RECHTFURALLE

Der Hypothekengläubiger hat ein großes Interesse daran, daß das belastete Grundstück in seinem Werte und seiner Nutzungsfähigkeit er-halten bleibt. Zwar ist der Gläubiger nicht immer in der Lage, gegen die Verminderung des Grundstückes einzuwirken. Das ist stets dann der Fall, wenn infolge Konjunkturschwankungen der Preis für Grund und Boden sinkt oder infolge verminderter Nachfrage ein Preissturz eintitt. Gegen solche Schwankungen kann sich der Hypothekengläubiger nur dadurch schützen, daß er in der Be-messung der Beleihungsgrenze größte Vorsicht walten läßt. Dagegen ist der Gläubiger in der Lage, gegen die willkürliche Verschlechterung des belasteten Grundstücks durch den Gläubiger oder einen Dritten ein-zuschreiten. Zu seinem Schutze bestehen die Vorschriften der \$\$ 1133-1135 BGB., die ihn in den Stand setzen, der Gefährdung der Sicherheit der Hypothek infolge zu befürchten oder eingetretener Verschlechterung des Grund-

stücks Maßnahmen zu treffen.

Wirkt der Eigentümer oder ein Dritter auf das Pfandgrundstück in solcher Weise ein, daß eine die Sicherheit der Hypothek gefährdende Verschlechterung des Grundstücks zu besorgen ist, so kann der Gläubiger auf Unterlassung klagen. Hier handelt es sich infolge der Handlungswaise des Eigentümers oder eines Dritten, um eine für die Zukunft zu befürchtende Verschlechterung. Der Tathestand des 8 1134 BGB. ist schlechterung. Der Tatbestand des § 1134 BGB. ist etwa dann gegeben, wenn der Eigentümer Anstalten macht, einen noch nicht schlagreifen Wald abzuholzen oder ein Gehäude ohne Grund abzubrechen. In solchen Fällen hat der Gläubiger das Rocht, auf Unterlassung zu klagen. Geht die gefahrdrohende Einwirkung vom Rigentümer selbst aus oder trifft er gegen diese Einwirkungen nicht die nötigen Schutzvorkehrungen, so kann er statt Klage auf Unter-lassung eine Klage dahln erheben, daß das Gericht sofort Maßregeln zur Beseitigung der Gefährdung anordnet. Für solche Maßregeln kommt unter Umständen die Zwangsverwaltung in Frage, die durch einstweilige Verfügung

angeordnet werden kann, lst dagegen das Grundstück bereits verschiechtert und hierdurch die Sicherheit der Hypothek gefährdet, so ist der Gläubiger in der Lage, die Hypothek ohne Rücksicht auf die ausgemachten Rückzahlungs- und Kündigungsbedingungen sich dadurch vor weiterem Schaden zu schützen, gungen sich dadurch vor weiterem Schaden zu schützen, daß er die Hypothek sofort fällig macht. Es ist dabei gleichgültig, aus welchem Grunde die Verschlechterung eingetreten ist. Auch ist es gleichgültig, ob den Eigentümer hierbei ein Verschulden trifft oder nicht. Der Hypothekengläubiger ist gemäß § 1133 BGB. berechtigt, in solchen Fällen bereits vor Fälligkeit der Hypothek zur Zwangsvollstreckung, d. h. zur Zwangsvollstreckung, d. h. zur Zwangsvollstreckung, d. werbreiten Zupnichet steigerung oder Zwangsverwaltung zu schreiten. Zunächst muß er aber dem Eigentümer eine angemessene Frist setzen, damit dieser die Gefährdung beseitigt. Für den Eigentümer besteht nun die Möglichkeit, entweder das

