

DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * № 88 * BERLIN, DEN 4. NOVEMBER 1925

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

SCHRIFTLICHTUNG: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

Das Hypothekenaufwertungsgesetz in praktischer Auswirkung.

Von Regierungsbaumeister a. D. E. Runge, Berlin.



Wir schicken zunächst, um dem mit der Materie nicht vertrauten Leser die Übersicht zu erleichtern, eine knappe Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen des Hypothekenaufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 voraus.

Zu unterscheiden ist zwischen festen und Sicherungshypotheken. Bei festen Hypotheken wird der volle Hypothekenbetrag aufgewertet, bei Sicherungshypotheken nur die Höhe der Forderung, die ihnen zugrunde liegt.

Der Aufwertungsbetrag ist im allgemeinen 25 v. H. des Goldmarkbetrages. Dieser ist bei Hypotheken, die vor dem 1. Januar 1918 eingetragen waren, gleich dem Nennbetrag.

Bei Hypotheken, die nach dem 1. Januar 1918 eingetragen sind, ist der Goldmarkbetrag

a) wenn die Hypothek vom jetzigen Inhaber gegeben ist: Die auf Grund der amtlichen Meßzahlen in Goldmark umgerechnete Summe, für die die Hypothek als Sicherheit dient;

b) wenn die Hypothek abgetreten ist: Der nach den Meßzahlen in Goldmark umgerechnete Erwerbspreis des jetzigen Besitzers.

Der so errechnete Goldmarkbetrag wird mit 25 v. H. aufgewertet.

Durch Erbschaft und durch Ehe erworbene, durch Verschmelzung mehrerer Gesellschaften erworbene Hypotheken werden aufgewertet, als ob sie noch in der Hand des Vorbesitzers, Erblassers usw. wären. Eine Herabsetzung des Betrages bis auf 15 v. H. ist möglich auf Grund der allgemeinen Härteklauseel, falls die Aufwertung auf 25 v. H. eine grobe Unbilligkeit für den Schuldner bedeuten würde. Voraussetzung ist, daß nur durch die Herabsetzung der Aufwertung die grobe Unbilligkeit abwendbar ist.

Persönliche Forderungen werden abweichend von einem dringlichen Anspruch individuell aufgewertet. Bei der Aufwertung des dringlichen Anspruchs bleibt es bei 25 v. H., die persönliche Forderung kann höher oder niedriger als 25 v. H. aufgewertet werden. Individuell werden aufgewertet: Forderungen auf Grund eines Gesellschafts- oder Beteiligungsverhältnisses, Ansprüche aus Erbauseinandersetzungen usw., auf wiederkehrende Leistungen z. B. bei Abfindungen, Restkaufgeldern (Vor dem 1. Januar 1918 eingetragene Restkaufgelder gelten als Hypotheken und werden mit 25 v. H. aufgewertet. Später eingetragene Restkaufgelder werden individuell aufgewertet; vom 1. Januar 1908 bis 1. Januar 1912 eingetragene Restkaufgelder können bis 75 v. H., vom 1. Januar 1912 bis 1. Januar 1922 entstandene können bis 100 v. H., nach dem 1. Januar 1922 entstandene können unbeschränkt aufgewertet werden. Voraussetzung ist, daß die Ansprüche nicht vor dem 14. November 1924 abgetreten sind.)

Die alten Hypotheken behalten grundsätzlich ihren alten Rang. Ausnahmen: Ist eine Hypothek nach dem 14. Februar 1924 aber vor dem 1. Oktober 1925 neu aufgenommen, so geht dieser neuen Hypothek nur ein Aufwertungsbetrag von 15 v. H. der alten Hypothek vor, an deren Stelle die neue Hypothek aufgenommen wurde.

Auch zurückgezahlte und gelöschte Hypotheken werden aufgewertet. Voraussetzung ist, daß der Gläubiger bei Annahme des Geldes vor dem 15. Juni 1922 einen Vorbehalt gemacht hat. Auf Grund der Härteklauseel kann eine Aufwertung unterbleiben, wenn eine unbillige Härte vorliegt. Besonders ist zu beachten: Ist ein Grundstück „lastenfrei“ verkauft, so erfolgt keine Aufwertung der Hypothek. Der Gläubiger kann sich jedoch an

den früheren Eigentümer halten. Aber auch dann wird im allgemeinen keine Aufwertung (dieser jetzt persönlichen Schuld) stattfinden, da der Erlös beim Verkauf meist nur ganz geringfügig war und eine Aufwertung für den Vorbesitzer eine „unbillige Härte“ bedeuten würde. In diesen Fällen — die sehr oft vorkommen werden — gehen die Hypothekengläubiger leer aus. Alle Ansprüche auf rückwirkende Aufwertung müssen bis zum 1. Januar 1926 angemeldet werden.

Auch rückwirkend aufgewertete Hypotheken nehmen ihren alten Rang wieder ein, sofern nicht Ansprüche Dritter auf Grund des „öffentlichen Glaubens des Grundbuchs“ berücksichtigt werden müssen. (Nach Löschung der alten Hypotheken neu eingetragene usw.)

Auch bei Vergleichen findet eine Aufwertung statt, sofern diese zwischen dem 15. Juli 1922 und dem 14. Februar 1924 abgeschlossen sind. (Ausnahme: Vergleich bleibt in Kraft, wenn ihn ein Kaufmann im Betrieb seines Gewerbes geschlossen hat. Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften usw., gelten hier nicht als Kaufleute.)

Werden Hypotheken rückwirkend aufgewertet, so werden bereits geleistete Zahlungen (auch Tilgungsbeträge) angerechnet.

Berechnung der anzurechnenden Summen: Bei Zahlungen vor dem 15. Juni 1922 ist Nennbetrag = Goldmarkbetrag. Später geleistete Zahlungen werden in Goldmark umgerechnet und auf den Aufwertungsbetrag angerechnet. Sind noch nicht gelöschte Hypotheken abgetreten, so wird bei Abtretung vor dem 15. Juni 1922 nur der dem Gläubiger gezahlte Goldmarkbetrag aufgewertet. Bei Abtretung zwischen dem 15. Juni 1922 und dem 14. Februar 1924 wird zu Gunsten des jetzigen Inhabers ebenfalls nur der tatsächliche Kaufpreis in Goldmark aufgewertet. Die Lieferung zwischen dem Kaufpreis in Goldmark und dem vollen Hypothekenbetrag in Goldmark wird zu Gunsten des alten Gläubigers aufgewertet. Dieser hat seinen Anspruch anzumelden. Bei nach dem 14. Februar 1924 abgetretenen Hypotheken findet keine Aufwertung zu Gunsten des alten Gläubigers statt. Sind vor dem 14. Februar 1924 abgetretene Hypotheken nach dem 14. Februar 1924 weiterveräußert, so wird die Kaufsumme (in Goldmark) des zweiten Besitzers zugunsten des dritten und letzten Besitzers aufgewertet.

Bei abgetretenen Hypotheken geht der Anspruch des jetzigen Besitzers dem Anspruch des alten Besitzers vor.

Der Hauseigentümer ist berechtigt, nach der aufgewerteten ersten Hypothek eine neue Hypothek in Höhe des Aufwertungsbetrages der ersten Hypothek aufzunehmen. Diese geht im Range den übrigen Hypotheken, auch den aufgewerteten, vor. Sinngemäß können im Range nach den einzelnen aufgewerteten Hypotheken neue Hypotheken eingetragen werden. Diese Regelung tritt entgegen der Auffassung vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs ein, selbst wenn vor Inkrafttreten des Gesetzes neue Hypotheken auf Häuser eingetragen sind, deren alte Hypotheken gelöscht waren.

Verzinsung.

Bis zum 1. Januar 1925 fallen Zinsen fort.
Vom 1. Januar 1925 bis 1. Juli . . . 1925 1,2 v. H.
" 1. Juli . . . " 1. Januar 1926 2,5 " "
" 1. Januar 1926 " 1. " 1928 3,— " "
" 1. Januar 1928 ab 5,— "

Bei Wiedereintragung gelöschter bzw. abgetretener Hypotheken beginnt die Verzinsung erst mit dem Beginn des der Eintragung folgenden Kalendervierteljahres.

Aufgewertete Hypotheken sind nicht vor dem 1. Januar 1922 fällig und auch dann nur, wenn sie vorher

rechtzeitig gekündigt worden sind. Schuldner hat jederzeit das Recht, nach vorheriger dreimonatiger Ankündigung die Hypothek zurückzuzahlen. Auf Antrag des Schuldners kann die Aufwertungsstelle eine Hinausschiebung des Fälligkeitstermins anordnen, wenn es zur Abwendung einer groben Unbilligkeit notwendig ist; in diesem Falle müssen Teilzahlungen angeordnet werden. Anträge auf Hinausschiebung der Fälligkeit müssen bis zum 1. Januar 1927 bei der Aufwertungsstelle gestellt werden. Im Falle der Bedürftigkeit des Gläubigers kann die Aufwertungsstelle auf dessen Antrag bestimmen, daß die aufgewertete Hypothek vorzeitig, d. h. vor dem 1. Januar 1932 zurückgezahlt wird. Voraussetzung ist, daß der Schuldner dadurch keinen wirtschaftlichen Schaden erleidet; in den meisten Fällen wird daher die Aufwertungsstelle Teilzahlungen anordnen. Anträge auf Teilzahlungen müssen bis zum 1. April 1926 gestellt sein. Da jedoch eine vorzeitige Fälligkeit nur in Frage kommt, wenn keine Zwangswirtschaft auf dem betreffenden Grundstück ruht, fällt diese bei allen der Wohnungszwangswirtschaft unterliegenden Grundstücken fort. —

Nachdem das Hypothekenaufwertungsgesetz nunmehr in Kraft getreten und zahlreiche Anträge auf Hypothekenaufwertung gestellt worden sind, sät sich bereits heute ein leidlich klares Urteil über die praktischen Auswirkungen des Gesetzes fällen.

