

# DEUTSCHE BAUZEITUNG

60. JAHRGANG \* Nr. 34 \* BERLIN, DEN 28. APRIL 1926

## BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

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

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

### Wohnungschaos!

Von Dr.-Ing. Wehl, Berlin.



Nüchterne Ziffern zeigen erbarmungslos die bisherigen Irrwege: Von 292 Mill. Aufkommen der Hauszinssteuer gelangten nur 92 (!) Mill. zur Verwendung für Wohnungsneubauten. Diese erfordern dann hauptsächlich wegen der Baukostensteigerung 200 bis 250 v. H. der Friedensmiete und außerdem erhebliche Baukostenzuschüsse der Mieter als Existenzminimum der Neubauten. Berliner und Brandenburgische Pfandbriefbeleihungen sind so niedrig und so teuer (i. d. R. 14 v. H. Zinsen), daß sie, abgesehen von monatelanger Beleihungsspernung, keinerlei Bedeutung haben. Der Wohnboden ist, mit Ausnahme von einigen Luxusvororten, bei den Großstädten durch Baulähmung, Geldknappheit, Pflasterkostensteigerung, Herabzonung usw., auf einen so kleinen Bruchteil der Friedenswerte gesunken, daß er als mietpreisbildender Faktor, noch mehr als früher, völlig nebensächlich ist. Die Hauszinssteuerhypothek ist zwar billig, aber zu niedrig, um nennenswerten Anreiz zum Bauen zu bilden, solange die erste Beleihung zu niedrig und (s. oben) viel zu teuer ist. Wenn eine kleine Zahl Kriegsbeschädigter oder Kinderreicher öffentlich Sonderhypotheken bekommen, so bedeutet das nur Potemkin'sche Dörfer für das Volk, das noch immer die Wohnungsfürsorgegesellschaften mit unzähligen zwecklosen Baugesuchen behelligt, in der Meinung, man brauche zum Bauen und Siedeln überhaupt so gut wie kein eigenes Kapital.

Die Grunderwerbsunkosten und Grundsteuern treffen noch immer die Baukosten, statt nur den billigen Wohnboden. Die Baukosten bestehen aber zu 80 v. H. aus Löhnen (Fabrikation, Transport, Aufbau). Mit den heutigen Löhnen sind Neubauwohnungen vor allem dann nicht erschwinglich herzustellen, solange es keinen halbwegs vorkriegsmäßigen Realkredit gibt. Niemand wird Mietwohnungen bauen, solange Altbauwohnungen für 80 bis 100 v. H. der Friedensmiete zu haben sind. Die Absicht der Stadtchaften, ihren Beleihungswirkungskreis zu erweitern, ist nach glaubwürdigen Gerüchten im Aufsichtswege sabotiert worden. Will man von amtswegen die Zwangswirtschaft und nur vornehmlich die gemeinnützige Bautätigkeit auf diesem Wege künstlich am Leben erhalten? Die Wohnungsfürsorge m. b. H. in Berlin vermochte bisher nur denjenigen Wohnungsbedarf zu decken, der durch Bevölkerungszuwachs entstand. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit besteht hier also leider zu 100 v. H. weiter. Damit ist erwiesen, daß die Hauszinssteuer als letztes, verzweifelttes Hilfsmittel des Wohnungsbaus versagt hat, sowohl in Berlin, als auch anderswo.

Der im Flachbaugelände Großberlins vorhandene rohe Wohnboden ist in den drei letzten Flachbau-Bauklassen höchstens nur noch 1, 2 und 3 M. je qm wert, zahlt aber z. T. noch Grundvermögensabgabe nach dem Vorkriegswert. Sein heutiger Verkaufswert deckt oft bei weitem nicht die bisher von ihm zu Unrecht erhobenen Steuerlasten. Zum größten Teil ist er (nämlich 6300 ha!) mit Zwangs(kleingarten)pächtern besetzt, und er ist damit jeglicher Verfügung der Eigentümer entzogen, es sei denn bei sofortiger Bebauung. Auch dann muß der Eigentümer den Kleinpächtern bei der Räumung „Entschädigungen“ zahlen, die manchmal höher sein können, als der heutige Wert des entwerteten Pachtgrundstücks. Ist das Bereicherung, Wucher oder Leistungswucher von amtswegen? Die Rechtlosigkeit des Grundeigentums ist überhaupt der wesentlichste Grund dafür, daß das Kapital von

jeder Beleihung abgeschreckt wird. Die Auswüchse des an sich gesunden Kleinpachtgedankens haben, ebenso wie die der Mietzwangswirtschaft, die öffentliche Moral, Treu und Glauben untergraben.

Die Stadt- und Steuerbehörden können nur durch wirtschaftliche Einsicht und Mitarbeit zur Bautätigkeit beitragen. Der Straßenbau wird fortan größtenteils zu öffentlichen Lasten gehen müssen, weil ihn der Wohnboden nur noch in Großhausgebieten zu tragen vermag. Der riesige Grundsteueranfall durch die neue Bauordnung (d. h. durch die damit verbundene Baulandentwertung) muß eben anderweit gedeckt werden.