Pfandgrundstück wieder genügend zu verbessern oder die Sicherheit durch Bestellung einer anderen Hypothek zu

ergänzen Kommt der Grundstückseigentümer diesem Verlangen des Gläubigers nicht nach, so kann dieser nach Ablauf der Frist sofort und ohne Kündigung seine Befriedigung aus dem Grundstücke suchen. Wenn die Hypothek un-verzinslich und noch nicht fällig war, so werden bei der Auszahlung der Hypothek sogenannte Zwischenzins en gemäß § 1133 Satz 3 BGB, abgezogen. Verschlechtert werden kann das Grundstück sowohl durch äußere Er-eignisse wie Hochwasser usw., als auch durch das Verhalten des Eigentümers, der etwa die notwendigen Verbesserungen an den Gebäuden versäumt, Der Verschlechte-rung des Grundstücks steht nach § 1135 BGB, gleich, wenn Zubehör verschlechtert oder den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zuwider vom Grundstück entfernt wird. Auf andere Nebengegenstände der hypothekarischen Haftung, z. B. getrennte Bodenerzeugnisse, die nicht Zubehör sind, erstreckt sich die Bestimmung des § 1135 BGB, nicht.

ist streitig, ob die einem Hypothekengläubiger durch Herbeiführung von Sicherungsmaßnahmen erwachsenden Kosten zu den Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung ge-Diese Frage wird von der herrschenden Meinung verpeint

Rechtliche Verfügungen des Eigentumers rundstuck wie z. B. seine Veräußerung oder die weitere Belastung des Grundstücks können als Gefährdung der Sicherheit nicht angesehen werden. Wird das Grundstück veräußert, so geht es auf den Erwerber nur zugielch mit der dinglichen Haftung über. Wird es weiter belastet, so stehen die später eingetragenen Rechte der Hypothek dem Range nach und können das Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Versteigerungserlöse nicht

Veräußerung eines Unternehmens

Die Bestimmung des § 96 der Reichsabgabenordnung macht den Erwerber neben dem Veräußerer eines Unternehmens, das im ganzen veräußert wird, für die laufernenmens, das im ganzen veraußert wird, für die interenden und festgesetzten, aber noch nicht entrichteten Steuern haftbar. In einem Falle war die Frage strittig, ob eine Veräußerung im ganzen vorliegt. Der Veräußerer hatte ein Ausschankgeschäft im ganzen veräußert. Der Erwerber hatte jedoch den Weinhandelsbetrieb erst nach Arai Menaten wieden aufgenormen und in veränderter drei Monaten wieder aufgenommen und in veränderter Form weitergeführt. Das Urteil des Reichsgerichtshofs vom 26. Januar 1927 (IV A 565/26) hat eine Veräußerung im ganzen nach § 96 der Reichsabgabenordnung angenommen. Die wesentlichen Grundlagen des Geschäfts seien auf den Erwerber übergegangen, und es konnte deshalb die Vorinstanz ohne Rechtsiertum annehmen, daß das Unternehmen im ganzen an den Erwerber veräußert wor-

Auch die sonstigen Einwendungen des Erwerbers gegen die Anwendung des § 96 der Reichsabgabenordnung gehen fehl, Der Umstand, daß der Uebergang der Forde-rungen und Schulden ausgeschlossen worden ist, schließt die Anwendung des § 96 nicht aus. Unerheblich ist es auch, daß die "Firma" auf den Erwerber nicht übergegan-gen sel. Denn ein Geschäft kann im ganzen verkauft wer-den, ohne daß die Beziehungen des Geschäfts mitübertragen werden. Schließlich gehen auch die Ausführungen des Erwerbers, die dartun sollen, daß er das frühere Geschäft nicht fortgeführt, sondern ein Geschäft von einem ganz anderen Charakter eingerichtet habe, fehl. Denn die Nichtfortführung des Unternehmens des Veräußerers durch den Erwerber schließt die Anwenderkeit des § 96 der Reichesbgabenordnung nicht aus.

Die gefährdete Hypothek. Der Hypothekenglaubiger hat ein großes Interesse daren, daß das belastete Grundstück in seinem Nachprüfung der Steuerbescheide