Der selbstverständliche Sinn des Gesetzes war, dem durch die Geldentwertung verarmten Hypothekengläubiger einen Teil seines Verlustes zu ersetzen. In der ebenso richtigen Erkenntnis jedoch, daß der öffentliche Glaube des Grundbuches bis zu einem gewissen Grade geschützt werden müsse, hat man Bestimmungen in das Gesetz aufgenommen, die dessen Sinn in sehr vielen Fällen in das Gegenteil verkehren bzw. abschwächen.

In nachstehender Betrachtung sollen nur die wichtigsten Punkte erörtert werden, die aber in der Praxis sehr zahlreich auftreten:

§ 15 des Aufwertungsgesetzes bestimmt, daß eine Aufwertung von Hypotheken auch dann stattfindet, wenn der Gläubiger die Leistung in der Zeit vom 15. Juni 1922 bis zum 14. Februar 1924 angenommen hat.

Diese Bestimmung bezweckt, daß die Hypothekengläubiger, die durch die gerade innerhalb dieser Zeit besonders schnell fortschreitende Inflation durch die Rückzahlung in entwertetem Geld ihr Vermögen restlos verloren haben, entschädigt werden.

An anderer Stelle des Gesetzes wird aber verfügt, daß eine Aufwertung der dringlichen Schuld dann nicht stattfindet, wenn die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuches oder über das Erlöschen von Rechten durch den Zuschlag bei der Zwangsversteigerung dem entgegenstehen (§ 20). Das heißt: Sind Hypotheken vor dem 14. Februar 1924 gelöscht, und hat vor dem 14. Februar 1924 ein Verkauf des durch die grundbuchliche Eintragung lastenfrei gewordenen Grundstücke stattgefunden, so hat der neue Eigentümer nicht aufzuwerten. Der Gläubiger hat lediglich das problematische Recht, die Aufwertung des zu einer persönlichen Forderung gewordenen dringlichen Anspruchs gegen den Vorbesitzer geltend zu machen. Nach § 15 Abs. 2 jedoch wird dieser Vorbesitzer, der nur in ganz seltenen Fällen einen dem inneren Wert des Grundstücks entsprechenden Erlös erzielt hat, gegen die Geltendmachung der persönlichen Forderung geschützt. Denn da der Kaufpreis z. B. Berliner Wohnhäuser selten mehr als 1 v. H. des Gemeinen Wertes (Friedenswertes) betrug, die Aufwertung jedoch fast immer das etwa 20- bis 25fache dieses Erlöses betragen würde, wäre es eine unbillige Härte, von dem durch den Notverkauf verarmten ehemaligen Hauseigentümer auch noch eine Aufwertung zu verlangen, zumal er sich — wie es an zahllosen Beispielen bewiesen werden kann — oftmals beim Verkauf noch verpflichtete, die noch bestehenden Hypotheken mit dem an sich minimalen Erlös löschen zu lassen.

Das praktische Ergebnis ist also: Das Aufwertungsgesetz schützt, um den öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht zu erschüttern, den — oftmals ausländischen — Neubesitzer und den Grundstückspekulanten; dieser ist gegen eine rückwirkende Aufwertung geschützt. Es schädigt dagegen, weil eine andere Lösung bei der vorliegenden Form des Gesetzes nicht möglich ist, mit Rücksicht auf den verarmten ehemaligen Eigentümer den Hypothekengläubiger, dessen Hypothek ausfällt.

Es fragt sich sehr, ob nicht diese Bestimmungen des Gesetzes dazu angetan sind, einer Revision desselben allmählich die Wege zu ebnet.

Betrachten wir einen anderen Abschnitt des Gesetzes, der ebenfalls theoretisch sehr schön klingt, jedoch keinerlei praktischen Wert hat, den § 7, der von „Rangvorbehalt für den Eigentümer“ spricht. Er heißt:

„Der Eigentümer ist befugt, im Range nach dem an erster Stelle eingetragenen aufgewerteten Rechte und vor den diesem nachgehenden Rechten eine Hypothek oder Grundschuld in Höhe von 25 v. H. des Goldmarkbetrages des aufgewerteten Rechtes mit dem üblichen Zinsfuß eintragen zu lassen.“ Praktisch heißt das:

Hat ein Grundstück einen Gemeinwert von 100 000 M. und beträgt die I. Hypothek 50 000 M., so kann der Eigentümer nach dem Aufwertungsbeitrage von 12 500 M. eine II. Hypothek von 12 500 mit dem üblichen Zinsfuß aufnehmen. Ist ein gleiches Grundstück mit einer I. Hypothek von 12 000 M., einer II. Hypothek von 36 000 M. und einer III. Hypothek von 2000 M. belastet gewesen, so würde der Eigentümer neue Hypotheken an folgenden Stellen und in folgenden Höhen eintragen lassen:

1. Stelle — Alte Hypothek von M. 12 000, aufgewertet auf M. 3000
2. Stelle — Freie Stelle für den Eigentümer in Höhe von M. 3000
3. Stelle — Von der 2. Stelle auf die 3. Stelle gerückte Hypothek von M. 36 000, aufgewertet auf . . . M. 9000
4. Stelle — Freie Stelle für den Eigentümer von . . . M. 9000
5. Stelle — Von der 3. Stelle auf die 5. Stelle gerückte alte Hypothek von M. 2000 aufgewertet auf M. 500
6. Stelle — Freie Stelle für den Eigentümer von . . . M. 500

Niemand wird behaupten wollen, daß dieses dem Eigentümer zustehende Recht praktische Verwendbarkeit hat. Jeder Fachmann weiß, daß Hypotheken heute — mit so wenigen Ausnahmen, daß man diese außer Acht lassen kann — an zweiter oder nachgeordneter Stelle überhaupt nicht zu haben sind. Der praktische Erfolg des Gesetzes ist mithin, daß der Althausbesitzer, der immer aufwerten muß, wenn er nicht vor dem 15. Juni 1922 die Hypotheken — ohne daß der Gläubiger einen Vorbehalt gemacht hat — zurückgezahlt hat, sein Haus niemals neu belasten kann. Jedenfalls wird das in absehbarer Zeit nicht der Fall sein, besonders bei der zu erwartenden Überspannung des Geldmarktes infolge der Bestimmungen über die Rückzahlung der Hypotheken. Nur die Hauseigentümer, für die eine Aufwertung nicht in Frage kommt, weil sie vor dem 14. Februar 1924 lastenfrei gekauft haben, sind in der Lage, neue I. Hypotheken aufzunehmen. Wieder erkennen wir, daß der Althausbesitzer auch in dieser Frage benachteiligt ist.

Zum Schluß noch einen kurzen Blick auf die Bestimmungen über die Rückzahlung in § 25 bis 27 des Gesetzes:

Danach sind alle aufgewerteten Hypotheken vom 1. Januar 1932 ab fällig. Gewisse Ausnahmen sind zulässig: So kann mit Rücksicht auf eine besondere Notlage des Schuldners angeordnet werden, daß die fällige Hypothek in Raten zurückgezahlt wird; spätestens bis zum 1. Januar 1938 müssen diese Zahlungen reguliert sein. Andererseits kann die Aufwertungsstelle auf Antrag des Gläubigers anordnen, daß schon vom 1. Januar 1926 ratenweise Rückzahlung erfolgt. Jedenfalls in dem Zeitraum vom 1. Januar 1926 bis zum 1. Januar 1938, d. h. in 12 Jahren ist ein Betrag von 15 bis 16 Milliarden — so hoch beziffert man den gesamten Aufwertungsbeitrag der Hypotheken! — zu mobilisieren. Wenn auch nicht alle Hypotheken innerhalb dieser Zeit zurückgefordert werden, so werden doch die Gläubiger unter Ausnutzung der zweifellos auch dann noch weiterbestehenden Geldknappheit versuchen, den Zinsfuß, der bis dahin nur 5 v. H. beträgt, zu verdoppeln und möglichst zu verdreifachen. Es besteht die große Gefahr, daß dieser Fall eintritt, trotz aller Vorsichtsmaßregeln, unter denen die Bestrebungen des Bundes der Haus- und Grundbesitzervereine an erster Stelle zu nennen sind, die durch einen Zusammenschluß und gemeinsame Nutzbarmachung der Rangvorbehalte (§ 7 siehe oben) versuchen, den Realkredit neu aufzubauen. Gelingen solche Bestrebungen nicht und ergreift die Regierung nicht von sich aus die Initiative zur Schaffung von staatlichen Hypothekenbanken oder ähnlichen Institutionen, die auch Hypotheken an nachgeordneter Stelle geben, so ist mit einer Belastungsprobe des Geldmarktes schwerster Art zu rechnen. Daß dadurch die Gesamtwirtschaft leidet, ist ohne weiteres klar. Wieder aber kommt die Erkenntnis, daß in erster Linie der Althausbesitzer, der nicht nur erste, sondern auch noch nachgeordnete aufgewertete Hypotheken auf seinem Grundstück ruhen hat, diesen Gefahren gegenübersteht, während der Inflationskäufer mit seinem lastenfreien Grundstück von diesen Sorgen befreit ist. —

Die Dividendenergebnisse in der Baustoff- und Bauindustrie für 1924.



Das erste stabile Geschäftsjahr von der Währungsseite aus ist in seinen wirtschaftlichen Ergebnissen äußerst wichtig für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse überhaupt, wie sie sich nach Krieg und Inflation gestalten und auswirken und für die Zukunft maßgebend sein werden. Es ergibt sich daraus, daß die deutsche Wirtschaft in einem zermürbenden Prozeß des Neuaufbaus, der Neuordnung und Umstellung einen Existenzkampf ohnegleichen ausfechten muß. Das blanke Gerüst der festen Reichsmark zeigt nur, daß alle Fäden abgerissen sind, die dem Wirtschaftsorganismus vor dem Kriege Leben zuführten; die Regungen des Kapital-, des in- und ausländischen Absatzmarktes sind äußerst schwach und werden noch über alle Maßen gehemmt durch erdrückende Unkosten-, Steuern- und Spesenlasten, in der Bauindustrie zudem noch durch die Zwangsverhältnisse der Gesetzgebung. Der Antrieb, der den gut erhaltenen und starken sachlichen und persönlichen Produktionsfaktoren die nötige Entfaltung bringen mußte, ist also durchaus ungenügend und wird es allem Anschein nach noch lange sein.

