

Prüfung der neuen Einheitswertbescheide und Mindestbewertung

Die Einheitswertbescheide der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 werden nunmehr in immer größerem Umfang den Grundeigentümern zugestellt. Da diese Bescheide Grundlage für die Berechnung verschiedener Steuern, wie z. B. der Grundsteuer, der Vermögensteuer, der Schenkungs- und Erbschaftsteuer, zum Teil der Grunderwerbsteuer und der Einkommensteuer sind, bedarf es im Interesse der Eigentümer einer sorgfältigen Prüfung der Bescheide, ob der Wert zutreffend ermittelt worden ist. Diese Überprüfung wird insbesondere dann geraume Zeit in Anspruch nehmen, wenn von den in der Erklärung angegebenen Zahlen abgewichen ist. Gerade in solchen Fällen wird dem Einspruch besondere Bedeutung zukommen.

Die Einsprüche, die in zahlreichen Fällen erfolgen werden, müssen nach § 236 AO einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides eingelegt werden. Da die Rechtsmittelfrist im Hinblick auf den zu erwartenden Arbeitsanfall sich als zu kurz erweisen wird, eine generelle Verlängerung der Rechtsmittelfrist aber nicht möglich ist, dürfte es zweckmäßig sein, gegen alle Einheitswertbescheide vorsorglich Einspruch einzulegen, bei denen die Berechnung der Werte unklar oder nicht überschaubar ist. Insbesondere bei den Fällen der Mindestbewertung wird hinsichtlich des Quadratmeterpreises des Grund und Bodens keine Klarheit darüber zu erlangen sein, wie der Preis für den Grund und Boden gefunden worden ist. In diesen Fällen sollte dann generell Einspruch eingelegt werden. Wenn eine Überprüfung der Ansätze für Grund und Boden in den Fällen der Mindestbewertung ohne weiteres nicht möglich ist, empfiehlt es sich, den Einspruch damit zu begründen, daß aufgrund der unzureichenden Angaben im Einheitswertbescheid eine Überprüfung der Richtigkeit dieser Angaben innerhalb der Rechtsmittelfrist nicht möglich ist. Das Finanzamt lehnt es bekanntlich aus Gründen des Steuergeheimnisses ab, Vergleichspreise zu nennen; dem Grundeigentümer bleibt damit die muhevoll Aufgabe, im Einzelfall festzustellen, ob die Bewertung durch das Finanzamt richtig ist oder nicht. Sollte sich später zeigen, daß der Einspruch zu Unrecht erhoben worden ist, so kann das Rechtsmittel immer noch zurückgenommen werden. Grundsätzlich entstehen bei der Rücknahme allerdings die halben Kosten, der Landesverband Hamburgischer Grundeigentümer-Vereine bemüht sich aber in Verhandlungen mit der Finanzbehörde zu erreichen, daß bei einer evtl. Zurücknahme des vorsorglich eingelegten Rechtsmittels nach geraumer Überlegungsfrist keine Kosten erhoben werden. Die endgültige Stellungnahme der Finanzbehörde steht noch aus.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. 1. 1964; Schätzung der üblichen Miete (Mietespiegel)

Wie wir bereits bekanntgegeben haben, hat das Finanzamt Hamburg-Dammtor zu Beginn dieses Jahres mit der Versendung der Bescheide über die Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. 1. 1964 begonnen. Da sich unter den zu bewertenden Objekten vielfach auch eigengenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen befinden, muß hierfür das Finanzamt gemäß § 79 Absatz 2 Bewertungsgesetz die übliche Miete schätzen. Die in Frage kommenden Grundeigentümer sind sicher an den Schätzungsgrundlagen interessiert, wir veröffentlichen demzufolge nachstehend sowohl den Mietespiegel als auch aus einem Schreiben der Finanzbehörde vom 1. März 1968 nachstehende Bemerkungen.

Nach § 79 Abs. 2 BewG 1965 ist die übliche Miete bei Grundstücken, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, in Anlehnung an die Jahresrohmiere zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, ob im Fall der Vermietung mietspretsrechtliche Vorschriften maßgebend gewesen waren und um

welche Vorschriften es sich ggf. handelt. Es sind dann entweder Vergleichsmieten für Wohnungen heranzuziehen, die im Hauptfeststellungszeitpunkt denselben Mietpreisbindungen unterliegen haben, oder es ist, wenn solche Vergleichsmieten nicht zur Verfügung stehen, die übliche Miete unter Berücksichtigung der mietspretsrechtlichen Vorschriften zu ermitteln.

