Nr. 11: Pg. Josef Hoffmann, Architektur und Sanierungsgebiet. Ost.-Baurat F. Tribius, Magdeburg, Notstandsgebiet Hausbesitz.
Unterredung mit dem Zentralverb.-Präs. über nationalsozialistische Wohngemeinschaft als Zelle der Volksgemeinschaft.
- Nr. 12: Entscheidende Hilfe nur bei dem Zins.
Der Neuhausbesitz im Jahresbericht der preuß. Landespfandbriefanstalt.

- Nr. 13: Die Pfändung von Miet- und Pachtzinsforderungen aus öffentlichen Grundstückslasten.
- Deutsche Juristen-Zeitung.** 39. Jg. H. 5: Prof. Dr. Stoll, Tübingen, Reformfragen des Versäumnisverfahrens.
- Bemerkungen zu den §§ 332, 337, 345, 513, 566 ZPO. Prof. Dr. Ernst Forsthoff, Frankf. a. M., Der Neubau der kommunalen Selbstverwaltung in Preußen. Vom Charakter des neuen Ges., das nicht mehr normative, abstrakte Ordnungen, sondern personale Wirkenszusammenhänge herstellt.
- Geh.-JR. Prof. Dr. Oertmann, Göttingen, Die Rechtsprechung des RG. in Zivilsachen.
- Der 141. Bd. d. amtl. Sammlung, bringt Entscheidungen im Schuldrecht (Aufwertungsproblem), weiter versicherungsrechtl. Entscheidungen usw.
- Ger.-Ass. Dr. Conrad, Köln, Reichskonkordat, Reichsrecht und Landesrecht. KG.-Rat Johann Voß, Berlin, Der neue Bauschwindel. RA. Dr. Hans Culemann, Düsseldorf, Neue Rechtsformen und Rechtsbegriffe im Werberecht.
- Das Ges. über Wirtschaftswerbung v. 12. Sept. 1933 (RGBl. I, 625).
- Ger.-Ass. Dr. Robert Berger, Breslau, Vollstreckungsschutz und Preisschutz im Reichserbhofgesetz. Refr. Erich Nassauer, Biedenkopf, Gewaltenteilung im nationalsozial. Staat. — H. 6: Wirkl. Geh. Rat Präs. Jahn, München, Rechtsschutzbedürfnis.
- In der Rechtsprechung des RFH. besteht die Neigung, die Zuständigkeit der Steuergerichte auszudehnen. Als Grund für solches Verfahren ist ganz offen das Rechtsschutzbedürfnis angegeben.
- RA. Dr. Bergmann, Aktienrecht und Führerprinzip. Leitsätze für eine Umgestaltung des Aktienrechts.
- OLG.-Rat Wilhelm, Zweibrücken, Neue Aufgaben des Völkerrechts.
- Die Anschauungen, die aus dem jeweiligen Völkerrecht resultieren, sind mit der Zeit wandelbar.
- Prof. Max Rumpf, Nürnberg, Richter und Volksgemeinschaft. Ref. Dr. Kirchner, Berlin, Sind Rechtsentscheide im Pacht- und Mietrecht und in Zwangsaufhebungsverfahren Präjudizien?
- Sie sind keine Präjudizien.
- Deutsche Bau-Zeitung.** 68. J. H. 9: Das deutsche Weltmarktproblem und seine baulichen Aufgaben: Martin Mächler zur Neugestaltung des deutschen Weltmesseplatzes Leipzig. Dr. Alfons Paquet, Frankfurt a. M., Die Leipziger Messe.
- Von ihrer Bedeutung.
- Reg.- u. Baurat Rudolf Stegemann, Leipzig, Das Gesicht der Leipziger Messe.
- Wie hat sich die Messe im Laufe der Zeit entwickelt und welches sind ihre dadurch bedingten Ueberlegenheiten?
- Arch. Dipl.-Ing. W. Lucas, Leipzig, Die Messen von Paris, London und Mailand. Reg.-Bmstr. A. Przygode, Berlin, Maschinen und Werkstoffe auf der Leipziger Baumesse im Frühjahr 1934. — H. 10: OR.-Rat Dr. Rappaport, Essen, Entschädigung im Städtebau.
- Vom Kreislauf der Dinge — zurück zum alten Bodenrecht.
- Reg.-Baurat Dr. Hans Hörmann, Passau, Der Wiederaufbau von Luhe.
- Wiederaufbau eines fast vollständig niedergebrannten Ortes in der Oberpfalz, das durch seine frühere bauliche Anlage einem Brand großen Vorschub geleistet hatte.
- St.M. Zentzytzki, Berlin, Rekorde entstehen auf dem Zeichenbrett.
- Einige techn. Bemerkungen zum Bau von Bobbahn und Sprunghügel.
- Arch. Jos. Lüke, Brilon, Sprungschanze mit Aussichtsturm in Hellhohl bei Brilon. Prof. Peter Grund, Dortmund, Die Dortmunder Hütte in Kühtal in Tirol.