Wird dem Steuerpflichtigen ein Steuerbescheid zugestellt, so liegt es in seinem Interesse, ihn an Hand der Steuererklärung nach zuprüfen. In vielen Fällen er-gibt sich als unerfreuliche Ueberraschung, daß ein höherer Steuerbetrag festgesetzt wurde, als sich auf Grundlage der Steuererklarung errechnen ließ. Diese Abweichungen sind in der Regel gerechtfertigt. In anderen Fällen stellt sich jedoch bei der Prüfung heraus, daß die Veran-lagung nicht in Ordnung geht, und daß deshalb die Ein-legung des Rechtsmittels notwendig wird. Aus diesem Grunde muß der Steuerpflichtige, wenn er nicht vorbe-haltlos das zahlen will, was das Finanzamt von ihm verlangt, seinen Steuerbescheid einer genauen Prüfung auf

seine Richtigkeit hin unterziehen. Von besonderer Wichtigkeit ist vor allem die Festsetzung des steuerbaren Einkommens, Wohl in den meisten Fällen ist der Steuerpflichtige nicht in der Lage festzustellen, wie das Finanzamt den dem Steuerbescheid zugrunde gelegten Betrag des steuerbaren Einkommens ermittelt hat. Zwar schreibt der § 211 der Reichsabgabenordnung vor, daß die Steuerbescheide die Punkte, in denen von der Steuererklärung abgewichen worden ist, enthalten sollen. Diese Vorschrift ist jedoch nicht zwingendes Recht, was die Bedeutung hat, daß ein Steuerbescheid nicht um deswillen ungültig ist, weil er eine Aufklärung über die Abweichungen von der Steuer-erklärung nicht enthält. Häufig hat auch die Finanzbehörde deswegen die Angabe der Abweichungen von der

lich, mündlich oder telefonisch bereits mitgeteilt hat. Befindet sich der Steuerpflichtige in Unkenntnis über die Feststellung seines steuerbaren Einkommens, sei es, daß der Steuerbescheid eine diesbezügliche Angabe nicht enthält, sei es, daß dem Steuerpflichtigen bereits eine Mit-teilung über die in Aussicht genommenen Abweichungen von seiner Steuererklärung zugegangen ist, so wird er gut daran tun, an das Finanzamt eine Rückfrage zu richten mit dem Ersuchen um Aufklärung darüber, warum die Veranlagung von der Steuererklärung abweicht.

Steuererklärung unterlassen, weil sie vor Erlaß des Steuer-bescheides dem Steuerpflichtigen Beanstandungen schrift-

Wenn eine solche Rückfrage durch ein persön-liches Vorsprechen auf dem Finanzamt erledigt werden kann, so ist dieser Weg einer schriftlichen Anfrage unbedingt vorzuziehen, da bei der Ueberlastung der Finanzämter schriftliche Auskunftsersuchen nicht immer eine sofortige Erledigung erfahren können. Kann der Steuerpflichtige auf seine persönliche Rücksprache nicht sofort Aufklärung erhalten, oder ist er aus anderen Gründen auf den Weg einer schriftlichen Anfrage verwiesen, so empfiehlt es sich, vorsorglich gegen den Steuerbescheid inner-halb einer vierwöchigen Frist vom Tage der Zustellung an gerechnet, Rinspruch einzule gen und die Be-gründung einem gesonderten Schriftsatz vorzubehalten. Nach Eingang der Rückäußerung des Finanzamtes kann dann der Steuerpflichtige gegebenenfalls den Einspruch begründen, oder wenn das Rechtsmittel keinen Erfolg verspricht, dasselbe wieder zurückzichen. In vielen Fällen ist das Finanzamt bei der Durchführung der Veranlagung nicht nur in einigen Punkten von der Steuererklärung abgewichen, sondern hat ganz andere Grundlagen der Steuerfestsetzung zu Grunde gelegt. Der häufigste Fall ist in diesem Zusammenhang die Schätzung des steuerbaren Einkommens durch das Finanzamt.

