

DEUTSCHE BAUZEITUNG

60. JAHRGANG * Nr. 10 * BERLIN, DEN 3. FEBRUAR 1926

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

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

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

Europäische Wirtschaftsnot und deutsche Wohnungspolitik*).

Von Reg.-Baumeister a. D. Runge, Berlin.



Im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten, wo die europäische Wirtschaft dank einer jahrhundertelangen Entwicklung der unumstrittene Herrscher auf dem Weltmarkt war, hängt heute nicht nur die europäische, sondern auch die deutsche Wirtschaft und jeder einzelne Teil derselben, von allgemeinwirtschaftlichen und weltpolitischen Vorgängen ab, denen gegenüber Europa aus der aktiven in die passive Rolle gedrückt ist. Nicht mehr der Wille Europas ist maßgebend in der Welt, sondern in erster Linie der Wille der Vereinigten Staaten. Das hauptsächlichste Problem der europäischen und auch unserer Wirtschaftsnot ist, neben den Zerstörungen des europäischen Wirtschaftslebens durch Kriege, Revolutionen und die dadurch bedingten politischen und wirtschaftlichen Umwälzungen, das Problem der Abhängigkeit Europas von der mehr und mehr aufblühenden und erstarrenden Wirtschaft der Vereinigten Staaten. Als Amerika sich vor einer Reihe von Jahrzehnten aus einem Koloniallande zu einem selbständigen Wirtschaftsfaktor der Welt entwickelte, war es die europäische Finanzwelt, die als Geldgeber auftrat. Die ursprüngliche Stellung Europas zu Amerika war die Stellung eines Gläubigers zum Schuldner. Schuldtitel jeder Art, Anleihen, Aktien, Obligationen, Eisenbahnbonds, waren in der Hand Europas. Amerika mußte Jahr für Jahr erhebliche Summen aufbringen, um den Zinsendienst zu decken. Dazu kam, daß Amerika weder Grund hatte auf dem Weltmarkt als Konkurrent Europas aufzutreten — denn es fand im eigenen Lande in reichlichem Maße Absatzgebiete — noch die Möglichkeit hatte, da das finanzielle Übergewicht Europas und seiner alten Geschäftsbeziehungen in der ganzen Welt, die Konkurrenz der amerikanischen Wirtschaft kaum zuließ.

Während des Krieges hat sich das Bild vollkommen geändert. Die Vereinigten Staaten verwandelten sich je länger desto mehr aus einem Schuldner in einen Gläubiger Europas. Die Kriegslieferungen Amerikas, also unmittelbar die Kriegsnot Europas, förderten sowohl die finanzielle Stellung der amerikanischen Wirtschaft, als auch die industrielle Entwicklung, so daß allmählich die amerikanischen Schuldtitel aus der Hand Europas in die Hand des alten Schuldners zurückgingen. Darüber hinaus entwickelte sich die wirtschaftliche Lage so, daß insbesondere die Entente, nicht nur Warenschulden machte, sondern infolge ihrer wachsenden finanziellen und technischen Schwierigkeiten in ganz umfassendem Maße Anleihen und Waren bezog. Amerika wurde also, während es vor dem Kriege Schuldner Europas war, nun ein Gläubiger Europas. Hand in Hand mit dieser finanziellen Entwicklung ging die technische. Sowohl durch Lieferungen selbst als durch die riesigen Verdienste war die amerikanische Wirtschaft in der Lage, sich in großzügigster Weise umzustellen und zu modernisieren. Die weitestgehende Mechanisierung der Arbeitsvorgänge, Standardisierung und Typisierung, die alle drei zu einer Verbilligung der Produktion und damit zu einer verschärften Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt führen, wurde unterstützt durch die Gunst der geologischen Verhältnisse und durch den Reichtum des Landes an Rohstoffen jeder Art, deren Gewinnung noch dazu mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden war als in Europa.

Durch die Gunst sowohl der natürlichen Verhältnisse, als auch durch die weltpolitische und weltwirtschaftliche Entwicklung, sammelte sich in den Vereinigten Staaten ein ungeheurer Reichtum an, so daß heute über 50 v. H. der greifbaren Goldvorräte der Welt in amerikanischen Tresoren liegen.

* Auszug aus einem im Arch. und Ing.-Verein Berlin gehaltenen Vortrag. —

Aber dieser übermäßige Reichtum an Gold kann, wenn die weltwirtschaftliche Entwicklung ungünstig ist, auch zu einer Katastrophe führen. Auch eine Goldinflation ist möglich. Die Vereinigten Staaten haben infolgedessen alles Interesse, den Goldstandard zu halten, und zwar dadurch zu halten, daß sie die ganze Welt am Golde interessieren. Amerika wird versuchen, alle Währungen unbedingt auf dem Werte des Goldes aufzubauen und von diesem Wert abhängig zu machen. Da Europa nur mit äußerster Anstrengung auf dem Weltmarkt die Konkurrenz Amerikas halten kann, ist die Gefahr vorhanden, daß infolge dieser finanzpolitischen Entwicklung, Europa sich der Macht der amerikanischen Wirtschaft beugen muß. Wenn wir, Europa und auch Deutschland, unsere Wirtschaftssouveränität erhalten wollen, ist es notwendig, die Konkurrenz Amerikas zu bekämpfen. Der einzige Weg dazu ist der, durch Vergrößerung des Umsatzes, d. h. also, durch Verbilligung der Produkte infolge äußerster Anspannung aller Produktionsmittel, den Umsatz zu heben. Erst dann sind wir konkurrenzfähig auf dem Weltmarkt, erst dann sind wir wieder selbständig.

Bei der augenblicklichen Situation ist es aber, insbesondere für Deutschland, fast unmöglich, die amerikanischen Preise auf dem Weltmarkt durch äußerste Ausnutzung unserer Produktionsmittel zu schlagen. Denn uns fehlt Kapital. Wenn wir also rationell arbeiten wollen, d. h. wenn wir alle Räder in dem großen Betrieb „Deutschland“ in Gang setzen wollen, ist es vorerst notwendig, den Umsatz innerhalb der deutschen Wirtschaft zu steigern. Es ist aber falsch, planlos zu produzieren, d. h. Produkte zu erzeugen, nach denen kein Bedarf ist; das tun wir aber, und vermeiden es mit ängstlicher Sorgfalt, die Produkte zu erzeugen und die Produkte zu fördern, nach der einzig und allein ein dringender Bedarf ist: Produktion an Wohnräumen.

Zum Bauen gehört aber Geld. Es wäre falsch, das Geld lediglich aus dem Auslande zu holen, da dann die Gefahr besteht, daß wir in noch schärfere Abhängigkeit zu der amerikanischen Finanzwelt geraten. Es ist notwendig, die Werte zu mobilisieren, die noch in Deutschland vorhanden sind, aber finanztechnisch nicht ausgenutzt werden. In Sonderheit ist es notwendig, unseren Haus- und Grundbesitz, d. h. ein Wertobjekt von rund 100—200 Milliarden Mark, finanztechnisch nutzbar zu machen. Verlockend sind zwar die Angebote der Vereinigten Staaten, denn sie haben alles Interesse daran, möglichst viel Geld und Gold nach dem Auslande zu schaffen. Aber wir dürfen die Gefahren, die in dieser Politik liegen, nicht verkennen.

Obwohl diese Überlegungen jedem Wirtschaftler, insbesondere jedem Politiker klar sein müßten, hat man doch die finanzpolitische Verwendbarkeit unseres Haus- und Grundbesitzes, d. h. unseres größten Vermögensobjektes, aus politischen Gründen ruiniert. Man hat verkannt, daß man mit der Sozialisierung des Haus- und Grundbesitzes — denn etwas anderes ist die Zwangswirtschaft auch heute noch nicht — weniger den „kapitalistischen“ Haus- und Grundbesitzer getroffen hat, als die deutsche Gesamtwirtschaft. Und wie maßgebend der Einfluß der Bauwirtschaft auf die wirtschaftliche Entwicklung eines Staates ist, zeigen einige statistische Zahlen der Vereinigten Staaten.

Der Wert der gesamten Bautätigkeit in den Vereinigten Staaten betrug:

1905 = 1915	im Jahr im Durchschnitt	912 Mill. Doll.
1916 = 1918	„ „ „	825 „ „
1919	„ „ „	1492 „ „
1920	„ „ „	1608 „ „

1921	im Jahr	im Durchschnitt	1869	Mill. Doll.
1922	"	"	2764	"
1923	"	"	3392	"
1924	"	"	3547	"

Wie die gesamte Wirtschaft von der Entwicklung des Baumarktes auch in Amerika abhängt, beweisen weiter folgende Zahlen:

Der Kupferverbrauch war:						
1913	1919	1920	1921	1922	1923	1924
t	t	t	t	t	t	t
322 900	371 800	496 200	205 200	480 300	600 600	640 200
Der Bleiverbrauch war:						
401 400	398 400	509 500	408 500	463 600	543 700	577 300
Der Zinkverbrauch:						
279 600	315 800	296 400	185 700	341 100	408 600	410 000
Der Zinnverbrauch:						
45 000	51 800	69 500	34 900	68 100	77 600	63 900
Roheisenverbrauch und -erzeugung:						
		36 995	16 812	27 313	40 699	31 606

Der Sprung des Umsatzes auf dem Baumarkte von 1921 auf 1922 und die Erhöhung der Verbrauchszahlen der einzelnen Rohstoffe von 1921 zu 1922 ist der klarste Beweis dafür, daß die Hauswirtschaft den Schlüssel zur Gesamtwirtschaft in der Hand hat.

Wenn wir bauen wollen, ist es also notwendig, daß wir Geld schaffen; wenn man Geld schaffen will, muß ein Wertobjekt da sein, das als Pfand und als Grundlage für dieses Geld dient. Die Grundlage für eine Bautätigkeit kann nur der Haus- und Grundbesitz sein. Und was haben die deutschen gesetzgebenden Körperschaften mit dem Haus- und Grundbesitz, mit seiner Kreditwürdigkeit und seiner Beleihungsfähigkeit, gemacht?