- Hier entstand eine der modernsten Hütten in einem der schönsten Berg- und Skigebiete.
- Ing. W. P. Leonhard, Berlin, Ueber den Bau des Schluchsewerkes.
- Bericht über das größte deutsche Pumpspeicherwerk.
- H. 11: St.-Baurat Niemyer, Frankfurt a. M., Autobahn und Großstadt-Auflockerung.
- Mit Hilfe der Autobahnen muß es gelingen, den Ausstrahlungsradius der Industriestandorte weiter herauszutragen und so den strukturellen städtebaulichen Aufbau des deutschen Volksganzen völlig neu zu gestalten.
- Aus den Vorträgen auf der Techn. Messe in Leipzig. Handelt von der Hochbau- u. Straßenbau-Tagung.
- Die Bedeutung der Berliner Autoschau für das Bauwesen. OBürg.-Mstr. Dr. Strölin, Stuttgart, Vorstädtische Kleinsiedlung.
- Auszug aus einem Vortrag im „Deutschen Verein für Wohnungsreform“ zur Frage der Auflockerung der Großstadt.
- Neuregelung der Reichswirtschaft für den Kleinwohnungsbau.
- V. des RArbMin. v. 26. Febr. 1934 (RGBl. I S. 128), Deutscher Reichsanzeiger Nr. 51.
- H. 12: Martin Mächler, Schlußfolgerung aus der Leipziger Bau- und Techn. Messe. OBaurat Dr. Helmut Delius, Berlin. Ueber die Ausbildung des Architekten. Martin Mächler, Berlin, Architekt und Handwerk. Dipl.-Ing. Otto Veit, T. H. München, Ingenieur und Architekt.
- Ein Beitrag zur Studienreform.
- Vom Tag der deutschen Technik.
- Anl. der Leipziger Techn. u. Baumesse im Frühjahr 1934.
- Internationaler Wettbewerb Stockholm—Normalm.
- Ein Nachtrag zu Heft 6, 1934.
- Min.-Rat Pöverlein, München, Bauten der Bayerischen Postverwaltung in Holz. Reg.-Bmstr. Hans Adolf Lott, Berlin, Landhaus eines kinderreichen Weinbauern in der Rheinpfalz. Dr. Friedrich Bergmann, Dresden, Erweiterung des Rittergutes Röhrsdorf. — H. 13: Reg.- u. Baurat Rud. Stegemann, Neuer Geist in der Bauwirtschaft.
- Ein Rückblick auf die Leipziger Frühjahrsbaumesse 1934.
- Jürgen Bachmann, Berlin, Gustav-Adolf-Krankenhaus, Schwiebus.
- Ein wirtschaftliches Kleinkrankenhaus.
- Dipl.-Ing. W. Poppe, Berlin, Ein junger Architekt baut sich selbst sein Haus.
- Ein Beitrag der jungen Generation.
- Arch. Dominikus Weißkirchen, München, Ladenhaus in Obermenzing.
- Deutsches Steuerblatt.** 17. Jg. Nr. 3: Neue Zuständigkeitsgrenzen für den Billigkeitserlaß von Besitz- u. Verkehrrssteuern sowie von Strafen. Albert Gierschmann, Olpe i. W., Die Steuerhinterziehung — § 396 Abs. 1 AO. — nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung. St.-Insp. I. Theis, Düsseldorf, Die Einkommensteueranlagung für 1933.
- Zweifelsfragen bei der Steuerfreiheit für Ersatzbeschaffung.
- Dr. Otto Mutze, Leipzig, Die Zugehörigkeit von Wertpapieren zum Betriebs- oder Privatvermögen.
- Reg.-Rat Jahn, Kassel, Ermächtigung zur Veräußerung eines Grundstücks.
- Zu § 5 Abs. 4 Nr. 5 GrunderwerbStGes.
- Dr. Hans Mühling, Wandsbek, Zeit- und Streitfragen aus dem Wertzuwachssteuerrecht.
- Einige Vorschläge zur Abänderung der Mustersatzung.
- Reichsarbeitsblatt.** Jg. 34 H. 7: Reichsbürgschaften für Kleinwohnungsbau (Neuregelung).
- Schreiben des RArbMin. v. 28. Febr. 1934 an die Reg. der Länder.
- Reg.-Rat Dr. Blechschmidt, Berlin, Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau.
- Die neuen Bestimmungen bieten die Grundlage, auf der in diesem Jahre die Bauwirtschaft aufbauen kann. Die Dauerlösung bringt sie nicht.
- H. 8: Reichswohnungsfürsorge-Fonds für Kriegsbesch. u. Kriegshinterbl. Uebertragung der Verwaltung von den Regierungen der außerpreuß. Länder auf die Land-Fin.-Aemt.
- Schreiben des RArbMin. v. 20. Febr. 1934 an die Reg. der Länder.

