

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

Herausgeber: Curt R. Vincentz. — Geschäftshaus: Hannover, Am Schiffgraben 41.

(Alle Rechte vorbehalten.)

Wohnbau-Hauptfragen im neuen Jahre.

II.

Von langer Hand, ja vielfach unerkannt werden jetzt neue große Maßnahmen zur Hebung des Wohnungsbaues still und ohne Reklame vorbereitet. Reichsarbeitsministerium und die neuen Köpfe der Arbeitsämter reichen einander die Hand. Eine gewaltige Wirkung ist das große Ziel. Kein Schlagwortgepräge wie etwa „zentrale Planungsstellen“, sondern: geordneter Einsatz von Baustoffen und Arbeitskräften.

Die Bereicherungslüste aus hundert kleinen Stellen bei Preisen und Löhnen werden von einer Zange gefaßt. Auch die Baugeldfrage erhält eine neue Ordnung. Es heißt also: Aufgepaßt!

Die Kapitalarmut jener Gründungen nach der Inflationszeit hat bekanntlich dann zu bösen Zusammenbrüchen geführt, zu Revisionsverbänden, die manche harte Arbeit geleistet haben, um die Unzuverlässigen aus den natürlich zu bejahenden Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften solider Grundlage auszukämmen.

Immer noch besteht aber das andere Moment, große Planungen — heute auch die bekannten Kleinsiedlungen — rahmenmäßig einheitlich aufzuziehen, eine gewiß schöne und auch so wünschenswerte Aufgabe, bei der sich aber eben auch oft die Sachen hart im Raume stoßen. Privates Gelände in derartigen Ausmaßen ist fast nie vorhanden. Die Gemeinden verkaufen es — gegen ganz geringe Anzahlung und mit großer Restkaufpreishypothek. Diese ruht auch auf jeder kleinen Siedlerstelle, wenn nach dreijähriger Pachtzeit das Gelände unter die einzelnen Siedler zu Eigentum aufgeteilt und in Form einer Reichsheimstätte aufgelassen wird. Doch versprechen wir uns hier, wo viele je ein kleines Päckchen zu tragen haben, eine viel gesündere Tilgung als bei einem großen Wohnblock in einer Hand, der mit zuviel fremdem Geld finanziert ist.

Das Anwachsen der kapitalarmen Bauherren kann man somit auf folgende einfache Formel bringen:

Wirtschaftlich gesundes Bauen wird oft anspruchslosere Einzelplanungen, zerstreut in allen Stadtteilen, vorziehen und auf glanzvolle Städtebilder großen Formates verzichten müssen, wenn zwar zu den ersteren genügendes Eigenkapital vorhanden ist, aber nicht zu den letzteren. Oder: Meist ist das Eigenkapital vielfach zerstreut und nicht zusammengeballt auf eine Mammutaufgabe.

Daß die „anspruchsloseren“ Einzelbauten natürlich jene anständige Baugesinnung haben müssen, die die Regierung heute vom Architekten verlangt, braucht kaum bemerkt zu werden.

Diese Erinnerungen scheinen uns auch heute noch sehr wichtig. Denn auch heute ertönt der Notschrei der kapitalarmen Bauwerber — ihnen weniger Eigengeld zuzumuten.

Nach dem Umbruch hat das Reichsarbeitsministerium bewußt an dem alten soliden Grundsatz festgehalten, daß zum Wohnungsbau und noch mehr zum Siedeln Eigengeld von mindestens 20 Proz. der Herstellungskosten gehört.

Dagegen wurde bald Sturm gelaufen.

Diesen Prozentsatz konnten nur die aufbringen, die unbelastetes Gelände, dessen Aufschließungskosten bezahlt waren, einbringen konnten, denn in der Finanzierung machte das — in Zahlen ausgedrückt — etwa jene 20 Proz. der Herstellungskosten aus.

Also die Terrainspekulanten? Es gibt viele bodenreiche Städte, die berechnen für das Quadratmeter 5 RM.; sie haben diesen Boden einmal für 40—60 Pfennig gekauft. Politik des Gemeinnutzes. Der Ertrag kommt der ganzen Gemeinde zugute. Nun sollen künftig jede Art Konjunkturgewinn für Bauland unterdrückt werden. Neulich kam bei einem solchen Landverkaufe der Besitzer zur Behörde und argumentierte:

„Wenn ein fleißiger Bürger, ein Fleischer, ein Bäcker, aber auch ein Privatmann, der ererbtes Vermögen hatte, seine Ersparnisse vor 20 Jahren auf ein Sparkassenbuch brachte, oder Staatspapiere kaufte und dann jährlich seine Zinsen genoß oder wieder aufs Buch einzahlte oder neue Staatspapiere dazu kaufte, weil er, wie viele unserer Großväter und -mütter, sparte auf Kosten der eigenen Lebenshaltung, so wird darüber — auch heute — kein Wort der Mißbilligung gefällt. Wer aber vor 20 oder 30 Jahren ebenso gespart, jedoch nur eine andere Kapitalanlage gewählt hat, nämlich ein unbebautes Grundstück, wer dann all die vielen Jahre keine Zinsen bekommen, wohl aber sein Vermögensstück hat versteuern müssen, und wer nun heute die Rechnung genau so macht wie jener Sparkassenbuch-Inhaber oder Wertpapierbesitzer, d. h. deren Rente in den verflossenen Jahren von der Grundstückskapitalanlage auch in Ansatz bringen will — im Preise, den er heute, wo er das Grundstück mit einem Zinshaus bebauen will —, der hat sich womöglich noch als Grundstücksspekulant zu verteidigen! Und doch beansprucht er nicht mehr und oft sogar weniger als jener, der nur auf andere Weise sparte und den man heute vollkommen in Ruhe läßt. Leute, die hier „mühevolle Gewinne“ wittern, verstehen einfach nichts von Anlagen ersparter Gelder, und solche Sinnverdreher dürfen gar nicht das Wort führen. Was man durch redliche Arbeit oder durch Einschränkungen im Lebensaufwand, oft generationsweise, zurückgelegt und als Kapital angelegt hat, wird auch heute noch geschützt, denn das Sparen des Volkes ist eine Staatsnotwendigkeit! Nicht geschützt zu werden braucht nur die wahre Spekulation, das Wirtschaften mit fremdem Geld (wie wir sahen, gerade in unserem Wohnungsbau noch recht oft an der Tagesordnung), oder das kurzfristige Erraffen von Gewinnen. Um all das handelt es sich bei den Bauwerbern, die ihre Grundstücke als Eigenkapital einbringen wollen, meistens nicht. Man soll sie dann aber auch nicht so im Preise drücken, daß sie Verluste erleiden. Wenn sie dann sich nicht am Wohnungsbau beteiligen, ist's kein Wunder. Denn welcher anständige Vermögensverwalter könnte das seiner Familie gegenüber verantworten?

Wir müssen uns also davon frei machen, die Bauherren, die aufgeschlossenes Gelände mitbringen, mit Mißtrauen zu betrachten; im Gegenteil, wenn die Dinge, wie geschildert, liegen, müssen wir sie heranzuziehen suchen.



Auf dieser Linie bewegen sich ja jetzt auch die Gedankengänge und Richtlinien des Reichsarbeitsministeriums. Bekanntlich erhalten die Reichsdarlehen für Volkswohnungen und Kleinsiedlungen zunächst die Städte und Kreise als Schuldner des Reiches. Sie durften sie zunächst nur an gemeinnützige Wohnungsunternehmen weitergeben, die dann die Schuldner der Städte und Kreise werden (mit dem Reiche kommen sie nicht unmittelbar zusammen). Mit der Zeit sind hier die Vorschriften zugunsten der Privatinitiative weiter in bedeutsamer Weise gelockert worden. Erst wurde nachgelassen, daß zur Finanzierung der Bauvorhaben unfähige Städte oder Kreise (kleinere Gemeinden) neben den gemeinnützigen auch die nicht gemeinnützigen Bauherren mit Reichsdarlehen bedenken können. „In besonderen Fällen“ hat sich endlich der Reichsarbeitsminister damit einverstanden erklärt, daß die Gemeinden Reichsdarlehen an „private Bauherren“ (Einzelbauherren) geben.

Hier zeigt sich deutlich, daß die Entwicklung doch immer wieder dazu führt, die Privatwirtschaft zur Mithilfe heranzuziehen. Nicht zuletzt geschieht dies wegen des Eigenkapitals, das auf diese Weise wirksam „aus den Winkeln gezogen“ wird, in die es durch eine falsche Ideologie verbannt wurde.

Wer aber nun nicht auf fundiertem Besitz ruht (den er einbringen kann), der klagt weiter über zu hohe Forderungen an eigenem Geld.

So besteht für die Kinderreichen die Möglichkeit, 400 RM. je Wohnung (Siedlerstelle) als „Siedlungsbeihilfe“ zu erhalten, allerdings nicht in bar, sondern in Bedarfsdeckungsscheinen.

Außer den „Volkswohnungen“ haben wir bekanntlich noch den Begriff der Kleinwohnungen, über den „Reichsgrundsätze“ vom 18. 5. 1936 bestehen. Hier werden noch 10 bis 25 Proz. Eigenkapital gefordert.

Wie es in der heutigen Praxis aussieht, erfahren wir durch einen Vortrag von Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber, geschäftsführendem Direktor der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin. Dieser Mann der Praxis läßt hier gewissermaßen „die Katz' aus dem Sack“ und plädiert freimütig für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (ohne Landreserven) auf 3 Proz. Eigenkapital!! 10 Proz. seien schon viel zu hoch. Er möchte die 800 RM. Hauszinssteuerhypothek, die Berlin jetzt gibt, auf 1000 RM. erhöht sehen. Das kann sich nur auf andere als Volkswohnungen und Kleinsiedlungen beziehen, denn für diese sind schon höhere Reichsdarlehen zugelassen — vgl. unseren letzten

Aufsatz —. Allerdings will das Reichsarbeitsministerium diese höheren Reichsdarlehen auch wieder nur gewähren, wenn es nicht möglich ist, 75 Proz. Vorbeileihung mit I. und II. Hypothek zu erhalten und bedingt, daß diese Möglichkeit erst einmal „ausgeschöpft“ werde. Dann will es einspringen. Nicht aber will es dann nochmals erhöhen, wenn es außerdem noch am Eigengeld fehlt. Wir kennen allerdings auch Gemeinden, die großzügig in solchen Fällen „verlorene Zuschüsse“ außer der Hauszinssteuerhypothek gegeben haben. Doch kann dies naturgemäß immer nur in einigen Fällen, nicht durchgreifend, geschehen in Ermangelung der Mittel.

Mit der Forderung von 3 Proz. Eigenkapital für den gemeinnützigen Wohnungsbau kommen wir schon wieder faulen Zuständen vor dem Umbruch recht nahe. Wir haben schon früher darauf hingewiesen, daß es in den Jahren 1927—1930 große Berliner Siedlungsgesellschaften verstanden haben, Subventionen zu erhalten, daß 2 Proz. Eigengeld genügte. Diese Kleinigkeit konnte man dann oft durch „Schönung“ in der Baukostenberechnung unterbringen, so daß tatsächlich in besonderen Fällen das Bauen ohne „eigenes Geld“ ermöglicht worden sein dürfte.

Diese Erfahrungen muß man sich ständig vor Augen halten, wenn man eine wirtschaftlich gesunde Fortführung unseres Wohnungsbaues erstrebt. Bauwerber, die mit nur ganz geringem Eigengeld an die Sache herangehen wollen, mögen lieber die Hand davon lassen. Es sind immer noch große, gesunde Gesellschaften da, die durch Erhöhung des Aktienkapitals deutlich bekanntmachen, daß sie gesonnen sind, die Fortführung ihres Wohnungsbaues auf solider Grundlage weiterzubetreiben. (So etwas bleibt ja nicht verborgen, man liest diese handelsrechtlich vorgeschriebenen Mitteilungen ja in den Tagesblättern.)

Ein weiteres Absinken in die Subventions-Wirtschaft wünscht heute kein Einsichtiger, die Beschränkung des erforderlichen Eigengeldes ist aber nur so zu werten und daher zu bremsen.

Die neue Form des Wohnungsbaues soll also jenes überstürzte Minderwertigkeitsbauen aufheben. Man hat deren Schwächen studiert. Ihre Zusammensetzung und ihren geistigen Kern, der zum Teil alte kommunistische Rezepte verwirklichte, Häufung von asozialdenkenden Elementen, die neue Wohnungen nach marxistischer Proletenart behandeln. 1938 wird einen anderen Aufbau wecken, der sich erheblich gegenüber früheren Leistungen unterscheidet.

Eine Soldatenstadt bei Berlin.

In der Nähe von Reinickendorf bei Berlin, unweit der Müllerstraße längs des Tegeler Weges, ist der mächtige Block von Bauwerken entstanden, der auch für den reinen Baufachmann von lehrhafter Bedeutung ist. Während die gesamte ausländische Hetzpresse üble Mitteilungen über die geheimnisvollen Anlagen der „Despotenburgen“ macht, wurden in Reinickendorf am Tage der Wehrmacht an einem einzigen Tage 30 000 Besucher gezählt.

Gleichzeitig fand am Hohenzollerndamm die große Modellausstellung von militärischen Bauten statt, ihre Gesamtanlagen, gesehen von dem Zielpunkte der Verbindung von Harmonie und Schönheit. Großartige städtebauliche Anlagen, Formenreichtum für die Planung im Raum, für die Behausungen der Soldaten, für ihre Sport- und Erholungsplätze. Ueber alle diese Modelle ließen sich Einzelberichte bringen, um die harmonische Gliederung zu zeigen. Vor allen Dingen zahlenmäßige Angaben nach der statistischen Seite hin wurden gebracht. Dazu kamen noch große Lichtbilder.