Dem Wohnungsproblem ist nur rechnerisch beizukommen. Das Ergebnis ist alsdann für die bekannten Schlagworte und Bodenreformtheorien so niederschmetternd, daß nur objektive, ernste Wirtschaftler hier zur Mitarbeit brauchbar sind. Die österreichischen Bodenreformer stehen unter unpolitisch-korrekten Führern, und bekämpfen längst die Baukostenbesteuerung als falsch und unsozial. Die politischen deutschen Bodenreformer haben es darob an verzweifelten Protesten nicht fehlen lassen.

Es sind kindlich einfache Exempel, in alten Kleinwohnungsbaublöcken Großberlins, dann in den heutigen Neubauten, zahlenmäßig festzustellen, aus welchen Faktoren sich die Mieten zusammensetzen. Die Steuerrente in den Altbauten ist durchweg höher als die Bodenrente, oft — leider — sogar weit höher als die Bauplatzrente. Die Mieter mögen sich dafür bei den Bodenreformern bedanken.

Die private Erschließungstätigkeit war bis 1914 mit wenigen Ausnahmen ein so trauriges, langweiliges und gewinnloses Geschäft, daß es nie wieder dafür Bankkredit geben wird. Nun hat die Allgemeinheit (s. oben) den größten Teil der Straßenbaukosten zu tragen. Amtliche Bautätigkeit ist außerdem bekanntlich stets teurer als der Privatbau.

Solange unsere amtlichen Stellen, Städtebauer und Architekten, nicht die hier so überaus einfachen wirtschaftlichen Zusammenhänge beherrschen, und solange diese Dinge auf den Hochschulen nicht gelehrt, sondern Aufklärungsversuche z. T. (nach meinen eigenen Erfahrungen) sogar bekämpft, auch in der Presse planmäßig verschwiegen werden, ist keine Besserung zu erhoffen. Zerstörung ohne sorgfältig vorher überlegten Aufbau nennt man Bolschewismus. Das deutsche Volk ist der leidtragende Teil auf Jahre und Jahrzehnte hinaus. Die Feinde des Wohnungsbaus heißen: Lohn- und Baukostenfrage, Realkreditnot, unvernünftige Steuerlasten, schlechte allgemeine Einkommen- und Wirtschaftslage, und schließlich: politische Irreführung. Von dem jetzigen Wirrwarr nährt sich mehr oder minder reichlich eine stattliche Zahl geschwätziger unproduktiver Existenzen, denen jede wirtschaftliche Klärung und Förderung der Wohnungsfrage unbequem ist.

Den politischen Tendenzen im deutschen Wohnungswesen verdanken wir den sinnlosen Verlust einiger Dutzend Goldmilliarden an verschleudeter Wohnungssubstanz, sowie das heutige hoffnungslose Wohnungschaos, ganz zu schweigen von den Rückwirkungen auf Arbeitslosigkeit und Leerlauf im gesamten Baugewerbe. —

## Zur Änderung des sächsischen Baugesetzes.

Von Stadtbaudirektor B o c k, Zwickau\*).



Während für Preußen nach 50jährigem Bestande des Fluchtliniengesetzes die Herausgabe eines völlig neuen Gesetzes unbedingt nötig war, konnte man sich in Sachsen mit einer Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes v. J. 1900 begnügen, weil die darin enthaltenen Bestimmungen viel umfassender und weitgehender sind, als die im alten preuß. Gesetz. Immerhin ist die Abänderung ziemlich bedeutsam geworden, da außer den neuesten Erkenntnissen auf den Gebieten des Bauwesens ganz allgemein auch der Städtebau darunter gefaßt ist, und, wie in der Begründung betont ist, Lücken zu beseitigen waren, die sich bei der Handhabung des Gesetzes herausgestellt hatten. Ferner bedingten veränderte wirtschaftliche Verhältnisse der Nachkriegszeit und die Anpassung an die Gemeindeordnung vom 1. August 1923 in der Fassung vom 15. Juni 1925 verschiedene Änderungen.

Bei einer Abänderung und Ergänzung durch z. T. sehr einschneidende Bestimmungen eines ursprünglich unter anderen Gesichtspunkten aufgebauten Gesetzes müssen natürlich Nachteile, wie die Beeinträchtigung der Übersichtlichkeit mit in Kauf genommen werden.

