

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

60. JAHRGANG

BERLIN, DEN 18. AUGUST 1926

Nr. 16

Die übliche Berechnung der Straßenanlieger-Beiträge als städtebauliches Hemmnis.

Ein Gegenvorschlag.

Von städt. Baurat Herbert Boehm - Frankfurt M.

Die städtebauliche Theorie ist in den letzten Jahrzehnten, und besonders in den Jahren nach dem Kriege, der städtebaulichen Praxis weit voraus geeilt. Vielerorts zeugen vorzügliche Stadterweiterungs- und Teilbebauungspläne von dem hohen Stand des deutschen Städtebaues, und das erfreulichste daran ist, daß dieser Nachkriegs-Städtebau, abgesehen von wenigen Fällen, nicht eine isoliert-ästhetische Angelegenheit von Nur-Künstlern, oder der Tummelplatz amerikabesessener Verkehrstechniker geblieben ist, sondern daß er sich mitten hineingestellt hat, in die große soziale Bewegung, die den Großstädter von Hinterhöfen und Mietskasernen erlösen, das soziale Problem vom Boden her in Angriff nehmen und die „Fassade“ in jeder Beziehung abbauen will. Wir wissen heute, daß Eberstadt und seine Mitkämpfer und Nachfolger nicht umsonst gewirkt haben.

Aber seien wir ehrlich, nicht sehr viele dieser zunächst papierernen Idealprojekte sind bisher Wirklichkeit geworden, und soweit sie es geworden sind, haben sie auf dem Wege zu ihrer Verwirklichung meist viele Haare lassen müssen. Das lag natürlich vorwiegend an dem Darniederliegen der Bautätigkeit, aber nicht minder an anderen Hemmnissen. Und wo größere Pläne verwirklicht wurden, da waren in der überwiegenden Zahl der Fälle Großorganisationen, und in erster Linie die Kommunen selbst Träger der baulichen Durchführung. Sie konnten leichter über Hemmnisse der Bodenfrage, der Wirtschaft, der Bauordnung und der Gesetzgebung ganz allgemein, hinwegspringen, und sich von Fall zu Fall den Weg freimachen. Aber mit dem Moment, in dem Privatwirtschaft wieder vorwiegend als Träger der Bauproduktion eintritt, wird es sich zeigen, daß die gesetzlichen Grundlagen noch an allen Ecken fehlen und daß das privatwirtschaftlich-egoistische Interesse, das die überkommene Bauordnung und damit die Steinwüsten der Großstädte schuf, noch immer Tür und Tor offen findet, die schönsten Bebauungspläne zum Scheitern zu bringen. Gewiß, das Städtebaugesetz ist auf dem Marsch und der Entwurf ist, trotz mancher Mängel und Halbheiten, die ihm noch anhaften mögen, eine Tat, und die neue Berliner Bauordnung ist ein erfreulicher Schritt voran, der hoffentlich bahnbrechend wirken wird; aber es bleibt noch viel zu tun. Hier sei nur eine Frage von bislang unterschätzter Wichtigkeit herausgegriffen und kritisch beleuchtet: Die Frage der Straßenanliegerbeiträge!

Hier ist wohl die Ansicht schon weit verbreitet, daß das bisher allerorts übliche Verfahren der Kostenumlegung, nach dem schablonenhaften Maßstab der Frontlänge zu den größten Ungerechtigkeiten geführt hat und zugleich die übelsten Auswüchse der Bodenausnutzung, insbesondere der Überbebauung von Eckgrundstücken, mitverschuldet hat. Deshalb seien hier nur kurz zur Erläuterung zwei charakteristische und keineswegs übertriebene Beispiele angeführt:

Beispiel I (Abb. 1, oben). Die Grundstücke a, b, c liegen alle an 20 m breiten Straßen und zahlen alle drei, da sie gleiche Frontlänge haben, gleich hohe Anliegerbeiträge. Trotzdem sich dieser Beitrag, im Falle a auf rund 4000 qm Bruttonutzfläche und rund 180 Bewohner, im Falle b auf rund 1000 qm Bruttonutzfläche und rund 45 Bewohner, und im Falle c auf rund 500 qm Bruttonutzfläche und rund 20 Bewohner verteilt. Es entfallen somit auf 1 qm Bruttonutzfläche bei einem angenommenen Anliegerbeitrage von

8000 M: Im Falle a 2 M, im Falle b 8 M und im Falle c 16 M. Für den Unternehmer ist also der stärkste Anreiz gegeben, die unveränderliche Kostensumme auf möglichst viele Wohnungen zu verteilen. Soll dieselbe Anzahl qm Nutzfläche, wie in Beispiel Ia ebenfalls bei fünfgeschossiger Bauweise im einwandfreien Reihenhausbau untergebracht werden (d in der Abb.), so erhöht sich die Belastung für 1 qm Nutzfläche von 2 M auf 4.40 M oder um 120 v. H. Es sei zugegeben, daß die meisten Bauordnungen dem Unternehmer die Möglichkeit geben, diese ungleiche Belastung z. T. zu vermeiden, aber eben dadurch wird die unerfreuliche sklavische Abhängigkeit der Bauhöhe und Baudichte von der Straßenbreite verewigt.

Beispiel II (Abb. 2, Mitte). Dasselbe Grundstück b des ersten Beispiels sei Eckgrundstück: daher steigert sich die Belastung für 1 qm Nutzfläche von 8 M. (Beispiel 1 b) im Falle a auf rd. 8,20 M., im Falle b auf rd. 15 M., und im Falle c auf rd. 23,50 M. Die Folge davon ist, daß die meist zum Ausgleich gewährte Mehr-Überbauung der Eckgrundstücke bis zum äußersten ausgenützt wird, und damit die bekannten unschönen Eckgestaltungen und schlechten, unwirtschaftlichen Grundrißlösungen, nach Figur 2 d, verursacht werden. Bei den in unseren Bebauungsplänen leider sehr häufig vorkommenden spitzwinkligen Eckgrundstücken liegen die Dinge natürlich noch viel ungünstiger. Ist die eine der Straßen eine ausgesprochene Ost-Weststraße, so wird die ungerechtfertigte Belastung mit Anliegerbeiträgen eine Bebauung nach 2 b, wie sie unbedingt erwünscht wäre, in den meisten Fällen verhindern und durch eine Bebauung nach 2 a die Schaffung zahlreicher völlig sonnenloser Wohnräume zur Folge haben. Die Folge ist ganz allgemein, daß neuzeitliche Bebauungsvorschläge (Abb. 3, unten), die bei nord-südlicher Richtung der Wohnstraße die möglichst selten eingefügten Querverbindungs-

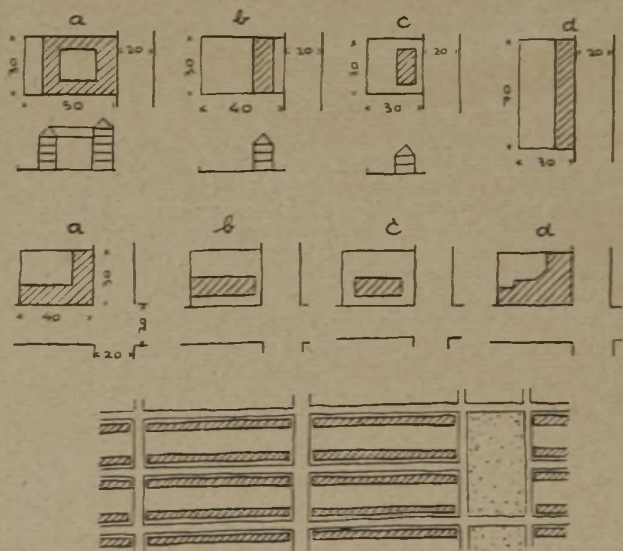


Abb. 1 u. 2. Grundstücksbeispiele für die Berechnung der Anliegerbeiträge (Beispiele I—II)

Abb. 3. Schema eines neuzeitlichen Bebauungsvorschlages.

straßen unbebaut lassen, in den meisten Fällen zur Undurchführbarkeit verurteilt bleiben müssen.