In Hamburg gibt es rund 90 000 eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bei der Hauptfeststellung der Einheitswert auf den 1. Januar 1964 die übliche Miete i. S. des § 79 Abs. 2 BewG 1965 vom Finanzamt Hamburg-Dammtor ermittelt werden muß. Geeignete Vergleichsmieten stehen für die Ermittlung der üblichen Miete nur in beschränktem Umfang zur Verfügung. Eine Ermittlung der üblichen Miete anhand der mietspretsrechtlichen Vorschriften wäre aber in Anbetracht der Kompliziertheit und Unübersichtlichkeit dieser Vorschriften bei der zu bewältigenden Massenarbeit, wie sie die Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes darstellt, praktisch nicht möglich.

Um zu einer diesen Gegebenheiten Rechnung tragenden Lösung zu gelangen und dennoch eine möglichst gleichmäßige und die mietspretsrechtlichen Vorschriften berücksichtigende Mietschätzung sicherzustellen, sind in Hamburg - ebenso wie in anderen Bundesländern - Tabellen über Durchschnittsmieten entwickelt worden. In diesen Tabellen, dem sog. Mietespiegel, sind die Art und die Lage der Grundstücke, die Bauausstattung und das Alter der Gebäude sowie die Unterschiede in der Finanzierung berücksichtigt worden, soweit diese Gesichtspunkte einen Einfluß auf die Mietpreisbildung haben. Die in dem Mietespiegel enthaltenen Mietwerte sind mit der für die Preisbildung und Preisüberwachung zuständigen Behörde für Wirtschaft und Verkehr sowie mit der Baubehörde - Amt für Wohnungswesen - und der Hamburgischen Wohnungsbaukasse abgestimmt worden.

Mietespiegel für die Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1964

I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis zum 20. Juni 1948)

Ausstattungsstufen*	1	2	3	4
Miete in DM je qm mtl	1,15	1,80	2,10	2,75

Für die Miete können auch Zwischenwerte gebildet werden, die zwischen den einzelnen Ausstattungsstufen liegen.

Bemerkungen: * Ausstattungsstufen: siehe Anlage (Für Gebäude, die unter die Ausstattungsstufe 5 fallen, sind, sofern die Bewertung nicht im Sachwertverfahren zu erfolgen hat, die Mietwerte der Ausstattungsstufe 4 maßgebend).

Bei der Miete nach dem Mietespiegel trägt in allen Fällen der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen (also ist Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorzunehmen).

In der hier ermittelten Miete ist eine etwaige übergroße Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Garagen: Ausstattungsstufe 1 und 2 = 30,- DM mtl., Ausstattungsstufe 3 und 4 = 40,- DM mtl., Ausstattungsstufe 5 = 50,- DM mtl.

Abstellplätze im Freien: bis zu 10,- DM mtl. je Stellplatz.

Behelfsheime: Bei Behelfsheimen sind 70 v H der in der Regel nach Ausstattungsstufe 1 gefundenen Werte anzusetzen.

Die obigen Werte sind den Vorschriften über die Mietpreisbindung angepaßt.

II. Nachkriegsbauten (bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948)

- mit öffentlichen Mitteln gefördert -

A Am 1. 1. 1964 war die Grundsteuervergünstigung ausgelaufen (Miete in DM je qm monatlich)

Bezugsfertig	Ausstattungsstufen*			
	1	2	3	4
20. 6. 1948-31. 12. 1952	0,65	1,35	1,45	2,15

Für die Miete können auch Zwischenwerte gebildet werden, die zwischen den einzelnen Ausstattungsstufen liegen.

B Am 1. 1. 1964 bestand Grundsteuervergünstigung** (Miete in DM je qm monatlich)

Bezugsfertig	Ausstattungsstufen*			
	1	2	3	4
1953-1954	0,65	1,35	1,45	2,15
1. 1. 1955-30. 6. 1956	0,75	1,45	1,70	2,45
1. 7. 1956-31. 12. 1957	0,95	1,75	2,10	3,00
1958	1,00	1,95	2,20	3,15
1959-1963	1,10	2,15	2,50	3,60

Für die Miete können auch Zwischenwerte gebildet werden, die zwischen den einzelnen Ausstattungsstufen liegen.

Bemerkungen: * Ausstattungsstufen: siehe Anlage.

** Bei teilweiser Grundsteuervergünstigung nur für die Miete des begünstigten Teiles.

Bei der Miete nach dem Mietspiegel trägt in allen Fällen der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen (also ist Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorzunehmen).

In der hier ermittelten Miete ist eine etwaige übergroße Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Garagen: Ausstattungsstufe 1 und 2 = 30,- DM mtl., Ausstattungsstufe 3 und 4 = 40,- DM mtl.

bei Gewährung von Grundsteuervergünstigung nach den Wo-BauG abzüglich 10 v. H.

Abstellplätze im Freien: bis zu 10,- DM mtl. je Stellplatz.

Die obigen Werte sind den Vorschriften über die Mietpreisbindung angepaßt.