Aus der Praxis.

Polizeiliche Räumungsfristen und Mietzins.

1. Nach § 556 BGB. ist der Mieter verpflichtet, die gemieteten Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Das Mietverhältnis endet, abgesehen von den Fällen der fristlosen Kündigung des Vermieters nach §§ 553, 554 wegen Mißbrauchs der Mieträume oder

Zahlungsverzugs, nach § 564 mit dem Ablaufe der Zeit für die es eingegangen ist, sonst auf Grund einer Kündigung nach § 565, in der Regel zum Schluß eines Kalendervierteljahrs. Die üblichen Räumungstermine für Wohnungen sind der 1. April und 1. Oktober. Zur Vermeidung der durch die Häufung von Umzügen an jenen Terminen eintretenden Störung der öffentlichen Ordnung hat Preußen durch Ges. v. 30. Juni 1834 (GS. S. 92) Polizeiverordnungen zur Regelung der Umzugstermine bei Mietwohnungen zugelassen. Dieselbe Bestimmung ist für die neuen Provinzen durch Ges. v. 4. Juli 1890 (GS. S. 177) getroffen worden. Diese landesgesetzlichen Vorschriften sind nach Art. 93 EG. BGB. unberührt gelassen. Auf Grund des Ges. v. 1834 hat der Polizeipräsident von Berlin durch Bek. v. 17. Jan. 1934 Räumungsfristen bestimmt, die sich v. 3. bis zum 7. April 1934 erstrecken. Diese Bekanntmachung ist rechtswirksam, wenn auch ihre Grundlage, das Ges. v. 1834, inzwischen am 23. März 1934 auf Grund des preuß. Ges. über die Fristen bei Räumung gemieteter Räume v. 20. März 1934 (GS. S. 161) außer Kraft getreten ist. Denn dieses mit Zustimmung der Reichsregierung verkündete preuß. Ges. wollte keineswegs die Befugnisse zum Erlaß von Polizeiv. einschränken. Eher ließe sich dem Umstand, daß die preuß. Ges. bisher nur Wohnungsmieten betrafen und Art. 93 EG. BGB. sich nach der Entstehungsgeschichte (Staudinger, Bem. 1 zu Art. 93) auch nur auf Wohnungsmieten bezieht, daß aber das neue Gesetz ohne Einschränkung von gemieteten Räumen spricht, entnehmen, daß die polizeilichen Befugnisse erweitert, also auch auf Geschäftsräume erstreckt worden sind.

II. Die PolizeiV. v. 17. Jan. 1934 betrifft nur Wohnungen, bei denen ein Umzug im eigentlichen Sinne stattfindet, also weder möblierte Wohnungen noch Geschäftsräume. Die polizeilichen Vorschriften regeln auch nur die tatsächliche Rückgabepflicht des Mieters, nicht den rechtlichen Bestand des Mietverhältnisses. Auch dort, wo polizeiliche Bestimmungen fehlen, muß gemäß § 242 BGB. dem Mieter nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte eine billige Räumungsfrist gelassen werden. Für die Räumung von Geschäftsräumen besteht eine derartige Verkehrssitte nicht; sie sind daher ohne Räumungsfrist dem Vermieter zurückzugeben, wie das KG. im Urf. v. 27. Febr. 1933 (JW. 34, 46) ausgesprochen hat. Bei Wohnungen hat die polizeiliche Regelung der Umzüge zur Folge, daß eine Vorenthaltung der Mieträume nicht dadurch bewirkt wird, daß der Mieter von der polizeilichen Räumungsfrist Gebrauch macht. Denn obwohl die Vorenthaltung nicht einmal die Fortsetzung des Gebrauchs erfordert, wie nach dem Urf. des RG. v. 22. Juni 1920 (RGZ. 99, 230) in Schrifttum und Rechtsprechung anerkannt ist, diese Fortsetzung hier aber sogar erfolgt, so ist der Gebrauch doch in Wahrung öffentlicher Belange von der vertraglichen Regelung, insbesondere vom Willen des Vermieters losgelöst. Ihm wird daher auch der Mietraum nicht vorenthalten i. S. des § 557. Der Vermieter kann deshalb für die Zeit der Ausnutzung der polizeilichen Räumungsfrist weder nach § 535 S. 2 noch nach § 557 ein Raumentgelt fordern (ebenso OLG. Stuttgart, Recht 1907 Nr. 2865, und Staudinger, Bem. 1 4 zu § 557). Anders dürfte es dann sein, wenn ein täglicher Mietzins vereinbart ist. Im Regelfall hat bei Mieterwechsel der abziehende Mieter den Mietzins nur für März zu zahlen, andererseits der zuziehende Mieter den vollen Mietzins für April. Ob die beiden Mieten verschieden hoch sind, ist dabei unerheblich.