Bedauerlicherweise versucht auch der oben erwähnte „Entwurf eines Städtebaugesetzes“ in § 112 nur mit unzureichenden Sonderbestimmungen für besonders tiefe und für besonders dicht überbaubare Grundstücke diese offensichtlichen Mißstände zu beseitigen. Schon weiter auf dem richtigen Wege geht der vom preuß. Städtetage aufgestellte Gegenentwurf in § 70 Abs. 2 u. 2a. Soll hier aber grundlegend Wandel geschaffen werden, so muß der Frontlängenmaßstab endgültig fallen und an seine Stelle als Berechnungsbasis die nach der Bauordnung erzielbare Nutzfläche treten. Bedingung für eine gute Wirkung dieser Berechnungsart ist allerdings, daß

1. die Baublocks für die auf ihnen zuzulassende Bebauung richtig geschnitten sind, und

2. daß im Bauzonenplan die Ausnützbarkeit jedes Grundstückes bezüglich überbaubarer Fläche und Stockwerkzahl am besten durch Einführung der „Ausnutzungsziffer“ (s. weiter unten) einwandfrei festgelegt ist.

Eine Regelung auf dieser Grundlage muß außerdem von der Erkenntnis ausgehen, daß das normale Wohnhaus — also die überwiegende Mehrzahl der Gebäude — gar kein Interesse an einer Straßenbreite hat, die über das Mindestmaß hinausgeht, das die Zufahrt gewährleistet, sondern daß im Gegenteil größere Straßenbreiten mit der meist aus ihr folgenden Verkehrsbelastung und den gesteigerten Straßenreinigungskosten, von Ausnahmefällen abgesehen, für das Wohnhaus eine unliebsame Belastung darstellen, für die den Bewohner auch noch bezahlen zu lassen eine Ungerechtigkeit darstellt. Diese Überlegungen führen zu folgenden

Grundsätzen einer Neuregelung der Straßenanliegerbeiträge.

1. Als Grundlage der Ermittlung der Straßenanliegerbeiträge dient die nach der Bauordnung auf dem betr. Grundstück zulässige Bruttonutzfläche (bebaute Fläche mal Stockwerkzahl) ausgedrückt durch die „Ausnutzungsziffer“ des Grundstückes. Diese ist das Produkt aus der Anzahl der bebauten Zehntelteile des Grundstückes hinter der Straßenflucht und der zulässigen Stockwerkzahl. Sie bleibt konstant, auch wenn aus besonderen Gründen eine über die Norm hinausgehende Geschoßzahl oder bebaubare Fläche zugelassen wird.

2. Es kommt somit die Berechnung nach Frontlänge und damit die besondere Belastung der Eckgrundstücke, abgesehen von den Fällen des Punkt 6 b, sowie besonders flacher Grundstücke und die Begünstigung besonders tiefer Grundstücke in Fortfall.

3. Desgleichen bleibt die jeweilige Straßenbreite, abgesehen von den Fällen 6 a und c ohne Einfluß auf die Berechnung, sondern es wird ihr eine normale Straßenbreite von 8 m zu Grunde gelegt, die dem Bedürfnis der Zugänglichkeit des Grundstückes genügt.

4. Die vorkommenden Straßenausführungen werden eingeteilt in 5 Straßenbauklassen, die je nach Güte beispielsweise die Werte 0,6 bis 1,0, beginnend mit der einfachsten Ausführungsart, erhalten. Diese Werte sind so errechnet, daß in ihnen der normale Aufwand an Verkehrsstraßen für das große Stadtgebiet bereits anteilig enthalten ist. Sie sind alljährlich einmal zu überprüfen.