III. Nachkriegsbauten (bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948) - steuerbegünstigt (weder öffentlich gefördert noch frei finanziert) -

A. Mieteanteil am Gebäude (in DM je qm monatlich)

Ausstattungsstufen*	1	2	3	4	5
	1,40	2,70	3,20	4,50	5,60

Für den Mieteanteil am Gebäude (A.) können auch Zwischenwerte gebildet werden, die zwischen den einzelnen Ausstattungsstufen liegen.

B. Mieteanteil am Bodenwert (in DM je qm monatlich)

Bodenwert DM/m² (1964) bis 40,- 60,- 80,- 120,- 160,- u m

Wohnungen in Mietwohn-

grundstücken, gem. gen.

Grundstücken oder

Geschäftsgrundstücken ...

Eigentumswohnungen oder

Reihenhäuser (Ein- und

Zweifamilienhäuser) ...

Einzelhäuser (Ein- und

Zweifamilienhäuser) ...

0,25 0,35 0,45 0,70 0,95

0,35 0,50 0,65 0,95 1,30

0,55 0,70 0,90 1,40 1,90

Der Mietanteil am Bodenwert (B.) ist auch bei Gebäuden auf fremdem Grund (und bei Gebäuden auf Erbbaugrund) anzusetzen

C. Zeitfaktoren (vorweg ist in jedem Fall zu prüfen, ob am 1. Januar 1964 Grundsteuervergünstigung bestand)

bezugsfertig

21. 6. 1948 1950 1957 1960 ab 1963

bis bis bis bis

31. 12. 1949 1956 1959 1962

a) ohne Grundsteuer-

vergünstigung 0,7 0,75 0,8 0,9 1,0

b) mit Grundsteuer-

vergünstigung** - 0,66 0,71 0,81 0,89

Bemerkungen: * Ausstattungsstufen: siehe Anlage.

** Bei teilweiser Grundsteuervergünstigung nur für die Miete des begünstigten Teils.

Bei der Miete nach dem Mietspiegel trägt in allen Fällen der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen (also ist Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorzunehmen).

In der hier ermittelten Miete ist eine etwaige übergroße Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Garagen: Ausstattungsstufe 1 und 2 = 30,- DM mtl., Ausstattungsstufe 3 und 4 = 40,- DM mtl., Ausstattungsstufe 5 = 50,- DM mtl.

bei Gewährung von Grundsteuervergünstigung nach den Wo-BauG abzüglich 10 v. H.

Abstellplätze im Freien: bis zu 10,- DM mtl. je Stellplatz.

Behelfsheime: Bei Behelfsheimen sind 70 v. H. der in der Regel nach Ausstattungsstufe 1 gefundenen Werte anzusetzen.

Bei den obigen Werten sind die Mietpreisvorschriften berücksichtigt.

IV. Nachkriegsbauten (bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948) - frei finanziert -

Die hier anzusetzende Marktmiete ergibt sich durch Erhöhung der Mietwerte in Abschnitt III um 20 v. H.

Bei der Miete nach dem Mietspiegel trägt in allen Fällen der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen (also ist Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorzunehmen).

In der hier ermittelten Miete ist eine etwaige übergroße Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Garagen: Ausstattungsstufe 1 und 2 = 30,- DM mtl., Ausstattungsstufe 3 und 4 = 40,- DM mtl., Ausstattungsstufe 5 = 50,- DM mtl.

Abstellplätze im Freien: bis zu 10,- DM mtl. je Stellplatz.

Behelfsheime: Bei Behelfsheimen sind 70 v. H. der in der Regel nach Ausstattungsstufe 1 gefundenen Werte anzusetzen. Die Erhöhung um 20 v. H. (s. o.) ist nicht vorzunehmen.

Anhang

1. Für Wohnungen mit Räumen, die gewerblich oder freiberuflich genutzt werden, ist der sich nach dem Mietspiegel ergebende und auf diese Räume entfallende Betrag um 40 v. H. zu erhöhen.

2. Überschreitet die für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser tatsächlich gezahlte Miete die Miete nach dem Mietspiegel (Abschnitte I, II, III, IV) um mehr als 20 v. H., so ist die nach dem Mietspiegel ermittelte Miete anzusetzen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn die tatsächlich gezahlte Miete die Miete nach dem Mietspiegel um mehr als 20 v. H. unterschreitet.

Beispiele:

Überschreitet die tatsächlich gezahlte Miete die anzusetzende Marktmiete (Abschnitt III + 20 v. H.) um mehr als 20 v. H. (also höher als 144 v. H. der Miete nach Abschnitt III), so ist die Miete mit 120 v. H. der Miete nach Abschnitt III anzusetzen.