Ein großer Teil unserer deutschen Wirtschaft beruht auf der Kreditwürdigkeit von bebauten Grundstücken. Kreditwürdig kann aber nur dann ein Gegenstand sein, wenn er verkäuflich ist, und zwar leicht verkäuflich. Durch eine kurzfristige Politik der Steuerbehörden ist jedoch die Verkäuflichkeit eines jeden Hauses heute derart erschwert, daß man von einem Umsatz in nennenswertem Maße kaum reden kann. Wenn man heute ein Berliner Wohnhaus für 10 000 M. Bargeld kauft, und man soll daneben unter Umständen das Doppelte an Steuern zahlen, — und solche Fälle kommen tagtäglich vor — dann tritt entweder der Käufer von dem Geschäft zurück, falls er die Steuern zahlen soll, oder das Geschäft hat für den Verkäufer keinen Wert, wenn er den größten Teil seines Erlöses als Steuer wieder abführen soll. Wenn man also dazu beitragen will, unser Wirtschaftsleben wieder in Gang zu bringen, dann muß man die Verkäuflichkeit und damit die Kreditwürdigkeit des Haus- und Grundbesitzes wieder heben, und zwar durch ganz erhebliche Verringerung der Umsatzsteuer. Nur dann werden die Firmen, die Betriebskapital brauchen und sich dieses Betriebskapital auf Grund ihres immobilaren Besitzes leihen wollen, auch wieder kreditwürdig sein.

Ganz besonders katastrophal für die Kreditwürdigkeit des Haus- und Grundbesitzes wirkt sich das Aufwertungsgesetz aus. An sich ist es absurd, die Verpflichtung zur Aufwertung der Privatwirtschaft aufzubürden, nachdem der Staat und seine bestellten Organe durch ihre Mißgriffe jedes Vermögen entwertet hatten. Schuld des Reichsgerichts und der Reichsbank war es besonders, durch verspätete Anerkennung des Begriffs „Goldmark“ die Wirtschaft ruiniert zu haben. An sich wäre es daher richtig gewesen, die Aufwertung nicht der geschädigten Privatwirtschaft aufzubürden, sondern sie als Staatsproblem aufzufassen und durchzuführen.

Wenn man aber schon einmal einen solchen scharfen Eingriff in die Wirtschaftsentwicklung eines Volkes macht, dann muß man sich überlegen, ob dieser Eingriff produktionsfördernd, hier also kapitalbildend wirkt. Das ist beim Aufwertungsgesetz nicht der Fall. Es handelt sich lediglich um eine Umschichtung von Vermögen, nicht aber um eine Neubildung von Kapital. Es soll damit nicht behauptet werden, daß eine Aufwertung, d. h. eine Entschädigung des verarmten Hypothekengläubigers, unnötig gewesen wäre, denn gerade die im Sinne des Staatsgedankens wertvollsten Schichten haben in den entwerteten Hypotheken ihr Vermögen verloren, gerade die Schichten, die gesetzlich gezwungen waren, ihr Vermögen mündelsicher anzulegen. Aber da es nicht Schuld der Wirtschaft war, sondern Schuld des Staates, so ist Wiedergutmachung nicht Pflicht der Wirtschaft. Das Prinzip der Aufwertung scheint also nicht das richtige zu sein.

Das Aufwertungsgesetz wirkt aber nicht nur nicht-kapitalbildend, sondern im Gegenteil, es wirkt wirtschafts-

hemmend. Dazu sind einige Betrachtungen über das Gesetz notwendig.

Schon der Begriff persönliche und dingliche Schuld hätte nicht in das Gesetz hineingebracht werden sollen. Denn wenn der Althausbesitzer, der sein Haus für einen Bruchteil seines ursprünglichen Wertes verkauft hat, und zwar lastenfrei verkauft hat, jetzt noch dem ehemaligen Hypothekengläubiger gegenüber gerade stehen soll, für eine rückwirkende Aufwertung, so ist das ein wirtschaftlicher Unsinn. Die Nutznießer der Inflation sind auf dem Häusermarkt niemals die Altbesitzer gewesen, sondern immer die Ausländer und Spekulanten, die während der Inflation Häuser zusammengerafft haben. Es wäre also recht und billig gewesen, wenn man die Verantwortlichkeit des Vorbesitzers überhaupt ausgeschaltet hätte und lediglich die Aufwertung als dingliche Schuld betrachtet hätte.

Praktisch werden die Vorbesitzer, also die persönlichen Schuldner, kaum jemals in Anspruch genommen werden können. Denn nach den Bestimmungen der Härteklauseln braucht ein persönlicher Schuldner dann nicht aufzuwerten, wenn er selbst Inflationsgeschädigter ist; und das ist in allen diesen Fällen der Fall. Eine Aufwertung kommt hier also nicht in Frage. Die alten Hypothekengläubiger verlieren den Anspruch auf Aufwertung. Das praktische Resultat ist also, das Aufwertungsgesetz schützt, um den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht zu erschüttern, den oftmals ausländischen Neubesitzer und den Grundstücksspekulanten. Dieser ist gegen eine rückwirkende Aufwertung geschützt. Es schädigt dagegen mit Rücksicht auf den verarmten ehemaligen Eigentümer den Hypothekengläubiger, dessen Hypothek ausfällt.

Die ärgste Befürchtung muß man jedoch haben, wenn man die Bestimmungen über die Rückzahlung der aufgewerteten Hypotheken ansieht. Wenn man bedenkt, daß innerhalb von zwei bis drei Jahren, von 1932 ab, rund 15 bis 16 Milliarden Mark zurückzuzahlen sind und daß diese Umschichtung bei der auch 1932 noch mit Bestimmtheit zu erwartenden Geldknappheit zu einer äußersten Anspannung des Kapitalmarktes führen wird, dann wird man einsehen, daß die Rückzahlung zum mindesten zu einer Erhöhung der Zinssätze und damit zu einer Erhöhung des gesamten Lebenshaltungsindex führen muß. Und weiter: Wenn man bedenkt, daß ein großer Teil des etwa 15 Milliarden betragenden Kapitals an zweiter und nachgeordneter Stelle eingetragen ist, und daß für zweite, dritte usw. Hypotheken weder eine inländische noch eine ausländische Bank und kein Privatmann Geld geben wird, noch dazu wo der Hauseigentümer den Vorteil des Rangvorbehalts hat, dann werden wir begreifen, daß der Staat durch die Bestimmungen über die Rückzahlung in ungeheurer Weise die Gesamtwirtschaft belastet. Die Aufwertung wirkt mithin unmittelbar produktionshemmend.

Es wäre möglich gewesen, die Aufwertung auf gemeinwirtschaftlicher Basis aufzubauen. Der Leitgedanke hätte vielleicht so aussehen können:

Der Staat hätte im Sinne der Gebäudeentschuldungssteuer den gesamten Hausbesitz in irgendeiner Form hypothekarisch belasten können. Er hätte dann laufende Steuereingänge in beträchtlicher Höhe, außerdem ein Vermögensobjekt in Form von Hypotheken oder dergleichen am Haus- und Grundbesitz gehabt. Er hätte weiter die Hypothekengläubiger mit Staatspapieren entschädigen können. Die Höhe dieser Entschädigung hätte ohne weiteres dieselbe Höhe haben können, wie es im Aufwertungsgesetz vorgesehen ist, nämlich 25 v. H. Die Belastung von seiten des Staates auf den Haus- und Grundbesitz hätte an bereitesten, aber nicht an 1. Stelle eingetragen werden können. Der Vorteil für die Gesamtwirtschaft wäre dann gewesen, daß die erste Stelle im Grundbuch sämtlicher Häuser frei gewesen wäre, so daß man eine neue Beleihung an erster Stelle hätte vornehmen können. Schaden hätte niemand davon gehabt, im Gegenteil, der Haus- und Grundbesitz wäre kreditwürdig gewesen. Die Hypothekengläubiger dagegen hätten ein gut gesichertes Staatspapier in der Hand gehabt, welches jederzeit verkäuflich gewesen wäre. Sie hätten also mit ihrem aufgewerteten Kapital etwas anfangen können, im Gegensatz zu der jetzigen Lösung, wo sie theoretisch bis zum Jahre 1932 warten müssen, bis sie den Aufwertungsbetrag wieder erhalten können. Praktisch aber werden sie auch dann nicht hoffen können, ihr Geld flüssig zu machen, da die Bestimmungen über die Rückzahlung aufgewerteter Hypotheken gar nicht durchführbar sind.

Wenn auch diese Lösung praktisch nicht mehr möglich ist, so ist es doch möglich, zwei Bestimmungen abzuändern und damit den Haus- und Grundbesitz wieder einigermaßen volkswirtschaftlich verwertbar zu machen:

1. Die Bestimmungen über die Rangfrage.
2. die Bestimmungen über die Rückzahlung der Aufwertungshypotheken.

Es ist notwendig, für den Hauseigentümer die erste Stelle im Grundbuch wieder freizumachen. Es ist bekannt, daß der Staat, Kommunen, Hypothekenbanken und in erster Linie ausländische Geldgeber neue Hypotheken nur an erster Stelle eintragen lassen. Durch das Einrücken bereits erloschener 1. Hypotheken ist die erste Stelle bei fast allen Grundstücken in Deutschland wieder besetzt, eine Neu- beileihung kommt nur in den seltensten Fällen in Frage.

Wenn auch der Hauseigentümer durch eine solche Regelung Vorteil hat, so haben die Gläubiger doch keinen Nachteil, denn ob eine Aufwertungshypothek an erster oder zweiter Stelle eingetragen ist, ist nicht so wichtig, als daß der Haus- und Grundbesitz wieder beleihungsfähig ist. Es ist nicht notwendig, so weit zu gehen, daß eine Neu- beileihung an erster Stelle in unbeschränkter Höhe erfolgen kann; man mag die Höhe beschränken oder man mag bestimmen, daß eine neue erste Hypothek im gleichen Range mit einer alten ersten Hypothek eingetragen wird, man mag auch die Höhe dieser beiden Hypotheken be- schränken — sie mag die Mündelsicherheit nicht über- schreiten dürfen — aber irgendeine dieser Maßnahmen ist notwendig, um die Kreditwürdigkeit und Beleihungswürdig- keit des Haus- und Grundbesitzes wieder herzustellen.