Die städtebaulichen Erfordernisse werden zwar im III. Abschnitt nach mehr erläuternden, einleitenden Bestimmungen in den beiden ersten Abschnitten in den Vordergrund gestellt, aber die Gliederung dieses III. Abschnittes, der die „Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Flächenaufteilungsplänen“ — statt bisher Ortserweiterungsplänen — behandelt, wird unrichtig, da er jetzt entgegengesetzt der Reihenfolge der städtebaulichen Arbeiten aufgebaut ist. Der Ortserweiterungsplan war nach den früheren Anschauungen der letzte Schritt nach der Bearbeitung des Ortsbebauungsplans, heute bildet der Flächenaufteilungsplan den Anfang die Grundlage für die Einzelarbeit des Bebauungsplanes. In der Überschrift ließe sich das wohl leicht ändern, da aber am Aufbau des Gesetzes und damit auch dieses Abschnittes mit den §§ 15—38 nichts geändert werden soll, wird der bereits in § 15 erscheinende Begriff „Flächenaufteilungsplan“ erst im § 38, also im letzten dieses Abschnittes erläutert.

In die neue Fassung des Gesetzes sind ferner, wie auch in Preußen, das Gesetz gegen Verunstaltung von Stadt und Land und, für Sachsen neu, Bestimmungen zur Erhaltung des Baumbestandes aufgenommen worden.

Begrüßenswert ist, daß auch einzelne Vorschriften abgeändert sind, um eine Erleichterung des Bauens herbeizuführen, soweit dies unter Berücksichtigung technischer und gesundheitlicher Forderungen möglich war. Deshalb sind die erleichternden Verordnungen v. J. 1913 und das i. J. 1922 erlassene Musterortsgesetz für Kleinhausbauten als Anhang beigelegt worden.

Die in dem der Landtagsvorlage vorausgehenden Entwürfe beabsichtigte Abkürzung des Feststellungsverfahrens, das z. B. Ortsgesetze der Genehmigung nur der Kreishauptmannschaft und nicht des Ministeriums des Innern bedurften, sind wieder fallen gelassen worden.

Die vielen Einzelheiten und Kleinigkeiten, die in den verschiedenen Paragraphen noch geändert wurden, sollen hier nicht angeführt werden, lediglich die wichtigsten neuen Gesichtspunkte des Städtebaues und des Bauwesens, die zur Abänderung des Gesetzes zwangen.

Im Abschnitt I, der die „Allgemeinen Bestimmungen“ enthält, sind bis auf einen Zusatz im § 7 wesentliche Änderungen nicht vorgenommen. Nach diesem Paragraphen sollen Ausnahmen von ortsgesetzlichen Bestimmungen nur nach Gehör der Gemeindebehörde, und Ausnahmen, durch welche Rechte oder rechtlich geschützte Interessen Dritter berührt werden, nur nach Gehör der Beteiligten bewilligt werden. Nach dem neuen Zusatz kann, wenn ebengenannter Fall vorliegt, die Baupolizeibehörde die Ausnahme bewilligen, wenn „überwiegende Gründe dafür sprechen, insbesondere die zu erwartenden Benachteiligungen in keinem Verhältnis zu den wirtschaftlichen Vorteilen stehen, die sich für den Bauenden aus der Ausnahmebewilligung ergeben. Mit der Bewilligung der Ausnahme ist die Festsetzung des vom Bauenden den beteiligten Dritten zu gewährenden Schadenersatzes zu verbinden“. Dieser letzte Zusatz wird einer Abänderung bedürfen, oder zum mindesten eines weiteren Zusatzes, der die letzte und

endgültige Entscheidung der zweiten Instanz, also der Kreishauptmannschaft, zuspricht, wenn nicht das ganze Verfahren außerordentlich verzögert werden soll, denn der „benachteiligte Dritte“ wird in den meisten Fällen alles bis zur letzten Instanz in Bewegung setzen, um so viel als möglich herauszuholen.

Auch Abschnitt II (§§ 8—14) mit dem Inhalte „Orts-gesetze und örtliche Polizeiverordnungen“ weist keine wesentlichen Änderungen auf.

Wesentlich erweitert ist Abschnitt III über „Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Flächenaufteilungsplänen“. Abgesehen von den oben bereits erwähnten Nachteilen im Aufbau bringen die hier vorgesehenen Änderungen erfreuliche Fortschritte. Vor allem sind die zur Durchführung der in allen Baugesetzen bisher unbekanntenen Grünstreifen und zusammenhängenden Grünflächen die notwendigen Bestimmungen aufgenommen worden. So ist im § 8 unter b die Bemessung der Baublöcke so vorgeschrieben, daß auch „eine Befriedigung des Bedürfnisses der Bewohner nach Freiflächen“ möglich ist. Unter c desselben Paragraphen sind Vorschriften enthalten, über die vom neuzeitlichen Verkehr bedingten Abstufungen der Verkehrsflächen und die Anordnung besonderer Verkehrsstreifen für Fernverkehrsstraßen, Straßenbahnen, Kraftwagen, Fahrräder und Fußgänger.

Hygienische Rücksichten haben in den Absätzen e und f zur Aufnahme der Bestimmungen geführt, daß „in Gebieten mit geschlossener Bauweise und Reihenhausbau Straßen in Ostwestrichtung tunlichst zu vermeiden sind“, und das Zahl, Lage und Größe der öffentlichen Freiflächen den Anforderungen des Verkehrs und der Volksgesundheit entsprechen sollen. An öffentlichen Spielflächen soll in der Regel mindestens 3 qm nutzbarer Fläche auf den Kopf der Bevölkerung entfallen.