Unterschreitet die tatsächlich gezahlte Miete die anzusetzende Marktmiete (Abschn. III + 20 v. H.) um mehr als 20 v. H. (also niedriger als 96 v. H. der Miete nach Abschnitt III), so ist die Miete mit 120 v. H. der Miete nach Abschnitt III anzusetzen. Beträgt die Abweichung nach unten oder nach oben weniger als 20 v. H., ist die tatsächliche Miete zu übernehmen.

3. Der geschätzte Mietwert umfaßt die zur Wohnfläche gehörenden üblichen Nebenräume (Keller, Waschküche, Abstellräume). Enthält das Hauptgebäude nicht die üblichen Nebenräume, so bleiben Nebengebäude insoweit außer Ansatz, als sie die dem Hauptgebäude fehlenden üblichen Nebenräume ersetzen. Als üblicher Nebenraum gilt bei Mietwohnhäusern und Eigentumswohnungen 15 v. H. der Wohnfläche,

bei Reihenhäusern 25 v. H. der Wohnfläche,

bei Ein- und Zweifamilienhäusern 30 v. H. der Wohnfläche.

Im übrigen sind die Nebengebäude (Schuppen, Ställe usw.) bei der Bewertung des Grundstücks besonders zu erfassen. Für Nebengebäude, die den äußeren baulichen Merkmalen des Hauptgebäudes etwa entsprechen, ist die Hälfte des Mietsatzes des Hauptgebäudes anzusetzen. Bei einfacherer baulicher Ausstattung ist der Mietsatz entsprechend zu ermäßigen.

Dieser für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 von der Finanzbehörde Hamburg aufgestellte Mietspiegel ist nicht in allen Punkten einfach verständlich. Zunächst ist zu berücksichtigen, daß die Kennzeichnung der Wohnungsgruppen von der wohnwirtschaftlichen Gruppierung in Alt- und Neubauten abweicht. Der Grundeigentümer, der für sein Gebäude die Richtigkeit des Ansatzes im Einheitswertbescheid auf Grund des Mietspiegels nachprüfen will, muß also zunächst feststellen, ob die Bezugfertigkeit vor oder nach dem 20. 6. 1948 eingetreten ist. Für Altbauten (im wohnwirtschaftlichen Sinn) d. h. also für Wohnungen, die vor dem 20. 6. 1948 bezugsfertig wurden, gilt die Gruppe I. Die Gruppe II gilt für öffentlich geförderte Neubauten, III für steuerbegünstigte Neubauten, d. h. für Neubauten, für die keine öffentlichen Mittel, aber Steuerbegünstigung in Anspruch genommen worden ist, IV bei Neu-

bauten, für die weder öffentliche Mittel noch Steuerbegünstigung in Anspruch genommen wurden.

Als nächstes ist vom Grundeigentümer zu prüfen, welche Ausstattungsstufen in Frage kommen. Die einzelnen Ausstattungsmerkmale ergeben sich aus der Anlage zum Mietspiegel, wobei bei den Ausstattungsmerkmalen abgestellt worden ist auf die Ausstattung im einfachsten Wohnungsbau, im einfachen sozialen Wohnungsbau, im gehobenen sozialen Wohnungsbau, im guten bis besseren Wohnungsbau und im aufwendigen bis luxuriösen Wohnungsbau.

Hat der Grundeigentümer also diese beiden Voraussetzungen, nämlich Bezugsmöglichkeit und Ausstattungsmerkmale festgestellt, kann er nachprüfen, von welchem Nutzungswert der Mietspiegel für die eigengenutzte Wohnung ausgeht. Grundsätzlich muß festgestellt werden, daß der Mietspiegel insbesondere bei Altbauten zu Nutzungswerten kommt, die über den preisrechtlichen Grenzen des 2. Bundesmietengesetzes liegen. Im Zweifelsfall muß im Rechtsmittelverfahren die Richtigkeit dieser Auffassung überprüft werden.

Zum Mietspiegel unsererseits folgende vorläufige Bemerkungen:

Der Mietspiegel fordert schon bei erster Betrachtung zu erheblicher Kritik hinsichtlich der Richtigkeit von anzusetzenden „üblichen“ Mieten heraus. Besonders auffallend erscheinen uns die im Mietspiegel unter I. aufgeführten Altbauwohnungen (Gebäude bezugsfertig bis 20. 6. 1948) mit einer Miete zwischen DM 1,15 und 2,75 je nach Ausstattung. In Hamburg bestand am 1. 1. 1964 Preisbindung für Altbauwohnraum. Preisbindungsvorschriften sind aber nach Abschnitt 24 der Bewertungsrichtlinien zu berücksichtigen. Die preisgebundene Miete am 1. 1. 1964 für Altbauwohnraum ist abzuleiten aus dem 2. Bundesmietengesetz: Dieses ließ im § 1 eine Erhöhung um 15% der bis dahin preisrechtlich zulässigen Grundmiete zu und ferner ab 1. Januar 1963 eine weitere Erhöhung der Grundmiete bis zu der sogenannten qm-Miete des § 4 2. Bundesmietengesetz, höchstens jedoch um weitere 20%. Die Fälle, in denen die um 15% erhöhte Miete die qm-Miete des § 4 bereits erreicht oder überschritten hatte, waren verhältnismäßig selten. Die weitaus meisten Fälle richteten sich aus nach den qm-Mieten. Diese qm-Mieten aber bewegten sich je nach der Ausstattung zwischen —,80 DM für die einfachsten Wohnungen mit Toilette außerhalb des Hauses, bis zu DM 1,60 für Wohnungen mit Zentralheizung und Bad, wobei eine Dusche nicht genügt, sondern eine Badewanne vorhanden sein mußte. Der Mietspiegel stiftet nun schon insoweit Verwirrung, als er nicht die Ausstattungsmerkmale des 2. Bundesmietengesetzes übernimmt, sondern vier Ausstattungsstufen schafft, die in ihrem Wortlaut schon schwer verständlich sind und die einen Vergleich mit den Ausstattungsmerkmalen des 2. Bundesmietengesetzes schwierig machen. Es werden dann im Mietspiegel qm-Mieten angesetzt, die ganz erheblich von den Mieten des 2. Bundesmietengesetzes abweichen. So ist die Miete in einem nicht besonders aufwendig gebauten Altbauhaus mit Zentralheizung und Vollbad nach dem 2. Bundesmietengesetz begrenzt mit DM 1,60 pro qm Wohnfläche, im Mietspiegel ist jedoch mindestens eine qm-Miete von DM 2,10 zuzüglich 5% für Schönheitsreparaturen genannt. Man mag konzedieren für Umlagen usw. einen Zuschlag von 10—15% zu der qm-Miete von DM 1,60, kommt damit aber bei weitem nicht auf den anzusetzenden Mindestsatz von DM 2,10. Der evtl. Hinweis auf besonders gute Lage des Altbauobjektes oder eine besonders gute Ausstattung kann nicht zu einer

anderen Betrachtung führen, weil das 2. Bundesmietengesetz mit der Begrenzung auf DM 1,60 pro qm allen Altbauwohnraum erfaßte, ohne Rücksicht auf die besondere Lage und ohne Rücksicht auf eine besonders gute Ausstattung.

Es ist also in Fällen des Ansatzes der üblichen Miete in Einheitswertbescheiden im Einzelfall eine sorgfältige Prüfung der Richtigkeit dieses Ansatzes vorzunehmen und eine begründete abweichende Auffassung im Rechtsmittelverfahren geltend zu machen.

Wir behalten uns weitere kritische Stellungnahmen zum Mietspiegel vor.

Mindestwert bei Einheitswertfeststellung und preisgebundene Mietspiegel

In einem Schreiben vom 12. 6. 1967 (IV C/3 - S 3200 - 3/67) hat das Bundesfinanzministerium im Einvernehmen mit den Obersten Finanzbehörden folgendes festgestellt:

1. Es entspricht der gesetzlichen Regelung, daß der Mindestwert nach § 77 Bewertungsgesetz 1965 auch in den Fällen der Mietverbilligung im öffentlich geförderten Wohnungsbau angesetzt wird. Ein Widerspruch mit der Bewertung auf der Grundlage des Ertrages liegt deshalb nicht vor, weil für die bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren ebenso wie im Sachwertverfahren ein steuerlich gemeiner Wert ermittelt wird. Im Ertragswertverfahren ist der als vielfacher der Jahresrohmiete ermittelte Grundstückswert, wie sich u. a. aus der unterschiedlichen Bemessung der Vervielfältiger und aus §§ 81 und 82 Bewertungsgesetz 1965 ergibt, nur eine Methode und mitunter nur eine Vorstufe bei der Ermittlung des gemeinen Wertes. Der Mindestwert bedeutet ebenso wie die Zu- und Abschläge nach §§ 81 und 82 eine Korrektur des steuerlichen gemeinen Werts.