Und zweitens: Um die katastrophalen Folgen der jetzigen Bestimmungen über die Rückzahlung aufgewerteter Hypotheken zu vermeiden ist es notwendig, diese entweder in Amortisationshypotheken zu verwandeln, oder die Rückzahlung in kleinen Raten auf lange Jahre zu verteilen. Wenn man sich die Frage stellt, „wie mache ich unseren Haus- und Grundbesitz wieder gesund und kreditwürdig?“ dann darf man die umstrittenste Frage nicht übersehen, die Frage der Zwangswirtschaft. Bereits oben wurde gesagt, daß ein Eingriff in die Wirtschaft nur dann Sinn hat, wenn er produktionsfördernd wirkt. Das hat die Zwangswirtschaft, d. h. Wohnungs- und Mietseiningungs- ämter, nicht getan; im Gegenteil, sie hat die Wohnungs- produktion verhindert. Wohnungsämter und Mietseiningungs- ämter sind nur noch der letzte Rest eines Sozialisierungs- programms, das unter der Wirkung kommunistischer Tendenzen während der Revolution entstanden ist. Wenn man bedenkt, daß in einem einzigen Bezirksamt von Groß- Berlin (Bezirksamt Kreuzberg) nicht nur die ordentlichen Mittel, sondern darüber hinaus sämtliche sogenannten Bau- zuschüsse der Wohnungssuchenden restlos für die Besol- dung schädlicher und überflüssiger Beamte verwendet wurden, dann begreift man an dieser Tatsache, daß die Wohnungsämter und Mietseiningungsämter eher heute als morgen zu beseitigen sind. Daß die Höhe der Miete noch geregelt werden muß, so lange Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sich noch nicht die Wage halten, das ist selbstverständlich. Aber man gebe dem Haus- und Grundbesitz die Verfügungsberechtigung über sein Eigen- tum wieder und überlasse die Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern den ordentlichen Gerichten und nicht politischen Ämtern.

Auch das am 1. April in Wirkung tretende neue Gesetz, das Gebäudeentschuldungssteuergesetz, bedarf noch einer gründlichen Bearbeitung, wenn man der Überzeugung ist, daß die Kreditwürdigkeit des Haus- und Grundbesitzes als Leitgedanke unserer Wohnungspolitik dienen muß. Der Sinn des Gesetzes ist zweifellos richtig, aber die schema- tische Durchführung ist nicht als Ideallösung zu betrachten. Wenn man den Gewinn, den der Hauseigentümer durch die Herabwertung der Hypotheken — nennen wir in diesem Gedankengange das Kind beim richtigen Namen — haben würde, wegsteuern will, dann soll man es individuell machen. Man soll die Differenz zwischen dem aufgewer- teten Hypothekenbetrag und dem Nominalbetrag der vor dem 1. Januar 1918 eingetragenen Hypotheken steuerlich erfassen. Das ist gerecht und das entspricht dem Sinne des Gesetzes; daß man dem Hauseigentümer, so lange die heutigen Mieten die Friedensmieten nicht übersteigen, einen gewissen Prozentsatz dieser Differenz zur Bestreitung der erhöhten Verwaltungs- und Reparaturkosten überlassen muß, ist dabei selbstverständlich.

Es ist aber falsch und widerspricht allen kaufmännischen Grundsätzen, wenn im Gesetz vorgesehen ist, daß der Betrag der Miete, der später einmal 100 v. H. der Friedens- miete übersteigt, wegzusteuern ist: dann müßte man jeden Konjunkturgewinn konfiszieren. Denn überall im Wirt- schaftslieben sind Konjunkturgewinne durch Verbesserung der wirtschaftlichen Lage eines Spezialgebietes üblich.

Besonders wichtig erscheint es aber, die rein steuer- liche Belastung umzuwandeln in eine hypothekarische Bel- lastung. Heute ist es unmöglich, den Handelswert eines

Grundstückes festzustellen und nur eine genaue Fest- stellung des Handelswertes ermöglicht eine klare Kal- kulation und damit auch ein klares Urteil über die Beleihungsfähigkeit. Heute bestehen die Belastungen einer- seits aus Hypotheken, andererseits aus laufenden Abgaben und Steuern, die man heute gar nicht kapitalisieren kann. Eine genaue Wertkalkulation ist mithin unmöglich. Die Beleihungsfähigkeit des Haus- und Grundbesitzes kann nur durch eine endgültige Festlegung der hypothekarischen Belastung bewirkt werden.

Verwandelt man also die Steuerrechte, die sich der Staat genommen hat, in Staatshypotheken, macht man also den Staat zum Miteigentümer des deutschen Haus- und Grundbesitzes — und es handelt sich um Summen, die, wenn man zugunsten des Hauseigentümers 20 v. H. der vor dem 1. Januar 1918 eingetragenen Hypotheken streicht, um damit die erhöhten Abgabe- und Reparaturkosten zu ersetzen, rund 31 bis 34 Milliarden Mark betragen — dann ist folgende Regelung möglich: Der Staat kann seine Hypotheken, die er auf jedem Grundstück hat, sam- meln und einem Zentralpfandbriefamt abtreten. Diesem Zentralpfandbriefamt werden sämtliche noch bestehende Pfandbriefbanken und Hypothekenbanken angegliedert. Alle Zinseingänge laufen mithin in ein Sammelbecken; in die Zentralpfandbriefbank. Diese hätte sich zu verpflichten, einen bestimmten Prozentsatz der Zinseingänge, und zwar soviel, wie der Staat zur Deckung seiner eigenen Ver- pflichtungen benötigt, an diesen abzuführen. Der Rest der Zinseingänge dient zur Bestreitung der Unkosten der Zentralpfandbriefbank und insbesondere zur Finanzierung von Neubauten. Auf Grund dieses Hypothekenbestandes wäre die Zentralpfandbriefbank in der Lage, neue Pfand- briefe herauszugeben, und zwar in ganz beträchtlichem Umfange. Selbst wenn die Höhe dieser Pfandbriefe nur 10 v. H. des Gesamthypothekenbesitzes ausmacht, so hand- elt es sich doch um etwa 3 bis 4 Milliarden Mark. Die Pfandbriefe sind zehnfach gedeckt. Selbst wenn der Staat seine Hypotheken nicht an erster Stelle eintragen läßt, sondern nur an zweiter, bzw. bereitester Stelle, selbst dann wären diese neuen Pfandbriefe durch die zehnfache Sicherheit überreichlich gedeckt. Ebenso der Zinsendienst. Auch hier, wenn man auf der einen Seite mit einer 5proz. Verzinsung der Hypotheken und mit einer 10proz. Ver- zinsung der Pfandbriefe rechnet, ist immer noch die zwei- bis dreifache Deckung für den Zinsendienst vorhanden. Aber, und das ist der springende Punkt, der Erlös aus den Pfandbriefen — und diese Pfandbriefe bedeuten letzten Endes nichts weiter als Geld —, bedeutet nicht etwa Schaf- fang zusätzlicher unproduktiver Kaufkraft, — denn das würde Inflation bedeuten —, sondern es dient dazu, Wohn- raum zu produzieren; das Geld dient zur Hergabe von Bau- geldern und Hypotheken. Die neuen Pfandbriefe werden also erneut hypothekarisch gesichert und der neue Zinsen- dienst bedeutet eine neue Sicherheit für die Zentralpfand- briefbank. Und da der Staat Haupteigentümer dieser Pfandbriefbank und Girant der Pfandbriefe ist, kann man sich denken, daß diese Pfandbriefe lieber auf dem Welt- markt gekauft werden, als irgend ein anderes Papier. Zu- mal denn, wenn der Staat sich entschließt, Steuern und Abgaben bis zu einem gewissen Prozentsatz in Pfandbriefen entgegenzunehmen. Und um welchen Umfang an Wohn- raumproduktion es sich handelt, darüber nur einige Zahlen. Nimmt man die Produktionskosten einer Wohnung von zwei Stuben, Küche, Bad usw. mit 12—13 000 Mark an, dann können für 3 Milliarden Mark rund ¼ Millionen Woh- nungen hergestellt werden. Dazu kommt die Herstellung von Wohnraum mit den Zinseingängen. Rechnet man nur mit rund 700 Millionen Mark für den Wohnungsbau verfü- gbarer Gelder, so kommen rund 55 000 weitere Wohnungen dazu, d. h. insgesamt rund 300 000 Wohnungen. Das wäre die normale Wohnungsproduktion, die wir vor dem Kriege hatten, im Gegensatz zu der Produktion in den letzten Jahren, die

1919	36 000	Wohnungen rd.
1920	76 000
1921	108 000
1922	124 000
1923	108 000 betrug.

Es würde zu weit führen, alle Einzelheiten dieser Theorie im Rahmen dieses Artikels zu erörtern. Die Aus- führungen sollten beweisen, daß die Wohnungspolitik allein den Schlüssel zur Gesundung der deutschen Wirt- schaft in der Hand hat. Nur durch Erhöhung der Pro- duktion an Wohnraum kann der Umsatz auf dem inner- deutschen Markt gehoben werden. Nur auf diesem Wege ist es möglich, daß die deutsche Wirtschaft auf dem Welt- markt wieder konkurrenzfähig wird. Nur dieser Weg ist möglich, wenn wir an einer Versklavung durch die über- mächtige amerikanische Wirtschaft vorbeiwollen. —

Planwirtschaft oder „Kommunalpolitik“? Bodenreform oder „Bodendiktatur“? Städtebauliche Bedarfsdeckung oder „Stadterweiterung“?

Gedanken über Grundsätzlichkeiten eines neuen Städtebaugesetzes.

Von Reg.-Baumeister a. D. Otto Schmidt, Stadtbaurat, Essen.

I. Absicht.



Die Literatur über den Entwurf eines Städtebaugesetzes¹⁾ hat bereits einen solchen Umfang angenommen, daß man sich beinahe scheut, noch etwas hierzu zu sagen. Wenn es trotzdem hier geschieht, so erklärt sich dies aus dem Eindruck, daß über einige Grundsätzlichkeiten des vorliegenden Entwurfs noch nicht die Klarheit besteht, die der Wichtigkeit des in Frage kommenden Arbeitsgebietes entspricht.