Unter diesem Gesichtspunkt kann auch von befriedigenden Dividendenaussichten kaum die Rede sein bzw. es können hierauf keine großen Erwartungen gesetzt werden. Immerhin ist es ein nicht unwichtiges Gebiet, die knappen Dividendenmöglichkeiten so zur Anwendung zu bringen, daß auch das Interesse der Aktionäre nicht zum Erlahmen gebracht wird; denn die Aktie ist die vornehmste Form der Finanzierung der Aktiengesellschaften und die Dividende der maßgebendste Faktor bei der Bewertung der Aktie. Die Dividende garantiert den Paristand der Aktie und hebt die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft, ein Umstand, der bei dem großen Kreditbedarf der Unternehmen stark ins Gewicht fällt. Die Tatsache, daß der Aktienkursverfall der deutschen Papiere seit Beginn dieses Jahres bis zu 50 v. H. beträgt, ist zu einem Teile auch auf negative Dividendenpolitik zurückzuführen.

Betrachtet man von diesem Gesichtspunkt aus die Dividendenresultate des Jahres 1924, die in der Öffentlichkeit große Beachtung und Beurteilung gefunden haben, so kann man sagen, daß die Dividendenresultate der Baustoff- und Bauindustrie sich auf einer mittleren Linie bewegen. Von 105 erfaßten Gesellschaften schlossen 15 mit Verlust ab, 32 blieben Dividendenlos, 58 schütteten folgende Dividenden aus:

3 mit je 3 v. H.	7 mit je 8 v. H.
10 " " 4 "	11 " " 10 "
7 " " 5 "	1 " " 11 "
14 " " 6 "	1 " " 12 "
2 " " 7 "	1 " " 15 "
1 " " 7 1/2 "	

Diese Ergebnisse sind bei vorsichtigster Bilanzierung, bei erheblichen Abschreibungen und Rückstellungen, vereinzelt auch Reduzierungen vorhergegangener höherer Dividendenvorschläge erzielt, und in Berücksichtigung des Umstandes, daß die Zahl der dividendenlosen Gesellschaften sehr hoch ist, obwohl der Reingewinn die Ausschüttung einer solchen gerechtfertigt hätte, ist die Durchschnittsdividende mit rd. 7 Prozent zu beziffern; nach den Verhältnissen des flauen Geschäftsjahres ist dies ein immerhin günstiges Ergebnis, wenn auch

die Vorkriegsrente das Doppelte erreicht hat und ferner zu bedenken ist, daß der Normalzinsfuß das Doppelte desjenigen der Vorkriegszeit beträgt und der Realwert der Aktienkapitalien und der Dividenden jetzt ein viel niedriger ist.

Am günstigsten ist das Ergebnis in der Zementindustrie aus welcher noch folgende interessante Gegenüberstellung gegeben sei, 26 Gesellschaften umfassend:

Aktienkapital vor dem Kriege	Dividenden			Aktienkapital 1924	Dividende 1924	Dividendenlose Gesellschaften			
	1911	1912	1913			1911	1912	1913	1924
M 92 234 000	142	189 1/2	202 1/2	M	123 1/2	3	4	4	7
	v. H.	v. H.	v. H.		v. H.				

Als Grundlage und Erläuterung zu diesen Zahlen möge noch folgender Extrakt aus den Geschäftsberichten dienen:

Bauindustrie: Der knappe Umfang der Bauvorhaben stand in keinem Verhältnis zu der erweiterten Leistungsfähigkeit der Betriebe. Reichs-, Länder- und Stadtverwaltungen und die Reichsbahn hielten mit Aufträgen sehr zurück, gar nicht zu reden von der Stagnation des privaten Baumarktes, was zur Folge hatte, daß die Bauunternehmen sich starke Konkurrenz machten. Die Klagen über Geldknappheit und Steuerdruck sind am hervortretendsten.

Baustoffindustrie: Nach größtenteils monatelangem Stillstand konnten die Betriebe erst im Frühjahr, und auch nur hälftig, in Tätigkeit gesetzt werden. Schwankender Absatz führte teilweise wiederholt zu weiteren Einschränkungen oder Stilllegungen. Größtenteils konnte nur die Hälfte oder noch weniger der Vorkriegsproduktion erreicht werden, die Preise waren nicht auskömmlich. Der Export war ebenfalls minimal und zumeist ein Verlustgeschäft und wird gehemmt durch ausländische, billigere Konkurrenz und durch Zollmauern. Außerordentlich dringend ist das Bedürfnis nach Betriebsverbesserung und Ausnutzung der technischen Fortschritte, was aber infolge Kapitalknappheit, Kreditnot und Kreditteuerung nur zum kleinen Teile durchgeführt werden konnte.

Die Dividendenaussichten für 1925 werden allgemein günstiger beurteilt und man erwartet bessere Ergebnisse, was auch durch den bisherigen Geschäftsverlauf begründet erscheint. Große Fortschritte im Absatz, zum Teil im ersten Halbjahr 10 v. H. höher wie 1914, wurden in der Zementindustrie erzielt, und auch die Bauindustrie hatte ja eine lebhaftere Beschäftigung aufzuweisen. Auch die Preise sind auskömmlicher. Andererseits hat die Knappheit an Betriebskapital allenthalben eine weitere Verschärfung erfahren. Aus diesen Gründen, und um die Nationalisierung zu fördern, ist gerade in letzter Zeit eine stärkere Konzentrationsbewegung in Industrie und Handel zu konstatieren. Damit wird einmal die Kreditbasis zu erweitern, vor allem aber das Problem der Technik, der Rationalisierung und Intensivierung zu lösen versucht, um auch der Auslandskonkurrenz begegnen zu können. Dieser Prozeß ist auch in der Baustoff- und Bauindustrie im Gange, ohne daß abzusehen ist, welche Gruppierungen hier noch zustande kommen werden. Die Umstellungsbewegung nach zahlreichen Versäumnissen im Jahrzehnt Krieg-Inflation muß den völlig veränderten volks- und weltwirtschaftlichen Verhältnissen auf dem Wege der Anpassung Rechnung tragen, und diese Bewegung ist ebenso interessant, wie sie Aufmerksamkeit verdient. — Paul Kinst in Homburg v. d. H.

Neue preußische Bestimmungen über zulässige Beanspruchung von Flußstahl usw. vom 25. 2. 1925 *).

Von Reg.-Baumstr. a. D. Giessbach, Berlin.



Die bisherige erfolgreiche Verwendung von hochwertigem Baustahl im Brückenbau läßt darauf schließen, daß dieser wertvolle Baustoff der deutschen Industrie auch im Hochbau zu bedeutenderen Konstruktionen häufiger angewendet werden wird. Aus diesem Grunde war eine Abänderung der in Preußen für die Berechnung von Bauwerken im Hochbau geltenden „Bestimmungen über die bei Hochbauten anzunehmenden Belastungen und über die zulässigen Beanspruchungen der Baustoffe“ vom 24. Dezember 1919 notwendig, und zwar des Abschnittes D. I u. II, a, der durch die „Bestimmungen über zulässige Beanspruchungen von Flußstahl usw.“ entsprechend dem Erlaß des preuß. Minister für Volkswohlfahrt vom 25. Februar 1925, II 9 Nr. 156, ergänzt ist. Der übrige Teil der alten Bestimmungen dagegen hat nach dem Erlaß vom 25. Mai 1925, II 9 Nr. 156 III, immer noch seine Gültigkeit.

Die vorliegenden Bestimmungen, die mit den „Vorschriften für Eisenbauwerke“ der deutschen Reichsbahngesellschaft vom 25. Februar 1925 hinsichtlich der Beanspruchungen und Berechnungsweise auf Druck und Knicken übereinstimmen, behandeln unter Abschnitt A im allgemeinen die zulässigen Beanspruchungen von Flußstahl, bisher Eisen genannt, von hochwertigem Baustahl und vom Gußeisen sowie Gußstahl, unter Abschnitt B die Belastungsannahmen und zulässigen Spannungserhöhungen, unter Abschnitt C die Berechnung von Druckstäben und zuletzt unter Abschnitt D die Berechnung eiserner Träger. Wir geben im Folgenden die Bestimmungen im einzelnen wieder.

*) Anmerkung der Schriftleitung: Wenn auch diese Vorschriften mehr technischer als wirtschaftlicher Art sind, abgesehen von der Rückwirkung, die sie auf die Wirtschaftlichkeit des Bauens haben werden, so bringen wir sie doch als zur „Normung“ gehörig nicht im technischen, sondern wirtschaftlichen Teil. —

A. Allgemeines.

Die zulässigen Beanspruchungen, die vom Architekten und Ingenieur bei Bauwerken in Flußstahl nicht überschritten werden dürfen, sind in Nachfolgendem aufgeführt.

1. Zulässige Beanspruchung σ_{zul} in kg/cm^2

α) für Flußstahl „St. 37, mit einer Zugfestigkeit von 3700–4500 kg/cm^2 .

β) für hochwertigen Baustahl „St. 48“ mit einer Zugfestigkeit von 4800–5800 kg/cm^2 und einer Bruchdehnung beim Langstab von mindestens 18 v. H.