5. Die Kosten werden direkt ermittelt durch Multiplikation der Ausnutzungsziffer (unabhängig davon, ob sie durch die Bauausführung erreicht ist oder nicht) mit der Grundstücksgröße und mit der Straßenklassenzahl. Bei Eckgrundstücken wird die höhere Klassenzahl der beiden Straßen zugrunde gelegt. Kann die Ausnutzungsziffer wegen des Vorhandenseins einer hinteren Baufluchtlinie durch das Bauwerk nicht erreicht werden, so ermäßigt sie sich entsprechend*).

6. In folgenden Sonderfällen erhöht sich die Straßenklassenzahl:

a) für Grundstücke, auf denen gewerbliche Betriebe zur Errichtung gelangen, für jeden über 8 m hinausgehenden Meter Straßenbreite um 0,05 bis max. 1,0.

b) für Grundstücke an Straßen mit Baumbepflanzung um 0,05.

c) für Grundstücke an besonders zu benennenden Prachtstraßen oder an einseitig bebauten Randstraßen von Parks oder Flußläufen um 0,5 bis 1,5.

d) für Eckgrundstücke mit Gewerbebetrieben, insbesondere Läden, die nach beiden Straßen Auslagen erhalten, um 1,0.

* Die eingesetzten Werte sind Schätzungswerte und bedürfen noch der genaueren rechnerischen Ermittlung, wie überhaupt die vorstehenden Richtlinien keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Endgültigkeit erheben. —

e) Für reine Industrieviertel auf Grund besonderer Vorschriften.

Die Ausnutzungsziffern ergeben sich, wenn man hier der Bauklasseneinteilung der neuen Berliner Bauordnung vom 3. November 1925 folgen will, aus nachstehender Tabelle:

Bauklasse	Bebaubare Fläche	Geschoßzahl	Ausnutzungsziffer
I	1/10	2	2
II	2/10	2	4
II a	3/10	2	6
III	3/10	3	9
III a	4/10	3	12
IV	4/10	4	16
IV a	5/10	4	20
V	5/10	5	25
V a	6/10	5	30

Die Anliegerbeiträge sind somit in jedem Falle in wenigen Minuten nach der einfachen Formel:

Anliegerkosten = Ausnutzungsziffer mal Grundstücksgröße mal Straßenklassenzahl plus etwaiger Zuschläge zu errechnen.

Nehmen wir beispielsweise ein Grundstück von 6 m Front und 45 m Tiefe in Bauklasse II (Ausnutzungsziffer 4) an, so errechnen sich die Anliegerkosten wie nachstehende Tabelle näher zeigt, bei einfachster Ausführung (Straßenklassenzahl 0,6) zu $4 \cdot 270 \cdot 0,6 = 648$ M. und bei erstklassiger Ausführung (Straßenklassenzahl 1,0) zu 1080 M.

	Straßenklassenzahl x =				
	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Straßenkosten insgesamt $4 \cdot 270 \cdot x =$	648 M.	756 M.	864 M.	972 M.	1080 M.
Somit auf 1 qm Bruttonutzfläche	5,4 M.	6,3 M.	7,2 M.	8,1 M.	9,0 M.

Für dasselbe Grundstück an einer Straße mittlerer Ausführung (Multiplikator 0,8) sind im folgenden zur Erläuterung noch die Anliegerbeiträge für einige Sonderfälle errechnet:

	Anliegerkosten	
	insgesamt	für qm Nutzl.
Gewerbebetrieb an 20 m br. Straße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 0,6)$	1512 M.	12,60 M.
Gewerbebetrieb an 28 m br. Straße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,0)$	1944 „	16,20 „
Wohnhaus an Alleestraße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 0,05)$	918 „	7,65 „
Wohnhaus an Prachtstraße mittl. Art $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,0)$	1944 „	16,20 „
Wohnhaus an Prachtstraße erstkl. Art $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,5)$	2484 „	20,70 „
Eckladen-Grundstück mit beiders. Auslagen an 8 m br. Straße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,0)$	1944 „	16,20 „
Eckladen-Grundstück mit beiders. Auslagen an 20 m br. Straße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,0 + 0,6)$	2592 „	21,60 „
Eckladen-Grundstück mit beiders. Auslagen an 20 m br. Alleestraße $4 \cdot 270 \cdot (0,8 + 1,0 + 0,6 + 0,05)$	2646 „	22,05 „
Eckladen-Grundstück mit beiders. Auslagen an 40 m Prachtstraße erstkl. Art	4544 „	38,70 „