Nach § 205 der Reichsabgabenordnung sind die Finanz-And g 200 der Reichsangspenordnung sind die Finktzämter verpflichtet dann, wenn von der Steuererklärung zu
Ungunsten des Steuerpflichtigen abgewichen
werden soll, die Punkte, in genen eine wesentliche
Abweichung in Frage kommt, zur vorherigen
Aeußerung mitzuteilen. Weiterhin haben sie die Verpflichtung durch schriftliche Aufforderung zu veranlassen, daß Lücken in der Steuererklärung ergänzt und heseitigt werden. Est dann, wenn die Auskunft des Steuerpflichtigen nicht ausreicht, oder wenn irgendwelche Bedenken gegen deren Richtigkeit vorliegen, soll vom Finanzamt die Vorlegung von Büchern oder Geschäftspapieren verlangt wer-den, wobei nach Möglichkeit die Einelcht in der Wohnung oder in den Geschäftsraumen des Steuerpflichtigen vorzu-

Erst soweit die Besteuerungsgrundlagen nach den vorstehend geschilderten Ermittlungen nicht für die Fest-setzung der Steuer ausreichen, ist das steuerbare Einkommen zu schätzen. Insbesondere ist dieser Weg der Steuerermittlung dann gegeben, wenn der Steuerpflichtige über seine Angaben keine ausreichenden Aufklärungen zu geben vermag, oder die geforderten Angaben und Auskünfte verweigert. Ferner, wenn der Steuerpflichtige Bücher oder Aufzeichnungen, die er nach den Steuer-gesetzen zu führen hat, nicht vorlegen kann.

Daraus ergibt sich, daß die Schätzung des steuerbaren Einkommens nicht ohne weiteres statthaft ist, sondern daß erst eine Reihe von Voraussetzungen vorliegen müssen. Hat das Finanzamt abweichend von den erwähn-ten Vorschriften das steuerbare Einkommen geschätzt, so kann gegen die Zulässigkeit der Schätzung Einspruch und gegen den Rinspruchsbescheid wieder Berufung eingelegt werden. Wird in diesem Verfahren die Zulässigkeit der Schätzung rechtskräftig festgestellt, so kann der Steuer-pflichtige gegen die Höhe der Schätzung Beschwerde ein-

Grundsätzlich sind die Angaben der Geschäftsbücher der Steuerfestsetzung zugrunde zu legen, sofern nicht im Ermittlungsverfahren deren Unzulässigkeit nachgewiesen ist. Soweit Bücher und Aufzeichnungen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, die in die Reichsabgabenordnung übernommen worden sind, entsprechen, haben sie nach § 208 der Reichsabgabenordnung die Vermutung der Rich-tigkeit für sich. Dies bedeutet, daß die Finanzbehörde so lange die Buchführung als richtig anerkennen muß, als sie die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit nicht nach-gewiesen hat. Es hat also nicht der Steuerpflichtige den Beweis zu erbringen, daß seine Bücher richtig geführt sind, sondern das Finanzamt hat den Nachweis zu erbringen, daß die Buchführung nicht in Ordnung geht.

Pfändbarkeit der Miete.

Vor dem Kriege hat man allgemein die Miete als den Gegenwert für die Benutzung von Räumen an deren Eigentümer angeschen, Durch die Wohnungszwangswirtschaft ist dieser Gedanke verwischt worden. Man ging nämlich, als durch die Inflation eine Neuregelung der Mieten notwendig wurde, davon aus, daß dem Eigentümer mindestens die notwendigen Aufwendungen ersetzt werden müßten und teilte auf diese Art die Miete in eine Reihe von Positionen auf, unter denen die Steuern, vor allem die Hauszinssteuer, eine der wichtigsten war. So konnte es kommen, daß man die Miete nicht mehr als eine Einheit ansah, sondern als einen Sammelnamen für einzelne Leistungen für bestimmte Zwecke. Das Kammergericht in Berlin hat die Konsequenz aus dieser Auffassung gezogen, indem es einen Teil der Miete für zweckgebunden und damit für unpfändbar erklärte. Die juristische Begründung hierfür ergibt sich aus dem Reichsmietengesetz in Verbindung mit § 23 der III. Steuernotverordnung und den \$6 399 BGB, und 851 ZPO. An dieser Auffassung hat das Kammergericht auch festgehalten, als die Aufteilung der Miete auf die einzelnen Ausgabeposten des Hausbesitzers sich immer mehr verwischte, zuletzt noch in der Entscheidung vom