Verwendungsform	Art der Beanspruchung	Beanspruchung in kg/cm^2		Bemerkungen
		α) Flußstahl St. 37	β) hochw. Baustahl St. 48	
a) in Walzprofilen gegliederten Bauteilen, Stützen usw.	Biegung u. Zug	1200	1560	Die Berechnung der Druckstäbe, insbesondere Stützen in Geschosßbauten, vergl. C)
b) in Walzprofilen gegliederten Bauteilen, Stützen usw.	Schub	1000	1300	
c) Niete und eingepaßte Schraubenbolzen	Abscheren	1000	1300	Für Niete und eingepaßte Schraubenbolzen ist der Bohrungsdurchmesser, für rohe Schrauben der Schaftdurchmesser in Rechnung zu stellen.
d) „Gewöhnliche“ Schraubenbolzen (rohe Schrauben)	Lochleibungsdruck	2000	2600	
e) „Gewöhnliche“ Schraubenbolzen (rohe Schrauben)	Abscheren	800	1040	
f) „Gewöhnliche“ Schraubenbolzen (rohe Schrauben)	Lochleibungsdruck	1600	2080	
g) Ankerschrauben und Anker (Rund-, Flach- u. Profilleisen)	Zug	800	1040	Für Schrauben gilt der Kernquerschnitt.
h) Altes, wiederzuverwendendes Eisen	Die Beanspruchung ist je nach Beschaffenheit des Eisens und Schwächung durch Rost anzusetzen. Liegt bereits Überschreitung der Streckgrenze vor, z. B. bei vorhandenen Knickstellen oder starken Durchbiegungen, so darf das Eisen nur nach Untersuchung in amtlichen Prüfungsanstalten unter entsprechender Herabsetzung der Beanspruchung wieder verwendet werden.			
i) Schweißisen	Sollte ausnahmsweise noch Schweißisen verwendet werden, so sind die Beanspruchungen um 10 v. H. zu ermäßigen.			
k)	Elastizitätsmaß für Flußstahl St. 37 u. St. 48	2 100 000		
	für Schweißisen	2 000 000		

2. Zulässige Beanspruchungen σ_{zul} für Gußeisen und Stahl in kg/cm^2 :

a) Gußeisen, Achsrechter Druck	600	g) Stahlguß (Stahlformguß), Achsrechter Druck	1500
b) „ „ Flächendruck in Lagern	1000	h) Geschmied. Stahl, Biegung	1400
c) „ „ Zug bei Biegung	300	i) „ „ Achsrechter Druck und Zug	1700
d) „ „ Druck „ „	600	k) Elastizitätsmaß für Gußeisen	1 000 000
e) „ „ Zug und Schub	250	„ „ „ „	2 150 000
f) Stahlguß (Stahlformguß), Biegung	1200	„ „ geschmiedeten Stahl	2 100 000

Die vorstehende Tabelle zeigt, daß die bisherigen Beanspruchungen von Flußstahl (Eisen) nicht geändert sind, nur das Elastizitätsmaß ist auf Grund weiterer Versuche auf $E = 2\,100\,000$, statt $2\,150\,000$ festgesetzt.

Neu dagegen ist die Zulassung der Wiederverwendung von altem Eisen unter gewissen Voraussetzungen. Diese Möglichkeit kann für den entwerfenden Architekten hinsichtlich der Baukosten von ausschlaggebender Bedeutung sein. Aus diesem Grunde wird von altem Eisen insbesondere bei untergeordneten Bauteilen ergiebig Gebrauch gemacht werden können. Die Beanspruchung richtet sich nach der Beschaffenheit des Materials und nach dem Grad der Schwächung durch Rost. Welcher Wert soll nun der statischen Untersuchung zu Grunde gelegt werden, damit nicht nachher bei der Prüfung der Bauvorlagen Beanstandungen möglich sind? Meinungsverschiedenheiten können leicht das Genehmigungsverfahren aufhalten. Daher wird empfohlen, die Spannung nicht über 1200 kg/cm^2 zu wählen, auch wenn bei dem gegebenen Belastungsfalle eine Erhöhung zulässig wäre.

Für die Verwendung von hochwertigem Stahl sind besondere Bedingungen zu erfüllen:

1. Die Abnahme muß durch einen erfahrenen Fachmann gemäß den anerkannten Lieferungsbedingungen (DIN 1000)¹⁾ vorgenommen werden und die einwandfreie Beschaffenheit und Gleichartigkeit des Baustoffes gewährleistet werden, wobei für die Güteprüfung die Vorschriften der Reichsbahn vom 10. November 1924 sinngemäß Anwendung finden.

2. Alle Bauglieder müssen durch eine Markenlinie, die beim Walzen jedem Stück in ganzer Länge eingespreßt wird, gekennzeichnet sein, und auch die Setzköpfe der Niete bzw. die Schraubenbolzen müssen mit einem stark erhabenen Zeichen H versehen sein.

Die Forderung unter 2) kann die schnelle Einführung dieses Materials leicht aufhalten. Voraussetzung für die oben angeführten Beanspruchungen ist, daß die Bauwerke gegen Rost sachgemäß und genügend geschützt sind. Davon müßten die örtlichen Baupolizeibehörden durch Nachprüfung sich überzeugen.

¹⁾ Veröffentlichungen des „Normenausschusses der deutsch. Industrie“ Beuth-Verlag, Berlin SW 19, Beuthstr. 8. —

Neu ist ferner die Festlegung der geringsten Abmessung der Profile. Bei Haupttragteilen darf das Maß $d = 4 \text{ mm}$ nicht unterschritten werden. Demnach dürfte $\text{I } 8^2$ mit $d = 3,9 \text{ mm}$ und $\text{I } 6^2$ mit $d = 3,5 \text{ mm}$ nicht verwendet werden. Bei Bauwerken, die neben der ruhenden Belastung auch noch dynamischen Einwirkungen ausgesetzt sind, z. B. Kranbahnen und turmartige Bauwerke, ist es dringend geboten, mit Rücksicht auf die Schwingungen des Stabes nicht die kleinste Abmessung zu nehmen, weil die Anschlußniete sich lockern, auch wenn sie ordnungsgemäß nach Vorschrift genietet werden.

Hinsichtlich der Durchbiegung ist eine Abänderung nicht eingetreten. Wie früher soll sie bei stark beanspruchten Transmissionsträgern und bei den über 7 m langen Trägern und Unterzügen, die ein Gebäude aussteifen und an Stelle der sonst vorhandenen Quer- und Längswände treten, daß Maß von $\frac{1}{500}$ der Stützweite nicht überschreiten.

Diese Vorschrift wird z. B. bei Deckenunterzügen, die wie unter B) erwähnt, auch bis 1400 kg/cm^2 beansprucht werden können, besonders beachtet werden müssen. In solchen Fällen muß der Träger nicht nach dem erforderlichen Widerstandsmoment, sondern nach dem erf. Trägheitsmoment berechnet werden. Für einen Träger auf 2 Stützen ist bei gleichmäßiger Belastung die Durchbiegung $f = \frac{5 \cdot P \cdot l^3}{384 \cdot E \cdot J}$. Wird $E = 2\,100\,000$ statt $2\,150\,000$ eingesetzt, so ist, wie Dr. Hauer vorschlägt, $J_{\text{erf.}} = \frac{M \cdot l}{4}$

Beispiel:
 Für $M = 20\,000 \text{ cmkg}$, $l = 7,4 \text{ m}$ und $\sigma_{zul} = 1400 \text{ kg/cm}^2$ ist
 $J_{\text{erf.}} = \frac{20\,000 \cdot 7,4}{4} = 37\,000 \text{ cm}^4$; hierfür
 $\text{I } 42^{1/2}$ mit $J = 37\,009 \text{ cm}^4$
 bzw. $W_{\text{erf.}} = \frac{20\,000}{1400} = 1427 \text{ cm}^3$; hierfür
 $\text{I } 40$ mit $W = 1461 \text{ cm}^3$

²⁾ Nach dem Erl. v. 25. 2. 25 betr. allgemeine Bezeichnungen in den baupol. Festigkeitsberechnungen und Zeichnungen müssen die amtlich eingeführten Bezeichnungen auch in den einzureichenden Bauvorlagen angewendet werden, worauf die Baupolizei zu achten hat. Die in der Abhandlung benutzten Abkürzungen werden daher in der Fußnote erklärt. $\text{I } 8 =$ doppel-T-Eisen mit 8 cm Höhe. $\text{I } 6 =$ Bolag-Eisen 6 cm hoch.

Für $M = 35\,000 \text{ cm}^2 \text{ kg}$, $l = 8,45 \text{ m}$ und $\sigma_{zul} = 1400 \text{ kg/cm}^2$ ist

$$J_{erf.} = \frac{35\,000 \cdot 8,45}{4} = 73\,800 \text{ cm}^4; \text{ hierfür}$$

$$2 \cdot I \cdot 42^{1/2} \text{ mit } J = 74\,000 \text{ cm}^4$$

$$W_{erf.} = \frac{35\,000}{1400} = 2500 \text{ cm}^3; \text{ hierfür}$$

$$2 \cdot I \cdot 38 \text{ mit } W = 1264 \text{ cm}^3$$

Trotz der hohen Beanspruchung muß mit Rücksicht auf die Durchbiegung das nächst höhere bzw. das übernächste Profil gewählt werden.

Neu ist ferner der Begriff „Stützweite“ eingeführt. Bei Trägern ist als Stützweite die Entfernung der Auflagermittlen zu wählen. Bei Auflagerung unmittelbar auf dem Mauerwerk ist die Stützweite gleich der um mindestens $1/20$ vergrößerten Lichtweite.

B. Belastungsannahmen und zulässige Spannungserhöhung.

In diesem Abschnitt werden Spannungserhöhungen zugelassen, die eine Verkleinerung der Querschnitte gegenüber den alten Vorschriften zur Folge haben. Es werden 2 Belastungsfälle unterschieden.

1. Die zulässigen Beanspruchungen unter A_1 und A_2 gelten bei gleichzeitiger ungünstigster Wirkung der ständigen Last, der Verkehrslast und der Schneelast, wobei Bremswirkung oder Schrägzug soweit sie von einem Kran herrühren, Riemenzug u. dgl. der Verkehrslast hinzuzurechnen sind (erster Belastungsfall).