2. Von jener Frage ist die Frage zu unterscheiden, wie der Bodenwert bei der Mindestbewertung anzusetzen ist. In der Anfrage hatte der Deutsche Siedlerbund ausgeführt, daß hierbei die Sozialbindung berücksichtigt werden muß. In den in Artikel 2 Bewertungsänderungsgesetz geregelten Fällen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues sollen die mit den niedrigen Mieten zusammenhängenden niedrigen Einheitswerte nach dem Willen des Gesetzgebers die Beschränkungen berücksichtigen, die hinsichtlich der Bewohner und der Höhe einer Miete für längere Zeit bestehen. Die Zinsverbilligung, die die Miete verbilligt und sich daher auf den Einheitswert auswirkt, betrifft aber wirtschaftlich nur das Gebäude. Denn bei der Berechnung der Kostenmiete nach dem 2. WBG wird das Eigenkapital immerhin mit 4% und in der Spitze mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken verzinst. Bei der Berechnung dieses Eigenkapitals ist aber der Wert des Baugrundstückes wegen der Bebauung im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht niedriger angesetzt. Der unverminderte Wert ist damit auch in die Berechnung der Kostenmiete eingegangen. Wirtschaftlich liegt daher eine Beschwerde infolge der Anwendung des Mindestwertes jedenfalls dann nicht vor, wenn der Mindestwert nicht höher ist als der Betrag, mit dem das Baugrundstück bei der Berechnung der Zinsverbilligung für das öffentliche Darlehen angesetzt worden ist.

3. Ich halte es auch nicht für wahrscheinlich, daß der Bundesfinanzhof wegen der gesetzlichen Regelung der Fälle mit preisgebundener Miete von seiner bisherigen Rechtsprechung zur Frage der Bewertung der Heimstattungsgrundstücke (vergl. Urteil vom 28. 10. 1955 in BStBl III Seite 365) abgehen wird!

Aufwendungen für Heizungsanlagen zur Anpassung an behördliche Vorschriften

Bei Aufwendungen, die bei Heizungsanlagen erforderlich sind, um vorhandene Behälteranlagen für Heizöl an die landesrechtlichen Vorschriften über den Einbau, die Aufstellung und den Betrieb von Behälteranlagen für Heizöl anzupassen, ist in den

fallen, in denen der bisherige Lagerbehälter durch eine neue Behälteranlage ersetzt wird. Erhaltungsaufwand anzunehmen, wenn das Fassungsvermögen des neuen Ölbehälters das der alten Behälteranlage nicht um mehr als 50% übersteigt. Wird diese Grenze überschritten, so müssen die Aufwendungen für den neuen Ölbehälter als Herstellungsaufwand angesehen werden. Die Aufwendungen für den Einbau von Sicherungsgeräten und Auffangräumen sind stets Herstellungsaufwand.

In diesem Zusammenhang haben die Steuerreferenten die Auffassung vertreten, daß die in dem sogenannten Sickergrubenurteil des Bundesfinanzhofes vom 6. 8. 1965 (BStBl III S. 615) enthaltene Begründung nicht unbedingt überzeugt. Wenn der Bundesfinanzhof dort ausführe, daß es bei einer Modernisierung, die aus hygienischen Gründen erfolgt, nicht angebracht sei, steuerlich den Fortschritt durch verhältnismäßig unbedeutende fiskalische Erwägungen zu hemmen, und er deshalb die allgemeinen Grundsätze über die Unterscheidung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand durchbricht, so erscheint es angezeigt, dieses Urteil nicht zu verallgemeinern. (OFD Düsseldorf, Verfügung vom 22. 8. 1967 - S. 2172 A - St 111 - in DB 1967 1195)

Einsichtnahme in die Richtwertkarten durch Grundeigentümer

Die Freie und Hansestadt Hamburg - Finanzbehörde - gibt durch Schreiben vom 21. 3. 1968 (54-S 3010 - 7/65) folgendes bekannt:

Wegen der bei bebauten Grundstücken in vielen Fällen vorzunehmenden Bewertung mit dem Mindestwert (§ 77 BewG 1965) wollen sich die Grundstückseigentümer oder deren Vertreter durch Einsichtnahme in die Richtwertkarten davon überzeugen, daß für ihr Grundstück bei der Ermittlung des Einheitswerts der zutreffende, sich aus der jeweiligen Richtwertkarte ergebende Bodenwert angesetzt worden ist.

Die in den Richtwertkarten ausgewiesenen Richtwerte lassen nicht erkennen, aus welchen Grundstücksverkäufen sie im einzelnen abgeleitet worden sind. Die Richtwerte gelten auch nicht für einzelne Grundstücke, sondern beziehen sich auf ganze Straßen, Straßenabschnitte oder auf ein ganzes Gebiet. Ich habe daher keine Bedenken, daß Grundstückseigentümern oder deren Vertretern auf Anfrage an Hand der Richtwertkarten erklärt wird, welcher Bodenwert sich daraus für ihr Grundstück ergibt. Das Steuergeheimnis wird dadurch nicht verletzt.

RECHT

Über die Verpflichtung des Hausmaklers

Aus dem Maklervertrag der Parteien heraus ist der Beklagte verpflichtet gewesen, die Interessen des Klägers als Auftraggeber zu schützen und sorgfältig wahrzunehmen.