28, 9, 1926, Gegen diese Auffassung sind erhebliche Bedenken geltend gemacht worden. Die übrigen Oberlandesgerichte sind denn auch dem Kammergericht nicht gefolgt. Sie gehen davon aus, daß eine positive Gesetzesbestimmung über die "Zweckgebundenheit" gar nicht vorhanden sei, daß vielmehr lediglich zu dem Zwecke der Berechnung eines angemessenen Mictzinses die einzelnen Posten aufgezählt würden, die berücksichtigt werden müßten, ohne daß jedoch die Unübertragbarkeit (Unpfändbarkeit) der einzelnen Posten ausgesprochen sei. Im Gegenteil, das Reichsmietengesetz habe die Verwendung der für die einzelnen Zwecke vorgesehenen Summen auf andere Weise zu sichern gesucht; vergl. RMG. 88 6, 7, 8, 17. Ebel (Mietrecht 1926, 133f.) behauptet sogar, daß eine Einschränkung der freien Verfügung über die Mieten und ihrer freien Pfändbarkeit niemals beabsichtigt war und entsprechende Anträge im Reichstagsausschuß abgelehnt würden. — In der Juristischen Wochenschrift S. 1393 ff. sind hintereinander nicht weniger als drei Obergerichsurteile in diesem Sinne abgedruckt. Den gleichen Standpunkt nehmen ferner ein die Oberlandgerichte in Dresden und Frankfurt,

Mieterschutz. Am 30. Juni d. J. läuft nicht nur das Reichsmietengesetz, sondern auch das Mieterschutz-Eine unveränderte Verlängerung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen scheint nicht in Frage zu kommen. Die Reichsregierung hat vielmehr Novellen zu den beiden Gesetzen ausgearbeitet, die voraussichtlich eine Abschwächung der Mieterschutz-bestimmungen bringen. Dem Reichstag liegt ein Ge-seizentwurf vor, durch den das Mietverhältnis in der Uebergangszeit von der Zwangswirtschaft zur freien Woh-nungswirtschaft neu geregelt werden soil. Dieser Antrag stammt aber nicht von der Regerung, sondern aus Krei-sen der Reichstagsabgeordneten, die als Vertreter des Hausbesitzes gewählt worden sind. Nach diesem Antras

soll am 1. Januar 1928 die freie Mietpreisbildung wieder in Kraft treten. Auch die Uebergangsschutzbestimmungen sollen nur bis zum 30. Juni 1928 Geltung haben. Dann soll die vollkommen freie Wohnungswirtschaft in Kraft treten. Es ist jedoch nicht anzunehmen, daß die Vortreten. Es ist jedoch nicht anzunehmen, daß die Vorschläge der Reichsregierung diesem Gesetzentwurf inhaltlich entsprechen werden, vielmehr ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die Reichsregierung mit dem Abbau der
bestehenden Mieterschutzgesetzgebung weit langsamer
vorgehen wird. Endgültig wird man zu diesem Problem
erst Stellung nehmen können, wenn die Vorlage der Reichsregierung bekannt sein wird.

Erwerbeisenbeiträge bei den Angestellten. Nach einem Schreiben des Beichsarbeitsministers vom 9. April 1987 (IV 4110/27) sind Beiträge zur Erwerbeisenfüreringe für Angestellte in folgenden Fällen nicht zu zahlen: a) bei einem Jahresverdienst von Beckniens 2700 RM., wenn die Angestellten von der Krankenversieherungspflicht befreit sind, gleichgültig, ob sieder Angestelltenversieherungspflicht unterlieren oder nicht; h) bei einem Jahresarbeitzverdienst von mehr als 2700 RM, bis zu 6000 RM, wenn sie von der Angestelltenversieherungspflicht hefreit sind oder wens sie bei einem Arbeitsverdienst von höchstens 2700 RM, von der Krankenversicherungspflicht befreit wären; e) be ieinem Jahresarbeitsverdienst von mehr als 6000 RM,

Eingegangene Literatur.

Zusatzkommentar sum Mieterschutzgesetz von Dr. jur. Graff, Stadt-rat beim Beninkaamt Berlin-Schöneberg, und G. Gramae, Geschaffeteiger des Hundes Deutscher Mietervereine E. V. Varlag: Reichamieters dianat, Berlin NW SJ. Klopstockstr. 15, 160 Schlen. 2,50 Mark.

die net, Berlin NW 87. Klopstockstr. 15. 199 Seiten. 2,59 Mark.