2. Bei Berücksichtigung gleichzeitiger ungünstiger Einwirkung von Windlast, Wärmeschwankungen sowie der Bremskräfte usw. von mehr als einem Kran und der unter 1 genannten Lasten dürfen die zulässigen Beanspruchungen um ein Sechstel, d. h. auf $1400 \text{ bzw. auf } 1820 \text{ kg/cm}^2$ erhöht werden (zweiter Belastungsfall).

3a. Wird für eine den strengsten Anforderungen genügende Durchbildung, Berechnung und Ausführung unter Zugrundelegung des Abschnitts II der Normalbedingungen für die Lieferung von Eisenbauwerken volle Sicherheit gewährleistet und wird die Bauausführung durch einen zuverlässigen, mit der Standsicherheit vertrauten Ingenieur überwacht und die Lastwirkung des 1. Belastungsfalles vorausgesetzt, so ist die Erhöhung der unter A_1 und A_2 aufgeführten Beanspruchungen um ein Sechstel möglich, d. h. auf 1400 kg/cm^2 . Hinsichtlich der Mittelstützen ist Abschnitt C. III. 1, b zu berücksichtigen.

3b. Sind die auch unter 2 genannten, also sämtliche möglichen Einwirkungen in Rechnung gestellt, so dürfen die unter A_1 und A_2 bezeichneten Beanspruchungen um ein Drittel, d. h. auf 1600 kg/cm^2 gesteigert werden. Dies gilt nicht für Deckenträger in Geschoßbauten, für die eine höhere Beanspruchung als 1400 kg/cm^2 (Belastungsfall 1 in Verbindung mit Bedingung 3a) nicht zulässig ist. Hinsichtlich der Berechnung der Druckstäbe siehe unter C. 1. 2.

4. Maßgebend für die Querschnittsermittlung ist derjenige Belastungsfall, der den größten Querschnitt ergibt.

Zur Erläuterung ist hinzuzufügen, daß die Bedingung unter 1 auch dann erfüllt ist, wenn eine von den aufgeführten Lasten oder eine andere, z. B. Schnee, nicht im vollen Sinne möglich ist. Dasselbe gilt auch zu Punkt 2. Hervorgehoben muß werden, daß als Windlast der in Frage

kommende spezifische Winddruck in die Rechnung einzusetzen ist, z. B. 125 kg/m^2 bzw. 150 kg/m^2 für Eisengitterwerk. Für Bauten an der Küste ist noch ein Zuschlag bis 50 v. H. zu machen. Eine Erhöhung der Spannungen war nach den alten Vorschriften nur bei Dächern, Fachwerkwänden, Trägern zur Unterstützung von Wänden und Kranbahnen möglich, jetzt ist diese Möglichkeit auf den gesamten Hochbau ausgedehnt. Ferner konnte früher die Steigerung der Beanspruchung auf 1400 kg/cm^2 nur dann vorgenommen werden, wenn eine erhöhte Windlast von 150 kg/m^2 statt 125 kg/m^2 berücksichtigt war, und wenn infolge der ständigen Last (Nutzlast und Schnee) allein die Spannung das Maß von 1200 kg/cm^2 nicht überschritten war. Da bei der Berechnung von Bauwerken im Freien stets Winddruck in Rechnung gestellt werden muß, so kann $\sigma_{zul} = 1400 \text{ kg/cm}^2$ gewählt werden, selbst dann, wenn die Bedingung unter 3) nicht voll erfüllt ist. Gleichfalls können die Kappenträger bei Decken, die als Normalprofile den anerkannten Lieferungsbedingungen entsprechen, mit 1400 kg/cm^2 berechnet werden, zumal die statische Untersuchung auch für den Architekten höchst einfach ist und die Profile einer sorgfältigen konstruktiven Durchbildung nicht bedürfen. Dagegen dürfen die Beanspruchungen in diesem Falle nicht auf 1600 kg/cm^2 gesteigert werden, wohl aber bei den übrigen Teilen des Bauwerkes wie bei Fachwerkwänden usw. wenn die Voraussetzung zu 3) vorhanden ist. Dies würde jedoch nicht zutreffen, wenn die Bauüberwachung ein Architekt ausübt, weil er nicht mit den Einzelheiten der strengen Berechnung, konstruktiven Durchbildung vertraut ist, wie das nach den Bestimmungen gefordert wird.

Um die höchst mögliche Beanspruchung $\sigma_{zul} = 1600 \text{ kg/cm}^2$ beim Projekt ausnutzen zu können, wird der bauleitende Architekt schon einerseits aus wirtschaftlichen Gründen einen Bauingenieur als Beistand nehmen, andererseits wird er aus rechtlichen Erwägungen § 222 und 230 des StGB. entsprechen wollen, weil dann hiernach der verantwortliche Bauleiter die mit der dauernden Tätigkeit verbundene Sachkenntnis besitzt, die ihm deshalb eine besondere Pflicht zur Aufmerksamkeit bei den baulichen Anordnungen auferlegt. Aus den oben angeführten Gründen wird daher eine Arbeitsteilung nicht mehr zu umgehen sein.

Ferner muß weiter betont werden, daß gegenüber den alten Vorschriften eine Spannungserhöhung jetzt auch auf Nieten und Schrauben ausgedehnt ist, die bei schwierigen Anschlüssen dem Konstrukteur sehr willkommen sein kann. Demnach ist eine Steigerung für Flußstahl möglich

1. der zulässigen Scherbeanspruchung¹⁾ bei
 - a. Nieten u. eingepaßten Schrauben von 1000 kg/cm^2 auf 1167 kg/cm^2 bzw. auf 1334 kg/cm^2 .
 - b. gewöhnlichen Schrauben von 800 kg/cm^2 auf 933 kg/cm^2 bzw. auf 1067 kg/cm^2 .
 2. des zulässigen Lochleibungsdrucks²⁾ bei
 - a. Nieten und eingepaßten Schrauben von 2000 kg/cm^2 auf 2334 kg/cm^2 bzw. auf 2667 kg/cm^2 .
 - b. gewöhnlichen Schrauben von 1600 kg/cm^2 auf 1867 kg/cm^2 bzw. auf 2134 kg/cm^2 .
- Sinngemäß sind die Erhöhungen für hochwertigen Baustahl. — (Schluß folgt.)

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. im 1. Geschäftsjahr vom 2. April 1924 bis zum 31. März 1925.

(Nach Angaben des Geschäftsberichtes*).



Nach Wiederkehr geregelter Verhältnisse wurde im Jahre 1924 als eine der dringendsten sozialen und wirtschaftlichen Aufgaben erkannt, mit gesammelten Kräften die Bautätigkeit erneut in Gang zu bringen. Es galt, auf die Linderung der alles Maß übersteigenden Wohnungsnot hinzuwirken. Dabei war gleichzeitig die Aufmerksamkeit auf das weitere Ziel zu richten, eine großzügige Wohnungsreform einzuleiten und zwar im Hinblick auf die bekannten Unzulänglichkeiten der früheren großstädtischen Wohnverhältnisse.

Zur Durchführung dieser Aufgaben rief die Stadt Berlin eine besondere Wohnungsfürsorge ins Leben, da es aus rein praktischen Gründen notwendig erschien, dafür ein besonders wirtschaftliches Organ zu schaffen. Es

mußte eine rein kaufmännische Mittlerstelle eingeschaltet werden, die unbeschadet eines engen Zusammenhanges mit den behördlichen Stellen selbständig und mit eigener Initiative arbeitete.

In den Vorjahren hatte die „Märkische Heimstätte“, Siedlungsbank für Groß-Berlin und Brandenburg G. m. b. H. in Berlin, gleichzeitig für den Bereich der Stadt Berlin und der Provinz die Obliegenheiten einer staatlichen Wohnungsfürsorgegesellschaft versehen. Für das Gebiet der Provinz trat dafür die durch den Provinzialverband errichtete Siedlungsgesellschaft Brandenburg m. b. H. an die Stelle der Märkischen Heimstätte. Für Berlin erklärten sich die städtischen Körperschaften — der Magistrat durch Beschluß vom 20. Februar, die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 13. März 1924 — mit der Gründung der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. einverstanden. Die Gründung erfolgte am 2. April

*) Anmerkung der Schriftleitung. Wir bringen den Bericht so ausführlich, da wir glauben, daß die Verhältnisse in der größten städt. Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für unsere Leser von besonderem Interesse sein werden. Die Darstellung zeigt aber, wie wenig bisher mit diesen Mitteln der Wohnungsnot gesteuert werden kann. —

¹⁾ τ_{zul} = zulässige Scherspannung (Schubspannung).

²⁾ σ_{zul} = zulässiger Lochleibungsdruck.

1924 mit einem städt. Gründungskapital von 322 000 Goldmark, wovon allerdings der preuß. Staat eine Stammeinlage der Lage von 1000 M. beisteuerte. Auf die Stammeinlage der Stadt Berlin wurden die Baustoffvorräte des städt. Siedlungsamtes eingebracht und insgesamt mit 320 000 M. anlungsgerechnet. Zugleich übernahm die Wohnungsfürsorgegesellschaft einen Teil der Aufgaben des Siedlungsamtes, insbesondere auch den Betrieb der Baustoffabteilung.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde an die Landesversicherungsanstalt Berlin ein Geschäftsanteil von 1000 G. M. abgetreten.

Zweck der Gesellschaft ist die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens im Gebiet der Stadt Berlin, jedoch unter ausdrücklichem Ausschluß einer eigenen Bautätigkeit. Die Gesellschaft verfolgt gemeinnützige Zwecke unbeschadet einer Geschäftsführung nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Verzinsung der Stammeinlagen ist auf 5 v. H. beschränkt.