Neben der sichernden Wehrwirtschaft ist die Wehrkraft des Volkes die Grundlage des Volksbestandes.

Die Aufgabe des Erbauers ist es, bei seiner Planung diese militärischen Erfordernisse mit den technischen Fortschritten, den Gesichtspunkten der schönen Gestaltung und Landschaftseinfügung, dem zweckentsprechenden Ausbau, den Vorschriften des Vierjahresplanes und den Schutzraumbestimmungen zu vereinen. Der Wehrbau ist damit für die gesamte Technik im

Bauwesen das größte Übungsfeld geworden. Das zeigt uns die zur Zeit vollkommenste Kasernenanlage des RGG. Die Abbildungen geben nur Teile wieder.

Während in früheren Zeiten die Unterbringung in vier- und fünfgeschossigen nüchternen Gebäuden auf engstem Raum vorherrschend war, ist hier eine weiträumige Anordnung der Gebäude mit Baumbestand in flacher Bauart mit viel Licht und Luft in den Räumen durchgeführt.

Obwohl auf großer Dreiecksfläche bis zu einer Ausdehnung von 1,5 km scheinbar zwanglos, aber doch nach neuestem System militärischer Zweckbestimmung angeordnet und verschieden hoch aufgebaut, bilden die 130 Gebäude eine geschlossene Anlage und Einheitlichkeit.

Langgestreckte, durch Walm-Steildach mit Falzziegeldeckung geschützte Gebäude sind die gefälligen Ruhepunkte, belebt durch symmetrische Fensterteilung der Flächen und geschickt eingefügte Dacherker. Kräftig, statisch sicher und handwerklich sauber und solide sind die tragenden Holzkonstruktionen angeordnet und gefügt. Die Lasurbehandlung läßt das Holz in seiner Struktur und naturhaften Schönheit wirken. Derbe, aber handwerklich hochwertige und in den Verbindungen überzeugend haltbare Inventarausstattung in gleicher Flächenbehandlung und farbenfreudige Vorhänge ergänzen das gesamte Bild. Das Kunsthandwerk hat vielfach gewirkt. Eine abgerundete Leistung. Bauliche Gesamtgestaltung: Heeresbauamt Regierungsbaurat Schneider.



Die Soldatenwohnstadt mit ihren 130 Gebäuden wurde an einem Sonntage von 30 000 Zivilisten besichtigt. Eine große Lehrschau zeigte die Vorbildlichkeit und Weiträumigkeit der Unterbringung der Soldaten.

In heimatlicher Verbundenheit mit 'dem' märkischen Boden und den typischen hochstämmigen Kiefern zeigt die Gesamtanlage in der Verwendung von Bau- und Werkstoffen sowie in der Gliederung einen heiteren Charakter.



Aufnahmen:
Weltbild.

Soldatenwohnstadt des Regiments General Göring mit 130 Gebäuden.

Vorsicht! Das Honorar steht auf dem Spiel!

Von Dr. jur. Steinbeißer.

II.

Im Frühjahr 1936 richtete ein Pfarrer an einen Architekten die Anfrage, „ob er nach der beiliegenden Baubeschreibung einen für ihn kostenlosen und unverbindlichen Kostenanschlag mit Zeichnung für den Neubau eines Dauerholzhauses in W. erhalten könnte“. Die von dem Pfarrer der Anfrage beigefügte Baubeschreibung enthielt alle Angaben. Größe, Ausbauverhältnis, Einzelausführungen, kurz alles war in der Baubeschreibung zusammengestellt. — Wie sich später herausstellte, stand dem Pfarrer ein Baurat a. D. beratend zur Seite. — Der Architekt erklärte sich bereit, den gewünschten Kostenanschlag und eine Zeichnung anzufertigen. Nach kurzer Zeit hatte er auch die Arbeiten ausgeführt und einen Gesamtpreis von ca. 30000 RM. errechnet. Die Aufregung war daraufhin beim Bauherrn aber sehr groß. Er wollte und konnte diese Summe angeblich nicht aufbringen, hatte es aber bislang unterlassen, dem Architekten eine Preisgrenze zu nennen. Dafür schrieb er ihm u. a. folgendes: „Wollen Sie nochmal den Versuch machen, ob auf dieser Basis etwas für mich Erschwingliches möglich ist, so wäre ich Ihnen dafür sehr dankbar“. Als Höchstpreis nannte er 17000 bis 19000 RM.

Der Architekt machte einen Entwurf. Die Sache kam jedoch anders: Der Pfarrer ließ den Architekten nicht etwa in Ruhe arbeiten und wartete den Entwurf ab, sondern er fügte der an sich schon ausführlichen Baubeschreibung eine Reihe von Sonderwünschen hinzu. Er veranlaßte den Architekten ferner, mit ihm nach W. zur Besichtigung des Bauplatzes zu fahren und die Katasterunterlagen einzusehen. Danach gab sich der Architekt die größte Mühe, um sämtliche Wünsche seines Auftraggebers zu berücksichtigen und fertigte einen Entwurf an. Damit fand er aber nicht den Beifall des Pfarrers. Jedoch nicht deshalb, weil er bereits geäußerte Wünsche nicht eingearbeitet hätte, sondern nur, weil dem Bauherrn neue Wünsche und Aenderungen eingefallen waren. Also fertigte der Architekt einen dritten Entwurf an, mit dem es ihm nicht anders erging. So kamen schließlich 6 Entwürfe zustande! Der 6. aber, in dem glücklich alles berücksichtigt war, was der Bauherr wünschte, überstieg den Höchstpreis von 19000 RM. um 1850 RM. Es lag also eine Ueberschreitung von knapp 10 Proz. der Bausumme vor, also eine beachtenswerte Leistung des Architekten.

Dessenungeachtet wies der Bauherr den 6. Entwurf zurück und tat so, als wolle er überhaupt nicht mehr bauen. Er stellte in seinem Schreiben dem Architekten anheim, sich nach etwa ½ Jahr noch einmal mit ihm in Verbindung zu setzen, da dann ja der Bau frühestens in Angriff genommen werden sollte. In der Annahme, in diesem Zeitpunkt zum Höchstpreise von 19000 RM. bauen zu können, holte nun der Architekt Kostenanschläge der einzelnen Baufirmen ein und ermittelte somit den endgültigen Preis. Dabei stellte sich heraus, daß sich der Preis auch tatsächlich noch etwas erniedrigte. Dies teilte er nach etwa 3 Monaten dem Bauherrn mit. Daraufhin erhielt er aber die Nachricht, daß dieser schon wenige Wochen nach der angeblichen Aufgabe des Baues die Arbeiten anderen Unternehmern vergeben hatte. Die Zahlung einer Vergütung lehnte er glatt ab, weil er mit seinem ersten Schreiben doch nur einen kostenlosen und unverbindlichen Kostenanschlag mit Zeichnung bestellt habe.

Das ist ein Einzelfall, der anderen Planverfertignern fast täglich auch begegnet. Der Standpunkt dieser Bauherren kann jedoch in keiner Weise gebilligt werden. So umfangreiche Arbeiten, wie sie hier der Architekt geleistet hatte, dürfen von einem objektiv denkenden Menschen nie kostenlos gefordert werden. Wenn der Architekt seine Idee über eine Möglichkeit der Durchführung des Baues in einer einfachen Zeichnung niederlegt und dazu einen Kostenüberschlag anfertigt, so kann man diese Arbeit wohl kostenlos vereinbaren. Im vorliegenden Fall traf das aber nur auf den ersten Entwurf, der sich auf über 30000 RM. belief, zu. Die späteren Arbeiten hatten dagegen mit der ersten Bestellung des Pfarrers nichts mehr zu tun, obwohl dieser schrieb, „ob er nicht nochmal den Versuch machen wolle usw.“. Infolge der Beanspruchung und durch die dauernden Sonderwünsche des Bauherrn kam ja der Architekt überhaupt nicht mehr dazu, einen Entwurf zu fertigen, der den Preis von 19000 RM. nicht überstieg. Das aber ist in jedem Falle, wo die „kostenlose und unverbindliche Anfertigung einer Zeichnung mit Kostenanschlag“ verlangt wird, erste Voraussetzung: der Architekt muß für die Ausarbeitung des Entwurfes die nötige Freiheit haben. Bestimmt er selbst durch eigene Wünsche die Gestaltung und damit den Preis des Entwurfes, so trägt er dafür auch die Verantwortung. Außerdem aber nimmt er durch die ständigen Aenderungen die Dienste des Architekten weit über den Rahmen des ursprünglichen unentgeltlichen Auftrages hinaus in Anspruch. Der Architekt wird also durch das ganze Verhalten des Bau-

herrn zu Mehrarbeiten veranlaßt, so daß trotz der früheren Vereinbarung, kostenlos zu arbeiten, „stillschweigend Entgeltlichkeit“ eintritt (Staudinger § 632 Anm. 6 BGB). Es ist also keinesfalls eine ausdrückliche Vereinbarung erforderlich oder ein Widerruf der ersten Abmachung, sondern der Anspruch auf eine Vergütung folgt aus dem Verhalten des Bauherrn.

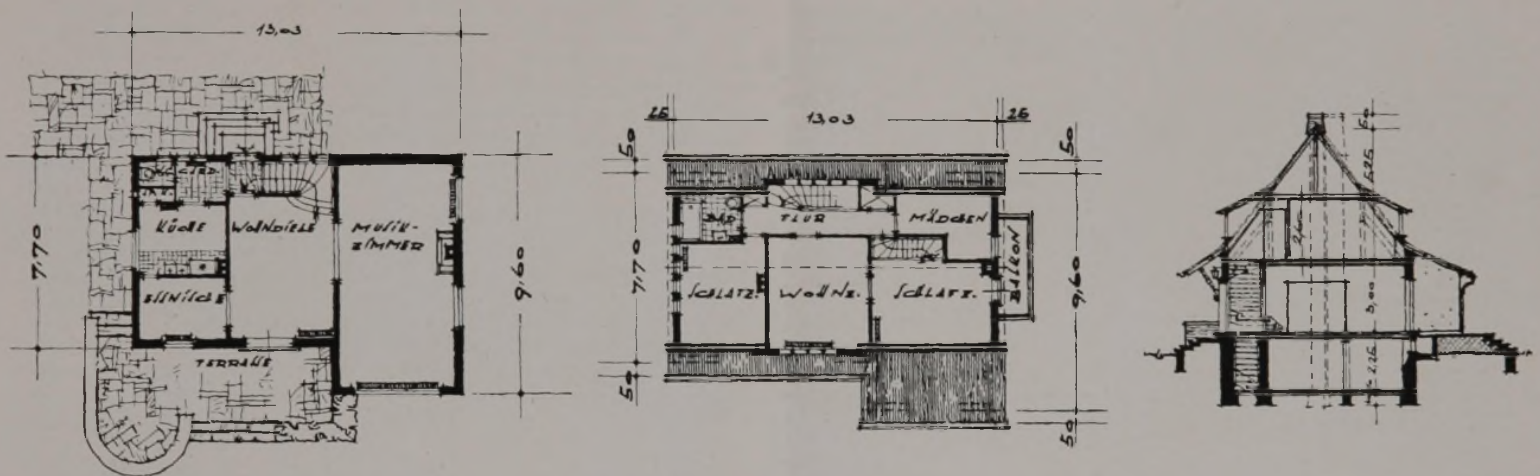
In diesem Zusammenhang muß auf die zutreffenden Ausführungen des OLG Kiel und des Professors Dr. Oertmann hingewiesen werden. In einem Aufsatz von Oertmann — „D. Juristen-Zeitung“ 1908 S. 455 — heißt es u. a.: „In jedem, wie immer gearteten Projekt, Entwurf, Anschlag ist ein Werk, ein Erzeugnis zielbewußter menschlicher Schaffenskraft anzuerkennen und überall, wo deren Herstellung einen irgendwie nennenswerten Aufwand von Zeit und Arbeitskraft erfordert, die den Bearbeiter in der anderweitigen Betätigung seines Berufes in abmeßbarer Weise hindert“, muß nach § 632 BGB eine Zahlungspflicht regelmäßig vorliegen. Oertmann hat auch noch ein treffendes Beispiel gebildet, in dem die Inanspruchnahme eines Architekten keinen nennenswerten Aufwand von Zeit und Arbeitskraft erfordert: Wenn er auf der Straße einen Baufachmann trifft, ihn fragt, was wohl der Bau einer Villa von einer bestimmten Größe mit dem üblichen Ausbauverhältnis koste und dieser ihm aus dem Stegreif eine Summe nennt. Das leuchtet ohne weiteres ein. Für solche Arbeiten verlangt niemand ein Honorar. Dagegen „müssen Vorarbeiten, die nach Umfang und Wert weit über den Rahmen des Angebotsmittels hinausgehen, als Erzeugnisse zielbewußter menschlicher Schaffenskraft auch bei Nichtannahme des Ausführungsangebots unter Umständen eine Entlohnung finden. Mag der Verfertiger von Bauplänen immerhin aus Gründen des Wettbewerbs handeln: der Bauherr darf dennoch nicht diese Beweggründe und ihr Ergebnis gar zu einseitig zu seinen Gunsten und zuungunsten der Arbeitskraft des anderen ausnutzen“. So begründete OLG Kiel schon im Urteil vom 15. Januar 1916 — U III 278/14 — („SchlHolstAnz.“ 1916/124) die Verurteilung eines Bauherrn zur Zahlung des Honorars. „Die vom Kläger (Architekten) angefertigten Arbeiten“ — so führt das OLG weiter aus — „zeigen sich als umfangreich, zeitraubend und sachdienlich. Der Beklagte (Bauherr) hat auch zunächst außer dem Kläger andere Personen mit der Angelegenheit nicht befaßt. Er hat, wenn er auch keinen festen Bauauftrag erteilt hat, doch die Hoffnung auf Erteilung des Auftrages genährt.“ Solche Tatsachen sind also für die rechtliche Beurteilung maßgebend, ob Vorarbeiten bezahlt werden müssen, obwohl ursprünglich etwas anderes vereinbart war. Dieser Grundgedanke findet sich schließlich auch in einer Entscheidung des Landgerichtes Dresden vom 7. Mai 1930 — GewRSchutz 30/815 —. Es handelt sich dort zwar um den Entwurf einer Haus-Reklame. Da aber kein ersichtlicher Grund vorliegt, einen solchen anders zu behandeln als den Entwurf für ein Haus, können die Ausführungen a. a. O. ohne Bedenken zur Auslegung des Architektenvertrages herangezogen werden. Das Besondere des vom LG Dresden entschiedenen Falles liegt ebenfalls in der Tatsache, daß der Besteller den ersten Entwurf beanstandet und Wünsche bezüglich der Ausführung geäußert hat. In Fällen aber, wo der „zunächst angefertigte Entwurf auf Anweisung des Auftraggebers vervollständigt und ergänzt wird“, ist entsprechend dem Urteil a. a. O. eine angemessene Vergütung auch dann zu zahlen, wenn der Auftraggeber den Entwurf nicht hat ausführen lassen.