Als neue Bestimmung ist unter f eingefügt, daß die Schönheit und Eigenart des Landschaftsbildes oder eines Fernblickes nicht beeinträchtigt werden dürfen, einzeln bemerkenswerte Bäume und Baumgruppen zu erhalten sind und daß auf Straßen, Plätze oder einzelne Bauwerke von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung Rücksicht zu nehmen und ihre Eigenart und der Eindruck, den sie hervorrufen, zu wahren ist. Die positive Fassung dieser Bestimmung ist sehr zu begrüßen.

Abgeändert ist auch das bisher vorgesehene Mindestmaß von 4,50 m Tiefe für Vorgärten. Hier ist eine Staffelung eingetreten von 2—6 m. Dieses letztere Maß ist angenommen worden in der Erwägung, daß die Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten ohne Lichtbeeinträchtigung erst bei einer Tiefe von 6 m angängig ist. Bis auf 2 m soll dann heruntergegangen werden können, wenn das dadurch gewonnene Land zur Vergrößerung von Freiflächen hinter den Gebäuden bestimmt ist und die dauernde Freihaltung von der Bebauung gesichert ist. Hier fehlt eine Bestimmung, daß solche als „Vorgärten“ kaum mehr anzuspreekenden Grünstreifen von nur 2 m Tiefe einheitlich am besten nur als Rasenstreifen auszubilden und möglichst auch einheitlich einzufriedigen sind. Der „Reiz der Abwechslung“ kann da zum zweifelhaften Genuß werden. An anderer Stelle ist die einheitliche Ausbildung und Unterhaltung von Vorgärten verlangt, wenn diese dem Anlieger nur vorübergehend überlassen sind, später aber ihrem Zweck, der Verbreiterung der Verkehrsstraßen, zugeführt werden. Auch im preußischen Gesetz ist die Möglichkeit vorgesehen, einheitliche Vorgarteneinfriedigung für bestimmte Straßen vorzuschreiben.

Die im ersten Entwurf vorgesehenen Änderungen der §§ 23 und 24, daß für Bebauungspläne, die den Festsetzungen eines genehmigten Flächenaufteilungsplanes ohne wesentliche Abweichungen entsprechen und Teilbebauungspläne die Genehmigung der Kreishauptmannschaft genügt, sind leider in die Vorlage ebenfalls nicht aufgenommen.

Sehr wichtig ist, daß nach § 28 auch die für den Grundstücksbesitzer entschädigungslose völlige Aufhebung eines bereits festgestellten, aber den neuzeitlichen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Bebauungsplanes ermöglicht wird, „auch wenn der Zeitpunkt, ihn durch einen neuen zu ersetzen, noch nicht gekommen ist“.

Eine Abänderung des § 38 und 4 Zusatzparagraphen 38a—38d behandeln die Flächenaufteilungspläne im wesentlichen unter den gleichen Gesichtspunkten wie im preuß. Gesetzentwurf. Zum Unterschied von diesem, der Flächen für Wohnungen im Plane nicht

\*) Anmerkung der Schriftleitung. Der Aufsatz liegt uns schon seit einigen Monaten vor, konnte aber wegen Raummangels bisher nicht veröffentlicht werden.

besonders kennzeichnen läßt, sind im sächs. Gesetz diese Flächen vorzusehen und außerdem noch solche, bei denen die Festsetzung ihrer Nutzung vorläufig noch unbestimmt bleibt. Damit soll die in der Begründung erwähnte Elastizität des Planes erhalten bleiben. Diese dürfte allerdings nur dann wirksam erreicht werden, wenn man im Flächenaufteilungsplan diese unbezeichneten Flächen möglichst groß läßt und in erster Linie nur die Bedürfnisse des Verkehrs und den nur für die nächsten Jahre unbedingt nötigen Landbedarf für die einzelnen Zwecke feststellt. Für den auch bei uns immer mehr zunehmenden Autoverkehr und bei der Höhenentwicklung von Geschäftshäusern im Stadttinnern ist die Bestimmung wichtig, daß neben den Straßen, die nur für den Verkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt sind, auch Halteplätze für diese vorzusehen sind.

Bedauerlich und unerklärlich ist, daß Flächen für Kleingartendaueranlagen, die auch nach dem preuß. Gesetz im Plane enthalten sein sollen, und die im Entwurf, der den Fachverbänden und sonstigen Interessenten zur Begutachtung vorgelegen hat, auch berücksichtigt waren, in der Landtagsvorlage gestrichen sind, obwohl die meisten Fachvertreter sich für die Beibehaltung solcher Flächen ausgesprochen hatten.

