

**23. Gehört die preussische Hauszinssteuer zu den öffentlichen Lasten des Grundstücks im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes?**

Preuß. AusfG. zum ZwVG. Art. 1 Abs. 1 Nr. 2; Preuß. Steuernotverordnung vom 1. April 1924 (GS. S. 191); Preuß. Gesetze zur Änderung der Preuß. Steuernotverordnung vom 27. März 1926 (GS. S. 127) und vom 2. Juli 1926 (GS. S. 187); Preuß. Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 (GS. S. 213) § 8.

V. Zivilsenat. Urf. v. 9. Februar 1927 i. S. Industrie- u. Privatbank A.-G. (Kl.) w. Stadt Berlin (Bekl.). V 394/26.

Landgericht I Berlin.

Das Reichsgericht hat auf die unmittelbar gegen das landgerichtliche Urteil eingelegte Revision obige Frage in Übereinstimmung mit dem ersten Richter bejaht aus folgenden

Gründen:

Zutreffend führt das Landgericht aus, daß sich der Begriff der „öffentlichen Lasten des Grundstücks“ im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZwVG. nach Landesrecht bestimme und daß für das preussische Recht die hier in Betracht kommende Vorschrift sich im Art. 1 Abs. 1 Nr. 2 des Ausführungsgesetzes zum ZwVG. finde, wo als öffentliche Lasten eines Grundstücks bezeichnet sind: „die auf einem nicht privatrechtlichem Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück nach Gesetz oder Verfassung haften (gemeine Lasten)“. Daß es sich bei der preussischen Hauszinssteuer um eine auf nicht privatrechtlichem Titel beruhende, durch Gesetz bestimmte Abgabe handelt, bezweifelt auch die Klägerin nicht. Sie leugnet aber, daß die Steuer eine auf dem Grundstück haftende Last im Sinne des Gesetzes sei, jedoch zu Unrecht.

Die Preussische Hauszinssteuergesetzgebung beruht auf der 3. Steuernotverordnung des Reichs vom 14. Februar 1924, die in den §§ 26flg. unter Art. III B 1 den Geldwertungsausgleich zugunsten der Länder (und nach näherer Bestimmung des Landesrechts zugunsten der Gemeinden) bei bebauten Grundstücken regelte. Die Hauszinssteuer ist danach eingeführt zum Ausgleich der Entlastung, die der bebaute Grundbesitz durch die Entwertung

der ihn belastenden Geldschulden erfahren hatte. Sie will den Grundstückeigentümern einen Teil desjenigen Ertrags ihrer Grundstücke, der ihnen infolge der Geldentwertung, ohne Aufwendung wirtschaftlicher Werte ihrerseits, zufließen würde, zugunsten der öffentlichen Hand nehmen und trifft daher den Ertrag des Grundstücks als eine Grundsteuer, die auf den Entlastungsgewinn gelegt ist (vgl. Surén und v. Heusinger, die Hauszinssteuer in Preußen, in Stilles Rechtsbibl. Nr. 31, 2./3. Aufl. 1926, Einl. S. 15ff.). Sie ist dagegen keine Mietzinssteuer, die nach dem Wohnungsaufwand des Mieters bemessen würde. Die Beziehungen, in die sie zur gesetzlichen Miete gesetzt ist, ergeben sich vielmehr als Folge der noch bestehenden Wohnungszwangswirtschaft, die den Eigentümer in der freien Nutzung seines Grundeigentums beschränkt. Der Mieter zahlt die Miete als Entgelt für die Wohnung; er wird von der Frage, ob überhaupt und in welcher Höhe eine Steuer vom Grundeigentümer erhoben wird, grundsätzlich nicht berührt. Dem steht nicht entgegen, daß die Hauszinssteuer-Gesetzgebung Erleichterungen der Steuer vorsieht, die aus den persönlichen Verhältnissen der Mieter hergeleitet werden. Denn diese Erleichterungen sollen unbillige Härten mildern oder beseitigen, die sich für den Grundeigentümer daraus ergeben, daß für ihn infolge der Wohnungszwangswirtschaft oder der allgemeinen wirtschaftlichen Notlage die Einziehung der Miete schwierig oder unmöglich ist.

Daß die Hauszinssteuer eine auf dem Grundstück haftende Last ist, ergibt aber auch die Fassung der gesetzlichen Bestimmungen, obschon darin weder die Ausdrucksweise des preussischen Ausführungsgesetzes zum Zwangsversteigerungsgesetz gebraucht, noch die Steuer sonst ausdrücklich als eine dingliche, das Grundstück unmittelbar ergreifende bezeichnet ist. Es ist jedoch mit dem Landgericht nur als ein anderer Ausdruck derselben Sache anzusehen, wenn sowohl die 3. Steuernotverordnung des Reichs wie die preussische Steuernotverordnung vom 1. April 1924 und ihre Änderungen die Steuer als „von dem bebauten Grundbesitz“ oder „von den bebauten Grundstücken“ erhoben bezeichnen. Es wird damit nicht nur gesagt, daß durch das bebaute Grundstück als den Steuergegenstand die Person des Steuerschuldners bestimmt wird, sondern auch, daß für die Steuer das Grundstück als solches in Anspruch genommen werden kann, daß sie „auf dem Grundstücke haftet“. Im Einklang

Damit steht es, daß (nach der im hier maßgebenden Zeitpunkt, am 3. Mai 1926, geltenden Fassung der Bestimmungen, die sie zuletzt durch das Gesetz zur Änderung der Preussischen Steuernotverordnung vom 27. März 1926, in Kraft seit 1. April 1926, erhalten hatten) als „von der Steuer befreit“ gewisse Arten von Grundstücken aufgeführt, die Beträge der Steuer als von der Höhe der sonstigen Belastung der Grundstücke beeinflusst und zahlreiche Vorschriften des Gesetzes über die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen für sinngemäß anwendbar erklärt werden, die Steuer auch in einem Vielfachen der Grundvermögenssteuer erhoben wird. Demgemäß gehen auch Surén und v. Heusinger a. a. O. in ihren Erläuterungen zu § 8 (der Neufassung als „Hauszinssteuerverordnung“ vom 2. Juli 1926) von der dinglichen Haftung des Grundstücks für die Steuer aus. Auch für den hier in Betracht kommenden Zeitpunkt muß dies als die Auffassung des Gesetzgebers angesehen werden, wie noch besonders klargestellt wird dadurch, daß in der späteren Abänderung der Hauszinssteuerbestimmungen durch das Gesetz zur Änderung der Preussischen Steuernotverordnung vom 2. Juli 1926 die Haftung des Grundstücks für den Fall der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung ausdrücklich auf die zur Zeit der Anordnung laufenden und die in den letzten 6 Monaten vorher fällig gewordenen Steuerbeträge beschränkt worden ist. In dieser Fassung wäre die Bestimmung nicht getroffen worden, wenn eine (dingliche) Haftung des Grundstücks vorher überhaupt nicht bestanden hätte. Damit ist zugleich dem Bedenken Rechnung getragen, das die Klägerin gegen die Auffassung der Hauszinssteuer als einer öffentlichen Last des Grundstücks aus der von der Anwendbarkeit des § 10 Abs. 1 Nr. 3 BroBG. zu besorgenden Beeinträchtigung des Realcredits hergeleitet hat.