Es ist freilich durchaus nicht jedesmal so, daß die Zahlungspflicht für Entwurfsarbeiten grundsätzlich abgelehnt wird. Die Schwierigkeiten liegen vielmehr in erster Linie in der Ermittlung des wahren Sachverhalts. Gerade in vielen Fällen, wie sie vorstehend geschildert wurden, fehlen schriftliche Unterlagen. Es müssen Zeugen und u. U. sogar Sachverständige gehört werden, die dem Gericht Angabe darüber machen sollen, ob und welche Arbeiten über den Rahmen des unentgeltlichen Auftrages hinausgehen und welche der Besteller auf seine Bestellung eines kostenlosen Kostenanschlages mit Zeichnung oder eines kostenlosen Angebots erwarten durfte. Darum gebe man jedem Bauherrn schon gleich das Merkblatt „Beratung des Bauherrn“.

Diese Gutachten und Aussagen fallen natürlich sehr verschieden aus! Der eine ist weitherziger und meint, daß der Architekt einen vollständigen Entwurf liefern müsse, und andere glauben wieder, daß schon der Entwurf i. S. des § 15 GebO über den Rahmen eines Angebots hinausgeht. Danach fallen natürlich auch die Urteile aus; denn Sachverständige und Zeuge sind insofern Berater des Richters. Wer also Prozesse mit so ungewissem Ausgang vermeiden will, muß bei Ausführung von Arbeiten, die nach seiner Meinung mit einem bloßen Angebot nichts mehr zu tun haben, die Bezahlung ausdrücklich, wenn irgend möglich schriftlich, vereinbaren.



Aufnahmen: Rost, Darmstadt.



Landhaus in Darmstadt-Eberstadt.

Zwanglos im Kiefernwald zerstreut liegen die Häuser der zu Darmstadt gehörenden Villenkolonie Eberstadt a. d. B. Die von der Wohndiele leicht erreichbare große Terrasse am Rasenplatz mit buschverdeckendem seitlichen Rund-Sitzplatz gibt dem ganzen Bau eine einfach-vornehme Note.

Es ist die lichtbetonte Front mit den großen Verbundfenstern. Bestimmend für die Planung war die Einrichtung des großen Musikzimmers mit Kamin. Das Kellergeschoß ist in Bruchstein ausgeführt mit Sockel aus Trachyt; dieser Stein ergab auch das Material für die große Terrasse. Erdgeschoß in Zementschwemmsteinen, 30 cm stark. Dachdeckung in braunroten Pfannen.

Die Dachschrägen sind mit Leichtplatten bekleidet und teilweise durch Wandschränke unsichtbar gemacht. Garage und Luftschuttkeller sind eingerichtet. Küche und Bad sowie Klosett haben Plattenverkleidung für die Wände und Fußbodenplatten. Sämtliche Räume haben Linoleumböden und Warmwasserheizung. Warmwasserversorgung durch Gas, außerdem Gaskühlschrank und Waschmaschine.

Gesamtbaukosten ohne Bauplatz und Anliegerkosten: 19 600 RM.
Umbauter Raum rd. 800 cbm. Baukosten pro Kubikmeter 24,50 RM.

Arch.: Reg.-Baumeister a. D. Lisbeth Arnet, Darmstadt.

Die Aufgaben einer Arbeitsbeschaffungs-Genossenschaft.

Freiherr von Quadt, Schwerin i. M.

I.

Der eigentliche Name ist Instandsetzungsgenossenschaft; er deutet darauf hin, daß es sich hierbei um die Verwirklichung eines Gedankens handelt, der in den Jahren 1933/34 aufkam, als die Reichszuschüsse für Instandsetzungs- und Umbauarbeiten zur Verfügung standen. Dieser Gedanke, für die damals im Vordergrund des Interesses stehende Förderung der Arbeitsbeschaffung Instandsetzungsgenossenschaften neben den bestehenden Baugenossenschaften zu gründen, war neu und hat sich übrigens auch in den folgenden Jahren nur vereinzelt durchgesetzt.

Es ist nun aber interessant, rückschauend auf die Jahre seit 1933 die Aufgaben und das praktische Wirken einer solchen Instandsetzungsgenossenschaft zu betrachten. Man wird dabei von dem Gedanken ausgehen müssen, daß die Förderung der Arbeitsbeschaffung und die Bereitstellung der hierzu erforderlichen Geldmittel nicht nur das Problem der Jahre 1933/34 gewesen ist. Die in den letzten Jahren immer stärker in Erscheinung tretende allgemeine Ueberlastung des Arbeitsmarktes wird sich auch einmal wieder ändern. Zur Lösung der sodann gestellten Aufgaben wird man wieder, wie in den Jahren 1933/34, alle Kräfte im deutschen Volk heranziehen und die Privatinitiative stärken müssen, damit alle Berufszweige ihr Teil für die Arbeitsbeschaffung beitragen können. Die folgenden aus der Praxis gegebenen Ausführungen sollen demnach nicht nur ein Rückblick auf geleistete Arbeiten sein, sondern darüber hinaus auch Anregungen für die zukünftigen Aufgaben der Arbeitsbeschaffung geben.

In der Vergangenheit und auch in der Zukunft waren bzw. werden die hauptsächlich zu überwindenden Schwierigkeiten folgende sein:

Für Hausbesitzer, Landwirte, Industrielle:

Die erforderlichen eigenen flüssigen Mittel zur Ausführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten oder geplanter Wohnungsbauten fehlen. Mit der Gewährung von Reichszuschüssen für Instandsetzungs- und Umbauarbeiten kann nicht gerechnet werden, so daß die Finanzierung aller derartigen Arbeiten aus eigener Kraft erfolgen muß.

Für die Handwerkerschaft:

Schleppende Zahlungsweise vieler privater Auftraggeber und „eingefrorene Forderungen“ sind für die Handwerksbetriebe untragbar. Den Handwerkern entstehen hieraus auch Verluste, da eine Stellung von Sicherheiten für Handwerkerforderungen nicht üblich ist.

Für die Banken:

Die Gewährung von Bank-Krediten für die Arbeitsbeschaffung macht erhebliche und oft unüberwindliche Schwierigkeiten, weil bei kurzfristigen Krediten die Rückzahlung in der erforderlichen Höhe nicht geleistet werden kann und langfristige Kredite von den Banken nicht gegeben werden dürfen. Es muß also ein Zwischending zwischen dem Bank-Kredit und langfristigen Hypotheken (Tilgungshypotheken) geschaffen werden.

Die praktische Lösung dieser Schwierigkeiten ist im Lande Mecklenburg durch die Initiative der Mecklenburgischen Kredit- und Hypothekenbank, deren Aktienmehrheit in Händen des Mecklenburgischen Staates ist, gefunden worden. Auf Anregung dieser Bank wurde um die Jahreswende 1933/34 eine Instandsetzungs-Genossenschaft gegründet. Die gestellte Aufgabe war, im ganzen Lande Mecklenburg die Arbeitsbeschaffung zu fördern und die hierzu erforderlichen Geldmittel bereitzustellen. Es kam darauf an, auf genossenschaftlicher Grundlage den privaten Hausbesitz, ferner Landwirte, Industrielle und alle anderen Berufszweige heranzuziehen und ihnen die Möglichkeit zu geben, ihren Teil für die Arbeitsbeschaffung beizutragen. Man mußte eine Stelle schaffen, an die sich der private Baulustige wenden und die ihm mit Rat und Tat zur Seite stehen konnte. Gerade beim Wohnungsbau trat es in Erscheinung, daß der Baulustige an die Erfüllung seines Lebenswunsches, ein eigenes Heim zu besitzen, in vielen Fällen ohne jede praktische Erfahrung, heranging. Neben dieser sich als notwendig

erweisenden fachlichen Beratung und Betreuung waren sodann auch die finanziellen Schwierigkeiten zu überwinden. Wegen des großen Aufgabenkreises wurden die Satzungen in einer Form festgelegt, die es ermöglichte, Arbeitsbeschaffungen aller Art zu fördern. Der Name „Instandsetzungs-Genossenschaft“ sagt also eigentlich nicht genug, passender wäre vielleicht die Bezeichnung „Arbeitsbeschaffungs-Genossenschaft“. Als Arbeitsgebiet kamen in der Hauptsache in Betracht:

- Instandsetzungsarbeiten,
- Ergänzungsarbeiten,
- Umbauarbeiten,
- Ausbau von Wohnungen,
- Neubau von Wohnhäusern und anderen Gebäuden.

Es ergab sich von selbst, daß der Wohnungsbau den Hauptteil des Arbeitsgebietes für die Instandsetzungs-Genossenschaft ausmachte. Gerade auf diesem Gebiet war die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung. Für die Geschäftsführung innerhalb des Vorstandes der gemeinnützigen Baugenossenschaft und der Instandsetzungs-Genossenschaft bestand Personalunion, ein Versuch, der meines Wissens übrigens nur einmalig bei den im Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen durch die einzelnen Revisionsverbände zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen gemacht ist und der sich in seinen Auswirkungen als außerordentlich glücklich erwies. Während die Instandsetzungs-Genossenschaft als Arbeitsbeschaffungs-Genossenschaft bemüht war, die private Bautätigkeit zu beleben und durch beratende und finanzierende Betreuung neue Wohnungen zu schaffen, trat die Gemeinnützige Baugenossenschaft bei solchen Objekten als Träger der Arbeit auf, die für den Privatmann zu groß waren. In der Praxis hat sich diese Zusammenarbeit gut bewährt. Im Zeitraum von 3½ Jahren wurde durch die Mitwirkung der Genossenschaft im Lande Mecklenburg die Schaffung von über 800 neuen Wohnungen ermöglicht, von denen etwa 100 Wohnungen als einheitliche Siedlung von der gemeinnützigen Baugenossenschaft gebaut wurden.

Auf dem weiteren Arbeitsgebiet, den Instandsetzungs- und Umbauarbeiten, konnte die Instandsetzungs-Genossenschaft in besonderem Maße die Altstadtsanierung fördern. Auch hier wurde in erster Linie versucht, den Privathausbesitz zur Ausführung der notwendigen Arbeiten heranzuziehen. Es hat oft nur der Anregung bedurft, um die Hausbesitzer zur Ausführung dieser Arbeiten zu veranlassen. Dabei war wieder die Lösung der finanziellen Schwierigkeiten von ausschlaggebender Bedeutung.

Es hat nicht lange gedauert, daß diejenigen Bauherren und Handwerker, die einmal mit der Instandsetzungs-Genossenschaft gearbeitet hatten, die besten Werber für diese neue Art des genossenschaftlichen Zusammenschlusses wurden.

Die durch die Mitwirkung der Instandsetzungs-Genossenschaft in der Praxis erreichten Vorteile sind kurz zusammengefaßt folgende:

Für Hausbesitzer, Landwirte, Industrielle:

- a) Möglichkeit zur Ausführung von Arbeiten,
- b) Möglichkeit zur Finanzierung von Arbeiten,
- c) Rückzahlung des aufgenommenen Kredits zu tragbaren Bedingungen.

Für die Handwerkerschaft:

- a) Stärkung der Liquidität,
- b) Sicherheit der Forderungen gegen ihre Auftraggeber durch die von diesen bei der Instandsetzungs-Genossenschaft hinterlegten Hypotheken oder dergleichen.

Für die Bank:

- a) gute Anlage flüssiger Mittel,
- b) Refinanzierungsmöglichkeit durch Hereinnahme von Wechseln, die durch das Giro der Instandsetzungs-Genossenschaft als Arbeitsbeschaffungswechsel ausgewiesen sind.

Ueber die Durchführung der Geschäfte der Instandsetzungs-Genossenschaft soll Wichtiges im 2. Abschnitt gesagt werden.

(Fortsetzung folgt.)

Gläserne Wandelhallen.

Wandelhallen hat es in den Bädern seit alten Zeiten gegeben, in offenen, halboffenen und geschlossenen Formen. Die Hallen sollen in erster Linie gegen Niederschläge schützen und so aufgebaut werden, daß Sonnenstrahlen mit Luft ungehemmt auf den Körper wirken können. Die notwendige Bewegung bildet den Ausgleich bei den verschiedenen Strahlungsenergien und den wechselnden klimatischen Verhältnissen. Neben der Brunnenkur sind Luft, Licht und Bewegung die wichtigsten Helfer für die Gesundung des erkrankten Körpers.