III. Während der polizeilichen Räumungsfrist bestehen aber in Nachwirkung des beendeten Mietverhältnisses gewisse Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters fort. Der Mieter hat also die Mietsache pfleglich zu behandeln, der Vermieter hat die Nebenleistungen aus dem Mietvertrage, insbesondere Fahrstuhl, Warmwasser und Sammelheizung fortzugewähren. Bei Festmiete dürfte dem Vermieter auch insoweit ein Entgelt für die Zeit der Räumungsfrist nicht zustehen, anders bei der Umlegung der Kosten der Nebenleistungen,

da für diese im Gegensatz zur Festmiete der tatsächliche Verbrauch maßgebend ist. Hat daher der abziehende Mieter Kosten der Nebenleistungen anteilig zu tragen, so hat er diese Kosten bis zum Umzugstag in Nachwirkung des Mietvertrags anteilig als Mietzins zu zahlen, unabhängig davon, ob die Wohnung nach der Räumung vom Vermieter bezogen wird, leersteht, gegen eine Festmiete oder unter Berechnung von Umlagen vermietet ist. Kammergerichtsrat Dahmann, Berlin.

Das Gesetz über Räumungsfristen in seiner praktischen Auswirkung. Das Ges. wollte „beim Außerkräfttreten des WMG. den Uebergang in den neuen Rechtszustand erleichtern und den Mietern einen Ausgleich für den Wegfall des Ersatzraumschutzes gewähren“. Es hat in Harburg-Wilhelmsburg folgende Auswirkungen gezeigt:

Die Zahl der Räumungs- und Mietvertragsaufhebungsklagen hat wesentlich abgenommen. Waren in hiesiger Stadt im Kalenderjahr 1932 noch 898 Klagen anhängig, so verminderte sich diese Zahl für 1933 auf 657 und betrug somit noch nicht ganz drei Viertel der vorjährigen Räumungsprozesse. Der etwa seit dem Jahre 1924 beobachteten steigenden Tendenz der Aufhebungsprozesse ist erstmalig Einhalt geboten worden. Dies muß um so mehr hervorgehoben werden, als nach dem 31. März 1933 ein Zusammentreffen von Klageanträgen auf Aufhebung der noch aus den Vorjahren vorhandenen Ersatzraumklauseln mit laufenden und neuen Klageanträgen zu erwarten war. Das Absinken der Räumungsklagen darf jedoch nicht allein auf das Ges. zurückgeführt werden; allgemein hat das nationalsozialistische Gedankengut der Volksgemeinschaft bei Hauseigentümern und Mietern eine breitere Grundlage gegenseitiger Verständigung geschaffen. Die Bestrebungen des Wohlfahrtsamtes, unverschuldet in Not geratenen Unterstützungsempfänger die Wohnung durch Mieteinbehaltung von der Unterstützung und durch unmittelbare Mietüberweisung zu erhalten, stießen in vielen Fällen, entgegen der früheren grundsätzlichen Ablehnung des Hausbesitzes, bereitwilligst auf wohlwollendes Verständnis. Nicht zuletzt hat aber die Möglichkeit der unschwer und schneller zu erreichenden Vollstreckungstitel auch bei den Mietern den moralischen und wirtschaftlichen Wert einer eigenen Wohnung klarer zum Bewußtsein gebracht. Wenigere Prozesse haben selbstverständlich auch eine geringere Anzahl von kontradiktorischen Urteilen zur Folge. 661 im Jahre 1932 verkündeten Urteilen standen im Jahre 1933 nur noch 377 solcher gegenüber. Dieser unverhältnismäßig große Unterschied erklärt sich aus verschiedenen Ursachen. Die frühere Taktik der Beklagten, anhängige Räumungsprozesse durch Beweisanträge über die Mitschuld des Klägers hinauszuzögern und am Ende die Ersatzraumklausel zu erreichen, konnte nicht mehr durchschlagen. Deshalb sind insbesondere die Mietervereine zu gerichtlichen Vergleichen, die die ratenweise Abdeckung von Mietzinsrückständen oder die Einigung über längere Räumungsfristen zum Inhalt hatten, viel eher bereit gewesen. Die Zwangsvollstreckung aus einem rechtskräftigen Urteile oder Vergleich war mit den besonderen Mitteln der Mieterschutzgesetzgebung nicht mehr hintanzuhalten. Die erhöhte Gefahr bevorstehenden Wohnungsverlustes drückt sich wiederum in den Zahlen der tatsächlich vom Gerichtsvollzieher angesetzten Zwangsräumungen aus. Gegenüber 242 im Jahre 1932 angedrohten Wohnungsräumungen fanden 1933 nur noch 199 statt. Daß diese Zahlen nicht in demselben Verhältnis zueinander stehen wie die der Räumungsklagen und -urteile, ist insbesondere aus dem Mangel an geeigneten billigen Wohnungen und aus der Abneigung des Hauseigentums, räumungspflichtige Mieter freiwillig aufzunehmen, herzuleiten. Trotzdem haben die zwangsgeräumten Mieter fast ausschließlich das Mittel der Selbsthilfe dem der behördlichen Fürsorge vorgezogen. Von den 199 Zwangsräumern sind nur 12 der öffentlichen Unterbringung anheimgefallen. Es muß zugegeben

