

(Nachdruck verboten.)

Der Uhrmacher beim Geschäfts- und Hauskauf.

(Schluß.)

Noch einige Worte über die Wertberechnung eines zu kaufenden Geschäfts. Angenommen ich habe in der oben näher erläuterten Art festgestellt, daß abgesehen vom Wert der Warenbestände, des Inventars, der Forderungen und Schulden ein Reinüberschuß von 1000 Mark laut Bücher dem bisherigen Inhaber jährlich blieb. Da er den Ruf der Firma, die Entwicklungsfähigkeit seines Geschäftes und seine Stammkundschaft nicht gering einschätzt, so wird er sich vielleicht sagen: ich muß einen Kaufpreis fordern, der mir zu 4 Prozent verzinst dasselbe bringt wie meinen bisherigen Reingewinn. Er wird demgemäß mit 4 Prozent kapitalisieren, d. h. 25000 Mark verlangen. Der Käufer wird von andern Gesichtspunkten ausgehen und damit rechnen, daß er also von vornherein, auch einen jährlichen Reinüberschuß von 1000 Mark erzielen muß, um allein den Kaufpreis zu verzinsen. Ich weiß gar nicht als Käufer, ob der alte Ruf der Firma sich so zugkräftig weiter zeigen wird, ob die Kundschaft treu bleibt, ob die Gegend sich weiter entwickelt, was ich an Ausbau und Neueinrichtungen etwa aufwenden muß usf. Mit meinen 25000 Mark habe ich auch ohne jede Arbeit 1000 Mark und riskiere nichts, ich muß also einen größeren Reingewinn haben. Ich würde deshalb bei dem Risiko vielleicht mit 7 Prozent oder 8 Prozent rechnen und kapitalisieren und damit auf einen Wert von ca. 15000—12500 Mark kommen. Zwischen beiden Werten wird gehandelt werden. Die Zahlen, welche wir annahmen, sind reine Rechenbeispiele, welche nur erläutern sollten. Wir wollten lediglich dartun, welche großen Schwierigkeiten unter Umständen bei einem Geschäftskauf mit in Frage kommen können. Oft wird es einfacher gehen.

Nicht unzweckmäßig wird es endlich sein, wenn möglich, kurze Zeit vor Übernahme des Geschäfts in demselben mitzuarbeiten, um in den Lauf desselben eingeweiht zu werden. Über die Formen des Vertrages über einen Geschäftskauf ist rechtlich nichts vorgeschrieben, es wird aber gut sein, für Käufer wie Verkäufer, wenn man die schriftliche Form wählt und sich dabei auch von einem zuverlässigen Rechtsanwalt oder Notar beraten läßt. In dem schriftlichen Vertrag, den man, will man ganz sicher gehen, von einem Notar beglaubigen lassen kann, wird folgendes enthalten sein müssen: die Übertragung des Geschäfts mit allen Warenvorräten, Forderungen (Außenständen) und Schulden, von denen ein genaues Verzeichnis da sein muß, nötigenfalls die Verpflichtung des Verkäufers, daß er bis zu einem bestimmten Tage Erklärungen sämtlicher Gläubiger beibringt, daß sie keine Forderungen mehr haben. Ferner das Inventar, die Werkzeuge usw., der Tag der Übernahme. Dann der Preis des Geschäfts einschließlich allen Zubehörs, eventuell die Anzahlung und Termine und Höhe der Restzahlungen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Verpflichtung des Verkäufers im Vertrag, dauernd oder für bestimmte Zeit in einem genau zu bestimmenden Umkreise kein Uhrengeschäft wieder zu eröffnen oder als Teilhaber in ein solches einzutreten, bei Vermeidung einer im Vertrag festzusetzenden Strafe. Diese Andeutungen müssen hier genügen, weil jeder Fall praktisch anders liegt.

Rechtlich sehr sorgfältig durch vorgeschriebene Formen geregelt ist der Hauskauf. Wir haben schon im vorstehenden ausreichend erläutert, aus welchen Gründen der Uhrmacher sich zum Hauskauf entschließen wird. Wir möchten auch in Erinnerung rufen, was wir im Schlußabsatz unseres Artikels: „Wie legt der Uhrmacher sein Geld an“ (Nummer 23 vom 1. Dezember 1910) zu dieser Frage gesagt haben. Wir möchten hier, möglichst kurz und auch möglichst erschöpfend noch sagen, was bei der Preisbemessung eines zu kaufenden Hauses zu beachten ist und welche Rechtsformen das Gesetz für den Grundstückskauf vorsieht.