Nach medizinischer Ansicht waren früher die offenen und halboffenen Hallen bei gutem Wetter am zweckmäßigsten, weil in diesen Formen die Strahlung unmittelbare Wirkung ausüben konnte. Aber die Ansichten haben sich auch hier gewandelt. Heute wird die Heilkur auch in den Wintermonaten fortgesetzt. Zu diesem Zweck ist man zu den geschlossenen Wandelhallen übergegangen. Die fortgeschrittene Glastechnik und die Erkenntnis der heilenden Wirkung von Luft und Sonne, in Verbindung mit den Fortschritten in der künstlichen und klimatischen Raumerwärmung, haben zu den windgeschützten Wandelhallen geführt, die in ihrer Vollkommenheit der Ausbildung einen Teil der Natur ersetzen und ein ununterbrochenes Klima ermöglichen.

Der angenehme Aufenthalt in den licht- und sonnendurchfluteten Hallenräumen wird durch große Lichtöffnungen ermöglicht. Ohne Zugluft gut durchlüftet, gestatten die Räume eine gewisse Bewegungsfreiheit. In der Gestaltung und Ausstattung darf aber auch die schönheitliche Seite der Anlage nicht vernachlässigt werden.

Hohe Räume, deren Fensteröffnungen bis unter die Decke reichen, sind licht- und strömungstechnisch, also gesundheitlich am zweckmäßigsten, da je nach Wunsch der menschliche Körper in seiner gesamten Fläche von den Licht- und Sonnenstrahlen getroffen werden kann.



Aufnahme: De Sandolo.

Große Längenausdehnung und Bewegungsfreiheit in einer Richtung. Die runden tragenden Säulen werfen den wenigsten Schatten. Die geringe Raumhöhe hindert die Strahlung bei höherem Sonnenstand für den oberen Körperteil, obgleich die Fenster lichttechnisch richtig bis zur Decke geführt sind. Die hohen und übermäßig starken Fensterbrüstungen verhindern den Ausblick im Sitzen und werfen sehr viel Schatten. Strömungstechnisch sind die runden Säulen, die in einer Ebene durchgeführten Decken und Fußböden, letztere haltbar und hygienisch einwandfrei mit Natursteinplatten belegt, für die Hallendurchbildung vorteilhaft. Die aus Profileisen mit geringsten Querschnitten hergestellten Fenster ermöglichen bei größten Lichtflächen das Eindringen starker Strahlungsmengen. Die Lüftung ist zugfrei durch obere Klappflügel mit Hebelverschluss

geregelt. Für die Winterbenutzung sind Heizkörper eingebaut, die gleichzeitig den Pflanzenwuchs in den darüber eingebauten Kästen fördern. Die Nischen sind als Sitzplätze ohne Verkehrshinderung praktisch ausgenutzt. Säulen, mit Spiegelglas versehene Fensterflächen, Blumenkästen und hellfreundliche Anstriche sind im Zusammenhang wirkungsvoll. Der beiderseitige freie Ausblick in die entzückende Winterlandschaft, die gute Luft und angenehme Temperatur schaffen auch dem kranken Körper die gewünschte Erholung und Entspannung.



Kurhaus-Wandelhalle mit Brunnen. Vollkommene Lichtdurchflutung und Sonnenbestrahlung durch vorbildliche Ausbildung der Konstruktionen bei völliger Auflösung der Flächen in Glas. Statisch zulässige Mindestquerschnitte der tragenden Pfeiler. Handwerksgerechte saubere Tischlerarbeit mit geringsten Rahmenprofilen und Eisenstäben als Sprossen bei größtem Lichtdurchlaß. Einfache, solide und sichtbare Beschläge, hohe luftige Räume. Spiegelglasverglasung fördert die Strahlungsmengen und gestattet freien Fernblick in jeder Raumhöhe. Bodenbelag aus geschliffenen Natursteinplatten in natürlich-ungleichmäßigen Formen. Die hellfarbige Behandlung der Flächen erhöht die Lebensfreude.



Aufnahmen (2): Schmolz.

Die Außenansicht des Brunnensaales, Abb. 3, ist bemerkenswert. Der Lichteinfall wird in den halbrunden Flügelbauten durch raumhohe Fenster verstärkt. Durch die runde Form wird auch die Besonnung verlängert. Die feingliedrig aufgeteilten Fensterflächen mit dem spiegelnden Glas bilden die Belebung der im Riß und Aufbau einfachen Gebäudeformen. Das Lichtband unter den Traufen und die Reflexe der Spiegelglasflächen erhöhen den Reiz der Anlage bei Abendbeleuchtung.

Eigenheim und Wärmetechnik.

Von Architekt Hille.

Die Wärmewirtschaft des Hauses, seine Umfassungen und seine Grundrißordnung in Verbindung mit der Schornsteinstellung gehören unzertrennlich zusammen. Die Wärmewirtschaft berührt nun nicht nur den Herd oder Kachelofen des Hauses, sie berührt die wärmetechnisch einwandfreie Durchbildung der Umfassungen, sie berührt die günstigste Lage der Räume und sie berührt auch die günstigste Lage des Schornsteines im Hause und die richtige Einordnung der Feuerstätten in den Räumen. Wichtig wird damit die Beschaffenheit der Umfassung und ihr Wärmeschutzwert, weil sie die Wärmequelle unterstützen soll, um damit zum wirtschaftlichen Brennstoffverbrauch zu kommen. Theoretisch kann man wohl an Hand verschiedener Formeln usw. beweisen, daß das Material des Ziegels in Gemeinschaft mit seiner Porosität oder den geformten Hohlräumen oder auch durch seine Form selbst den gestellten Ansprüchen genügt. Dies besagt noch lange nicht, daß man auch in der Praxis wirklich den gewollten Wärmeschutz erreicht. Gerade hier spielen nun wieder die verschiedensten Nebenerscheinungen dann immer eine gewisse Rolle, sei es das Fehlen des vollfugigen Mauerns, sei es, daß durch unsachgemäßes Mauern die Hohlräume mit Mörtel gefüllt oder die Hohlräume mit der Außen- oder Innenluft Verbindung haben oder sei es auch, daß der richtige Schutz an den Uebergängen zu anderen Baustoffen mangelhaft hergestelt wurde.

Der Fachmann muß in diesen Fragen den Bauherrn leiten und sich nicht von einer rücksichtslosen Einsparungssucht leiten lassen, um nur den Auftrag für sich hereinzubekommen. Dies berührt auch die Preisnachlässe, die oft bei der Auftragsvergebung gewährt werden.

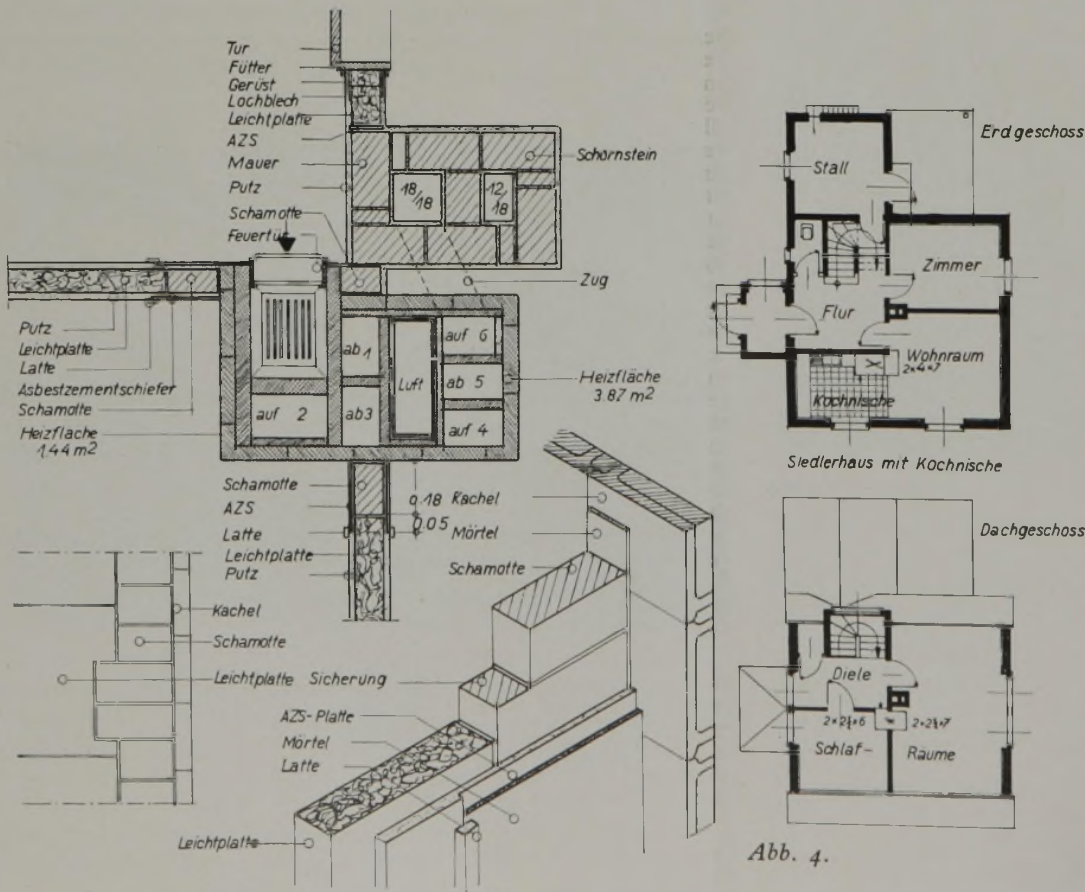
* * *

Das Haus mit Kochnische (Seite 24) erhält einen Herd mit angebautem Turm, um die Wärme, die man für das Kochen

benötigt, im Winter zu Heizzwecken auszunützen. Im Sommer kann durch einfache Klappenstellung die Beheizung des Turmes ausgeschaltet werden. Im Dachgeschoß befinden sich ebenfalls die Schlafräume, die von einer Zweizimmerheizung mit Luftführung und Feuerstätte auf der Diele erwärmt werden. Damit schließt sich also eine Staubbekämpfung der Schlafräume von selbst aus. Auch hier ist der Schornstein wieder so eingegliedert, daß eine einwandfreie Ofenstellung für alle Räume gleich gut möglich ist. Die Leichtplatten-Trennwände soll man dabei gegen die Ofen, wenn sie durch die Wände durchgehen, mit Schamotte- oder Ziegelfutter gut schützen und dabei auch das lästige Putzabdrücken beim Dehnen und Zusammenziehen des Ofens durch Asbestzementschieferplatten, die in Mörtel nach der Einzelheit links unten, verhindern. Das Ziegelfutter wird mit Verzahnung in die Leichtplatten-Trennwand eingebunden.

Auch im Einfamilienhaus müssen diese Grundsätze für die Einzelheizung maßgebend sein, wenn eine wirtschaftliche Hausanlage geschaffen werden soll. Ein kleines Häuschen dieser Art erläutert Abb. 5. Die kleine Küche im Erdgeschoß bekommt einen Tafelherd, der große Wohnraum einen schönen Kachelherd, nach den Grundsätzen des Typenherdes gebaut. Im Obergeschoß erhält der Heizofen für das Elternschlafzimmer eine Luftführung mit Heizung des kleinen Schlafzimmers für die Söhne. Bad und Tochtterschlafzimmer-Heizungen werden mittels einer Asbestzementrohrleitung an den Schornstein angeschlossen. Die Einzelheit oben links zeigt die Ausbildung des massiven Ofenfundamentes bei nichtunterkellerten Räumen. Während die Einzelheit darunter diese Ausführung bei unterkellerten Räumen angibt und zugleich Maße für den offenen Sockel, die Rostlage und die Feuerraumhöhe angibt.