Auch im IV. Abschnitt, der in den §§ 39—53 von der „Beschaffung, Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsräume“ handelt, sind wesentliche und z. T. von Preußen verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Hier haben die Gesetzgeber eine Berücksichtigung der „veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse“, d. h. in diesem Falle der durch die neue Steuergesetzgebung stark benachteiligten Gemeinden, nicht erkennen lassen. Die Straßenkosten nämlich haben die Anlieger nur bis zu 8 m Breite zu tragen (in Preußen bis zu 10 m). Darüber hinausgehende Straßenherstellungskosten sind von der Gemeinde aufzubringen, der allerdings vorbehalten bleibt, diese Kosten als Bauabgabe nach § 78 zurückzufordern. Das ist aber nur in Ausnahmefällen möglich, da in diesem (unveränderten) Paragraphen die Gemeinde solche Kosten nur von denjenigen Grundstückseigentümern, „welchen durch die betr. Unternehmungen ein entsprechender Vorteil erwächst“, zurückfordern kann. Der neue § 40a läßt zwar die Regelung der Anliegerleistungen durch Ortsgesetz auch in anderer Weise zu, „insbesondere unter Berücksichtigung des Umfanges der für das einzelne Grundstück ortsgesetzlich zulässigen baulichen Ausnutzung“, aber man kann sich immerhin eines Gefühles der Unsicherheit nicht erwehren, ob nicht einem Ortsgesetz, das unter dem Drange der Not alle Straßenherstellungskosten etwa im bisherigen Umfange auf die Anlieger abwälzt, die oberbehördliche Genehmigung verweigert wird, als dem Sinne des § 39 zuwiderlaufend. Außerdem unterliegt im Streitfalle die Nachprüfung der Berechtigung der geforderten Bauabgabe dem Oberverwaltungsgericht.

Auch die im V. Abschnitt (§§ 54—75) behandelten „Umlegungs- und Enteignungsbestimmungen“ sind um Einiges ergänzt worden. Zunächst mußte die Einführung der Flächenaufteilungspläne auch hier berücksichtigt und die Umlegung und Enteignung auch auf die, im alten Gesetz wenigstens nicht in dem Umfange vorgesehenen, Grünflächen und Verkehrsbänder ausgedehnt werden. Obgleich die bisherigen Bestimmungen über Umlegungen schon recht gut waren, ist doch in den 25 Jahren seit Bestehen des Gesetzes noch sehr wenig Gebrauch davon gemacht worden. In Dresden z. B. hat man festgestellt, daß noch keine Umlegung stattgefunden hat. In anderen Städten wird es nicht viel anders sein.

Die Entziehung bestimmter Anteile von Grundstücken ist im sächs. Gesetz nur nach ortsgesetzlicher Regelung zugelassen, zum Unterschied vom preuß. Entwurf, indem diese Umlegung ganz allgemein ohne Ortsgesetz vorgesehen ist. Im neuen § 67a wird nach dem Vorbilde von Preußen den Gemeinden mit Genehmigung des Ministerium des Innern die Befugnis zur Enteignung von Gelände für Mittel- und Kleinwohnungen und auch für gewerbliche Anlagen erteilt, sofern es im Flächenaufteilungs- oder Bebauungsplan für solche Zwecke vorgesehen ist und von den Eigentümern im freien Verkauf nicht zur Verfügung gestellt wird.

Eine außerordentlich begrüßenswerte Neuerung ist im VI. Abschnitt („Entschädigung, Erstattungsansprüche und Bauabgaben“) in § 77 eingefügt, die bestimmt, daß an verschiedenen Straßen anliegende Eckgrundstücke zunächst nur je mit der Hälfte der nach der Anliegerlänge auf sie entfallenden Kosten zu belasten sind; die andere Hälfte ist in die auf alle Anlieger zu ver-

teilende Summe der Kosten der gesamten Straßenanlage einzurechnen. Diese Bestimmung wird wesentlich zur Bebauung der infolge ihrer unbilligen Belastung schwerer verkäuflichen Eckgrundstücke beitragen. Schwierigkeiten werden nur da entstehen, wo ein Baublock mit Ausnahme einer oder einiger Eckbaustellen bereits bebaut ist und auch die Anliegerleistungen schon erfüllt sind.

Neu ist auch der Abschnitt VIa. „Erhaltung von Baumbeständen und Grünflächen“, dessen Inhalt im wesentlichen dem preuß. Gesetz zur Erhaltung des Baumbestandes vom 29. Juli 1922 entspricht. Nicht einbezogen hat man die Erhaltung und Freigabe von Uferwegen, die ja durch Bebauungsplan und Ortsgesetze anderweit gesichert werden kann.

Der Zweck dieses wertvollen Gesetzes wird als hinreichend bekannt erachtet, sodaß sich ein näheres Eingehen darauf hier erübrigt.

Der VII. Abschnitt, der Bestimmungen über die „Bebauung der Grundstücke“ enthält, hat ebenfalls einige fortschrittliche Erweiterungen erfahren.

Im Interesse des Landschaftsschutzes können in Orten, insbes. Kur- und Badeorten und Orten mit hervorragenden landschaftlichen Reizen, in denen die Voraussetzung und ein Bedürfnis zur Errichtung gewerblicher Anlagen nicht besteht, diese, bes. solche mit Dampfkesseln und überhaupt belästigender Art, ortsgesetzlich ausgeschlossen werden.