Wenn der Uhrmacher ernstlich entschlossen ist, ein Haus zu erwerben, so wird er zwecks Feststellung des Wertes

gut tun, sich mit einem zuverlässigen Bausachverständigen, wenn vorhanden, vielleicht mit einem gerichtlich vereidigten Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Denn der Mietertrag des Hauses ist allein für sich kein zuverlässiger Maßstab, es kommt die ganze bauliche Beschaffenheit des Grundstücks mit in Frage. Der Mietertrag, wenn alles vermietet ist, ist nicht als feste Einnahme anzusehen, es kann auch einmal etwas unvermietet bleiben, es kann ein Mieter faul sein und was sonst an Gründen vorkommen kann. Es kann sein, daß die Mieten gerade für den Verkaufszweck so hoch als möglich geschraubt sind, um das Haus ertragsreich erscheinen zu lassen, ja von unsoliden Spekulanten werden sogar schwindelhafte Mietverträge abgeschlossen, entweder mit Mietern, die ganz umsonst darin wohnen oder zu einer viel geringeren Miete, als im Vertrag steht. Hat man es also mit einem Spekulanten zu tun, so sei man zehnmal vorsichtig. Es kommen die tollsten Schwindelmanöver vor, die wir hier nur andeuten können. Bei der Schätzung des Werts eines Grundstücks denke man ferner an notwendige Umbauten und laufende Reparaturen, besonders auch beim Mieterwechsel. Man denke an die sehr erheblichen Unkosten, welche der Eigentumsübergang zur Folge hat und die der Käufer zu zahlen hat. Ferner an die Höhe der Grund- und Gebäudesteuern, an die Versicherungsprämien, an sonstige Gemeindelasten, an die Abnutzung des Gebäudes. Ein Beispiel mag es erläutern.

Gesetzt den Fall, der Kaufpreis beträgt 60000 Mark. Man zahle nicht zu wenig an, man kaufe überhaupt, wie schon gesagt, nicht mit zu geringem Vermögen ein Haus. Dann entstehen allein beim Kauf z. B. in Berliner Verhältnissen, die im allgemeinen an andern Orten wenig abweichen, folgende Ausgaben: Für das notwendige Sachverständigengutachten über Wert und bauliche Beschaffenheit des Hauses ca. 75—100 Mark; durch einen Notar wird man im Grundbuch nachsehen lassen, ob auch keine besonderen Lasten auf dem Grundstück ruhen, Gebühr ca. 10 Mark; Man wird Auskünfte über den Verkäufer einziehen, wenn man ihn nicht kennt; man muß die Feuer- und etwaigen Haftpflichtpolicen umschreiben lassen, Kosten ca. 20 Mark. Hat man sich eines Vermittlers bedient, so wird er mindestens 1 ‰ Provision beziehen, macht 600 Mark. Dazu treten folgende Gebühren: Der preußische Staatsstempel mit 1 Prozent der Kaufsumme = 600 Mark, der Reichsumsatzstempel $\frac{2}{3}$ Prozent = 400 Mark, der kommunale Umsatzstempel 1 Prozent = 600 Mark, Gebühren für den notariellen Kaufvertrag, für die Eintragung ins Grundbuch, nötigenfalls auch für die Eintragung des Restkaufgeldes zusammen ca. $\frac{1}{2}$ Prozent = 200 Mark. Das macht also alles in allem ca. 1900—2000 Mark Unkosten allein beim Kauf, die der Käufer tragen muß!

Ferner macht man sich in der Regel als Laie falsche Vorstellungen von den Kosten, welche den Hausbesitzer ständig belasten. Wir legen hier bei unserm Beispiel auch Berliner Verhältnisse zugrunde, anderswo mag manches abweichen. Nehmen wir eine 1. Hypothek von 60 Prozent des Kaufpreises zu 4 Prozent und eine 2. von 10 Prozent des Kaufpreises zu 5 Prozent an. Das ergibt an jährlichen Zinsen der 1. Hypothek (4 Prozent von 36000 Mark) = 1440 Mark und der 2. Hypothek (5 Prozent von 6000 Mark) = 300 Mark. Ferner Grund- und Gebäudesteuer (Grundwertsteuer), sagen wir 3 ‰, jährlich 180 Mk. Ferner die Nebenabgaben (Kanalisationsgebühren, Hausbeleuchtung, Müllabfuhr, Reinigung, Wasserverbrauch u. dgl.), welche man in Berlin auf 8 Prozent des Jahresmietertrages annimmt. Denken wir ferner an Mietsausfälle, an die recht erheblichen Kosten der Verlängerung oder Neubeschaffung abgelaufener Hypotheken, an Instandhaltung des Hauses und der Straße davor, an etwaige Umbauten und Ausbauten. Abgesehen von den Hypothekenzinsen hat man also nach Berliner Verhältnissen je nach den Umständen mit laufenden Lasten zu tun, die