Die Hauptvorteile, die diese Berechnungsart für sich in Anspruch nehmen kann, sind:

1. Die außerordentlich klare, einfache Berechnungsweise, die ohne langwieriges Ermitteln an Hand der Fluchtlinien- und Straßenausführungspläne auch dem Grundstückseigentümer ohne weiteres die Errechnung der Beiträge in wenigen Minuten gestattet, somit jede Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit die richtige Einschätzung des Grundstückes erleichtert, und der Stadtverwaltung eine Unmenge an unproduktiver Arbeit erspart.

2. Die trotz der Einfachheit der Berechnung sehr fein gestaffelte und damit sehr gerechte Verteilung der Beiträge nach dem Grundsatz, daß jedes Grundstück in dem Maße zu den Straßenkosten herangezogen wird, als es von diesen tatsächlich Vorteil hat, und daß alle Straßenherstellungen, die über diese Grenze hinausgehend dem allgemeinen Verkehr dienen, auch auf die Allgemeinheit verteilt werden.

Die Entscheidung darüber, ob diese reinen Verkehrsstraßenkosten, die nicht ohne weiteres auf das einzelne Grundstück umlegbar sind, nach Punkt 4 obiger Richt-

linien, auf Grund einmaliger Errechnung, den normalen Straßenkosten zugeschlagen, oder auf den allgemeinen Etat übernommen werden sollen, ist eine Frage, die den Finanztechniker interessieren mag, hier aber zurücktreten kann. Das Bedenken, das von dieser Seite etwa erhoben werden könnte, daß diese nicht direkt umlegbaren Verkehrsstraßenkosten sich nie so genau abschätzen lassen werden, um sie in Gestalt eines Zusatzmultiplikators den Anliegerbeiträgen voll zuschlagen zu können, und daß daraus eine unangenehme Belastung des ordentlichen Etats resultieren könne, ist jedenfalls grundlos, da auch nach dem bislang üblichen System die Mehrkosten jeder über 26 m breiten Straße, der Plätze und Straßenkreuzungen entweder gar nicht oder auch nur schätzungsweise abwählbar und somit ebenfalls aus Steuermitteln zu decken sind. Der Regierungsentwurf zum Städtebaugesetz erhöht diesen nicht umleg-

baren Anteil der Straßenbaukosten noch erheblich, indem er in § 112 Abs. 1 bestimmt, daß jedem Anlieger nicht mehr als 2,50 m Fahrdammbreite zur Last fallen dürfen, wobei nebenbei Gewerbebetriebe, die wohl an breiteren Fahrstraßen interessiert sind, ungerechtfertigt gut wegkommen.

Es sei zum Schluß auch noch darauf hingewiesen, daß Bedenken, die sich auf § 15 des Straßen- und Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875 stützen sollten, der ausdrücklich die Berechnung der Anliegerbeiträge nach Frontlänge vorschreibt, gegenstandslos sind, da das spätere Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 im § 10 die Berechnungen „nach einem anderen, als dem dort angegebenen Maßstabe, insbesondere auch nach der bebauungsfähigen Fläche“ zuläßt und damit eigentlich schon selbst die Anregung zu dem hier skizzierten Vorschlage gibt. —

Achte Jahresversammlung der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. (Vereinigung Deutscher Wohnungsämter.)

(Schluß aus Nr. 15.)



in besonders schwieriges Kapitel gemeindlicher Wohnungsfürsorge bildet die Errichtung von Wohnungsneubauten in den besetzten Gebieten (Besatzungswohnungen).