Der Makler ist insbesondere verpflichtet, dem Auftraggeber alle ihm bekannten Umstände mitzuteilen, die für dessen Willensentscheidung bedeutsam sind (BGH in BB 56/733). Zwar bleibt es dem Auftraggeber, der den Vertrag selber schließt, überlassen zu prüfen, ob der Vertrag die notwendigen Garantien bietet. Der Makler muß aber Hinweisen, die zu Zweifeln Anlaß geben, nachgehen. Insbesondere ist der Makler verpflichtet, Rückfragen, die praktisch keine Mühe und keinen Aufwand erfordern, zu halten (BGH in BB 1962, 1352). Der Beklagte hat eine Nachprüfungspflicht wegen der gemäß § 549 BGB notwendigen Erlaubnis der Vermieterin zur Untervermietung gehabt. Dies hat der Beklagte auch erkannt.

(OLG Hamburg v. 23. 1. 1968 - 12 U 166/67; Urteil überlassen von RA Dr. Gerson)

Erschließungsbeiträge bei früheren Unternehmerstraßen Wichtig für Anlieger am Gottschalkweg

Die zuständige Behörde hatte die Anlieger des Gottschalkweges - einer früheren Unternehmerstraße - zu Straßenbaukosten herangezogen. Die Behörde glaubte sich hierzu deshalb berechtigt, weil sie im Jahr 1966 die Wegebaukosten übernommen hatte. Am 24. August 1964 war die Wertstufeneinteilung im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht worden.

Das Verwaltungsgericht Hamburg hat durch Urteil vom 8. Februar 1968 (I VG. Nr. 284/67) den Veranlagungsbescheid nebst Widerspruchsbescheid aufgehoben und die Behörde zu den Kosten des Verfahrens verurteilt. Das Verwaltungsgericht hat dabei festgestellt, daß der Gottschalkweg zwar unter § 65 Abs. 1 Nr. 2 Hamburgisches Wegegesetz fällt, weil es sich um eine fertiggestellte Unternehmerstraße handelt bzw. um eine Straße, die nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes übernommen worden ist. Eine Nacherhebung von Straßenbaukosten, weil der Weg in eine höhere Wertstufe gelangt ist (vergleiche § 53 Abs. 1 Nr. 2 HWG), ist jedoch tatbestandsmäßig nicht gegeben. Das Bezirksamt hat die Voraussetzung des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HWG bejaht, indem es in den Veranlagungsbescheid hineinschrieb: „Der bisher der Wertstufe C zugeordnete öffentliche Weg Gottschalkweg ist infolge Verbreiterung der Fahrbahn durch Bekanntmachung im Amtli-

chen Anzeiger vom 24. 8. 1964 der Wertstufe B zugeteilt worden.“ Dieser Satz ist falsch; der Gottschalkweg ist zu keinem Zeitpunkt der Wertstufe C zugeteilt gewesen.

1963 baute nämlich die Freie und Hansestadt Hamburg den Gottschalkweg mit einer 6 Meter breiten Fahrbahn aus. Dieser Ausbauzustand entsprach nicht der Wertstufe C, sondern der Wertstufe B. Als nun die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahr 1966 die Wegebaukosten für den Gottschalkweg übernahm und dies im Amtlichen Anzeiger bekanntmachte, erklärte das Bezirksamt in der Bekanntmachung: „Der Ausbauzustand entspricht dem der Wertstufe C.“ Die für die Wertstufeneinteilung nach § 48 Abs. 1 HWG maßgebliche Fahrbahnbreite war jedoch seit 1963 nicht etwa verringert worden; sie entsprach auch 1966 der Wertstufe B. Der in der Bekanntmachung von 1966 enthaltene Satz ist unrichtig. Da der Gottschalkweg entgegen der Darstellung in den angefochtenen Bescheiden zu keinem Zeitpunkt der Wertstufe C zugeteilt gewesen ist, kann er nicht von der Wertstufe C in die Wertstufe B gelangt sein, wovon die angefochtenen Bescheide ausgehen.