Am deutlichsten wird diese Feststellung bereits durch Ob.-Reg.-Rat Dr.-Ing. Hercher-Düsseldorf — und durch Gerichtsass. Dr. Heinrich-Berlin — getroffen, die beide darauf hinweisen, daß die Materie bei der Bearbeitung gewissermaßen zu einem immer größeren Umfange anwächst, in der Richtung vom Städtebau alten Stils zur Landesplanung im weitesten Sinne und in der Richtung einer vollständigen Umwälzung vorhandener Rechtsbegriffe.

Die Vorteile des Referentenentwurfs scheinen mir in erster Linie darin zu liegen, daß mit einer erfreulichen Frische und mit weitgehendem Verständnis für das notwendige Neue die Aufgabe angepackt wird; ferner darin, daß in der Veröffentlichung des Entwurfs die Aufforderung zu einer Mitarbeit weitester Kreise ausgesprochen wird.

Demgegenüber erblicke ich in Übereinstimmung mit einer Reihe von Kollegen den Hauptnachteil darin, daß der Gesetzentwurf zu sehr auf die Einzelheiten der Verwaltungstechnik eingeht und hierdurch die Klarheit der zur Debatte stehenden Grundsätzlichkeiten stark beeinträchtigt wird. Ferner dürfte ein Nachteil darin zu erkennen sein, daß der Versuch gemacht ist, häufig bis in den einzelnen Wortlaut hinein alte Gesetze — gewissermaßen unverdaut — zu übernehmen und lediglich durch das Bindemittel einer veränderten Verwaltungspraxis aneinanderzufügen.

Entsprechend dem gewählten Titel soll im Nachstehenden der Versuch gemacht werden auf einige grundsätzliche Fragen aufmerksam zu machen, die m. E. zuerst geklärt werden müßten, ehe in die Behandlung der Einzelheiten eingetreten wird. Es wird hierzu — lediglich der Übersicht halber — zunächst in Paragraphenform ein Textvorschlag gemacht, ohne daß hiermit gesagt sein soll, daß etwa in allen Fällen das Gesetz wirklich einmal so aussehen soll. Es scheint jedoch für die Erörterung derartiger Fragen das Einfachste zu sein, wenn man zunächst einmal in kurzer Extraktform die Materie so darstellt, wie man sie sich denkt und in einem II. Teil hierzu die Begründung und Erklärung gibt. —

II. Textentwurf.

Planwirtschafts- und Landesplanungsgesetz.

§ 1. Zur planmäßigen Gestaltung der Wirtschaft sowie zur planmäßigen Erschließung des Landes in stadt-

¹⁾ Literatur: Dr. Robert Schmidt, Essen, „Das neue preuß. Städtebaugesetz“, Zentralbl. d. Bauw. 45. Jahrg. Heft 34. — Dr. Ing. Renfert, Köln, „Der Entwurf eines preuß. Städtebaugesetzes“. — Reg.-Präs. Krüger, Lüneburg, „Zum Entwurf eines preuß. Städtebaugesetzes“, Neubau 7. Jahrg., Heft 15. — Walter Lehwé, „Zum Entwurf eines preuß. Städtebaugesetzes“, Städtebaukunst 1925, Heft 6. — Ob.-Reg.-Rat Dr. Ing. Hercher, Düsseldorf, „Landesiedlung“, Rhein. Blätter für Wohnungswesen 21. Jahrg., Heft 9. — Ob.-Baurat Dr. Brandt, Hamburg, „Behandlung der Eingemeindungsfragen“, Neubau 1925, Heft 20. — Landrat Bachmann, Arch. May „Denkschrift des Landkreises Breslau“ besprochen in Deutsch. Bauztg. 1925, Nr. 75. — Ob.-Reg.-Rat Dr. Ing. Rappaport, Essen, „Flächeneinteilung. Höhengestaltung usw.“ Deutsch. Bauztg. 1925, Nr. 79. — Dr. Heiligenthal, „Siedlungswissenschaftl. Arbeitsgemeinschaft“ Kritik des Städtebaugesetzes, Bericht Deutsche Bauztg. 1925, Nr. 79. — Dr. Ing. Düttmann, „Dezentralisation oder Konzentration“, Rhein. Blätter für Wohnungswesen 1925, Heft 7. — Derselbe, „Entwurf eines Städtebaugesetzes“, Rhein. Blätter für Wohnungswesen 1925, Heft 10. — Reg.-u. Baurat Dr. Prager, Merseburg, „Behandlung von Flächenaufteilungsplänen“. — Geh. Baurat Prof. Dr. Ing. Gerlach, Danzig, „Gelände-Erschließungspläne, Deutsche Bauztg. 1925, Nr. 36. — Ob.-Bürgerm. u. Stadtbaurat a. D. Bahl, Cassel, „Der Flächenbedarfsplan usw. Techn. Gemeindeblatt 1925, Heft 11. — Baudir. Dr. Ing. Ranek, Hamburg, „Nutzungs- und Bebauungsplan“, Baumt. u. Gemeindebau 1925, Heft 22. — „Flächenaufteilungspläne“, Essener Volkszeitung vom 16. Oktober 25. — Dr. Robert Schmidt, Essen, „Die Bildung von Satellitstädten in Deutschland“, Essener Anzeiger vom 28. Oktober 1925. — Derselbe, „Wirtschaft und Siedlung“, Techn. Gemeindeblatt 1925, Heft 13. — Dr. Ing. Frich Glöden, „Die Großstadt am Scheidewege“, Deutsches Bauwesen 1925, Heft 20 u. 21. — Gerichtsass. Dr. Heinrich, Berlin, „Die Provinzen zum Entwurf des Städtebaugesetzes“, Zeitschrift für Wohnungswesen 1925, Heft 21. — V. D. A. J., „Stellungnahme zum Städtebaugesetz“, Deutsches Bauwesen, Heft 22. — Ob.-Baudir. Prof. Dr. Ing. Schumacher, Hamburg, „Zum Städtebaugesetz“, Zeitschr. f. Bauwesen 1925, Heft 35. — Dr. Robert Schmidt, Essen, „Allgem. Vorbemerkungen zum neuen Städtebaugesetz“, Wirtschaftl. Nachrichten für Rhein und Ruhr 1925, Heft 46. — Landesbaurat Lang, Berlin, Geh. Baurat Prof. Gerlach, Danzig, „Zum Entwurf usw.“ Deutsche Bauztg. 1925, Nr. 67. — Arch. B. D. A. Albert Geßner, Berlin, „Erläuterungen zum neuen Entwurf“, Dipl. Ing. Backhaus, „Zum Entwurf eines preuß. Städtebaugesetzes“, Techn. Gemeindeblatt 1925, Heft 17. —

und landwirtschaftlicher Form wird die Ausnutzung der Energie, des Wassers und der Luft sowie das Eigentum und die Ausnutzung der Bodenschätze und der Bodenflächen den Beschränkungen dieses Reichsrahmengesetzes unterworfen.

§ 2. Die Ausnutzung des Wassers, der Energie und der Luft steht als Monopol dem Reiche zu. Die Art, der Umfang sowie die gegenseitige örtliche Begrenzung in der Verwendung der einzelnen Energiearten unterliegt der Genehmigung des Reichswirtschaftsrates, der hierfür durch Reichsgesetz einen Reichsenergieplan feststellen läßt.

§ 3. Die Inbetriebnahme, die Einstellung und der Umfang des Abbaues der Bodenschätze sowie die Art der Weiterverarbeitung derselben unterliegt der Genehmigung des Reichswirtschaftsrates, der hierfür durch Reichsgesetz einen Reichswirtschaftsplan feststellen läßt.

§ 4. Das Eigentum und die Ausnutzung des Bodens wird im Interesse der Allgemeinheit in folgenden Beziehungen beschränkt:

1. Der Boden wird in allen Fällen entsprechend seinem gemeinen oder Ertragswert für Abgaben zur Bestreitung der öffentlichen Lasten herangezogen.
2. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine geistige oder körperliche Arbeitsleistung oder Kapitalaufwendung auf dem Grundstück entsteht, wird in voller Höhe zur Bestreitung der öffentlichen Lasten herangezogen.
3. Die Art der Ausnutzung des Bodens für einen bestimmten Zweck wird auf die Form beschränkt, die jeweils im Interesse der Allgemeinheit liegt.
4. Der Grad der baulichen Ausnutzung des Bodens wird ebenfalls auf das Maß beschränkt, das jeweils im Interesse der Allgemeinheit liegt.
5. Die für eine Inanspruchnahme durch die Gemeinwirtschaft bestimmten Teile des Bodens werden dahin beschränkt, daß Werterhöhungen durch Kultur- oder bauliche Verbesserungen, die diese nach erfolgter Festlegung erfahren und die der endgültigen Zweckbestimmung nicht zu gute kommen, von dem gemeinwirtschaftlichen Unternehmer nicht zu vertreten sind. Der gemeinwirtschaftliche Unternehmer erhält ferner das Recht, dem Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen das Eigentum zu entziehen und bei stadtwirtschaftlicher Erschließungsform bis zu 50 v. H., bei landwirtschaftlicher bis zu 20 v. H. für Zwecke der Gemeinwirtschaft gegen geldliche Entschädigung in Anspruch zu nehmen. Der verbleibende Rest muß dem Eigentümer entweder durch Umlegung oder durch freihändigen Ankauf in natura zurückerstattet werden.
6. Die für eine Inanspruchnahme durch die Privatwirtschaft bestimmten Teile des Bodens werden dahin beschränkt, daß bei bebauten und unbebauten Grundstücken Kultur- oder bauliche Veränderungen nur im Rahmen der besonderen Zweckbestimmung vorgenommen werden dürfen und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei sämtlichen Grundstücken eingeräumt wird. Die Gemeinde erhält ferner das Recht, unbebaute Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen dem Eigentümer gegen Entschädigung zu entziehen und zum Zwecke einer bestimmungsgemäßen privatwirtschaftlichen Inanspruchnahme anderen geeigneten Eigentümern zu übertragen.