Die allgemeinen schönheitlichen Forderungen sind im § 90 Abs. 2 zusammengefaßt und zwar in ausreichender Weise, da durch Ortsgesetz „über die Ausgestaltung der Gebäude, insbesondere über ihren Verputz, ihren Anstrich, ihre Ausführung und die etwa anzubringenden Firmen- und Anpreisungsschilder besondere Vorschriften erlassen werden und an einzelnen Straßen und Plätzen ebenfalls ortsgesetzlich zur einheitlichen Durchführung des Straßen- und Ortsbildes bestimmte Forderungen gestellt werden können“.

Dieser letzte Begriff ist zwar etwas unklar, läßt aber für die Abfassung der Ortsgesetze weitesten Spielraum. Den im ersten Entwurf vorgesehenen Begriff „modellmäßigen Bauens“ hat man leider auch fallen lassen, in der Meinung, daß unter „bestimmten Forderungen“ in den Ortsgesetzen auch die des Modellbaues von den Gemeinden aufgenommen werden könnten. Wenigstens könnte hier an geeigneter Stelle ein richtunggebender Zusatz eingefügt werden, ähnlich wie er in § 9 des preuß. Gesetzes als die positive Forderung sich findet, daß „künstlerisch befriedigende Ortsbilder“ entstehen müssen. Derselbe Wortlaut ist nicht zu empfehlen, wenigstens nicht das Wort „künstlerisch“, es könnte besser „städtebaulich“ heißen.

Hinter § 90 sind die §§ 90a—90i eingeschaltet, deren Inhalt dem des Gesetzes gegen Verunstaltung von Stadt und Land vom 10. März 1909 entspricht. Wesentlich geändert wurde dieses Gesetz bei der Aufnahme in den vorliegenden Entwurf nicht. Neu hinzugekommen ist das Verbot verunstaltender Verkaufs- und Schaubuden.

Wesentliche Vorzüge gegenüber der preuß. Fassung dieser Forderungen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sind das Fehlen des unglücklichen Begriffs „gröbliche Verunstaltung“, sowie der Schutz der Landschaft schlechthin. In Preußen ist „die Gegend zu schützen, die nicht jeden landschaftlichen Reizes entbehrt“.

Auch für die Herstellung der Gebäude sind neue Vorschriften aufgenommen aus städtebaulichen und gesundheitlichen Rücksichten. Dazu gehört die Forderung, daß beim Zusammentreffen verschiedener Gebäudehöhen für einen architektonisch befriedigenden Übergang zu sorgen ist. Leider ist man den Anregungen erfahrener Fachleute in den Beratungen, die eine Bestimmung über „allseitige architektonische Gestaltung der Gebäude“ ins Landesgesetz aufgenommen haben wollten, nicht nachgekommen. Daß damit nicht gemeint ist, auch Rückseiten mit kostbaren Baustoffen oder in reicher Gliederung zu gestalten, braucht nicht betont zu werden, aber die architektonische Ordnung, die eine ästhetische Befriedigung mit sich bringt, ist auch hier notwendig.

Zur Auflockerung der Baudichte darf, soweit nicht abweichende ortsgesetzliche Bestimmungen bestehen, die Zahl der Geschosse, in welche Erdgeschos, etwaige Zwischengeschosse sowie bewohnbare Dachgeschosse einzurechnen sind, nicht mehr als zwei betragen! Natürlich sind in besonderer Lage mehr Geschosse, an geeigneten Stellen auch Hoch- und Turmhäuser zugelassen, doch sind die Planungen hierzu dem Ministerium des Innern vorzulegen. Diese Forderung dürfte für sächsische Verhältnisse unbedenklich sein.

Endlich sind noch Bestimmungen hinsichtlich der Baukonstruktion und der Verwendung von

Baustoffen geändert worden oder neu hinzugekommen, von denen nur noch die eine herausgegriffen sei, daß ortsgesetzlich das Höhenlichtmaß für Wohnräume auf 2,60 m (früher 2,85 m) herabgesetzt werden kann (in ländlichen Verhältnissen wie bisher auf 2,25 m), wenn gleichzeitig für entsprechende Vergrößerung des Mindestgrundraumes der Wohnung gesorgt wird.