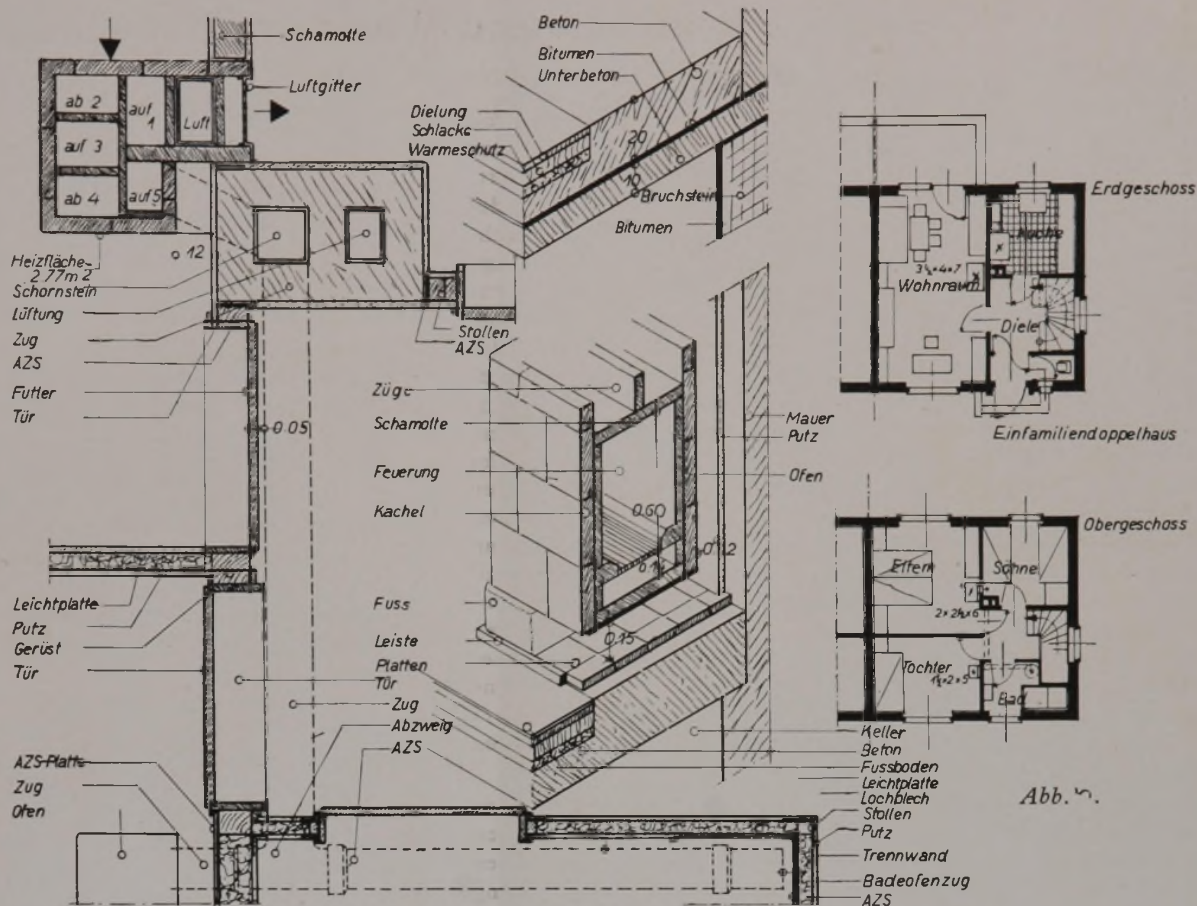
* * *



Hier ist noch ein Wort zur Herdstellung in der Küche zu sagen. Warum muß denn der Herd immer so gestellt werden, daß, wenn die Hausfrau vor ihm steht, ihr Schatten auf die Töpfe fällt. Dabei läßt sich auch in den meisten Fällen keine gute Möbelstellung erreichen, und auch das Küchenfenster ist in vielen Fällen am falschen Platze. Wie der linke Grundriß zeigt, benötigt die Hausfrau für die Hauptarbeitswege während der Kochzeit zusammen 7,60 m, aber bei richtiger Grundrißdurchbildung, Herd nicht ganz in der Ecke, Fenster gestattet Belichtung des Herdes von der Seite, Spüle, Tisch und Schrank kommen damit in die Nähe des Herdes, die Hauptarbeitswege nur 5,65 m Strecke verlangen. Auch in diesen kleinen Dingen bilden wir ein Haus, und sei es das kleinste, wirtschaftlich und nützlich aus. Es ist unsere Pflicht, im Zeichen des Vierjahresplanes alles zu tun, um auch beim Bauen höchste Nutzbarkeit zu erzielen. Dies wird jedem gelingen, wenn er sachliche Preis-

bildung des Neubaus mit einwandfreier technischer Durchbildung aller Haupt- und Nebenarbeiten verbindet.

In den letzten Jahren kommen in vielen neuen Bauten widerliche Heizungsbeschwerden vor. Das Eigenhaus soll möglichst für alle Räume mehr Licht und Luft schaffen als früher. Es werden große und gekuppelte Fenster verlangt. In Wintertagen muß hier, wo Doppelfenster nicht vorhanden sind, die kalte Luft eindringen und mit ihr Zug und Gesundheitsbeschwerden. Die Textilindustrie hat für Betten, die nahe am Fenster stehen, eine Kälteabwehr geschaffen: warme Wollärmel. Das große Fenster aber kühlt weiter, weil die Betten zu nahe stehen.



Wärmewirtschaft und Schwitzen der Fenster.

Je nach der Wandkonstruktion ist eine Heizvorrichtung entsprechend der Wärmeaufnahme-fähigkeit dieser Konstruktion notwendig, damit die Morgentemperaturen nicht zu niedrig werden. Es ist betriebstechnisch gleich, ob man die notwendige Speichermöglichkeit der Wände verlegt oder Heizkörper mit längerer Betriebszeit (Dauerbrand) vorsieht. Unsere neuzeitlichen Wärmeschutzstoffe gestatten bei niederen Anlagekosten ein Vielfaches des bisher gewohnten Wärmeschutzes, so daß die Heizung trotz längerem Betriebe wirtschaftlicher ist als bei speicherfähigem massigen Mauerwerk; es ist nicht zu übersehen, daß auch die von speicherfähigen Wänden über Nacht abgegebene Wärme alle Tage neu aufgebracht werden muß.

Neben der Beschaffenheit der Hausmauern ist für die Wärmewirtschaft die der Fenster maßgebend. Der Wärmedurchgang ist bei Doppelfenstern durch beide Glasscheiben und die zwischenliegende Luftschicht wesentlich geringer als bei einfachen Fenstern, so daß die Mehrkosten der Herstellung von Doppelfenstern durch die Erniedrigung der Anlagekosten für Zentralheizung ausgeglichen werden, während die Mehrauslagen für Brennmaterial bei einfachen Fenstern eine dauernde Mehrbelastung darstellen. Die Doppelfenster haben ferner den Vorzug besserer natürlicher Belichtung an kalten Tagen, weil die Eisbildung am Innenfenster ausbleibt, die sonst zur Senkung der Lichtmenge stark beiträgt. Die durch die Fugen des äußeren Fensters eintretende Kaltluft erfährt im Zwischenfensterraum eine Temperaturzunahme; die weiter durch das Innenfenster eintretende Luft ist so der des Wohnraumes einigermaßen angeglichen und wird wenig störend empfunden.

Der Widerstand, den ein Fenster dem durchfließenden Wärmestrom entgegensetzt, besteht aus dem Wärmeübergangswiderstand von der Raumluft zur inneren Fensterfläche und von der äußeren Fensteroberfläche zur Außenluft, außerdem aus dem Widerstand, den der Wärmestrom beim Durchgang durch das Fenster selbst findet. Außer diesem Wärmeverlust durch Leitung ist aber die Durchlässigkeit der Fensterfugen für Luft zu berücksichtigen, die ein Vielfaches der gleichen Verluste durch die Hausmauern beträgt. Der Luftaustausch durch das Fenster ist unter natürlichen Verhältnissen durch den Windanfall und die Größe der Fugen bestimmt, in viel kleinerem Maße durch die Temperaturdifferenz zwischen Innen- und Außenseite.

Diese Strömungsvorgänge üben auch ihren Einfluß auf die Schwitzwasserbildung aus. Eine vollkommene Dichtung der Fenster läßt sich praktisch (Holzbewegung, undichte Verkittung und Falze, wenig dichtende Hebelwirkung der Klapp- und Schwingflügel usw.) nicht erreichen. Die besonders in Fabrik-sälen mit Wasserdampf gesättigte Raumluft dringt auch in den Raum zwischen den Doppelfenstern, mischt sich hier mit der durch das Außenfenster eindringenden Außenluft und nimmt eine etwas tiefere Temperatur an. Da die verbrauchte gesättigte Luft nicht abgeführt wird, setzt sich der Wasserdampf bei tieferen äußeren Temperaturen, die auch von den Scheiben übernommen werden, in Schwitzwasser an diese ab. Schon bei geringsten Temperaturunterschieden beginnt die Schwitzwasserbildung an den unteren Scheiben, ein natürlicher Vorgang, weil bekanntlich die Kalt- bzw. Frischluft unten einströmt und die erwärmte Luft im Fensterzwischenraum oben abzu-strömen versucht. Bei einigermaßen dicht schließenden Fenstern geht dieser Strömungsvorgang sehr langsam vor sich, d. h. die mit Dampf gesättigte Luft kann im Fensterzwischenraum an keiner Stelle schnell genug entweichen, so daß sich bei längerem Stillstand der Luftsäule im Fensterraum der Dampf kondensiert an den kälteren Außenscheiben als Schwitzwasser absetzen muß. Die gesättigte Zwischenraumluft muß deshalb in der Bewegung gehalten und oben abgeführt werden. Das kann durch kleine runde Löcher, die in den oberen Rahmen der Außenfenster eingbohrt werden, bewirkt werden. Bei den geschilderten Strömungsvorgängen ist nicht zu befürchten, daß durch diese kleinen Oeffnungen übermäßige Kaltluft eindringt.

Die Anzahl der Oeffnungen richtet sich nach den Fenstergrößen und nach den Raum- und Außentemperaturen. Es sind versuchsweise nur einige Oeffnungen einzubohren und die Anzahl allmählich zu vergrößern, bis der Strömungsausgleich erreicht ist. Bestimmte Regeln gibt es nicht und kann es auch nicht geben, weil alle auftretenden Fälle der Schwitzwasserbildung verschiedene Ursachen haben.

Gegen Schwitzwasserbildung gibt es Verbundfenster mit einer geschützten und nach Bedarf verschließbaren Langschlitzöffnung im oberen Rahmenteil eingebaut, die auf gleichen Strömungsvorgängen beruht.

Kn.

Prüfungsnotwendigkeit bei Zementabnahme.

Zur Zeit liegen uns aus verschiedenen Bezirken Nachrichten über Zement-Lieferungs-Konflikte vor. Zunächst eine Frage der Lieferanten:

Wird der Lagerung des Zementes immer Sorgfalt gewidmet? Bei langer Lagerung tritt stets eine Güteverminderung ein, wobei Temperatur und Klimawechsel und die Umwandlung durch Feuchtigkeitsaufnahme beim Transport schon mitsprechen können. Der Zement ist in luftdichten, zugfreien und völlig trocknen Räumen bei guter Abdeckung und Auflage und frei von der Mauer zu lagern, sonst wird die Bindekraft in allen Fällen vermindert. Die Neigung zu Klumpenbildung und der Beginn derselben bei längerer Lagerung ist bei den einzelnen Zementen verschieden. Hierzu neigen besonders solche mit hohem Gehalt an Alkalien (Kalium, Natrium) und Tonerde, die meist durch schnelles energisches Abbinden sich auszeichnen.

Bei einem Arbeiterwohnhaus wurden die Kellermauern bis Sockelhöhe in Stampfbeton ausgeführt. Die verwendete Sorte Portlandzement wurde frisch vom Werk geliefert und angeblich vorschriftsmäßig verarbeitet. Vorgesehen war ein Mischungsverhältnis von 1:10; doch hat der Unternehmer 1:8 gewählt. Die Nachprüfung des Zementverbandes ergab auch 1:7,7.

Nach 8 Wochen Fertigstellung hat der Beton nur eine Druckfestigkeit von 16 kg/qcm. Reichte diese Druckfestigkeit aus? Als Zuschlag wurde Kies verwendet, der vollkommen einwandfrei ist und hier überall gebraucht wird. Der Unternehmer führt die mangelhafte Erhärtung auf den Zement zurück. Welche Fehler kann der Zement haben und wer ist verantwortlich?

Eine Stampfbeton-Mischung 1:10 soll mindestens eine Druckfestigkeit von 90 kg/qcm aufweisen. Die Baupolizei fordert eine Druckfestigkeit von 100 kg/qcm. Die Druckfestigkeit des Betons der Kellermauern mit 16 kg/qcm beträgt also nur ein Sechstel der normalen Festigkeit, die weder für eine gleichmäßige Belastung noch für den Bodendruck ausreichend ist. Bei verschiedenartigen oder ungünstigen Bodenverhältnissen, fehlenden Trennwänden als Versteifung und ungleichmäßiger Belastung treten Risse und Senkungen auf.

Bei einwandfreiem Kiesmaterial kann es sich also nur um minderwertigen Zement oder um mangelhafte Verarbeitung handeln.

Nach dem vorliegenden Prüfungsergebnis eines Normalzementes besteht bezüglich Mahlfineinheit (Prüfsiebe nach DIN 1171) bei 900 Maschen nur ein Rückstand von 1,3 Proz., bei 4900 Maschen ein solcher von 14,4 Proz.; beide Werte sollen höchstens 2 bzw. 25 Proz. betragen. Erstarrungsbeginn $\frac{2}{4}$ Stunden und Bindezeit 6 Stunden, demnach normalbindend, da 2 Stunden überschritten sind und die Erstarrung nicht vor 1 Stunde begonnen hat. Wasserzusatz zur Nadelprobe 24 Proz.; Zementnormenprobe 23—30 Proz. bei 17—20° Raumtemperatur. Kochprobe gut! Druckfestigkeit 223 kg. Zugfestigkeit 19,7 kg. Beide Werte liegen normal. Diese gesamten Zahlenwerte wurden bei einem Wasserzusatz zur Probe von 8 Proz. erreicht. Als Gegenüberstellung sei erwähnt, daß bei 6 Proz. Wasserzusatz (weich und plastischer Beton) 74 Proz. der Normenfestigkeit, bei 9 Proz. (gießbarer Beton) 33—43 Proz., bei 11 Proz. (flüssiger Beton) 26 Proz. und bei 13 Proz. Wasserzusatz (wässriger Beton) 19 Proz. der Normenfestigkeit erreicht werden sollen. Der Elsa-Portlandzement hat bei der Nachprüfung demnach die Werte eines guten Normalzementes ergeben. Die geringe Druckfestigkeit von 16 kg/qcm hat also nicht die Ursache in der Mindergröße des Zementes.