§ 5. Zwecks Durchführung des § 4, 1 wird alle 10 Jahre eine Neueinschätzung sämtlicher Grundstücke vorgenommen getrennt nach:

1. dem nackten Grundwert, a) dem gemeinen Wert der Grundstücksfläche, b) dem Ertragswert;
2. dem Wert, der zunächst bisher, sodann innerhalb von 10 Jahren in das Grundstück hineingesteckten Kapital- und Arbeitsaufwendung, ausschließlich der zur Ertragsfähigkeit notwendigen üblichen Leistungen;
3. dem Wert, den das Grundstück durch Aufwendungen und Veranstaltungen der Allgemeinheit innerhalb der gleichen Zeiträume erfahren hat.

§ 6. Zwecks Durchführung des § 4, 2 wird bei sämtlichen Grundstücksverkäufen der Unterschied festgestellt zwischen dem, um den Wert der hineingesteckten Kapital- und Arbeitsaufwendung erhöhten Erwerbspreis, oder dem gemeinen Wert und dem von dem Veräußerer angegebenen Verkaufspreis. Dieser Unterschied wird als Steuer abgeführt und zur Bestreitung der öffentlichen Lasten ver-

wendet. Um eine Hinterziehung zu vermeiden, wird durch generelle Eintragung in Abteilung II des Grundbuches in allen Fällen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu dem angegebenen Verkaufspreis eingeräumt.

§ 7. Zwecks Durchführung des § 4, 3 werden unterschieden:

I. Gemeinwirtschaftsflächen.

1. Nutzflächen.

- A. für Kultusanlagen,
 - a. Schulen und Kirchen,
 - b. sonstige Bildungsstätten.
- B. Wohlfahrtsanlagen,
 - a. Armen- und Waisenhäuser u. s. f.
 - b. Krankenhäuser, Erholungshäuser u. s. f.
- C. für Verwaltungsanlagen,
 - a. der Reichsbehörde,
 - b. der Staatsbehörden,
 - c. der Gemeindebehörden.
- D. Anlagen der Lebensmittelversorgung,
 - a. Zubereitung (Schlachthäuser, Eishäuser usw.),
 - b. Lagerung und Verteilung (Getreidespeicher, Markthallen, Marktplätze).
- E. für Versorgungsanlagen,
 - a. Belieferung mit Licht und Kraft,
 - b. Belieferung mit Heizung,
 - c. Belieferung mit Wasser,
 - d. Entfernung der Abwasser,
 - e. Entfernung der Abstoffe.
- F. Friedhöfe,

2. Erholungsflächen.

- A. zu öffentlicher Benutzung,
 - a. parkmäßig genutzte Wälder,
 - b. Parks,
 - c. Kinderspiel- und Altenruheplätze,
 - d. Wanderstraßen und Wege,
 - e. Wasserflächen.
- B. zu beschränkt öffentlicher Benutzung,
 - a. Volksgärten,
 - b. Sportplätze,
 - c. Pachtgärten.

3. Verkehrsflächen.

- A. zu öffentlicher Benutzung,
 - a. Bahnstraßen,
 - b. Verkehrsstraßen,
 - c. schiffbare Flüsse, Kanäle und Häfen.
- B. zu beschränkt öffentlicher Benutzung,
 - a. Vollbahnen,
 - b. Kleinbahnen,
 - c. Flugplätze.

H. Privatwirtschaftsflächen.

1. Arbeitsflächen.

- A. für den Betrieb,
 - a. der Rohstoffwirtschaft, Brüche, Ziegeleien, Bergwerke über Tage pp., Bergwerke unter Tage, Förder- und Wettervorrichtungen, bergbauliche Nebenbetriebe, Hütten und Salinen,
 - b. der Energiewirtschaft, Kohlenkraftwerke, Wasserkraftwerke, Wind- und Sonnenkraftwerke,
 - c. der Forstwirtschaft, Kahlschlagwirtschaft, Dauerwaldwirtschaft,
 - d. der Landwirtschaft, Ackerbau, Viehzucht,
 - e. der Gartenwirtschaft, Obstbau, Gemüsebau, Blumenzucht,
 - f. der Halbstoff- und Fertigindustrie sowie des Großgewerbes, Werkstätten, Lager, Garagen, Verkaufs- und Verwaltungsräume,
 - g. des Kleingewerbes und Handwerks,
 - h. des Handels.
- B. für die Zuwegung,
 - a. Straßen,
 - b. Anschlußbahnen,

2. Wohnflächen.

- A. für Haus, Hof und Garten,
- B. für die Zuwegung.

§ 8. Zwecks Durchführung des § 4, 4 werden folgende Baustaffeln unterschieden:

1. Offene Bebauung mit Nebengebäuden,
2. geschlossene Bebauung mit Nebengebäuden,
3. 2 Baustreifen,
4. 2 Baustreifen mit Mittelflügel,
5. 2 Baustreifen mit Mittelflügel und Hinterflügeln.

§ 9. Die Durchführung der §§ 5 und 6 geschieht auf Grund eines Planverfahrens in 3 Instanzen:

1. Aufstellung und Durchführung des Reichserschließungsplanes,
2. Aufstellung und Durchführung des Landes- oder Provinzerschließungsplanes,
3. Aufstellung und Durchführung des Gemeindeerschließungsplanes.

§ 10. Der Reichserschließungsplan wird

durch den Reichswirtschaftsrat mit Wirkung eines Reichsgesetzes festgestellt: für

1. Flächen zum Zwecke der Rohstoff- und Energiewirtschaft,
2. Flächen zum Zwecke des Verkehrs von Reichsbedeutung.

§ 11. Der Landes- oder Provinzialschließungsplan wird mit Wirkung eines Landesgesetzes bzw. einer Provinzialsatzung festgestellt:

1. für die aus dem Reichserschließungsplan zu entnehmenden Flächen.
2. für Flächen zum Zwecke der Land-, Forst- und Gartenwirtschaft,
3. für Flächen zum Zwecke der Halbstoff- und Fertigindustrie, des Handels und der Gewerbe,
4. für Flächen zum Zwecke des Verkehrs von Landes- oder Provinzialbedeutung.

§ 12. Die Aufstellung und Durchführung des Gemeindeerschließungsplanes zerfällt wiederum in eine Reihe von Einzelplänen:

I. Gesamtentwurfspläne:

1. Gesamtverkehrsplan,
2. Gesamtversorgungsplan,
3. Gesamtsiedlungsplan.

II. Gesamtbeschränkungspläne:

1. Gemeinwirtschaftsplan,
 - a. Nutzflächen (gelb),
 - b. Erholungsflächen (grün),
 - c. Verkehrsflächen (karmin),
 - d. sonstige Flächen (weiß).
2. Privatwirtschaftsplan,
 - a. Arbeitsflächen für Rohstoffwirtschaft (sepia), für Energiewirtschaft (magenta), für Forst-, Land- und Gartenwirtschaft (blau-grün), für Halbstoff-, Fertigindustrie, Großgewerbe, Kleingewerbe, Handwerk (grau),
 - b. Wohnflächen (rosa),
 - c. gemischte Flächen (rosa mit entsprechender Farbe gemischt).

3. Baustaffelplan,

enthaltend das Flächengebiet gemäß dem Privatwirtschaftsplan, getrennt nach:

- a. den 5 Baustaffeln,
- b. Flächen, in denen Betriebe gemäß § 16 Gewerbeordnung zulässig sind und Flächen, in denen diese Betriebe nicht zulässig sind.

III. Einzelentwurfspläne:

1. Einzelverkehrspläne,
2. Einzelversorgungspläne,
3. Einzelbebauungspläne.

IV. Einzelbeschränkungspläne:

1. Enteignungspläne zur Gemeinwirtschaft,
2. Enteignungspläne zur Privatwirtschaft,
3. Bauordnungspläne (enthaltend Unterteilung entsprechend den einzelnen Unterarten der Baustaffeln).

§ 13. Die Gesamtentwurfspläne haben den Zweck, in zusammenfassender Form leitende Gesichtspunkte für die gesamte Entwicklung einer Gemeinde zu liefern. Ihrer Aufstellung hat eine genaue Prüfung des Bestandes und Bedarfs an den verschiedenen Flächenarten vorzuzugehen, wobei statistisch und planmäßig der seinem Zweck nach bleibende Bestand, der seinem Zweck nach zu verändernde Bestand und die gemäß dem vorliegenden Bedarf vorzunehmenden Ergänzungen zu unterscheiden sind. Vor der Aufstellung sind die interessierten Verwaltungen sowie die interessierten Vertretungen der privaten Wirtschaftskreise und der Organisation von Fachleuten gutachtlich zu hören. Die Aufstellung ist auf eine überblickbare Zukunft, d. h. in der Regel auf etwa 30 Jahre, zu beschränken. In die Entwurfspläne sind die Gegebenheiten der Reichs- und Landeserschließungspläne zu übernehmen.

§ 14. Die Gesamtbeschränkungspläne bilden einen Auszug aus den Gesamtentwurfsplänen mit dem Zweck, rechtswirksame Handhaben zur Durchführung der in den Entwurfsplänen enthaltenen Absichten zu liefern.

Die Übernahme von Flächen in die Beschränkungspläne hat sich auf das für die Deckung des notwendigsten Bedarfs erforderliche Maß zu beschränken, wobei im allgemeinen ein Zeitraum von 10 Jahren nicht zu überschreiten ist und im Falle der Anfechtung der Nachweis der Notwendigkeit durch Vorlage einer statistischen und wirtschaftlichen Voruntersuchung erbracht werden muß.

Die Gesamtbeschränkungspläne werden vom Gemeindevorstand im Einvernehmen mit der Gemeinde aufgestellt, bedürfen der Zustimmung der Ortspolizeibehörde und

erhalten nach erledigter erster Offenlage, der Ausräumung oder Entscheidung erfolgter Widersprüche mit dem Beginn der zweiten Offenlage die Rechtswirkung im Umfang der in § 4, Ziffer 5 und 6 genannten Eigentumsbeschränkungen endgültig.