Die Aufgaben der Wohnungsfürsorgegesellschaft im 1. Geschäftsjahre betrafen im wesentlichen die Verteilung der in Berlin für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehenden Mittel aus der auf Grund der III. Steuernotverordnung des Reichs in Preußen eingeführten Hauszinssteuer. Auf diese Weise wird ein Teil der Mieten für die Allgemeinheit in Anspruch genommen. Sinngemäß hätten die Erträge dieser Abgabe, wie ursprünglich auch beabsichtigt war, ausschließlich oder mindestens überwiegend zur Steuerung der gegenwärtigen katastrophalen Wohnungsnot verwendet werden müssen, doch ließ der allgemeine Notstand der Staats- und Gemeindefinanzen dies nicht zu. Bei der fortschreitenden Stabilisierung der öffentlichen Finanzen muß allerdings eine Änderung in dieser Beziehung erwartet werden. Für das Jahr 1924 ergab sich, daß der zur Förderung des Neubaus bestimmte Anteil aus dem Hauszinssteueraufkommen für Berlin viel zu gering ist. Von einem Gesamtaufkommen des Jahres 1924 im Betrage von rund 177 Mill. M. konnten nur rund 59 Mill. M. für die Neubautätigkeit verwendet werden.

Maßgebend waren im Berichtsjahre die von dem Minister für Volkswohlfahrt und dem Finanzminister am 10. April 1924 gemeinschaftlich erlassenen Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen. Danach erfolgten Beleihungen in der rein privatrechtlichen Form von hypothekarisch gesicherten Darlehen, die an bereiter Stelle einzutragen sind und im allgemeinen mit 90 v. H. der reinen Baukosten auslaufen. Damit ist, was noch vielfach übersehen wird, bezüglich des Wohnungsneubaues der Übergang zur freien Wirtschaft vollzogen.

Die Vorteile der Hauszinssteuerhypotheken für den Wohnungsbau ergeben sich aus den niedrigen Sätzen, die für die Verzinsung mit 3 v. H. und Tilgung mit 1 v. H. der Darlehen festgesetzt sind. Ferner sind derartige Neubauten der Hauszinssteuer nicht unterworfen.

Die Höhe der Hauszinssteuerhypothek für die einzelne Wohnung beträgt 5000—7000 M. je Wohnung. Dieser Beleihungssatz reichte vor allem in Anbetracht der im letzten Halbjahr vom 1.4 — bis zum 1,8-fachen der Vorkriegszeit gestiegenen Baukosten bei weitem nicht aus, sodaß ein unverhältnismäßig großer Teil der Baukosten ungedeckt blieb und viele Bauvorhaben mangels genügender Finanzierung nicht beliehen werden konnten. Gegen Schluß des Jahres machte die Hauszinssteuerhypothek in Berlin bei einer 2-Zimmer-Wohnung im Hochbau nur noch 49 v. H. der Gesamtbaukosten, bei einer 4-Zimmer-Wohnung nur noch 37,7 v. H. aus. Dementsprechend verteuerten sich auch die Mietspreise der neuerstellten Wohnungen, und müssen die Bewerber für die Neubauwohnungen, neben an sich bereits sehr hohen Mietsätzen, durch Zahlung von Baukostenzuschüssen zur Aufbringung der nicht gedeckten Baukosten beitragen.

Der Kreis der Wohnungsuchenden, die mit Hilfe der Hauszinssteuerhypothek sich ein Einfamilienhaus erbauten, war deshalb äußerst begrenzt. Dagegen lagen hinreichend finanzierte Anträge für Bauten in Hochhäusern in Überfülle vor. Erwähnt sei, daß für das Jahr 1925 für Berlin eine Erhöhung der Hauszinssteuerhypothek auf den Satz von 6000 bis 8000 M. je Wohnung erreicht worden ist, der durch die allgemeine Preisentwicklung längst überholt und daher ein Beseitigung der bisherigen Unzulänglichkeit nicht erreicht wurde.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Berlin im Berichtsjahre erstmalig durch Gemeindebeschluß vom 23. Oktober 1924 einen Betrag von rd. 5 Mill. M. zur Verfügung gestellt, der zur Gewährung von besonderen städt. Zusatz-

hypotheken neben einer 1. Hypothek und der Hauszinssteuerhypothek verwendet wurde.

Obwohl die praktische Tätigkeit der Gesellschaft erst Mitte Mai 1924 einsetzte, waren bis zum 31. März 1925 insgesamt für 10 050 Wohnungen Hauszinssteuerhypotheken mit einem Gesamtbetrage von 59 397 450 M. bewilligt. Im Durchschnitt betrug also die Hauszinssteuer für die Wohnung 5 910 M. Von diesen 10 050 Wohnungen entfallen auf Hochbauten 7706 = 76,6 v. H. mit einem Durchschnittssatz von 5 715 M. Hauszinssteuerhypothek je Wohnung, auf Flachbauten 2344 = 23,33 v. H. mit einem Durchschnittssatz von 6552 M. Hauszinssteuerhypothek je Wohnung.

Von den 10 050 Wohnungen werden durch gemeinnützige Gesellschaften, zu denen die städt. Gesellschaften und die Bezirksämter hinzugerechnet sind, zusammen 4800 Wohnungen = 47,7 v. H. erstellt, und zwar 4155 im Hochbau und 645 im Flachbau. Der Rest der Wohnungen hat Privatunternehmer zu Bauherren. Bezugsfertig hergestellt wurden bis zum 31. März 1925 insgesamt 979 Wohnungen = 9,7 v. H. Hiervon im Hochbau 770 gleich 10 v. H., im Flachbau 201 = 8,5 v. H.

In Anbetracht der Tatsache, daß die in Frage kommenden öffentlichen Mittel monopolartig die Finanzierung des Wohnungsbaues beherrschen, mußte die Gesellschaft dafür Sorge tragen und dafür einstehen, daß die öffentlichen Mittel zweckentsprechend, mit dem größtmöglichen volkswirtschaftlichen Nutzen und sozialpolitisch einwandfrei zur Verwendung gelangten.

Die Aufgabe der Wohnungsfürsorgegesellschaft setzt unter diesem Gesichtspunkte bereits mit der Vorbereitung der Baulustigen ein. Die Gesellschaft hat eine Auskunftsstelle geschaffen, die dem einzelnen Siedler wie dem Bauunternehmer, die mit Mitteln der Hauszinssteuer bauen wollen, zur Verfügung steht. In Sonderfragen, die mehr die örtlichen Verhältnisse betreffen, findet die Beratung eine wertvolle Ergänzung durch die Bauberatungsstellen, die bei den einzelnen Bezirksämtern bestehen.

Die technischen Anforderungen ergeben sich aus den ministeriellen Richtlinien. Es dürfen nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die niedrigsten Anforderungen nicht überschritten werden. In erster Linie sollen Bauten gefördert werden, bei denen die nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlichste Bauweise zur Anwendung gelangt und die an fertigen oder mit geringsten Kosten herzurichtenden Straßen ausgeführt werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind zu bevorzugen. Weitgehende Anforderungen werden in hygienischer Beziehung verlangt: Durchlüftbarkeit, Lage der Schlaf- und Hauptwohnzimmer nach der Sonnenseite, Badezimmer für jede Wohnung. Nach der neuen Berliner Bauordnung, die voraussichtlich noch im Jahre 1925 in Kraft treten wird, ist ausschließlich Randbebauung zulässig. Hinterhäuser und Seitenflügel sind verboten. Die Wohnungsfürsorgegesellschaft legte sämtliche bei ihr angebrachten Projekte dem Städtebauamt zur Stellungnahme vor. Das Zusammenarbeiten mit dieser Verwaltungsstelle gestaltete sich für die Gesellschaft außerordentlich fruchtbar.

Die finanzielle Prüfung erstreckte sich hauptsächlich darauf, daß die Bauten mit der größten Sicherheit entsprechend den Voranschlägen durchgeführt werden und unter allen Umständen zur Fertigstellung gelangen. Die Verantwortung der Wohnungsfürsorgegesellschaft ist in dieser Beziehung eine ganz beträchtliche. Im Einzelfall ist daher eine außerordentlich strenge Beurteilung erforderlich.

Das Hauszinssteuerdarlehen ist erst bei Fertigstellung der Bauten zur Auszahlung fällig. Eine wesentliche Aufgabe der Finanzierung von Neubauten besteht unter den heutigen Verhältnissen in der Beschaffung des nötigen Baugeldes, das die Wohnungsfürsorgegesellschaft in Form einer Bevorschussung der zugesagten Hypotheken in bestimmten Raten, die generell nach dem jeweiligen Stand des Baues festgesetzt sind, zur Verfügung stellt. Dies macht eine ständige technische Kontrolle der laufenden Bauten notwendig.

Die Hauszinssteuerdarlehen selber dienen in der Regel der zweitstelligen Beleihung. Aber auch der Frage der erststelligen Beleihung wendet die Gesellschaft ihre Aufmerksamkeit zu. Mit der Preuß. Landespfandbrief-Anstalt, deren Generalvertretung sie für den Bezirk Berlin übernommen hat, und ferner mit der Reichsversicherungsanstalt, der Landesversicherungsanstalt Berlin, dem Berliner Pfandbriefamt und neuerdings auch mit der Berliner Sparkasse steht sie in Verbindung. Auch mit anderen städtischen und privaten Anstalten, der Stadtgesellschaft der Provinz Brandenburg, der Württembergischen

Hypothekenbank in Stuttgart, und der Deutschen Hypothekenbank in Meiningen sind Beziehungen aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der Frage der Finanzierung steht auch die Frage der Baustoffbeschaffung durch die Gesellschaft. Die Verantwortung für eine wirkungsvolle Verwendung der Hauszinssteuermittel bedingt es, daß die Wohnungsfürsorgegesellschaft in ihrem Baustofflager ständig Reserven unterhält, um in Notfällen, insbesondere bei einem etwaigen Versagen der Lieferfirmen, aushelfen zu können.

Die Gesellschaft kann ferner die gegenwärtig eingegangenen Kreditfunktionen des Baugewerbes und des Handels ergänzen und rechnet es sich als besonderes Verdienst an, den gemeinnützigen Bauunternehmungen durch kreditweise Hergabe der Baustoffe die Wiederaufnahme ihrer Tätigkeit überhaupt erst ermöglicht zu haben.