werden, daß die Exmittiertenfürsorge aus der grundsätzlichen Erwägung heraus, daß durch die offen zum Ausdruck gebrachte Bereitwilligkeit der behördlichen Unterbringung das Gefühl der Wohnungslosen zur Selbsthilfe nur erlahmt, fast in allen Fällen die kalte Schulter wies. Die übrigen 187 Räumungspflichtigen sind, wie folgt, untergekommen:

- 44 in Neubauwohnungen; teils hat das Wohlfahrtsamt entsprechend der Kinderzahl Mietzuschüsse bewilligt, die Miete einbehalten und die unmittelbare Mietzahlung zwischen Behörde und Eigentümer vereinbart. In erster Linie wurden stadteigene Neubauwohnungen bereitgestellt.
- 34 zogen als bisherige Mieter einer eigenen Wohnung in Untermiete, zu Verwandten und mitleidigen Bekannten.
- 62 zogen in Altwohnungen. Hier hat sich ergeben, daß baufällige, instandsetzungsbedürftige, gesundheitswidrige Wohnungen, besonders in Keller- und Bodengeschossen, nach notdürftigster Instandsetzung bezogen wurden, obwohl das Bewohnen von der Baupolizei verboten war. Das Manko von billigen Wohnungen hat die Baupolizei zur widerrechtlichen Genehmigung veranlaßt.
- 26 zogen nach außerhalb, teils in die benachbarte Großstadt, teils auf das Landgebiet.
- 21 kamen in Wohnlauben unter. Zum Teil entsprechen auch diese Unterkünfte nicht den baupolizeilichen Vorschriften.

Restlos kann die Art der Selbsthilfe wohnungspolitisch nicht gutgeheißen werden. Immer wieder werden die Behörden (Baupolizei, Grundstücks-, Gesundheits-, Wohlfahrtsamt) von den obdachlosen und nur notdürftig untergebrachten Familien um Zurverfügungstellung ausreichender Wohnungen angegangen. Stadtrandsiedlung, Wohnungsteilung und Wohnungsinstandsetzung können trotz der günstigen Auswirkungen des Gesetzes über Räumungsfristen noch nicht soviel preiswerten Wohnraum schaffen, als allein im letzten Jahre für Mieter, die der Gefahr der Obdachlosigkeit oder der ungenügenden Unterbringung ausgesetzt waren, notwendig geworden ist.

Stadtdirektor Otto Schulz,
Harburg-Wilhelmsburg.

Zinsstundung für gemeindliche Hauszinssteuerhypotheken. In Preußen wird zwischen Hauszinssteuerhypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds und Hauszinssteuerhypotheken aus dem gemeindlichen Hauszinssteueraufkommen unterschieden. Vorschriften über die Stundung von Zinsen für Hauszinssteuerhypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds finden sich in dem RdErl. des ehemaligen pr. Min. f. Volkswohlfahrt v. 7. Jan. 1932 — II 7102/21. 11 — („Volkswohlfahrt“ S. 43) und in dem RdErl. des pr. FinMin. v. 24. Mai 1933 — I W 7102 Nr. 84 — (FinMin.-Bl. S. 118). Hiernach können die Zinsen für solche Hypotheken „in den Fällen, in denen die Notlage des Bauherrn nachweislich ohne sein Verschulden eingetreten ist und in denen die Einziehung der Zinsen für die Hauszinssteuerhypothek unvermeidbar zur Zwangsversteigerung führen würde“, gestundet werden. Als weitere Voraussetzungen für die Zinsstundung sind in jenen Erlassen festgelegt, daß „1. eine Mietsenkung infolge der gesetzlichen Zinsherabsetzung eingetreten ist, 2. die Aussetzung der Verzinsung für etwaige auf demselben oder auch auf anderen Bauvorhaben ruhende gemeindliche Hauszinssteuerhypotheken von der Gemeinde ebenfalls zugestanden wird, 3. bei Mietern, die infolge von Erwerbslosigkeit oder aus anderen Gründen die Miete aus eigener Kraft nicht aufbringen können, die Wohlfahrtsunterstützungen zur Mieteabdeckung entsprechend herangezogen werden und 4. für die Dauer der Aussetzung der Verzinsung von der Gemeinde auf die Erhebung etwaiger gemeindlicher Zuschläge zur staatlichen Grundvermögensteuer verzichtet wird“. Die Zinsen werden hiernach nur in ganz besonderen Aus-