Alles in allem ist der fortschrittliche Geist, der auch bei diesem neuen Baugesetz gewaltet hat, nicht zu ver-

### Vermischtes.

**Neue Vorschriften für Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen.** In der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ der „Deutschen Bauzeitung“ vom 16. Dez. 1925 habe ich darüber berichtet, daß zur Zeit die bereits 1908 vom „Verbande Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine“ aufgestellten „Vorschriften für Herstellung und Betrieb von Grundstücksentwässerungen“ (Kommissionsverlag der „Deutschen Bauzeitung“, Berlin, 1908) nach dem beim Normenausschuß der Deutschen Industrie geübten Verfahren neu aufgestellt werden. Die Ausführungen haben den Widerspruch von Stadtbaudir. Prof. Dr. Heilmann hervorgerufen, den er auf S. 39, Nr. 5 gen. Beilage, veröffentlicht. Die letztgenannten Auslassungen nötigen mich zu folgenden Bemerkungen:

Der Ausschuß besteht nicht, wie es auf S. 39 heißt, „seit mehr als einem Jahrzehnt“<sup>\*)</sup>, sondern ist zum ersten Male in Gotha am 19. Mai 1925 zusammengetreten. Die Vorbereitungen habe ich in der zweiten Hälfte d. J. 1924 übernommen. Der Ausschuß hat 1925 an sechs (!) Tagen beraten, und zwar in Gotha, Hannover und Berlin. Am 12. Februar 1926 konnte er in der „Bauordnung“ das Beratungsergebnis über die techn. Vorschriften der Öffentlichkeit übergeben. In der nächsten Sitzung soll der zweite Teil der Beratungen, die rechtlichen Grundsätze, für die Öffentlichkeit fertiggestellt werden. Sie sind bereits ein erstes Mal durchberaten worden. Ein schnelleres Arbeiten ließen die Art und der Umfang des Stoffes sowie die räumlichen Entfernungen nicht zu. Daß kurz vor der Sitzung in Hannover von einer auf Wunsch des Ausschusses nachträglich zur Mitarbeit eingeladenen Persönlichkeit umfangreiche Wünsche geltend gemacht wurden, fand meines Erachtens völlig zu Unrecht das Mißfallen Dr. Heilmanns (27. Nov. 1925). Denn gerade diese Wünsche erwiesen sich — sie kamen von dem Vertreter der Stadt Berlin — als durchaus beachtlich. Daß ein weiteres verdientes Mitglied des Arbeitsausschusses den von ihm am 20. Mai 1925 in dankenswerter Weise übernommenen Entwurf der rechtlichen Grundsätze wegen starker Beschäftigung und Reisen — nach der Heilmann'schen Meinung erst — am 14. Sept. 1925 abliefern konnte, habe ich nicht zu vertreten und kommt vor.

Der Entwurf, den ich für den techn. Teil aufgestellt hatte, fußte unmittelbar auf den Gothaer Vorschriften, die ich an der Hand der in Nordhausen, Gera und Dresden geltenden Vorschriften ergänzte. Soweit wie er sich auf die Dresdener Vorschriften bezog, sind seine Bestimmungen zu einem wesentlichen Teile bei der Beratung, als nicht für die Vereinheitlichung geeignet, nicht aufgenommen worden. Der von mir vorgelegte Entwurf hat im übrigen eine Dreiteilung und berücksichtigte die Entwässerungsmöglichkeiten in Kleinsiedelungen. Ich lege aber auf diese Feststellungen nicht den geringsten Wert, muß mich aber gegen eine Behauptung wehren, die mich in ein ungünstiges Licht stellt.

Daß Dr. Heilmann jetzt die Anregung zu den Arbeiten gab, habe ich nirgends in Abrede gestellt, vielmehr am 12. Februar 1926 in der „Bauordnung“ und am 13. Februar 1926 im „Gesundheits-Ingenieur“ mitgeteilt. In dem Aufsatz auf S. 88 habe ich diese Tatsache nicht erwähnt, weil ich in dem engen Rahmen auch die Persönlichkeiten nicht genannt habe, die sich an der Jahrhundertwende für die damals eingeleitete und bereits 1908 abgeschlossene Aufstellung von Vorschriften für Grundstücksentwässerungen einsetzten. Ich beschränkte mich auf die führenden Verbände.

Daß Herr Dr. Heilmann die Anregung gegeben haben will, neben den technischen Vorschriften auch die rechtlichen Grundsätze in die Bearbeitung einzubeziehen, ist mir nicht gegenwärtig. Nach der von einem Mitglied gefertigten Niederschrift veranlaßte Stadtbauingenieur Ley die diesen Gegenstand betreffenden Erörterungen.

<sup>\*)</sup> Anmerkung der Schriftleitung. Es handelt sich um einen Druckfehler, den Verfasser bereits berichtigt hat. Es sollte „ein Jahr“ statt „ein Jahrzehnt“ heißen. Im übrigen glauben wir die Auseinandersetzungen nunmehr schließen zu dürfen. —

kennen. Jedenfalls enthält in bautechnischer Beziehung das Gesetz alles, was der Städtebauer vom Landesgesetz erwarten kann; die baukünstlerischen Forderungen reichen aus für die Gemeinden, die die geeigneten Kräfte besitzen zur Abfassung von Ortsgesetzen, in denen noch Fehlendes nachgeholt werden kann; in verwaltungsrechtlicher Beziehung bestehen allerdings noch einige Bedenken, die hoffentlich durch rechtzeitigen und geeigneten Einfluß im Landtag noch beseitigt werden können. —

Im ganzen überhaupt und im übrigen dürften die Belange der Öffentlichkeit in diesem Falle nicht so weit berührt werden, daß noch weitere Erörterungen am Platze wären. — Stadtoberbaurat Dr. Schubert, Gotha.