§ 15. Durch den Gemeinwirtschaftsplan erfolgt die Beschränkung gemäß § 4, Ziffer 5 Satz 1 in folgender Form: Sofern der Eigentümer auf der Durchführung einer Kultur- oder baulichen Verbesserung besteht, erfolgt zu Gunsten der Gemeinde oder des gemeinwirtschaftlichen Unternehmers eine Eintragung in die neu zu schaffende Abteilung IV des Grundbuches dahingehend, daß die betreffende Verbesserung im Falle der Enteignung innerhalb 10 Jahren bei Feststellung des Entschädigungswertes außer Ansatz bleibt. Erfolgt die Enteignung innerhalb der 10 Jahre nicht, so muß nach Ablauf die Eintragung in Abteilung IV des Grundbuches auf Antrag des Eigentümers gelöscht werden.

§ 16. Durch den Privatwirtschaftsplan erfolgt die Beschränkung gemäß § 4, Ziffer 6 Abs. 1. Gegenüber dieser Beschränkung steht dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Recht auf Entschädigung nicht zu.

§ 17. Durch den Baustaffelplan erfolgt eine Beschränkung gemäß § 4, Ziffer 3. Gegenüber dieser Beschränkung steht dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Recht auf Entschädigung ebenfalls nicht zu.

§ 18. Die Einsprüche gegen die Gesamtbeschränkungspläne, sind auf die Gesamtverteilung und das Gesamtausmaß der in Anspruch genommenen Flächen beschränkt, sie haben sich jedoch nicht darauf zu beziehen, wie weit ein einzelner Eigentümer parzellenmäßig hiervon berührt wird.

§ 19. Die Einzelentwurfspläne haben den Zweck, sämtliche Einzelfragen in technischer Beziehung restlos zu klären, insbesondere soweit sie die Begrenzungen der Gemeinwirtschaftsflächen und die Inanspruchnahme der einzelnen Parzellen betreffen.

§ 20. Die Einzelbeschränkungspläne bilden den rechtswirksamen Extrakt aus den Einzelentwurfsplänen. Sie haben sich im Rahmen der Gesamtbeschränkungspläne als deren Übersetzung in größeren Maßstab zu bewegen und haben die Inanspruchnahme der einzelnen Grundstücke parzellenmäßig nachzuweisen.

§ 21. Die Enteignungspläne zur Gemeinwirtschaft bilden die Grundlage für die Entziehung des Eigentums gemäß § 4, Ziffer 5 Satz 2 zur gemeinwirtschaftlichen Inanspruchnahme jederzeit, entsprechend den Möglichkeiten des bisherigen Verfahrens bei Enteignungsplänen der Reichsbahn und Fluchtlinienplänen.

§ 22. Die Enteignungspläne zur Privatwirtschaft bilden die Grundlage für die Entziehung des Eigentums gemäß § 4, Ziffer 6 Satz 2 zur privatwirtschaftlichen Inanspruchnahme nur dann, wenn Gewähr gegeben ist, daß hierdurch die Grundstücke ihrer Bestimmung zugeführt werden. Hierzu hat zunächst die Gemeinde den Eigentümer aufzufordern, innerhalb eines Jahres das Grundstück seiner Bestimmung zuzuführen.

Erfolgt innerhalb dieser Zeit eine bestimmungsgemäße gebrauchsfähige Bebauung nicht, so tritt die Möglichkeit der Enteignung automatisch ein. Der ursprüngliche Eigentümer hat einen Anspruch auf Rückveräußerung, sofern die Gemeinde während des hierauf folgenden Jahres eine entsprechende Bebauung entweder selbst oder durch Dritte nicht durchgeführt hat.

§ 23. Die Bauordnungspläne haben im einzelnen die Bebaubarkeit — die gemäß dem Baustaffelplan lediglich in den untersten Graden der einzelnen Baustaffeln festgesetzt war — im einzelnen, nach oben hin, zu klären.

Ihre Durchführung erfolgt in der Form, daß in einem Einzelstatut nebst zugehörigem Einzelplan einfach auf die in der Reichsbauordnung enthaltenen verschiedenen Möglichkeiten Bezug genommen wird. —

(Schluß folgt.)

Der Grundkredit.

Von Dr. phil. L ü c k, Köln.



Grundkredit ist die am meisten verbreitete Form für Realkredit. Durch den Grundkredit wird dem Eigentümer eines Grundstückes hierauf dauernd oder vorübergehend ein Kredit gewährt. Außer der hier nicht interessierenden „Rentenschuld“ kommt der Gesamtkredit als Hypothek oder als Grundschuld vor.

Das Wesen der Hypothek besteht darin, daß ein Grundstück in der Weise belastet wird, daß dem Hypothekengläubiger gegenüber das Grundstück als solches für eine bestimmte, ihm zustehende Forderung haftet. Es wird unterschieden zwischen einer Buchhypothek, die durch einfache Eintragung in Grundbuch wirksam wird, und der sogenannten Briefhypothek, wobei zur Erlangung eines Rechtes aus derselben außer der Eintragung ins Grundbuch auch noch die Übergabe eines Hypothekenbriefes erforderlich ist. Letztere Form ist die gewöhnliche und dann immer vorhanden, wenn nicht ausdrücklich die Ausstellung eines Hypothekenbriefes als ausgeschlossen vereinbart wurde. Die Hypothek erstreckt sich auch auf die Forderung der gesetzlichen oder vereinbarten Zinsen (bei letzteren nur, falls ausdrücklich eingetragen) der Forderung auf die Kosten der Kündigung und die Kosten der Rechtsverfolgung.

Die Übertragung einer Hypothek geschieht durch Übertragung der zu Grunde liegenden Forderung. Bei der Abtretung einer Briefhypothek bedarf es der einfachen, unbeglaubigten Abtretungserklärung und der Übergabe des Hypothekenbriefes. Eine Eintragung ins Grundbuch ist zwar zweckmäßig, aber nicht erforderlich, sodaß also der neue Hypothekengläubiger durch Vorlage von Hypothekenbrief und Abtretungserklärung sich ausweisen kann u. muß.

Wird dagegen eine Buchhypothek eingetragen, so genügt eine einfache Abtretungserklärung nicht, sondern es ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Hierzu bedarf es also einer Einigung zwischen dem alten und dem neuen Hypothekengläubiger. Wenn der Eigentümer des Grundstückes oder der persönliche Schuldner den Hypothekengläubiger befriedigt, so geht die Hypothek auf den Eigentümer über, wird also zur Eigentümerhypothek. Hierüber kann der Eigentümer des Grundstückes wieder frei verfügen, wobei besonders zu bemerken ist, daß diese Eigentümerhypothek den Rang vor den nachfolgenden Hypotheken behält.

Eine wesentlich andere Form der Hypothek ist ferner die Sicherungshypothek, deren Wesen daraus besteht, daß sie als Sicherungsmittel für eine Forderung ein-

getragen wird, wobei der Beweis über die Tatsache ihres Bestehens und ihrer Höhe erbracht werden muß. Sie wird in der Regel dann bevorzugt, wenn es sich darum handelt, ein Kreditverhältnis zwischen Hypothekengläubiger und -Schuldner zu sichern. Sie kann nur soweit in Anspruch genommen werden, als eine bestimmte Forderung nachgewiesen wird. Sie kommt meist als Höchstbetragshypothek vor, d. h. das Grundstück haftet dem Gläubiger bis zu einer bestimmten Höhe des ihm gewährten Kredits. Die Sicherungshypothek ist vielfach üblich bei der Gewährung von Krediten durch Banken oder Sparkassen. Der Höchstbetrag muß in das Grundbuch eingetragen werden. Wenn der Gläubiger befriedigt wird, so wird die Höchstbetragshypothek zur Eigentümerhypothek, sodaß der Eigentümer wieder frei darüber verfügen kann. Die Höchstbetragshypothek kommt nur als Buchhypothek vor und kann wie jede andere Hypothek abgetreten werden, allerdings nur durch Eintragung in das Grundbuch.

Eine weitere Form der Grundstücksbelastung ist die Grundschuld. Sie unterscheidet sich von der Hypothek dadurch, daß diese eine Forderung voraussetzt, während jene nur besagt, daß an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu bezahlen ist. Ob also der Grundschuld ein Schuldverhältnis zu Grunde liegt oder nicht, ist unwesentlich, während die Hypothek nur bei dem Vorhandensein einer solchen bestellt werden kann. Es ist selbstverständlich und auch meistens der Fall, daß eine Grundschuld auch eine persönliche Forderung zur Ursache hat, wesentlich ist jedoch, daß darüber keine Eintragung gemacht werden kann. Die Rechtsform der Grundschuld wird meist dann angewandt, wenn man ein Interesse daran hat, die Art oder Entstehung einer persönlichen Forderung nicht öffentlich in die Erscheinung treten zu lassen. Auf die Grundschuld finden die von der Hypothek geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung, soweit nicht besondere Bestimmungen in Frage kommen, die damit zusammenhängen, daß eine Grundschuld eine persönliche Forderung nicht zur Voraussetzung hat. Die Grundschuld kommt auch in der Weise vor, daß über diese ein Grundschuldbrief ausgestellt werden kann, der dem Hypothekenbrief entspricht und auf den auch die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden sind. Die Grundschuld oder der Grundschuldbrief können auch auf den Eigentümer lauten. Da bei der Abtretung des Grundschuldbriefes eine Eintragung ins Grundbuch nicht erforderlich ist, wird diese Form (Bestellung für den Grund-

stückeigentümer) häufig gewählt, um nach außen hin zu verdecken, wer der Kreditgeber des Grundstückseigentümers ist.

Das Kapitel der Grundschuld wird erst nach einer Kündigung fällig, die gesetzlich an eine Frist von 6 Monaten gebunden ist, die aber durch Vereinbarung gekürzt oder verlängert werden kann. Welche der verschiedenen Formen bei der Grundstücksbelastung gewählt werden soll, muß, wenn der Gläubiger oder Kreditgeber die Wahl hat, sorgfältig geprüft werden. Es ist zu beachten, daß der Hypothekenschuldner dem Gläubiger gegenüber auch dann weiter persönlich haftet, wenn bei der Verwertung der Hypothek ein Verlust entsteht. Bei der Grundschuld haftet der Schuldner persönlich nicht mehr, wenn dies in der Übertragungsurkunde nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Bei langfristigen Krediten dürfte die Eintragung einer Hypothek unter Benutzung des leicht verwertbaren Hypothekenbriefes am meisten angebracht sein. Stehen dagegen zwei Personen im Contocorrentverhältnis mit wechselnden Krediten, so ist die Eintragung einer Höchstbetragshypothek am geeignetsten. Am beweglichsten ist jedoch die Grundschuld in der Form des Grundschuldbriefes.