Die Wassermenge ist bedingend für die Eigenschaften, vor allem für die Festigkeit des Betons. Das Verhältnis des Wassergehaltes zum Zementgewicht (oder umgekehrt) wird als Wasserzementfaktor bezeichnet. Hierbei versteht man unter

Wassergehalt die gesamte im frisch angemachten Beton oder Mörtel enthaltene Wassermenge, also nicht nur das zugegebene Anmachewasser, sondern auch die in den Zuschlägen enthaltene Feuchtigkeit. Je geringer die Wassermenge ist — vorausgesetzt daß diese genügt, einen brauchbaren Beton zu schaffen —, um so höher werden die Festigkeiten, siehe die vorgenannten Normenfestigkeiten bei verschiedenen Wasserzusätzen; mit steigendem Wassergehalt wird der Zementbrei weicher und somit beim Erhärten poriger und weniger widerstandsfähig.

Wird die Wasserzugabe unter das Minimum vermindert — wird weniger zugegeben als erforderlich ist, um den Zement restlos zu durchfeuchten —, so gehen die Festigkeiten zurück.

Die Menge benötigten Wassers ist auch abhängig von der Art des Zementes und von den Zuschlägen. Die chemischen Bestandteile des Zementes, vor allem die Basen, beeinflussen den Wasserzementfaktor, da die Basen zu ihrer Spaltung und vollständigen Volumenveränderung ebensoviel Wasser benötigen, als ihr Gewicht ausmacht. Je mehr Kalk (CaO) und Magnesium (MgO) ein Zement enthält, um so größer ist daher der tatsächliche Wasserverbrauch. Ist weniger Wasser zugesetzt, als die Basen erfordern, wird aber nachträglich Wasser zugeführt (feuchte Lagerung, Besprengen, Abdecken mit feuchten Tüchern), so wird nachträglich Wasser bis zur völligen Sättigung angesaugt; wird dagegen nicht für nachträgliche Nässung gesorgt, so kann die Erhärtung unvollkommen bleiben, daher ist die häufige Mahnung zu sorgfältiger Behandlung (besonders Feuchthalten) frischer Betonwände und Werkstücke, besonders bei warmer Temperatur sehr wohl berechtigt, wie der vorliegende Fall beweisen hat. Diese Erwägungen und ebenso die sich auf Grund falscher Wasserbemessung erklärenden Mängel, wie geringe Druckfestigkeit, Ausblühungen und Rissebildungen, machen es für den Praktiker unbedingt notwendig, sich mit dem Problem des Wasserzementfaktors eingehend vertraut zu machen, um sich die auftauchenden Fehler erklären zu können und sich vor Schaden zu schützen.

Tatsächlich wird der Baufachmann durch minderwertige Zemente geschädigt. Er muß sich hier sofort zur Wehr setzen. Das Zement-Kapital ist wirtschaftlich übermächtig.

Der Verbraucher (hier der Unternehmer) von Zement ist gehalten, seinerseits den Zement stets beim Eintreffen einer Lieferung insbesondere auf Abbindezeit und Raumbeständigkeit zu prüfen. Der Erstarrungsbeginn kann sich ändern, es kann beispielsweise bei heißem Wetter „Umschlagen“ eintreten, d. h., es wird aus einem Normalbinder ein Schnellbinder bei schnellerem Wasserverbrauch, aber zu geringer Wasserzuführung in der kurzen Zeit. Bei Unterlassung der Prüfung ist rechtlich der Verbraucher (in diesem Falle der Unternehmer) verantwortlich, weil sich auch der Zement nach dem Prüfungsergebnis als einwandfrei erwiesen hat. Die Prüfungsmethode an zwei Versuchskörpern (Zementprobekuchen) auf Bindezeit und Raumbeständigkeit auf zwei Glasplatten ist denkbar einfach und kann von jedem Praktiker ausgeführt werden. Die Methode steht in jedem Bau- oder Zementkalender.

Der Fehler der geringen Druckfestigkeit liegt stets im Wasserzusatz und in der wenig sorgfältigen Verarbeitung und nachträglichen Behandlung der Werkstücke. Prelle.

Das Inhaltsverzeichnis der Zeitschrift

steht allen Lesern kostenfrei zur Verfügung. Wir bitten, es anzufordern.

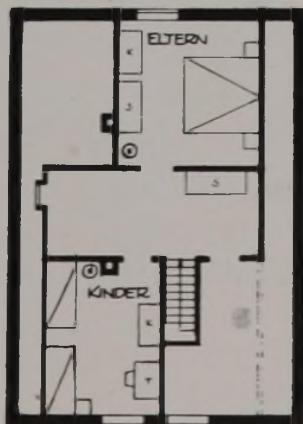
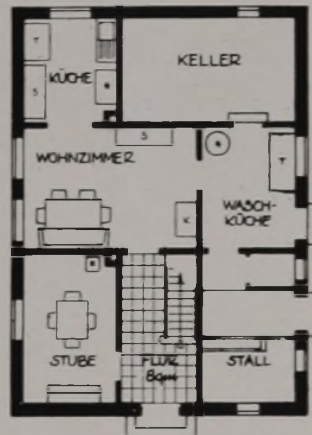
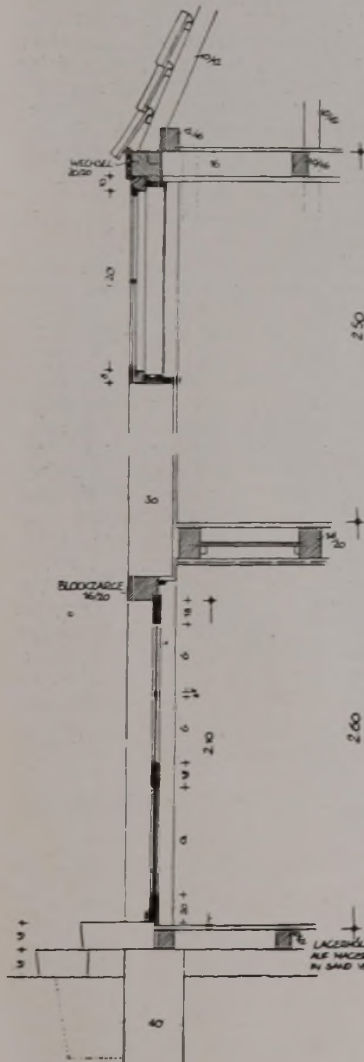
Siedlungshaus für das Landschaftsgebiet Bremen.

Bei dem schon genannten Siedlungshaus-Wettbewerb der Hannoverschen Stadtschaft waren über 100 Arbeiten deutscher Architekten eingelaufen, handelte es sich doch hier um acht verschiedene Landschaften unseres deutschen Nordwestgebietes für einen angenommenen Aufwand von 5300—8500 RM. und Grundstücksgrößen von 500—1000 qm. Hierbei war die Finanzierung durchaus festgelegt.

Die alte bodenständige Bauweise vor der liberalistischen Zeit, zugleich in bewährter wirtschaftlicher Bauweise hat durchweg schöne Typen erbracht.

Klarer und guter Hauskörper über einfachem rechteckigen Grundriß ohne alle Anbauten. Hierdurch ansprechende Verwandtschaft mit den alten ländlichen Wohnhausbauten in Niederdeutschland, jedoch ohne Altertümelei. Klarer praktischer Grundriß; im besonderen gute Verbindung von dem Wohnteil der Küche zur Kochnische und den anderen Wirtschaftsräumen.

*) Das Werk „Heimstätten für den schaffenden Menschen“, Verlag A. Beig, Pinneberg, Preis 2,50 RM., ist zu beziehen durch die Geschäftsstelle der „Deutschen Bauhütte“.



Baubeschreibung: Außenmauern: Vollziegelwerk $1\frac{1}{2}$ Stein stark. Außenflächen je nach dem Charakter der umgebenden Bauten in Rohbau aus dunkelroten Ziegeln (nicht Klinker), grau gefugt oder Schutzanstrich mit Zusatz von roter Erdfarbe, oder heller, wetterfester Putz, dann niedriger Spritzwannensockel geteert. Zargenfenster weiß gestrichen, ebenso die Zarge der Haustür. Türflächen dunkelgrün. Dach mit Krüppelwalmen in naturroten Pfannen gedeckt.

Außenmaße: 7,85 × 10,90 m
 Erdgeschoß: 2,60 m hoch (von Oberkante zu Oberkante)

Küche (Kochnische)	2,50 × 2,80 = 7,00 qm
Wohnzimmer	4,60 × 3,26 = 15,00 qm
Stube	2,50 × 4,00 = 10,00 qm
Waschküche	2,50 × 3,28 = 8,20 qm
Stall	4,00 × 2,50 = 10,00 qm
Keller	2,80 × 4,60 = 12,88 qm
Dachgeschoß: 2,50 m hoch (von Oberkante zu Oberkante)	
Elternschlafzimmer	3,80 × 3,81 = 14,50 qm
Kinderschlafzimmer	3,00 × 4,00 = 12,00 qm

Erster Preis. Arch.: W. Sommer, Bremen.

BAURECHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN

Kammergericht.

Nach der Schwarzarbeitsverordnung haben Arbeitgeber die beschäftigten Unterstützungsempfänger dem Arbeitsamt anzuzeigen.

Dr. K. ist Eigentümer eines Hauses, in dessen Garage er seinen Kraftwagen untergestellt hat. In diesem Hause wohnt der Hauswart C., welcher als Entgelt für seine Tätigkeit und die Pflege des Kraftwagens eine Wohnung mit einem Mietwert von 25 RM. mietefrei bewohnt. C. bringt das Auto auch oft nach der in einer anderen Straße belegenen Wohnung des Dr. K., nachdem er auf dessen Kosten einen Fahrschulkursus erhalten hatte. C. hatte einige Monate Arbeitslosenunterstützung bezogen und dem Arbeitsamt mitgeteilt, daß er die Wohnung als Entgelt für seine Tätigkeit mietefrei bewohne und auch Anzeige erstattet, wenn er an einigen Tagen einen Nebenverdienst von 2 RM. für die Ausführung von Autofahrten gehabt hatte. Da Dr. K. eine entsprechende Mitteilung an das Arbeitsamt unterlassen hatte, wurde er auf Grund der Polizeiverordnung zur Bekämpfung der Schwarzarbeit vom 26. Mai 1936 zur strafrechtlichen Verantwortung gezogen. Das Amtsgericht gelangte aber zu einer Freisprechung des angeklagten Arztes und betonte, C. habe von seiner entgeltlichen Beschäftigung und seinen Nebenverdiensten das Arbeitsamt in Kenntnis gesetzt. Es sei nicht erwiesen, daß er von dem Angeklagten in größerem Umfange als Kraftwagenführer beschäftigt worden sei. Gegen dieses Urteil legte die Staatsanwaltschaft Revision ein. Der I. Strafsenat des Kammergerichtes hob auch die Vorentscheidung auf und wies die Sache zur erneuten Verhandlung an das Amtsgericht zurück, indem ausgeführt wurde, wie sich aus der Schwarzarbeitsverordnung ergebe, verwirke Strafe, wer Personen, von denen er weiß oder wissen muß, daß sie Erwerbslosen- oder Wohlfahrtsunterstützung beziehen, gegen Entgelt beschäftige. Diese Bestimmung sei nicht anwendbar, wenn Personen in Frage kommen, welche dem Arbeitgeber von dem Arbeitsamt zugewiesen seien oder wenn er deren Beschäftigung unter Mitteilung des vereinbarten Entgelts dem Arbeitsamt angezeigt habe. Wenn C. seine Beschäftigung selbst beim Arbeitsamt zur Anmeldung gebracht habe, so könne sich der Angeklagte nicht darauf berufen, denn er sei nach den Vorschriften der Verordnung verpflichtet gewesen, die Beschäftigung des C. unter Angabe des Entgelts beim Arbeitsamt anzuzeigen. Die Anzeige des Arbeitgebers sei erforderlich, weil von diesem zuverlässigere Angaben zu erwarten seien als von Personen, welche ein Interesse an der Unterstützung haben. Das Arbeitsamt müsse auch von dem vereinbarten Entgelt in Kenntnis gesetzt werden, damit es prüfen könne, ob eine anderweite Regelung der Unterstützung zu erfolgen habe. Die in der Schwarzarbeitsverordnung erwähnten Ausnahmen, in denen die Arbeitgeber keine Anzeige zu erstatten brauchen, kommen vorliegend nicht in Frage. (1. S. 321. 37. — 3. 12. 37.)

Oberverwaltungsgericht.

Verwendung von Insulite-Platten ohne Putz ist nicht feuerhemmend.