Vorwurf des Mietwuchers ist Räumungsgrund

In einem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 21. Februar 1968 (43 C 613/67) ist eine zur Aufhebung des Mietverhältnisses und zur Räumung berechtigende erhebliche Belästigung des Mieters darin zu erblicken, daß die Mieterin einem Dritten gegenüber gefragt hatte, ob es nicht Mietwucher sei, daß sie 350,- DM Mietzins zu zahlen hätten. Damit begeht der Mieter eine üble Nachrede gegenüber dem Vermieter. Die in Form einer Frage gekleidete Behauptung, der Vermieter begehe Mietwucher, war geeignet, den Vermieter verächtlich zu machen. Die Behauptung ist auch nicht erweislich wahr. Es mag zwar zugunsten des Mieters unterstellt werden, daß der vereinbarte Mietzins von 350,- DM nicht in voller Höhe preisrechtlich zulässig ist. Für die objektiven Voraussetzungen des Wuchers im Sinne des § 138 BGB: „Ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Mietzins und Gegenleistung des Vermieters“ ist wenig, für die subjektiven „Ausbeutung einer Notlage, Unerfahrenheit oder eines Leichtsinns des Mieters“ nichts ersichtlich. Selbst für die Annahme einer Zuwiderhandlung im Sinne des § 2 a Wirtschaftsstrafgesetz, die vielfach als Mietwucher bezeichnet wird, reicht der Sachverhalt nicht aus. Dazu hätte die zwischen den Parteien vereinbarte Miete unangemessen hoch sein müssen. Ob das der Fall ist, wenn als Maßstab der nach den Preisvorschriften für Altbauwohnraum zulässige Mietzins zu nehmen ist, mag dahinstehen. Die Unangemessenheit im Sinne des § 2 a

Anlage zum Mietespiegel vom 06.12.1967

Ausstattungsmerkmale					
	1	2	3	4	5
Ausstattungsstufe	Einfachster Wohnungsbau	Einfacher sozialer Wohnungsbau	Gehobener sozialer Wohnungsbau	Guter bis besserer Wohnungsbau	Aufwendiger bis luxuriöser Wohnungsbau
Reihe a) Fenster	Einfachste Beschläge	Fenster aus gewöhnlichem Holz	Fenster aus besserem Holz	Edelholzfenster, z. T. als Doppelfenster oder teilweise Verbundglas	Edelholzfenster als Doppelfenster oder Verbundverg. u. U. z. T. versenkbar
Türen	ohne Verkleidung, sehr einfach	gewöhnliche, verkleidete Türen	Bessere Türen, verkleidet, z. T. auch Stahlzargen	Edelholztüren, Türfüller und Verkleidung	schwere Edelholztüren, z. T. auch mit Schnitzereien und kunstvoller Ausstattung
Reihe b) Fußböden	Hobelböden, Betonestrich	Spachtelböden, Hobelböden, einfacher Belag	Bessere Holzdielen, Linoleum, Mosaikparkett, Kunststoffbelag, einfacher Natur- oder Kunststein	Stabparkett oder Mosaikparkett, Spannteppiche, besserer Natursteinbelag oder Mosaikbeläge	Sonderparkett oder Intarsienholzfußböden, hochwertige Textilbeläge, aufwendiger Natursteinbelag
Reihe c) Decken und Wände	sehr einfach	einfach gestrichen und tapeziert	gestrichen und besser tapeziert	vertäfelte, hochwertig tapezierte oder bespannte Wände, Stuckdecken oder einfache Holzdecken, mehrere Einbaumöbel, Nassraumbefliesung bis zur Decke	vertäfelte Wände, z. T. auch Schieflack, individuelle Tapeten, aufwendige luxuriöse Holzdecken, viele Einbaumöbel, besondere Fliesen
Reihe d) Sanitäre Installation	1 Toilette, evtl. auch außerhalb der Wohnung	1 Toilette, 1 Dusche, 1 Waschbecken	1-2 Toiletten, 1-2 Waschbecken, Bad oder Duschbad	mehrere Toiletten, mehrere Waschbecken, 1-2 Bäder und evtl. Duschen	Sanitäre Ausstattung reicher als 4
Reihe e) Küchenausstattung	sehr einfach, Kohleherd	einfach, Kohleherd, E- oder G-Herd, Handstein, einfache Spüle	E- oder G-Herd, Spülisch, Kleinwarmwasserbereiter, Teilmöblierung	besserer E- oder G-Herd, großer Spülisch, Hauswarmwasser oder größere Warmwasserbereiter, u. U. Vollmöblierung der Küche	Aufwendiger Küchenherd, hochwertige Sonderausstattungen
Reihe f) Heizung	Ofenheizung, sehr einfach	Ofenheizung, auch Narag- oder Sammelheizung	Sammelheizung, auch Luftheizung	Sammelheizung, z. T. Deckenstrahlungsheizung	Deckenstrahlungsheizung, z. T. kombiniert mit üblicher Sammelheizung und evtl. Teilklimatisierung
Bemerkung:	Treffen bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus 2 bis 3 Beschreibungen zu Ausstattungsstufe 5 zu, dann ist in jedem Falle zu prüfen, ob nach Abschn. 16 Abs. 4 BewRGr (besondere Ausstattung) dieses Grundstück nach dem Sachwert zu bewerten ist. Darüber hinaus ist aber auch zu prüfen, ob die Voraussetzung für die Anwendung von Abschn. 16 Abs. 3 BewRGr (besondere Gestaltung) gegeben ist.				