Geldwirtschaft.

Die hauptsächlichsten deutschen Anleihen in Amerika. Aus der Zeitschrift „Glückauf“ v. 9. 1. 1926 entnehmen wir die nachfolgende interessante Zusammenstellung.

Anleiholdnehmer	Betrag Mill. \$	Zins- fuß v. H.	Emissions- kurs v. H.	Laufzeit bzw. Rückzahlungsweise
Rentenbank-Kredit- anstalt	25	7	93	25 Jahre, ab 1926 1 1/2 v. H.
Staat Bayern	15	6 1/2	88 1/2-100 ¹⁾	bis 20 Jahre
„ Bremen	5 ⁷⁾	7	95 3/4	10 Jahre
„ Oldenburg	3	6 1/2-7	93 7/8-100 ¹⁾	20 „
Stadt Berlin	15	6 1/2	89	25 „
„ Köln	10	6 1/2	87 1/2	25 „ jährliche Auslösung
„ München	8,7	7	93-100 ¹⁾	ab 1. 8. 1926—1945 jährl. 435 000 \$
„ Duisburg	3	7	93 3/8-100	20 „ mit 103 v. H.
„ Düsseldorf	1,75	7	93 7/8-100 ¹⁾	20 „ 103 v. H.
„ Frankfurt	4	7	94-100 ³⁾	20 „ 103 v. H. ab 1930
„ Heidelberg	1,5	7 1/2	98 1/2	25 Jahre
„ Nürnberg	5	7	90 1/2	15 „
Verein. Gemeinden des Saarbezirks	4	7	97	10 „
23 württembergische Gemeinden	8,4	7	89	20 „ nach 5 Jahren 103 v. H.
Stadt Chemnitz	6 ⁵⁾	7	94	20 Jahre
„ Dresden	5	7	94	20 Jahre
„ Elberfeld	9 ⁵⁾	7	94	20 Jahre
Badische Städte	3,75	7	94	26 Jahre
Stadt Augsburg	5	7	94	20 Jahre
„ Breslau	25	7	94	20 Jahre
Hessisch-Städteanleihe	3,6	7	93 3/8-100	20 Jahre, kündbar ab 1930 zu 103 v. H.
Gutehoffnungshütte	7,5	7	91	20 Jahre
Hapag	10	7 1/2	91	20 Jahre
Ver. Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund	7,5 ⁶⁾	6 1/2	87 1/2	25 Jahre
Würt. Landes-Elektri- zität A.-G., Stuttgart	10	7	95	15 Jahre
Berliner Städtische Elektrizitätswerke	30 ²⁾	7	95	15 Jahre
Deutsch-Atlantische Telegraphen-Ges.	4	7	89	am 1. 4 1915
Hamburgische Elektri- zitätswerke A.-G.	4	7	95 1/2	10 Jahre
Rudolph Karstadt A.-G.	3	7	97	5 „ (auch Um- tausch in Aktien)
Rhein-Main-Donau A.-G.	6 ³⁾	7	96	25 Jahre mit 102 1/2 v. H., nach 5 Jahren 105 v. H.
Rh.-Westf. Elektri- zitätswerke	10	7	94	20 Jahre, bis 1935 zu 105 v. H., spät. 102 v. H.
Deutsch. Kalisyndikat	75 ⁴⁾	7	93	25 Jahre

¹⁾ Je nach dem Rückzahlungstermin. ²⁾ Mill. Schweizer Franken. ³⁾ Teilbetrag der 20-Mill.-\$-Anleihe. ⁴⁾ Vorläufiger Teilbetrag 40 Mill. \$ und 2 Mill. £. ⁵⁾ Mill. RM. ⁶⁾ Gesamtbetrag 25 Mill. \$. ⁷⁾ Rest der 10-Mill.-\$-Anleihe.

Wohnungsbau im Ausland.

Wohnungsnot und ihre Behebung in Nord-Amerika. Es ist erstaunlich, wenn Klagen über Wohnungsmangel heute aus Amerika in fast demselben Umfang kommen wie aus europäischen Ländern. Dessen Ursache zu ergründen, dürfte von allgemeinem Interesse sein.

Der Eigentümer kann sich einen solchen Brief auf den Inhaber ausstellen lassen. Es ist ihm leicht möglich, den Brief seinem Lieferanten als Sicherheit zu übergeben, also zu verpfänden, wie oben erwähnt, zweckmäßig, sich in der Übertragungsurkunde versichern zu lassen, daß die persönliche Haftung für die Forderung weiter bestehen bleibt. Will der Schuldner den Lieferanten wechseln, so kann er nach Abtragung seiner Schuld bei dem ersten Gläubiger den Grundschuldbrief ohne weiteres wieder verwenden. Hat er Aussichten feste Hypotheken zu bekommen, so ist es ihm möglich, die Grundschuld in eine Hypothek umwandeln zu lassen.

Unter der z. Zt. herrschenden Geld- und Kreditnot muß bei all diesen Grundstückssicherheiten darauf geachtet werden, daß die mit Vorrang eingetragenen Belastungen nicht so hoch sind, daß bei einem Verkauf des Objektes die in den Händen befindliche Hypothek oder Grundschuld bei einer Versteigerung nicht wertlos werden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist jedoch der Grundkredit der beste und sicherste, da durch die Führung des Grundbuchs und seine Offenlegung am wenigsten Differenzen entstehen können. —

Auch in Amerika hat der Wohnungsbau von 1919 bis 1920 fast vollkommen geruht. Es mangelte an Arbeitskräften im Baugewerbe, die, angezogen von den hohen Löhnen, in die Kriegsindustrie abgewandert waren, es mangelte an Material, das ebenfalls von der Kriegsindustrie geschluckt wurde, und last not least an Geld, das, angelegt in Rüstungswerten, eine höhere Dividende als bei Miethäusern und -Kasernen abwarf. Dazu kam in Amerika die erhöhte Wohnungsnachfrage durch die starke Abwanderung vom Land in die Stadt, wo eben die Verdienstmöglichkeiten die denkbar besten waren, und in dessen Folgeerscheinung das Anziehen der Preise und hier besonders der Mieten. Wenn noch im Jahre 1860 die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Staates New York 60 v. H. betrug, so waren es 1920 nur noch 43 v. H., und das bei zunehmender Bevölkerungszahl, also auch bei steigendem Verbrauch landwirtschaftlicher Produkte.

Um das schwierige Wohnungsproblem New York zu lösen, ist eine Wohnungs- und Bauplatzkommission gebildet, nach deren Arbeitsplan die Stadt in etwa 200 Jahren nicht mehr weiter ausdehnungsfähig ist und sie dann 57 Millionen Einwohner berechnungsweise umfassen soll. Die Aufgaben dieser Kommission sind so gewaltig und man erkennt sie erst, wenn man alles das in Erwägung zieht, was zum modernen Städteleben gehört, angefangen beim Parzellieren des Geländes, bis zur Wasser-, Licht- und Kraftversorgung und den sehr schwierigen Fragen des allgemeinen und speziellen Verkehrs, wobei auch noch zu berücksichtigen ist, daß heute die Volkshygiene eine große Rolle spielt.

Mit einem groß angelegten Plan beginnt die Kommission, die ihre Befugnisse jetzt über die gesamten Vereinigten Staaten erstreckt, sich ihrer Aufgabe zu entledigen.

Ihr großes Baubudget von 1925 umfaßt, wie auch „The Architectural Forum“ bestätigt, folgende Posten:

für Schulen	726 858 000 \$
„ Staatsgebäude	579 357 000 „
„ Bürohäuser	488 619 000 „
„ Hotels	393 693 000 „
„ Fabrikgebäude	392 367 000 „
„ Kirchen	273 476 000 „
„ Wohnhäuser	235 722 000 „

unter 20 000 \$ das Haus. Der Bau an Wohnhäusern steht also hinter dem von öffentlichen Gebäuden, Schulen usw. bedeutend zurück, wird doch der Wohnungsmangel allein für Städte von 10—250 Tausend Einwohner auf 4 Milliarden Dollar geschätzt.

Und wenn trotzdem in den großen Städten der Vereinigten Staaten eine große Anzahl von Wohnungen leer stehen, so ist das lediglich auf die zu hohen Mieten zurückzuführen. Der Mittelstand kann berechnungsweise nicht mehr als 2—9 \$ für das Zimmer monatlich ausgeben, das ergibt bei einer Durchschnittsfamilie für eine 4—5-Zimmerwohnung und Küche bis über 60 \$ im Monat, wobei zu unterstellen ist, daß z. B. 1/3 der gesamten Bevölkerung New Yorks jährlich weniger als 2 500 \$ verdienen, also solche Mieten die Maximalgrenze sind. Aber selbst in den entlegensten Vierteln der Stadt ist zu diesem Preise keine Wohnung zu haben; der geringe Durchschnitt beläuft sich auf 15 \$ monatlich, für eine ganze Wohnung wird also die Miete bis auf 90 \$ kommen. In den Neubauten New Yorks ist sogar der geringe Durchschnitt mit 25 Dollar für 1 Zimmer monatlich eher zu niedrig als zu hoch angesetzt.

Um ein weiteres Steigen der Mieten zu verhindern hat nun die Stadt New York das Bauen von Miethäusern

durch Privathand untersagt und diesen Bau, hauptsächlich für Arbeiterwohnungen, in eigene Regie genommen, wozu das Geld im Kreditwege mit ermäßigtem Zinsfuß aufgebracht wurde.