Eine besondere Lösung der Frage der Finanzierung ergab sich für die abgebauten Beamten. Zunächst stellte das Reich für die Ansiedlung von abgebauten Reichsbeamten besondere Mittel zur Verfügung, die der deutschen Wohnstättenbank A.-G. in Berlin zur Verwaltung und Weiterleitung, überwiesen wurden. Die Verteilung dieser Mittel übernahm hier die Preuß. Landespfandbriefanstalt. Die Wohnungsfürsorgegesellschaft ist für das Gebiet der Stadt Berlin als Generalvertretung der beiden Institute in das Verfahren eingeschaltet. Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln wurde als geschlossene Siedlung für abgebaute Beamte der Bau von zunächst 60 Einfamilienhäusern in Lankwitz in Angriff genommen. Außerdem gelangten bis zum Schlusse des Berichtsjahres etwa 20 Einzelsiedlungsanträge von abgebauten Reichsbeamten zur Bearbeitung. Bis Ende März 1925 wurden für Zwecke der Beamtsiedlung rund 250 000 M. für Vorschüsse auf zugesagte Baukredite zur Auszahlung gebracht. Im neuen Geschäftsjahr hat sich der bezeichnete Betrag bis Anfang Juli bereits auf insgesamt 580 000 M. erhöht.

Mit Arbeitgeberdarlehen des Reiches und Preußens für aktive Beamte war die Wohnungsfürsorgegesellschaft nur mittelbar befaßt.

Im diesjährigen Geschäftsjahr hat auch die Stadt Berlin für ihre Beamten, Angestellten und Arbeiter, Mittel für Arbeitgeberzuschüsse bereit gestellt und mit deren Bewirtschaftung die Wohnungsfürsorgegesellschaft unmittelbar betraut.

Mit Arbeitgeberdarlehen des Reiches und Preußens für Opfer des Krieges, der Kriegsblinden angenommen. Durch Magistratsbeschluß vom 20. August 1924 wurden 450 000 M. für die Ansiedlung von Kriegsblinden bewilligt.

Durch die Bedingung, daß die Bezieher der Neubauwohnungen, soweit sie in Besitz einer eigenen Wohnung sind, diese durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft dem Zentralwohnungsamt kostenlos zur Verfügung stellen müssen, konnte im Berichtsjahr eine größere Anzahl von Altwohnungen den Wohnungsämtern übergeben werden. Bei der Verteilung dieser Altwohnungen wurden in erster Linie Barakkenbewohner, sowie Inhaber von Verfallwohnungen berücksichtigt. Dadurch, daß auch weiterhin auf diese Weise zahlreiche Altwohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, wird immerhin für einen nicht geringen Kreis von völlig minderbemittelten Wohnungssuchenden die Möglichkeit geschaffen, zu den jeweilig aus der bestehenden Zwangswirtschaft sich ergebenden billigen Miete eine Wohnung zu erlangen.

Als Rückblick und Ausblick kann Folgendes gesagt werden:

Der Bedarf an neuen Wohnungen belief sich in Berlin bei Beginn des Geschäftsjahres auch bei vorsichtiger Schätzung mindestens auf 100 000 Wohnungen. Dieser Bedarf ist trotz der finanzierten 10 000 Wohnungen un-

verändert geblieben, weil der Zuzug von Wohnungssuchenden den Wohnungsbedarf um etwa 10 000 Wohnungen gesteigert hat. Diese Ziffern eröffnen bedenkliche Perspektiven. Eine normale Entwicklung, wie sie in der neuen Bauordnung und in dem im Entwurf fertiggestellten Generalbebauungsplan für Berlin vorausgesetzt ist, wird erst einsetzen, wenn der verstärkte Zuzug zur Großstadt eingedämmt ist, soweit dies möglich erscheint und soweit nicht die Anziehungskraft der Großstadt einer natürlichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung entspricht. Bevor sich diese Verhältnisse nicht grundlegend geändert haben, droht Berlin die Gefahr, aus dem Wohnungselend nicht herauszukommen. Aus dem bestehenden Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, mit dem trotz aller Unterstützung des Wohnungsneubaues durch öffentliche Mittel noch auf lange Zeit gerechnet werden muß, ergeben sich unerwünschte Rückwirkungen auf die Mietpreisverhältnisse und insbesondere auch auf die Bemessung der Baukostenzuschüsse. Es sei noch erwähnt, daß die Stadt Berlin sich entschlossen hat, auch für 1925 weitere Kommunalmittel — 10 Mill. M. — für Zusatzhypotheken bereitzustellen.

Zum Schluß sei aus der Bilanz noch mitgeteilt: Die im Geschäftsjahr 1924 für die Zwecke der Hauszinssteuerhypotheken entfallenen Hauszinssteuerbeträge beliefen sich auf 59 397 495,20 M. und sind in der Bilanz als Schuld der Gesellschaft an die Stadt Berlin nachgewiesen. Die hieraus gezahlten Baugelder und Hypothekendarlehen erscheinen als Gegenposten auf der Aktivseite.

Einen Teil ihrer flüssigen Betriebsmittel hat die Wohnungsfürsorgegesellschaft vorübergehend in Grundstücken angelegt. Es wurden im ganzen gekauft 1 355 403 qm, außerdem durch Erwerb der Aktien der Industrie- und Siedlungsgelände A.-G. und der Boden A.-G. Charlottenburg-West 772 000 qm, insgesamt also 2 125 402 qm, wovon schon im laufenden Geschäftsjahre 453 000 qm mit kurzfristiger Bauverpflichtung verkauft worden sind.

Der Bruttogewinn der Gesellschaft setzt sich zusammen aus:

Zinsen	1 822 204,33 M.
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	898 592,41 "
Provisionen	4 720,11 "
Einnahmen aus Baustoffgeschäften	377 884,69 "
	<hr/>
	3 103 401,54 M.

Hiervon ab Ausgaben laut Gewinn- und Verlustrechnung mit

Gehältern	104 519,60 M.
Sachlichen Unkosten	39 810,52 "
Abschreibungen	21 101,19 "
	<hr/>
	165 431,32

Verbleibt ein Reingewinn von 2 937 970,22 M.

Die Verwendung des Reingewinns ist in der Weise gedacht, daß ein Sicherungsfonds in Höhe von 500 000 M. gebildet wird, der zur Sicherung der von der Wohnungsfürsorgegesellschaft übernommenen selbstschuldnerischen Bürgerschaften für die erststelligten Hypotheken der Reichsversicherungsanstalt verwendet wird. Ferner wird vorgeschlagen, eine Summe von 1 159 666,60 M. als Wohnungsfürsorgefonds für Zusatzhypotheken zur Errichtung von Kleinwohnungen für Unbemittelte bereitzustellen. Mit diesen beiden Rücklagen von zusammen 1 659 666,60 M. ist bereits das gesamte Aufkommen aus Baugeld und Hypothekenzinsen aufgebraucht und zu einem Teil schon auf die übrigen Gewinne übergreifen.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft ist verpflichtet, ferner eine Hauptrücklage zu schaffen, wofür die Summe von 300 000 M. vorgesehen ist.

Größere Summen des Reingewinns sollen ferner Verwendung finden als Rücklage für Baugeldrisiko in Höhe von 110 000 M., als Sicherungsfonds für Baustoffgeschäfte die Summe von 336 103 M. Außerdem wird ein Grundstücksfond gebildet in Höhe von 450 000 M. —

— Bt. —

Ausstellungen.

Deutsche Beteiligung an der Internationalen Ausstellung für Binnenschifffahrt und Wasserkraftausnutzung in Basel. Das Deutsche Reich wird sich offiziell an der nächstjährigen Internationalen Ausstellung für Binnenschifffahrt und Wasserkraftausnutzung in Basel beteiligen, in deren Rahmen u. a. Sitzungen des Weltkraft-Kongresses stattfinden werden. Zum deutschen Reichskommissar ist durch den Herrn Reichspräsidenten Herr Oberbürgermeister Dr. Landmann ernannt worden. Die Geschäftsstelle für die deutsche Abteilung wird von Regierungsrat Schütz und Dipl.-Ing. Otto Ernst Sutter geleitet. Deutsche Firmen können sich zwecks Beteiligung an die Geschäftsstelle für die Baseler Ausstellung in Frankfurt a. M., Rathenauplatz 3/I, wenden. —

Fragen des Arbeitsrechtes.

Der schadenersatzpflichtige Betriebsrat. Ein über den Einzelfall hinaus wirtschaftlich und politisch allgemein bedeutungsvolles Urteil hat vor einiger Zeit das Landgericht Hamburg abgegeben und damit klar zum Ausdruck gebracht, daß die Taktik der Betriebsräte und Gewerkschaften, nicht organisierte Arbeiter zwangsweise aus dem Betriebe zu entfernen, nicht nur sittenwidrig ist, sondern daß, wenn der ausgeübte Zwang durch den Betriebsrat gebilligt wurde, dieser dem geschädigten Arbeiter den entgangenen Verdienst voll ersetzen muß. Im vorliegenden Falle war der Sachverhalt kurz folgender:

Ende 1924 war der Kläger, ein nicht organisierter Arbeiter, bei einer Hamburger Möbelfabrik als Tischler eingestellt worden. Als der Kläger mit seiner Arbeit be-

ginnen wollte, weigerten sich die übrigen Arbeiter mit ihm zusammen zu arbeiten, weil der Kläger nicht Mitglied des Holzarbeiterverbandes und als gewerkschaftfeindlich bekannt war. Sie teilten ihre Arbeitsverweigerung den Beklagten, den Mitgliedern des Betriebsrats der Firma, mit und verlangten die Entlassung des Klägers, andernfalls sie die Arbeit niederlegen würden. Diesen Beschluß übermittelten die Beklagten dem Arbeitgeber, indem sie sich das Verlangen auf sofortige Entlassung des Klägers zu eigen machten. Dieser wurde dann noch an demselben Abend von dem Arbeitgeber entlassen und blieb einige Zeit arbeitslos.