Nach Bewilligung eines Reichszuschusses hatte der Tierarzt F. im Dachgeschoß seines Wohnhauses drei Wohnräume ausgebaut; die Außenwände wurden mit Insuliteplatten (Platten aus ineinandergewebten reinen Holzfasern) isoliert, welche mit Feuerschutzfarbe gestrichen und mit Tapeten verkleidet wurden. Bei der nach Fertigstellung erteilten Baugenehmigung wurde zur Bedingung gemacht, daß die Insuliteplatten feuerhemmend gemäß § 10 der Bauordnung zu putzen seien. Obwohl F. darauf hinwies, daß ein Verputzen der Wände nicht mehr möglich sei, da der Putz an den mit Feuerschutzfarbe gestrichenen Platten nicht halten würde, wurde ihm durch Verfügung des Landrats aufgegeben, die Insuliteplatten zu verputzen oder feuerhemmende Wände einzuziehen. Diese Verfügung griff F. nach erfolgloser Beschwerde durch Klage an und erklärte, er habe die Arbeiten erst ausführen lassen, nachdem ihm vom Kreisbauamt die Zuschüsse bewilligt worden seien; die verwendeten Insuliteplatten seien von der preuß. Bau- und Finanzdirektion in unverputztem Zustande für Dachgeschosse kleiner Einfamilienhäuser zugelassen worden; diese Bauweise finde sich auch in Reichsgebäuden. Das Bezirksverwaltungsgericht wies jedoch die Klage ab und betonte, nach § 10 der Baupolizeiverordnung seien bauliche Anlagen in allen wesentlichen Teilen feuerbeständig herzustellen, z. B. Decken, Dächer, tragende Wände. Scheidewände gehören nicht dazu, für sie sei aber in Wohnräumen mindestens eine feuerhemmende Bauweise zu fordern. Die mit Feuerschutzfarbe gestrichenen Insuliteplatten seien nicht als feuerhemmend anzusehen, da nach den Gutachten der Sachverständigen die Haltbarkeit der Feuerschutzfarbe beschränkt sei. Unter diesen Umständen müsse die Verfügung als berech-

tigt angesehen werden. Auf die von F. eingelegte Revision hob aber das Oberverwaltungsgericht die Vorentscheidung auf und setzte die Verfügung des Landrats außer Kraft, indem es ausführte, der Landrat sei in diesem Falle zum Erlaß der Verfügung nicht zuständig gewesen. Nach dem Gesetz von 1933 über die Regelung der baupolizeilichen Zuständigkeit habe über Baugenehmigung und Bauabnahme die Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden, welche in Landkreisen der Landrat sei; aber nur insoweit, als der Landrat damit betraut worden sei, sei eine Aenderung dem bisherigen Zustand gegenüber eingetreten; er stelle eine Ausnahme gegenüber dem Regelzustand dar, daß die Ortspolizeibehörde zuständig sei. Derartige Ausnahmeregelungen seien eng auszulegen, d. h. die Kreispolizeibehörde sei nur in den im Gesetz genannten Fällen zuständig. Vorliegend sei aber lediglich der Amtsvorsteher zum Erlaß der Verfügung zuständig gewesen, möge sie auch aus Anlaß der erteilten Baugenehmigung ergangen sein. (IV. C. 113. 36. — 25. November 1937.)

Zeitweilige Unmöglichkeit eines Abbruchs hindert nicht seine Ausführung.

Eine Sparkasse hatte einem Maurer- und Zimmermeister den Abbruch und Umbau ihres Gebäudes übertragen. Er vergab den Abbruch einem Abbruchgeschäft, das ihm 1000 RM. dafür vergütete und das Werk innerhalb von 50 Tagen beenden sollte. Als ein Teil des zum Umbau bestimmten Vordergebäudes und das Zugangstor einstürzten, sperrte die Baupolizei zeitweilig das Grundstück gegen jeden Zutritt. Die Abbruchfirma setzte den Abbruch nicht weiter fort und hat die Zahlung der 1000 RM. Vergütung verweigert. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage des Maurer- und Zimmermeisters auf die 1000 RM. stattgegeben. Der Beklagte, sagt das OLG, steht weder ein Minderungsanspruch aus den §§ 433, 440, 323 BGB noch ein Schadenersatzanspruch aus den §§ 280, 325 BGB zu; ein solcher kommt nur dann in Frage, wenn die teilweise Unmöglichkeit der Leistung dauernd gewesen ist, d. h. wenn sie nachträglich endgültig unmöglich gewesen wäre. Eine zeitweilige oder vorübergehende Unmöglichkeit reicht zur Begründung von Minderungs- und Schadenersatzanspruch nicht aus. Hier ist dem Kläger seine Leistung, der Beklagten das Eigentum an allen Abbruchsgebäuden und -gebäudeteilen zu verschaffen, infolge des Einsturzes und der dadurch verursachten Sperrung des Grundstückes durch die Baupolizei nur zeitweilig unmöglich geworden, denn nach der Aufhebung der Sperre hätte die Beklagte an sich weiter abrechnen können, da der Abbruchsvertrag zwischen der Sparkasse und dem Kläger weiter fortbestand, mochte der Umbauvertrag auch inzwischen gelöst und der Bau einem anderen Unternehmer übertragen worden sein. Die Abbruchsfrist von 50 Tagen war auch nicht inzwischen abgelaufen, denn durch die Sperre und die Unmöglichkeit, während ihrer Dauer Abbruchsarbeiten im Sperrbezirk durchzuführen, verlängerte sich auch die Frist, innerhalb deren der Abbruch der Gebäude beendet sein mußte. Allerdings steht zeitweilige Unmöglichkeit dann der dauernden gleich, wenn die verspätete Leistung mit Rücksicht auf Inhalt und Zweck des Vertrages nach Treu und Glauben nicht mehr dem Vertrag entspricht. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben, denn der Termin, innerhalb dessen die Abbruchstoffe der Beklagten zur Verfügung gestellt werden sollten, war ihr an sich gleichgültig, sofern sich nur bei einem verspäteten Zurverfügungstellen die ihr gesetzte Frist verlängerte. Nach Beseitigung des Erfüllungshindernisses aber mußte die Beklagte aus eigenem Interesse dafür sorgen, daß sie den Abbruch schnell beendete, und mußte, wenn etwa der Nachfolger des Klägers im Bau sie bei dem Abbruch behinderte, den Kläger auffordern, die Behinderung zu beseitigen, wozu dieser durchaus in der Lage war. Die Beklagte hat den Kläger nicht dazu aufgefordert und vermag ihn daher für die Folgen aus dieser Unterlassung nicht verantwortlich zu machen.

Eine Anwendung des § 326 BGB kommt nicht in Frage, weil die Beklagte unstreitig dem Kläger keine Frist zur Beseitigung des Abbruchshindernisses gesetzt hat.

Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichtes in Königsberg vom 26. November 1937, 4 U 193/37.

Fachliteratur lesen heißt:

die Erfahrungen anderer nutzen.

Verlangen Sie unsere Vorschläge.

Erfahrungsaustausch und Auskunft.

Alle aus dem Leserkreis gestellten fachlichen Fragen werden, soweit sie für die Gesamtheit von Wichtigkeit sind, an dieser Stelle beantwortet. Beantwortungen der Leser können auch in kurzer Postkartenform erfolgen. — Bezugsquellen (Firmenadressen) können, den Vorschriften des Werberates entsprechend, den Lesern nur schriftlich genannt werden.

Anfragen erscheinen
im Anzeigenteil der Zeitschrift.

Nr. 3145. Mörtel für Mineralwasserbehälter. Bei der Herstellung von Mineralwasserbehältern empfiehlt es sich, für den wasserdichten Innenputz ein Mörtelgemisch von 1:3 zu wählen (1 Teil Zement, 3 Teile Sand), wobei der Zement zweckmäßig möglichst kalkarm sein soll, z. B. Hochzement. Zur Sicherung gegen Schwindrisse kann man zwischen den Putz, welcher am besten in drei Anwürfen aufgebracht wird, ein Drahtnetzgewebe einlegen. Des weiteren empfiehlt es sich, dem Mörtel ein Dichtungsmittel beizugeben.

Nach sorgfältiger Herstellung des Putzes, bei welcher alle handwerksüblichen Regeln zu beachten sind, kann man die Putzoberfläche weiterhin chemisch festigen durch Behandlung mit einem Fluat-Anstrichmittel. Offtermatt.

Nr. 3147. Grenzstreitigkeit bei Mauerausführung. Wenn der Nachbar auf dem Grenzstreifen Ihres Grundstückes eine Betonmauer gezogen hat, so haben Sie dadurch das Eigentum an dem Grenzstreifen nicht verloren. Voraussetzung eines Eigentumsüberganges auf den Nachbarn wäre Auflassung und Eintragung ins Grundbuch gewesen. Aus dem rein tatsächlichen Vorgang der Mauerausführung droht Ihnen auch weder eine Ersitzung von Rechten durch Ihren Nachbarn, noch eine Verjährung Ihrer eigenen Rechte. Eine Verjährung von Rechten an Grundstücken kennt unser Recht, abgesehen von dem hier nicht anwendbaren Fall des § 1028 BGB, überhaupt nicht.

Zur Vermeidung späterer Grenzstreitigkeiten wäre es aber besser gewesen, wenn Sie die Vereinbarung mit dem Nachbarn unter Klarstellung der Grenzverhältnisse schriftlich getroffen hätten. Die Schriftlichkeit wäre nur dann überflüssig gewesen, falls sich die Grenzen aus dem Grundbuch einwandfrei ermitteln lassen, was durchaus nicht immer der Fall ist. Man kann sich bei einer rein mündlichen Abmachung nicht damit trösten, daß die urkundliche Niederschrift ja noch nachgeholt werden könne. Denn der Vertragsgegner macht später leicht Schwierigkeiten, und ein Recht auf Beurkundung steht Ihnen nicht ohne weiteres zu bei Vorliegen eines mündlichen Vertrages. Der Bereitwilligkeit Ihres Nachbarn können Sie allerdings durch den Hinweis etwas nachhelfen, daß Sie ihm die Erlaubnis zur Mauerausführung widerruflich erteilt hätten.

Die Urkunde könnte privatschriftlich — doch zur Erhöhung ihres Beweiswertes möglichst mit gerichtlich oder notariell beglaubigten Unterschriften — etwa dahin abgefaßt werden:

„Der unterzeichnete hat am dem mitunterzeichneten unter Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gestattet, auf dem Grenzstreifen seines im Grund-

buch von Band Blatt... eingetragenen Grundstückes eine 32 cm starke Betonmauer zu ziehen. Die Unterzeichneten sind sich darüber einig, daß der mit der Betonmauer bebaute Grundstückstreifen nach wie vor im Eigentum des unterzeichneten steht. Ort. Datum. Unterschrift.“

Uebrigens können Sie — auch im Klagewege, falls sich die Notwendigkeit dazu ergeben sollte, — nach § 919 BGB von Ihrem Nachbarn verlangen, daß dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen mitwirkt. Die Kosten einer solchen Abmarkung wären von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen. Dr. Hugo Meyer.

Nr. 3148. Eindeckung von Gießereihalle. Für die Eindeckung einer Gießereihalle empfehlen wir, die Steineisendecke mit einem doppelten Asphaltüberzug zu versehen. Konstruktive Einzelheiten sind aus dem Buche „Asphalt im Baugewerbe“ zu entnehmen.

Nr. 3155. Fußboden für Eisenlager. Als Härtezuschlag hat sich Korborund bewährt. Wenn das Eisen abgeworfen wird, empfehle ich jedoch den Fußboden mit Klinkerspaltplatten auf Unterbeton 1:5 und Zementfugung oder Granitwürfelpflaster auf Bettung mit Fugenverguß. Diese Ausführungen sind wohl etwas teurer, haben sich aber gut bewährt.

Nr. 3158. RdbK-Vorschrift für angestellten Architekten. Nach der Architekten-Anordnung (AA) vom 28. Juli 1936, siehe Heft 17 der „Deutschen Bauhütte“ von 1936, sind Sie als „angestellter Architekt“ zu bezeichnen. In dieser Eigenschaft ist die Mitgliedschaft der RdbK erforderlich, wenn Sie selbst planend tätig sind und Bauvorlagen als Architekt mit Ihrer Unterschrift einreichen wollen. Die Pläne sollen nach Vorschrift außer der Unterschrift auch die Mitgliedsnummer bei der RdbK enthalten.

Alle Anträge sind an den „Landesleiter der RdbK zu richten. Die Anmeldung geschieht auf vorgedruckten Formularen und Abstammungsnachweisen, die von der vorgenannten Landesleitung (Geschäftsstelle) abgefordert werden können. Ihre Vorbildung und Praxis reicht für den Eintritt vollkommen aus! Pläne oder Fotos über ausgeführte Bauten sind mit der Anmeldung vorzulegen.

Die Angabe des genauen Termins der Einstellung als „angestellter Architekt“ ist notwendig, weil von diesem Zeitpunkt ab die Beiträge gezahlt werden müssen, die je nach dem Monats-Bruttoeinkommen gestaffelt sind. Es ist also auch das Einkommen anzugeben. Die Angabe wird vom Finanzamt kontrolliert.

Sind Sie aber schon über 1 Jahr als Architekt beschäftigt, so wird die Aufnahme schwierig werden, weil für die älteren Architekten als Endtermin der Anmeldung der 1. Februar 1937 festgesetzt war.

Nr. 3159. Ausblühung bei Verwendung alter Ziegel. Bei dem Brennen der Ziegel werden zur Erzielung glatter Flächen und Glasuren Salzlösungen verwendet, die im Laufe der Jahre auch die Wände der Ziegelöfen sättigen. Die Wiederverwendung der Ziegel aus einem Ziegeleiabbruch ist daher wegen der Gefahr dauernder Ausblühungen immer ein Wagnis. Die Ausblühungen entstehen natürlich, wenn neue Feuchte die Salze an die Außenflächen führt. Es muß also in erster Linie durch wasserabweisenden Putz verhindert werden, daß weitere Feuchte eindringen kann.

Es ist anzunehmen, daß nach 2 1/2 Jahren die eingebrachte Mörtelfeuchte ausgetrocknet ist. Die eigentliche Baufeuchte, die durch Umsetzung (Karbonisierung) des Kalkes in Verbindung mit der Kohlensäure der Luft entsteht, ist aber noch nicht beseitigt. Deshalb ist die Herstellung eines vollkommen wasserdichten Außenputzes ein Fehler, weil dadurch der Zutritt der Luft gehemmt und damit die Umsetzung des Mauermörtels und die Beseitigung der Baufeuchte gestört wird. Der Austritt der Salze muß jedoch durch einen Dichtungs- und Härteanstrich auf die Mauerflächen verhindert werden. Es ist also notwendig, den zerstörten Putz zu entfernen, die Flächen mittels scharfer Bürsten zu reinigen und mit einem versteinernenden Dichtungsmittel zu streichen, alsdann können die Flächen wieder mit gewöhnlichem Kalkmörtel, jedoch ohne Dichtungsmittelzusatz, geputzt werden.