Im Hishlick auf die Aenderungen der Geschesbeetimmungen sind die verliegende Kommeutare in wesentlichen Punkten überholt, so daß der verliegende Zusankkommeniar für alle mit der Durchführung des Mietrechts befallen Stellen eine wesentlichen Punkten überholt, so daß der verliegende Zusankkommeniar für alle mit der Durchführung des Mietrechts perechung und Literatur sind erschäpfend berücksichtigt. Die Uebersichtlichkeit der Erläuterungen ernöglicht auch dem Michtientien die eigene Rechtsfündung. Im Anhange sind außerdem die Versechungen über Auf hie bun ng des Mieterschalt und auf nach und geschäftlichen der Kinführung eines obligatorischen hat die Rechtsanwaltsgebührenerdnung und die Tabelle der Gezichtskosten in der ab 1. April 1927 geltenden verkinderten Ernführung Berücksichtigung gefunden.

Leiffaßen des geschädigten Aktienbesitztes und Geschischaftugläubigers. Rechtseschults gegen schädigende Handlungen der Organs der Aktiengesellschaft, von Bechtsanwalt Dr. Werneburger und dem Geschischaftugläubigers, die durch Verschulden des Verstanden und Aufsichtsrats Schaden gelötten haben, in leichtverständlicher Form, in weisber Weise das Gusetz Rechtsebuts gewährt. Sowohl die nivitrechtliche als auch die strafrechtliche Seite der Frage ist eingebend erläutert.

Das Handelsgesetinben (eine Seerecht) in der seit dem 22, April 1923
seltenden Frause.

schutz gewährt. Sowohl die alvitrechtliche als auch die atrafrechtliche Seits der Frage ist eingehend erituitet.

Das Handelsgeseinhuch (ohne Seerecht) is der seit dem 22. April 1925 geltesden Fassung. Geneinverständlich, unter besonderer Berücksichtigung der steuten und stempelrechtlichen Fragen erituitet von De. Ju. Oit S. W. anne oyer. Reichtgerichtstat in Leipnig, und Dr. Fritz Koppe, Rechtsanwalt, Schriftsteller der "Deutschen Steute-Zeitung" in Berlin. Zweite, neu bearbeitete Auflage. 1927. Preis besonhiert 9 Mark, in Leinen gebunden in Mark. 14 Solten, Industrie verlag Spach & Linde, Berlin W 10. Wies I.

Die verliegende Handelsgesetztuchs und wird vor allem den Bedürfalssen der Kenntzis des Handelsgesetztuchs und wird vor allem den Bedürfalssen der Praxis gerecht. Seine besonders Eigenart besteht darin, daß auch er und abenden Handelsverkohr mehr wie jestals wissenswerten at euer- und atom politechtlichen Vorschriften über Bestimmungen des Aufwetzungstechts, das sonialen Versieberung feber und sein vielen Teilen neu barbeitet. Waren doch außer den lawischen vöhig verlagst erten Steuergesetztuch weren dech außer den lawischen vöhig verlagst erten Steuergesetztuch und Goldbilanzverendung, das Karteligeseit, die Geschältsanflichtievererinung, das neue Münigesch, die Noufestestung der Gehaltsgrausen, der Ceilnungsstaffen, der Aktienbetung in Gesetze und Verrorinungen als auch hinsichtlich der Kinnflung der Rechtsprechung ist das Buch his zur Gegenwart aufs laufende gebracht, So konate die am 28. April 1938 in Kraft getiret die Verschriften des Handelsgesetzbuchen unterrichten will. An besteuten des Bandelsgesetzbuchen unterrichten will. An besteuten des Bandelsgesetzbuchen unterrichten will. An besteuten des Bandelsgesetzbuchen unterrichten will.

Reman artige bes Ar ift bas geton. In ba Techere

> bem 3 Regiffe teurer genial bedit" Stanle faßt. breche bes R

Grifdpe

Bale

Bürld imo 8 lung logifd u eit leifen Trief eln B unb 6 ters !

> ben 5 ftiefm Meuh fame felten gebre

Rame

dannis