Der Kläger verklagte den Betriebsrat auf Zahlung des entgangenen Arbeitsverdienstes. Das Gericht erster Instanz hat seine Klage abgewiesen, die Berufungsinstanz hat unter Aufhebung des Urteils erster Instanz der Klage stattgegeben und die Beklagten auf Grund §§ 823, Abs. 2 und 826 BGB. für schadenersatzpflichtig erklärt.

In der Begründung dieser Entscheidung heißt es: Die Beklagten sind Betriebsratsmitglieder und unterstehen als solche dem Betriebsrätegesetz. Hierin kommt aber zum Ausdruck, daß es Pflicht der Betriebsratsmitglieder ist, für die in Art. 159 der RV. gewährleistete Vereinigungsfreiheit der Arbeiter einzutreten. Schon über die Einstellung der Arbeiter soll ein Betriebsratsmitglied mit dem Arbeitgeber Richtlinien vereinbaren, die die politische und gewerkschaftliche Betätigungsfreiheit des Einzelnen sicherstellen (§§ 81, 78, Ziffer 8, BRG). Auch nach der Einstellung des Arbeiters steht eine Vereinigungsfreiheit unter dem besonderen Schutz des Betriebsrates, der nach § 66, Ziffer 6, für deren Wahrung einzustehen hat. Wenn also die Arbeitnehmerschaft fordert, daß ein Arbeiter wegen seiner politischen oder gewerkschaftfeindlichen Gesinnung entlassen werden soll, so hat er sie über die gegenseitige Duldung der verschiedenen Ansichten der Organisationen aufzuklären und macht sich grober Pflichtverletzung schuldig, wenn er sich die Forderung der Arbeitnehmerschaft zu eigen macht und in ihrem Sinne dem Arbeitgeber berichtet. Er kann sich nicht darauf berufen, daß es zwecks Vermeidung von Betriebsstörungen seine Pflicht wäre, den Mehrheitswillen der Arbeiter der Betriebsleitung mitzuteilen, da das Verlangen der Arbeiter nicht auf wirtschaftlichem Gebiet liegt. Er darf sich insbesondere nicht die unberechtigte Forderung der Arbeiter zu seiner eigenen machen. Die Beklagten haben, wenn sie es trotzdem getan haben, gegen das Betriebsrätegesetz verstoßen, das nicht nur ein Schutzgesetz der Arbeitgeber, sondern in den in Frage kommenden Bestimmungen auch ein Schutzgesetz für die Arbeitnehmer darstellt. Sie sind daher nach § 823, 2, BGB., schadenersatzpflichtig. Daß dem Kläger ein Schaden entstanden ist und daß dieser eine Folge des Verhaltens der Beklagten ist, sieht das Gericht als erwiesen an.

Aber auch die Voraussetzungen des § 826 BGB., liegen vor.

Es liegt an sich in der Natur der Sache, daß eine erfolgreiche Betätigung im wirtschaftlichen Kampfe eine Schädigung des schwächeren Gegners zur Folge hat. Ebenso wie dem Einzelnen, muß auch den Organisationen und deren Mitgliedern eine gewisse Freiheit im Kampf um die Macht gewährt werden, andernfalls das Vorgehen eine unerlaubte Handlung nach § 826 BGB. darstellt. Die von der Arbeitnehmerschaft beschlossenen und von den Beklagten angewandten Mittel, um die Entlassung des Klägers herbeizuführen, sind aber unsittlich. Der Kläger sollte gezwungen werden, entweder dem Holzarbeiterverband, dessen Tendenz von ihm nicht gebilligt wurde, beizutreten oder seine Stelle aufzugeben. Dem Arbeitgeber aber wurde, falls er den Kläger nicht entließ, Arbeitsniederlegung und als Folge Stillstand des Betriebes mit allen seinen wirtschaftlichen Folgen angedroht. Ein solches Hinausdrängen des Klägers aus seiner eben angetretenen Stellung und dieser Druck auf die Betriebsleitung sind sittenwidrig, ohne daß es darauf ankommt, ob die wirtschaftliche Existenz des Klägers durch seine Entlassung bedroht ist.

Die Beklagten haben im gedachten und gewollten Zusammenwirken und in Kenntnis der Folgen dadurch, daß sie den Beschluß der Arbeitnehmerschaft sich zu eigen machten, und an die Betriebsleitung übermittelten, die Mitursache zur Entlassung des Klägers gesetzt und sind daher nach §§ 830, 840, 826 BGB. verantwortlich zu machen.

Der Berufung des Klägers war unter Anwendung von § 91 ZPO. stattzugeben. — Sch.

Besteht Schlichtungszwang auch nach Entlassung Streikender? Immer wieder kehrt der Streit darüber, ob ein Schlichtungsverfahren dann durchgeführt werden kann, wenn die Arbeitnehmer eines Betriebes die Arbeit niedergelegt haben und deswegen vom Arbeitgeber fristlos ent-

lassen worden sind, ein Arbeitsverhältnis also nicht mehr besteht. Eine ganze Anzahl Schlichtungsausschüsse hat sich bereits mit der Frage zu befassen gehabt, und sich auf den einseitigen Standpunkt gestellt, daß, da ein Arbeitsverhältnis nicht mehr bestünde, auch keine Arbeitsstreitigkeit im Sinne der Schlichtungsverordnung vorliegen könne. Eine Schlichtungsverhandlung sei nur möglich, wenn zwischen dem Arbeitgeber und seinen Arbeitnehmern Streit besteht, eine Voraussetzung, die nicht mehr gegeben sei, wenn es sich um Entlassene handelt, die ja nicht mehr Arbeitnehmer sind. Nähere Ausführungen zu der Streitfrage, gibt Nr. 92 der Zeitung des Deutschen Industrieschutzverbandes. —

Steuerterminkalender.

Für den Monat November sind folgende Steuertermine von Wichtigkeit:

5. November: Bis zu diesem Tage hat der Arbeitgeber die einbehaltenen Lohnabzüge für die Zeit vom 21. bis 31. Oktober an das zuständige Finanzamt abzuführen. In Anbetracht dessen, daß es sich um Beträge handelt, die dem Arbeitnehmer bei der Auszahlung des Lohnes resp. Gehaltes abgezogen worden sind und die der Arbeitgeber nur weiterzuleiten hat, ist keine Schonfrist vorgesehen.

10. (17.) November: An diesem Tage ist die Umsatzsteuervoranmeldung und die Umsatzsteuervorauszahlung der Monatszahler für den Monat Oktober fällig. Die Umsatzsteuersenkung, die am 1. Oktober in Kraft getreten ist, wird zum ersten Male bei dieser Umsatzsteuervoranmeldung wirksam. Die ermäßigten Sätze betragen für die allgemeine Umsatzsteuer 1 v. H., für die erhöhte Umsatzsteuer (Luxussteuer) 7½ v. H. Für die Umsatzsteuervoranmeldung und -vorauszahlung ist eine Schonfrist von 7 Tagen vorgesehen.

Wichtig sind die sogenannten „Umsatzsteuerfreistellungen“, wonach umsatzsteuerfrei sind: 1. Umsätze der Privatgelehrten, Künstler und Schriftsteller, sofern diese im Kalenderjahr den Betrag von 6000 M. nicht übersteigen (ab 1. Januar 1925), 2. Umsätze der Handelsagenten und Makler, sofern sie Bücher führen und die Umsätze 6000 M. nicht übersteigen (ab 1. Januar 1925), 3. Einbringungen von Sachwerten und sonstigen Leistungen bei Gesellschaften, soweit diese gesellschaftssteuerpflichtig sind (ab 1. September 1925). Da die Einkommensteuervoranmeldungen und die Vorauszahlungen in Zukunft nur noch vierteljährlich erfolgen, gibt es im Monat November und Dezember keinen Einkommensteuertermin. Das gleiche gilt von der Körperschaftsteuer. Die nächsten Voranmeldungen für beide Steuern sind also erst im Januar 1926 fällig.

16. (23.) November: Bis zu diesem Tage ist die zweite Vermögenssteuerrate auf Grund des § 23 des neuen Vermögenssteuergesetzes an das zuständige Finanzamt abzuführen. Die Abführung dieser Rate war wiederholt aufgeschoben worden. Sie beträgt ein Viertel des im letzten Vermögenssteuerbescheid für 1924 festgesetzten Betrages. Die eigentlichen Termine sind der 15. resp. unter Berücksichtigung der 7 tägigen Schonfrist der 22., sie verschieben sich aber um einen Tag, weil diese Tage Sonntage sind.

16. November: Abführung des Lohnabzuges durch den Arbeitgeber. Näheres siehe oben unter dem 5. November. An diesem Termin kommt der Lohnabzug für die Zeit vom 1.—10. November in Frage.

25. November: Abführung des Lohnabzuges durch den Arbeitgeber für die Zeit vom 11.—20. November. Näheres siehe oben unter dem 5. November.

30. November: An diesem Tage läuft die bereits schon verlängerte Frist für die Anmeldung gekündigter oder ausgeloster und zur Einlösung eingereicherter Obligationen zum Zwecke der Aufwertung ab (auf Grund der Verordnung vom 29. September 1925). Die Frist für den Aufruf der Obligationen durch den Obligationsschuldner, die Ende September abließ, ist im Gegensatz zu verchiedentlich in den Zeitungen irrtümlich wiedergegebenen Mitteilungen nicht verlängert worden. —

Allgemeine Deutsche Revisions- und Treuhandgesellschaft m. b. H., Berlin C 2, Jüdenstr. 14.

Inhalt: Das Hypothekenaufwertungsgesetz in praktischer Auswirkung. — Die Dividendenergebnisse in der Baustoff- und Bauindustrie für 1924. — Neue praktische Bestimmungen über zulässige Beanspruchung von Flußstahl usw. vom 25. 2. 1925. — Die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. im 1. Geschäftsjahr vom 2. April 1924 bis zum 31. März 1925. — Ausstellungen. — Fragen des Arbeitsrechts. — Steuerterminkalender. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselein in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.