nahmefällen (zahlreiche unversorgte Kinder, Schwerkriegsbeschädigte, daneben unverschuldete Notlage, insbesondere von Eigenheimbesitzern) gestundet. Die Regierungspräsidenten sind ermächtigt, bei Vorliegen dieser Voraussetzungen — sofern die Hauszinssteuerhypotheken im Einzelfalle zusammen nicht mehr als 10 000 RM. betragen — die Zinsen zunächst für die Dauer eines Jahres zu stunden. Nach Ablauf des ersten Stundungsjahres kann die Stundung für ein weiteres Jahr gewährt werden, wenn die Verhältnisse, die zur ersten Stundung führten, noch unverändert fortbestehen.

Für die Hauszinssteuerhypotheken aus dem gemeindlichen Hauszinssteueraufkommen haben bisher solche Richtlinien, wie sie vorstehend für die Hypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds näher dargestellt sind, nicht bestanden. Der RdErl. v. 7. Jan. 1932 überließ die Entscheidung über die Stundung der Zinsen für gemeindliche Hauszinssteuerhypotheken der eigenen Verantwortlichkeit der Gemeinden und Gemeindeverbände. Diese Regelung erfolgte wegen der rechtsverbindlichen Verpflichtungen der Gemeinden auf Gewährung von Zinszuschüssen oder sogenannten Mietzuschüssen, von deren Umfang die Möglichkeit des Verzichts auf Zinsentnahmen abhing. Für die Erfüllung der gemeindlichen Zinszuschußverpflichtungen sind jetzt besondere Beihilfen bereitgestellt. In einem neuen RdErl. v. 12. März 1934 — ZA II 7102/90 L — (MinBl. f. WiuA. S. 113) hat daher der pr. Min. f. Wirtsch. u. Arb. nunmehr die Möglichkeiten für eine Stundung und Niederschlagung der Zinsen auch für die gemeindlichen Hauszinssteuerhypotheken fest begrenzt, und zwar entsprechend der für die Hauszinssteuerhypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds getroffenen Regelung, d. h. für die Stundung ist neben unverschuldeter Notlage und Zwangsversteigerungsgefahr Voraussetzung, daß „1. bei Mietern, die infolge von Erwerbslosigkeit oder aus anderen Gründen die Miete aus eigener Kraft nicht aufbringen können, die allgemeinen Fürsorgemittel zur Mieteabdeckung entsprechend herangezogen werden und 2. die Gemeinde für die Dauer der Aussetzung der Verzinsung auch auf die Erhebung etwaiger gemeindlicher Zuschläge zur staatlichen Grundvermögensteuer verzichtet“. Darlehnsnehmer, die mehrere unversorgte Kinder haben, sowie Schwerkriegsbeschädigte, die unverschuldet in Notlage geraten sind, sind hierbei bevorzugt zu behandeln. Ebenso wie bei den Hypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds sollen bei den gemeindlichen Hauszinssteuerhypotheken Zinsstundungsanträge regelmäßig abgelehnt werden, wenn die Zinsleistung aus den Hauszinssteuerhypotheken im Einzelfalle 10% der gesamten Jahreslast (Hypothekenzinsen, Tilgung bzw. Abschreibung, Betriebs- und Verwaltungskosten) nicht übersteigt und die übrigen Gläubiger sich nicht zu einem entsprechenden Entgegenkommen bereitfinden.

Hinsichtlich der Niederschlagung wird in dem neuen RdErl. auf die bisherige Regelung verwiesen, nach der die gestundeten Zinsbeträge niedergeschlagen werden können, wenn nach Ablauf des zweiten Stundungsjahres nach Prüfung der Verhältnisse die Wiedereinziehung der Zinsrückstände nicht möglich ist. Die Stundung und Niederschlagung der Zinsen für gemeindliche Hauszinssteuerhypotheken erfolgt also nunmehr ausdrücklich nach den gleichen Grundsätzen wie die für die Hauszinssteuerhypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds.

Dr. Ernst Eichhorn, Berlin.