Nur ausnahmsweise hat die Metropolitan Life Insurance Co. eine Baukonzession erhalten, nachdem der von ihr vorgelegte Bauplan mit Kostenvoranschlag eingehend durchgeprüft war und sie dann auf denselben festgelegt wurde. Auf von der Stadt angewiesenen Bauplätzen errichtet diese Gesellschaft jetzt 54 Mietshäuser für 2125 Familien mit etwa 9000 Personen. Jede Wohnung ist modern ausgestattet, enthält 2—3 Zimmer, Küche mit Zubehör, Badezimmer, hat Warmwasserversorgung, Gas und Elektrizität und ist dadurch, daß die Häuser in U-Form gebaut werden, luftig, sodaß sie allen volkshygienischen Forderungen entspricht, umso mehr als auch nur Fünfstockwerkbauten erlaubt sind und die Vorschrift dahin geht, daß die Häuser nicht zusammengebaut sein dürfen, sondern durch Gärten von 12—16 Fuß getrennt sein müssen. —

Jpu. New York 30. 10. 25.

Aus der Bautätigkeit.

Fünf Millionen für städtische Notstandsarbeiten. Der Antrag des Berliner Magistrats, ihm für Notstandsarbeiten einen 5-Millionen-Kredit aus Reichsmitteln zur Verfügung zu stellen, ist nunmehr genehmigt worden. Daraufhin beschloß der Magistrat, den Weiterbau der Schnellbahn Gesundbrunnen—Neukölln sofort in Angriff zu nehmen. Zunächst soll die Strecke vom Hermannplatz bis zum Luisenufer und von dort bis zur Ecke der Neanderstraße fertiggestellt werden. Außerdem sollen noch verschiedene Entwässerungsanlagen ausgeführt werden. —

Bauwirtschaftliche und andere Verbände.

Die **Wärmestelle der Kalkindustrie** hielt am 11. Dez. unter Vorsitz des Dir. Urbach, Leiter der Wärmestelle, im Ingenieurhause zu Berlin in Beisein zahlreicher geladener Gäste den 3. Kalk-Wärmetag ab. Die Tagesordnung umfaßte folgende von Lichtbildern begleiteten Vorträge: Zum Gedächtnis Friedr. Hoffmanns (gest. 3. Dez. 1900) von Obering. A. Hielscher, Berlin (Tonindustrie-Zeitung); **Wärmewirtschaft** von Prof. Chr. Eberle, Darmstadt (Rektor der Techn. H. Darmstadt und Leiter der Hauptstelle für Wärmewirtschaft); **Die Kohlenstaubfeuerung** von Dir. A. B. Helbig, Berlin (Delbag Druck-Feuerungs-Ges. m. b. H., Berlin); **Abwärmeverwertung** von Dipl.-Ing. Laaser, Berlin (Ergänzung des vorj. Vortrages); **Die Gewinnung der Kohlensäure** von Ob.-Ing. Espenmüller, Sürth.

Obering. A. Hielscher gedachte in seinem Vortrage Friedrich Hoffmanns, des geistvollen Erfinders des Ringofens. Am 22. Nov. 1859 wurde der erste Ringofen in Betrieb gesetzt, der sich heute die ganze Welt erobert hat. Ein bes. Verdienst Hoffmanns war die Gründung des „Deutschen Vereins für Fabrikation von Ziegeln, Tonwaren, Kalk und Zement“, der außerordentlich segensreich gewirkt hat. Die ureigenste Schöpfung Hoffmanns sind die Siegersdorfer Werke, anfangs der 70er Jahre erworben, heute mit 9 Ringöfen und einer stattl. Anzahl Glasuröfen ausgestattet, gilt es als eins der bedeutendsten tonindustriellen Werke der Welt.

Prof. Eberle sprach über Wärmewirtschaft, wies auf die großen Schwankungen der verbrauchten Wärmeinheiten beim Kalkbrennen hin und schilderte den Verbrennungsvorgang an Hand von Diagrammen. Die verbrauchten W. E. würden zunächst zur Erwärmung des Rohstoffes und in zweiter Linie die Hauptmenge zur Zersetzung des Kalkes verbraucht. Durch Regelung der Luftzufuhr kann man die Temperatur erhöhen, unnützer Luftüberschuß ist aber zu vermeiden, weil dadurch Wärme verloren geht. Bei einem Schmiedeofen, dessen Wirkungsgrad 6 v. H. war, wurde durch Einführung der Kohlenstaubfeuerung und bessere Regelung der Luftzuführung der Wirkungsgrad auf 20 v. H. gesteigert.

Dir. Helbig behandelte die Aufbereitung der Kohle, das Trocknen und Mahlen, und berichtete über die Entwicklung der Kohlenstaubfeuerung für Dampfanlagen in Amerika. Auch die deutsche Entwicklung eines Wärmegenerators für industr. Feuerungen wurde dargestellt, und ausgeführt, daß zum richtigen Betriebe der Kohlenstaubfeuerung beim Kalkbrennen Wandtemperaturen über 1200° erwünscht seien.

Über Abwärmeverwertung berichtete Dipl.-Ing. Laaser als Ergänzung seines vorj. Vortrages. Bei Untersuchungen an den Schachtöfen der Berginsp. Rüdersdorf wurde festgestellt, daß die Abgastemperaturen während der ganzen Brenndauer nicht gleichmäßig waren und so niedrige Temperaturen auftraten, daß die Verwendung der Abwärme

kostspielige Apparate erfordern würde. Könnte man die Anfangs- und Endtemperaturen des Ofens auf Außentemperatur bringen, so dürfte das wärmewirtschaftliche Problem im Schachtöfen als gelöst zu betrachten sein. Es arbeiten alle Prozesse dann am besten, wenn sie weder im Enderzeugnis noch in den auftretenden Abgasen überschüssige Wärme enthalten.

Ob.-Ing. Espenmüller gab einen Überblick über die verschiedenen Verfahren zur Gewinnung künstlicher Kohlensäure. Er schilderte das Verfahren aus den Gärungsgasen der Spiritus- und Bierbereitung, das Magnesit-Verfahren und schließlich das Pottasche-Verfahren und das Druckwasser-Verfahren. Letzteres böte dann Vorteile, wenn ein hochprozentiges Rohgas zur Verfügung steht, wie es beim Kalkofen der Fall ist. —

Steuerfragen.

Die Bedeutung des Künstlerprivilegs für die Umsatzsteuerpflicht des Architekten. Durch die gelegentlich der letzten Reichsfinanzreform erfolgte Änderung des Umsatzsteuergesetzes sind unter anderen „Künstler“ von der Umsatzsteuer befreit, sofern die steuerpflichtigen Umsätze im Jahre den Betrag von 6000 M. nicht übersteigen. Die Bestimmung ist rückwirkend vom 1. Januar 1925 in Kraft getreten.

Darüber, wann der Architekt als Künstler anzusehen ist, hat sich das preuß. Oberverwaltungsgericht in umfangreicher Rechtsprechung ausgesprochen. Die Entscheidungen dürfen entsprechende Bedeutung auch für die Auslegung der neuen Vorschrift des Umsatzsteuergesetzes beanspruchen.

Grundlegend für die Frage, wann die Tätigkeit des Architekten als Ausübung einer Kunst im Sinne der Steuer-gesetze zu gelten hat, ist eine Entscheidung des Ob.-Verw.-Ger. vom 17. Januar 1895 (VI G 17/94) aus der Folgendes wiedergegeben sei:

Die fragliche Tätigkeit erscheint nur dann als Ausübung einer Kunst, wenn sie von einem Baukünstler, d. h. von einem wissenschaftlich vorgebildeten Baumeister oder Architekten, ausgeübt wird zum Zwecke oder bei Gelegenheit der Herstellung eines Bauwerks, welches als künstlerische Schöpfung, als ein Werk der Baukunst, d. h. einer wirklichen Kunst im höheren Sinne, zu gelten hat. Zu den Werken der Baukunst in diesem Sinne gehören aber jedenfalls nicht gewöhnliche Häuser und sonstige Bauten, wie sie alltäglich von wissenschaftlich nicht ausgebildeten Maurer- und Zimmermeistern hergestellt werden. Diese Personen sind Gewerbetreibende, aber keine Künstler. Die in Rede stehende Tätigkeit kann als die Ausübung der Baukunst, d. h. einer wirklichen Kunst im höheren Sinne, daher nicht gelten, wenn er entweder selbst kein Baukünstler ist, oder wenn diese Tätigkeit von ihm nicht zum Zwecke oder bei Gelegenheit der Herstellung von Werken der wirklichen Baukunst ausgeübt wird. Insbesondere erscheint die Bezeichnung als „Architekt“ nicht von ausschlaggebender Bedeutung, zumal sich in dieser Weise seit der Abschaffung der früheren Prüfung der Maurer- oder Zimmermeister auch viele Personen zu bezeichnen pflegen, welche sich nur in handwerksmäßiger Weise mit der Herstellung von Bauten beschäftigen. . .

Daß die Tätigkeit des Architekten auf Gewinn gerichtet ist muß als belanglos erachtet werden. (Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts, Bd. 13, S. 391.)

Ist der Architekt über die Ausarbeitung von Plänen und Zeichnungen sowie die Bauleitung hinaus als Unternehmer der Ausführung tätig, so wird es darauf ankommen, ob es sich nur um eine gelegentliche, durch besondere Umstände veranlaßte Tätigkeit handelt, oder ob sie grundsätzlich von dem Betreffenden mit übernommen wird. In letzterem Falle ist der Architekt regelmäßig nicht als Künstler anzusprechen.

Im übrigen wird, wie bereits ausgeführt, eine Ausübung der Baukunst nur angenommen werden können, wenn sie von einem wissenschaftlich vorgebildeten Baumeister oder Architekt ausgeübt wird. Auch ein nicht akademisch vorgebildeter Baukünstler wird jedoch nachweisen können, daß seine Tätigkeit eine künstlerische ist. —

Steuersynd. Dr. jur. et rer. pol. Brönnner, Berlin.

Inhalt: Europäische Wirtschaftsnot und deutsche Wohnungspolitik. — Planwirtschaft oder „Kommunalpolitik“? Bodenreform oder „Bodendiktatur“? Städtebauliche Bedarfsdeckung oder „Städterweiterung“? — Der Grundkredit. — Geldwirtschaft. — Aus der Bautätigkeit. — Bauwirtschaftliche und andere Verbände — Steuerfragen. —

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