### Rechtsauskunft.

**Arch. T. H. in E.** (Grundstücksverkauf mit der Klausel „so wie es steht und liegt, ohne Gewähr für Größe und Beschaffenheit“.) Diese Klausel befreit den Verkäufer von der nach § 459 B. G. B. bestehenden Haftung für Mängel des Grundstücks. Jedoch ist nach § 476 B. G. B. eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Verkäufers zur Gewährleistung wegen Mängeln der Sache erlassen oder beschränkt wird, nichtig, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschweigt. Arglistiges Verschweigen würde aber im vorliegenden Fall (Grundstück Ende 1901 vom Verkäufer übernommen, 1909/10 wurde Straße angeschüttet, dabei das Grundstück um mehrere Meter ebenfalls. Dem Verkäufer mußte das bekannt sein. Bei der Gründung des Neubaus entstanden 8000 M. Mehrkosten.) nur dann vorliegen, wenn der Verkäufer wußte, daß das Grundstück durch das Auffüllen an der Straßenfront in seinem Wert oder seiner Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch erheblich gemindert wurde und wenn er nicht hat annehmen können, daß der Käufer bei dem häufigen Vorkommen aufgefüllter Grundstücke mit einer solchen Beschaffenheit des Grundstücks ohnehin hat rechnen müssen.

Würde arglistige Täuschung vorliegen, so ergibt sich die Verpflichtung zur Leistung von Schadensersatz aus § 463 Satz 2 B. G. B. —

Dr. Paul Glaß, Berlin-Charlottenburg, Rechtsanwalt.

**Arch. F. in A.** (Eigentumsrecht an den photographischen Platten vom Architekten bestellter Aufnahmen seiner Bauten.) Sie stellen folgende Fragen:

1. Muß der Photograph die Platten abliefern?
2. Kann er nach den früheren Vereinbarungen besondere Vergütung dafür verlangen?
3. Darf er ohne Einwilligung des Architekten die Platten auch anderweit verwenden bzw. darf Jemand ohne die Einwilligung des Architekten überhaupt Aufnahmen machen?
4. Ist der Photograph gegebenenfalls berechtigt, die Platten zu Reproduktionszwecken zu verwenden?

Zu 1 und 2: Nach den Abmachungen war der Photograph zur Auslieferung der Platten verpflichtet. Auf Grund der früheren Bestellung und der ihm bekannten gleichen Verwendungsabsicht bezüglich der letztgenannten Aufnahmen wußte er, daß Sie für die Veröffentlichung Ihrer Arbeiten die Platten gebrauchten, und die Bestellung erstreckte sich daher auch auf die Lieferung der Platten.

Wenn über den Preis nichts bestimmt ist, so ist nach § 612 (bzw. 632) BGB. beim Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.

Die frühere Nichtberechnung der Platten würde nicht ohne weiteres zur ständigen kostenlosen Lieferung derselben bei späteren Bestellungen verpflichten, insbesondere dann nicht, wenn tatsächlich inzwischen durch den Zentralverband eine besondere Berechnung der Negative zum Preise der ersten Aufnahme vorgeschrieben sein sollte. Denn es wäre alsdann diese Vergütung als taxmäßige bzw. übliche anzusehen und mangels gegenteiliger Vereinbarung zu bezahlen. Eine gegenteilige stillschweigende Vereinbarung wäre anzunehmen, wenn bei mehreren früheren Aufträgen eine besondere Vergütung für die Platten nicht bezahlt worden ist, und der Photograph trotz Kenntnis der inzwischen ergangenen Vorschrift des Zentralverbandes Sie bei der neuen Bestellung nicht auf die Sonderberechnung der Platten hingewiesen hat.

Ihr an sich begründeter Anspruch auf Lieferung der Platten ist aber durch Ihr Schreiben vom 27. 2. 26 erloschen. Sie haben darin eine Frist zur Lieferung gesetzt mit der Androhung, daß Sie bei Nichtlieferung die Aufnahmen zur Verfügung stellen (also vom Vertrage zurücktreten). Hierdurch ist Ihr Anspruch auf Erfüllung des Vertrages ausgeschlossen (§ 326 BGB.).

Zu 3 und 4: Zur Verwendung der Platten für Reproduktionszwecke oder auf andere Art ist der Photograph ohne Ihre Genehmigung nur insoweit berechtigt, als es sich um Aufnahmen der äußeren Ansicht handelt (§ 20 des Urheberrechtsgesetzes vom 9. 1. 1907); nur insoweit darf auch ein Anderer Aufnahmen des Baues machen. —

Dr. Paul Glaß, Berlin-Charlottenburg, Rechtsanwalt.

Inhalt: Wohnungschaos! — Zur Änderung des sächsischen Baugesetzes. — Vermischtes. — Rechtsauskunft. —

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