Zwangsverwaltung und Beschlagnahme kommunistischen Vermögens. In einem Aufsatz in der JW. 1933, 2880 war von RA. Dr. Meier-Schering die Auffassung vertreten worden, daß die einmal angeordnete Zwangsverwaltung auch nach erfolgter Beschlagnahme des Grundstücks auf Grund des Ges. über die Einziehung kommunistischen Vermögens (RGBl. I 293) fortzubestehen habe. Nunmehr hat das OLG. Hamm in einem Beschluß v. 9. Febr. 1934 den entgegen-

gesetzten Standpunkt eingenommen. Nachstehend der wesentliche Wortlaut des Beschlusses:

„Auf Antrag der B. ist die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes angeordnet worden. Das Vermögen des Gewerkschaftshauses ist später auf Grund § 1 der V. des Reichspräsidenten zum Schutze von Volk und Staat v. 28. Febr. 1933 in Verbindung mit dem Reichsgesetz v. 26. Mai 1933/14. Juli 1933 sowohl durch Anordnung des Generalstaatsanwalts bei dem OLG. wie auch durch Verfügung der Staatspolizeistelle beschlagnahmt worden. Das AG. hat daraufhin auf die Erinnerung des zum Pfleger des Gewerkschaftshauses bestellten M. die Zwangsverwaltung aufgehoben.

Das LG. hat auf die von der B. eingelegte sofortige Beschwerde den Beschluß des AG. aufgehoben und die Erinnerung des Pflegers M. gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung zurückgewiesen. Das LG. hat weiter das AG. angewiesen, auf Antrag der Beschwerdeführerin das Zwangsverwaltungsverfahren erneut anzuordnen.

Die vom Pfleger M. eingelegte weitere Beschwerde ist begründet. Das LG. nimmt selbst zutreffend an, daß die durch die Verwaltungsbehörden ausgesprochene Beschlagnahme des Gewerkschaftsvermögens als absolutes Veräußerungsverbot aufzufassen ist und daß diese Wirkung sich nicht nur auf das Vermögen selbst, sondern auch auf seine Früchte erstreckt. Solange die Beschlagnahme besteht, ist für eine gerichtliche Zwangsverwaltung kein Raum. Die Beschlagnahme durch die Verwaltungsbehörden ist ein staatlicher Hoheitsakt zur Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Belange des Staates und des Volkes. Sie hat den Vorrang vor dem privaten Eingriff eines Gläubigers. Die Gläubiger müssen sich mit dem Pfleger auseinandersetzen. Bestimmungen über die endgültige Regelung in dieser Hinsicht sind von einem einschlägigen Gesetz zu erwarten. Der bestellte Pfleger hat auch die Nutzungen des Grundbesitzes zu ziehen und die zu seiner Erhaltung notwendigen Maßnahmen zu treffen. Es erscheint nicht angängig, diese Tätigkeit dem gerichtlich bestellten Zwangsverwalter zu belassen.“

Beschluß des OLG. Hamm v. 9. Febr. 1934, Aktenzeichen 11 W 21/34 (LG. Essen 7 T. 1895/33).

Dr. Rud. Stoßberg, Gelsenkirchen.

Arbeitsbeschaffungsprogramm und Sparkassen. In Heft 2 1934 S. 72 d. Bl. hat RegRat Perdelwitz, der Referent für Sparkassenwesen im preuß. Min. f. Wirtschaft u. Arbeit, auf die Voraussetzungen, unter denen sich die Sparkassen in Preußen an der großen Arbeitsbeschaffung beteiligt haben, sowie auf das Maß der Beteiligung selbst hingewiesen. Aus diesem Artikel ist insbesondere auch ersichtlich, mit welcher Vorsicht man in Preußen an die Lockerung der seinerzeit in der Bankenkrise des Jahres 1931 bedeutend verschärften Liquiditätsvorschriften herangegangen ist. Diese Lockerung der Liquiditätsvorschriften, die eingeleitet wurde durch zwei RdErl. des RWirtschaftMin. (v. 16. Sept. 1933) bzw. des pr. Min. f. Wirtschaft u. Arb. (v. 18. Okt. 1933), hat inzwischen weitere Fortschritte gemacht. Ein RdErl. des RWirtschaftMin. v. 5. März 1934 sowie ein weiterer RdErl. des pr. Min. f. Wirtschaft u. Arb. v. 17. März 1934 hat im Hinblick auf die weitere günstige Entwicklung der Spareinlagen und der Liquidität der Sparkassen durch erneute weitere Lockerung der bisherigen Geschäftsbedingungen die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß die Sparkassen noch mehr als bisher sich in die Kreditversorgung der mittelständischen Wirtschaft einschalten können. Der RWirtschaftMin. erklärt sich in dem erwähnten RdErl. damit einverstanden, daß die obersten Landesbehörden gem. Art. 6 Abs. 2 Kap. I des 5. Teils der V. v. 6. Okt. 1931 (RGBl. S. 537) frühestens mit Wirkung v. 1. März 1934 zulassen, daß 1. bis zu 40% des Ueberschusses der Einzahlungen von Spareinlagen über die Auszahlungen in Hypotheken angelegt werden, auch wenn die Sparkasse mehr als 40% der Spareinlagen bereits in Hypotheken ausgeliehen hat; 2. auch solche akzeptkreditverschuldeten Spar-

kassen, die bisher von dem Realkreditgeschäft ausgeschlossen waren, bis zu 20% in Hypotheken anlegen können.