Nr. 3159. Ausblühung bei Verwendung alter Ziegel. Dem Uebelstand kann man schwer durch Isoliermittel abhelfen, solange die Ausblühungen erscheinen. Diese sind jeweils bei ihrem Auftreten zunächst mit Wasser und Bürste, dann mit vierprozentiger Salzsäure und dann nochmals mit Wasser und Bürste zu behandeln bzw. zu beseitigen, damit den ausschwitzenden Salzen das Zurückwandern in die Mauern unterbunden wird. Wird dieses Verfahren immer rechtzeitig wiederholt, so müssen einmal die Ausblühungen aufhören, so daß ein dann haltbarer Putz auf die Wände aufgebracht werden kann.

G. Troßbach.

Nr. 3159. Ausblühung bei Verwendung alter Ziegel. Ähnlicher Fall wurde mehrfach beobachtet; nachdem außen und innen geputzt war, zeigten sich an verschiedenen Stellen bräunliche Flecke, die auch immer größer wurden. Die Ursache sind Sulfate der alten Ziegelsteine. Ich änderte den Schaden wie folgt ab: Der Putz wurde entfernt, die betreffenden Ziegel vollständig herausgestemmt und durch einen neuen ersetzt und wieder geputzt. Dieses Verfahren hat sich bewährt. Sind also verhältnismäßig wenig Flecken vorhanden, dann würde ich obiges Verfahren anwenden.

Nr. 3161. Verladen von Ziegelsteinen. Der Ziegelsteinfabrikant darf die für ihn günstige Wirtschaftslage nicht ausnutzen. Die Lieferung ist „frei verladen“ als Höchstpreis für 1000 Stück festgelegt. Nach der Preisstop-Verordnung ist eine Umgehung dieser Bedingung nicht zulässig und bedeutet eine Preiserhöhung. Eine entsprechende Eingabe an den Preisüberwachungskommissar ist zu empfehlen. Die Festpreise sind durch frühere Rechnungen zu belegen. Mz.

Nr. 3161. Hilfskräfte zum Be- und Entladen der Ziegelsteine? Nach Mitteilung stellen die im Ziegelkartell des Bezirks zusammengeschlossenen Werke die Aufladehilfe. Beim Entladen sind von dem Empfänger so viele Hilfskräfte zu stellen, wie vom Lieferwerk mitgeschickt werden. Zuständig für Beschwerden ist die „Fachgruppe der Ziegelindustrie“ im dortigen Bezirk. Lassen Sie sich zunächst von der Verkaufsgesellschaft, zu der das Lieferwerk gehört, die Verkaufsbedingungen verabfolgen. In diesen Bedingungen ist auch die Stellung von Hilfskräften „geregelt.“ Alsdann ist eine Beschwerde an die Fachgruppe zu richten, die ihrerseits wieder die betr. Verkaufsgesellschaft zur Einhaltung der Bedingungen auffordert. Bei erfolgloser

Beschwerde können Sie einen Bericht an den Preiskommissar bei der dortigen Regierung einsenden, denn es handelt sich bei der geforderten Stellung der Hilfskräfte zum Aufladen um eine ungerechtfertigte Preiserhöhung der Ziegelsteine.

Nr. 3162. Reklamation bei Rissigwerden von Steinöfen. Der Beginn der Ofenherstellung ist von der Auftragserteilung und Lieferung der Eisenteile abhängig. Jeder neue Ofen muß langsam angeheizt werden. Steinöfen sind keine Kachelöfen.

Nr. 3162. Reklamation bei Rissigwerden von Steinöfen. Der Auftrag zur Herstellung der Ofen ist rechtlich ein Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. Danach sind Sie verpflichtet, die Ofen so herzustellen, daß sie die zugesicherten Eigenschaften haben und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Das vertragmäßig, also mangelfreie Werk muß der Besteller gemäß § 640 BGB abnehmen. Es kommt also in Ihrem Falle darauf an, daß zur Zeit der Abnahme — gleichbedeutend mit der Inbetriebnahme der Ofen — Mängel nicht vorhanden waren. Das ist der Fall, wenn Sie handwerksgerichte und konstruktiv richtige Ofen errichtet haben. Insbesondere dürfen die heute aufgetretenen Risse nicht die Folge einer fehlerhaften Ausführung Ihrerseits sein. Verhält es sich also so, wie Sie es uns darstellen, daß nämlich die Risse allein auf das unsachgemäße Anheizen zurückzuführen sind, so sind Sie zur Beseitigung der Risse nicht verpflichtet, brauchen auch eine Kürzung Ihres Werklohnes nicht zu dulden. Sie können also den ganzen Rechnungsbetrag gegen den Besteller einklagen.

Nr. 3163. Estrich auf Betonplatten. Die billigste Ausführung ist ein 2,5 cm starker gefärbter Kiesbetonestrich 1:3 mit geglätteter Oberfläche. Beton ist allerdings fußkalt. Es empfiehlt sich deshalb, einen gewöhnlichen Ausgleichestrich 1:5 herzustellen, die Oberfläche gegen Grundfeuchte mit einem 1,5 cm starken Asphaltbelag oder einem erstklassigen, erhärtenden Bitumenanstrich zu isolieren und Linoleum, Steinholz oder Steinholzplatten zu verlegen. Eine billige Art der Ausführung ist auch die Verlegung von bewehrten, farbigen Steinholzplatten in Zementmörtel unmittelbar auf die Zementplattenunterlage. Vorteile: Leichte Reinigung, gutes Aussehen, fußwarm und haltbar.

Nr. 3164. Abbruch von alten Wohngebäuden. Zum Abbruch von Wohnungen bedürfen Sie der amtlichen Genehmigung. Dies hängt mit dem Mieterschutzgesetz zusammen. Beschaffen Sie sich die baupolizeiliche Bescheinigung, daß die fraglichen Gebäude baufällig seien, so ist hier Aussicht vorhanden. Immerhin kann Ihnen noch die Abbruchgenehmigung erteilt werden unter der Auflage, geeigneten Ersatzraum zu beschaffen. Für Schornsteinerneuerung zahlen die Brandversicherungen oftmals Zuschüsse.

Nr. 3164. Dürfen verfallene, aber noch benutzte Wohngebäude abgebrochen werden? Nach den §§ 1 und 2 der VO vom 3. April 1937 bedarf der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, sofern sie mehr als 500 cbm abgebauten Raum umfassen, der baupolizeilichen Genehmigung. Die Abbruch-

genehmigung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung der Gebäude kein öffentliches Interesse besteht und Ersatzbauten nicht errichtet werden sollen. Die Baupolizeibehörde kann die Abbruchgenehmigung zeitlich bedingt oder unter Auflagen erteilen. Diese können sich auch auf die Errichtung von Ersatzbauten beziehen. Nach § 3 der VO soll der Antrag auf Erteilung der Abbruchgenehmigung enthalten:

1. Name, Stand, Wohnort des Eigentümers;
2. die genaue Bezeichnung des Gebäudes mit Angabe über Größe, Bauart, Bauzustand und bisherige Verwendung;
3. die Gründe für den Abbruch;
4. Angaben über Ort, Größe, Bauart, Verwendungszweck und voraussichtlichen Rohstoffbedarf etwaiger Ersatzbauten;
5. Name, Stand und Wohnung des Abbruchunternehmers.

Außerdem gelten für den Abbruch besondere Bestimmungen der Ortspolizeibehörde und Sicherheitsvorschriften.

Nr. 3165. Steuerabzug für kurzlebige Wirtschaftsgüter. Betonmaschinen, Kraftwagen usw. gehören, wie Sie zutreffend annehmen, zu den kurzlebigen Wirtschaftsgütern, die bei kaufmännischer Buchführung bereits im Jahre der Anschaffung bis auf 0 RM. abgeschrieben werden können, falls kaufmännische Buchführung besteht und die Gegenstände auf einem besonderen Konto bzw. bei einfacher kaufmännischer Buchführung in einem besonderen Inventarverzeichnis nachgewiesen werden.

Was die erforderliche Buchführung betrifft, so ist doppelte Buchführung nicht erforderlich, wohl aber müssen die Erfordernisse einer einfachen kaufmännischen Buchführung erfüllt sein. Dies bedeutet, daß zunächst alle Geschäfte vollständig und richtig verbucht werden müssen. Neben den Einnahmen müssen also jedenfalls auch die Ausgaben laufend verbucht werden. Kasseneinnahmen und -ausgaben müssen täglich verbucht werden. Auch der laufende Rechnungsvorkehr (Kontokorrent) muß sich aus der Buchführung ergeben. Vor allem fehlt in Ihrer Buchführung anscheinend eine laufende Aufzeichnung der Kassenausgaben. Sie zeichnen nur die Einnahmen laufend auf. Erforderlich ist aber schließlich auch die Aufnahme von Inventarverzeichnissen, die vor allem für das Jahresende eine Uebersicht über die zum Betriebsvermögen gehörigen Gegenstände enthalten und auch bei der Berechnung des Gewinnes berücksichtigt werden. Wenn sich ein endgültiges Urteil ohne genaue Kenntnis Ihrer Buchführung nicht abgeben läßt, so muß doch auf Grund Ihrer Angaben damit gerechnet werden, daß Ihre Buchführung nicht als ordnungsmäßige kaufmännische Buchführung anerkannt wird, jedenfalls aber der Ergänzung bedarf. Wie erwähnt, müssen im übrigen auch bei einfacher kaufmännischer Buchführung die kurzlebigen Wirtschaftsgüter in einem besonderen Inventarverzeichnis nachgewiesen werden.

Nr. 3166: Schimmelbildung in Räucherammer. Die Schimmelbildung im Kellerraum ist auf Feuchtigkeit zurückzuführen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Aufsatz „Baukostenfrage für trockne Kellerräume“ in Heft 25 der „Bauhütte“. Beratungsstelle für Verwendung von Naturasphalt im Straßenbau und Baugewerbe, E. V.

Nr. 3166. Schimmelbildung in der Räucherammer. Es wird dringend empfohlen, die Räucherammer aus dem Keller zu entfernen. Die Wurstwaren können die Kellerluft nie vertragen; sie wird nie eine rote Farbe behalten, sondern immer grau werden.

Bei einer Räucherammer auf dem Boden wird der Uebelstand ausbleiben. Die Feuerung kann im Keller angelegt sein. Es kann aber auch ein Rohr von einem Ofen oder Herd benutzt werden, in welchem zur Zeit des Räucherns allerdings nur Holz geheizt werden darf. In dem Rohr muß ein Schieber über dem Rauchaustritt eingebaut werden. Der Rauchaustritt liegt 20 cm über dem Fußboden der Räucherammer. Unter der Decke der Räucherammer ist eine Öffnung für den Rauchabzug anzulegen. Soll nicht geräuchert werden, so werden beide Löcher durch eine Klappe geschlossen und der Schieber geöffnet, damit der Rauch nunmehr aus dem Schornstein heraustreten kann. Für gute Lüftung muß nach dem Räuchern gesorgt werden. Bmstr. W. Franke.

Nr. 3167. Verpflichtung für Luftschutzkellerbau? Nach der 2. Durchführungsvorordnung und den Schutzraumbestimmungen sind Schutzräume in Neubauten einzubauen und in Altbauten dann, wenn durch einen Um- und Erweiterungsbau eine Wertsteigerung des Gebäudes eintritt. Daß in 30 m Entfernung bereits ein Luftschutzkeller des gleichen Besitzers besteht, ist kein ausreichender Grund, um von der Verpflichtung des Schutzraumbaus zu befreien zu werden, denn die Mieter des Zweifamilienhauses sollen im Hause selbst, insbesondere bei Nacht und schlechtem Wetter, Schutz suchen können, abgesehen davon, daß sich die Besitzverhältnisse ändern können und hierdurch die Benutzung des in einem anderen Hause vorhandenen Schutzraumes erschwert wird. Gegen die vom Baupolizeiamt getroffene Anordnung wird ein Einspruch kaum Erfolg haben, wenn nicht die Ausnahmestimmungen Ziffer 80—88 herangezogen werden können. G. Troßbach.

Nr. 3167. Luftschutzraumbau. An der Errichtung eines solchen werden Sie nicht vorbeikommen. Der 30 m entfernt liegende Schutzraum ist reichlich weit entfernt. Am erster Stelle in der neuen Schutzraumverordnung steht der Satz: daß im gesamten Reichsgebiet „bei Neubauten“ Schutzräume zu schaffen sind. Ziffer 7 dieser Bestimmung sagt: daß der Schutzraum möglichst im Keller dieses Hauses in Treppennähe anzulegen sei, um in kürzester Frist erreicht zu werden. Wenn auch der 30 m entfernt liegende Schutzraum jetzt noch Ihnen gehört, so kann er über kurz oder lang parzellenmäßig getrennt und eingefriedigt werden. Ein grundbuchamtliches Recht, diesen ersten Schutzraum zu benutzen, geht nicht an. Denken Sie nur daran, daß bei einer Uebung oder beim wirklichen Fliegerangriff alles im Dunkeln vor sich geht. Wie sollen da bei Nacht und Nebel Gebrechliche, Kranke, Kinder usw. über Stock und Stein befördert werden? Nach Ziffer 87 der Verordnung wird Befreiungsanträgen nur bei entfernt liegenden Einzelgebäuden, wie Förstereien usw., stattgegeben. Da Ihr Terrain aber noch bebaut werden soll, trifft das für Sie nicht zu. Menz, Dillenburg.