Der pr. Min. f. Wirtschaft u. Arb. hat auf Grund dieser Ermächtigung folg. Bestimmungen erlassen:

Sparkassen, die noch mit Akzepten verschuldet sind, haben, wie bisher, zumindest mit 80% der die Auszahlung übersteigenden Mittel ihre Akzente zu tilgen. Die restlichen 20% dürfen sie zur Gewährung neuer Kredite verwenden, und zwar nicht nur, wie bisher, für Personalkredite, sondern auch für Hypothekekarkredite.

Sparkassen, die nicht mehr mit Akzepten verschuldet sind, sind nach wie vor gehalten, wenigstens 50% ihrer jeweils verfügbaren Mittel der Liquiditätsreserve bis zur Wiederherstellung der gesetzlichen Mindesthöhe zuzuführen. Die restlichen 50% der neuen Mittel stehen den Sparkassen für neue Kreditgewährungen usw. im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Satzungen frei zur Verfügung. In dem neuen RdErl. wird nunmehr denjenigen Sparkassen, deren Hypothekenbestand mehr als 40% beträgt, gestattet, künftighin die die Auszahlungen übersteigenden neuen Mittel bis zur Höhe von 40% (statt bisher 25%) in Hypotheken anzulegen.

Schließlich sieht der RdErl. auch noch unter gewissen Voraussetzungen Ausnahmen von der Bestimmung vor, daß die Sparkassen, deren Hypothekenbestand bereits mehr als 40% ihrer Spareinlagen beträgt, neue Hypotheken nur bis zur Grenze von 50% der Spareinlagen neu ausleihen dürfen.

Bekämpfung der Schwarzarbeit. In einem RdErl. v. 17. März 1934 (MBl. i. V. S. 520) erklärt der pr. M. d. I. zu einer PolV. vom gleichen Tage zur Bekämpfung der Schwarzarbeit: Die Erkenntnis der Notwendigkeit des Kampfes gegen die Arbeitslosigkeit sei derartig Gemeingut aller Volksgenossen geworden, daß Maßnahmen, die die Wiedereingliederung der Erwerbslosen in einen geordneten Arbeitsprozeß gefährden, als eine Gefahr für die öffentliche Ordnung i. S. des § 14 PolVerwG. anzusehen seien. Zu derartigen, die öffentliche Ordnung gefährdenden Maßnahmen gehöre insbesondere die entgeltliche Beschäftigung von Schwarzarbeitern, d. h. von Personen, die Erwerbslosenunterstützung beziehen. Nach der PolV. wird derjenige, der Personen, von denen er weiß oder wissen muß, daß sie Erwerbslosenunterstützung beziehen, gegen Entgelt beschäftigt, mit Geldstrafe bis zu 150 M., in besonders schweren Fällen mit Haft bis zu zwei Wochen bestraft.

Bestellung eines Reichskommissars für das Siedlungswesen. Auf Grund des Erlasses des RPräs. v. 29. März 1934 (RGBl. S. 295) hat der Reichskanzler den Staatssekretär im RWirtschaftMin., Gottfried Feder, zum Reichskommissar für das Siedlungswesen bestellt. Zum Geschäftsbereich des neu ernannten Reichskommissars gehören alle Aufgaben der Siedlung (insbes. Stadtrand- u. Nebenerwerbssiedlung) mit Ausnahme der bäuerlichen Siedlung. Diese bäuerliche Siedlung, wie alle mit der Neubildung des deutschen Bauerntums verbundenen Aufgaben, obliegt nach wie vor dem Reichsernährungsministerium und wird dort in der Siedlungsabteilung unter Leitung von Dr. Kummer bearbeitet. Der neue Reichskommissar für Siedlungswesen untersteht dem Reichswirtschaftsminister. Er trifft seine Maßnahmen in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit dem Reichsarbeitsminister.

Ausstellung „Baugesinnung u. Gemeinsinn“ des Reichsverbandes Deutscher Heimstätten, Berlin. Ende April 1934 wird der Reichsverband Deutscher Heimstätten unter Mitwirkung des Reichsbundes „Volkstum und Heimat“ im Lichthof des Kunstgewerbemuseums in Berlin eine Ausstellung „Baugesinnung und Gemeinsinn“ eröffnen.