Die durch diese Fülle von Maßnahmen erzielten Erfolge lassen sich zahlenmäßig und bildlich darstellen. Das letztere tat der Redner durch die Vorführung einer großen Zahl schöner Lichtbilder von Wohnungsneubauten aus allen Teilen Deutschlands, die entweder von Gemeindeverwaltungen unmittelbar oder unter deren mittelbarer Einflußnahme erstellt worden sind. Aus den Aufnahmen ging hervor, daß es die deutschen Gemeindeverwaltungen durch ihre Maßnahmen verstanden haben, nicht nur der entsetzlichen Wohnungsnot in erheblichem Umfange Abbruch zu tun, sondern dabei auch zugleich zur Verschönerung unserer deutschen Heimat — von der Großstadt bis zum flachen Lande — im Sinne einer einfachen, aber charaktervollen Bauweise entscheidend beizutragen.

Von den weiteren Vorträgen, die sich zum größten Teil über den 2. Verhandlungstag erstreckten, nachdem noch in einer geschlossenen Mitgliederversammlung Stadtrat Dr. Langer, Frankfurt a. M., über „die Schadensersatzpflicht der Gemeinden aus Maßnahmen der Wohnungszwangswirtschaft“ berichtet hatte, betraf der nächste:

Die Unterbringung Obdachloser und Räumungspflichtiger.

Beigeordneter Dr. Weitz, Duisburg, beleuchtete die ungeheuren Schwierigkeiten, die dem gegenüberstehen und die beweisen, daß das Wohnungsnotrecht vorläufig aufrechterhalten werden muß. Andererseits ist die energische Forderung aufzustellen, daß sich die Mieterschaft allgemein auf die Erfüllung ihrer Vertragspflichten gegenüber dem Hausbesitzer zu besinnen hat. Das untersuchte Problem ist endgültig nur durch planmäßigen Wohnungsbau zu lösen. Den Bau von Obdachlosenasylen auf Kosten von Familienwohnungen lehnte der Redner ab, jedoch befürwortete er den Bau von Notwohnungen, Baracken und den Ausbau von leerstehenden Kasernen, Fabrikgebäuden und dergl. zur Unterbringung der Obdachlosen, falls hierdurch wesentliche Ersparnisse an Kosten und Bauzeit erzielt werden. Stadtrat Dr. Guttmann, Hagen i. W., sprach über

Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien

und gab für die Behandlung dieser ebenso wichtigen wie schweren Aufgabe durch Staat und Gemeinden wertvolle Anregungen, die sich vor allem auf die Förderung des Wohnungsneubaues für Kinderreiche bezogen. Als Bundesgenossen der Gemeinden in der Wohnungsfürsorge für Kinderreiche bezeichnete der Redner Arbeitgeber und Industrie, Baugenossenschaften und Versicherungsträger, insbesondere die Landesversicherungsanstalten.

Die Wohnungsfürsorge für Tuberkulose behandelte ein Vortrag des Stadtbaudir. Dr. Strehlow, Dortmund. Wenn auch die Städte bei der Wohnungszuweisung Familien mit Tuberkulose, wenigstens solche mit offener Tuberkulose, bevorzugt behandeln, so kann doch eine durchgreifende Hilfe nur erreicht werden durch Erstellung geeigneter Wohnungen in gesunder Gegend. Mit Rücksicht auf die Mentalität der Kranken ist der Grundsatz aufzustellen, daß die Schaffung besonderer Siedlungen für

Lungenkranke im allgemeinen abzulehnen ist und die für diese bestimmten Wohnungen in die allgemeine Bebauung einzusprengen sind. Von Interesse war die Mitteilung, daß die Städte Dortmund und Gelsenkirchen zur Zeit praktische Versuche in größerem Umfange in der Richtung unternehmen, „gesundheitlich gefährdete“ Familien zusammen mit Kinderreichen und Schwerkriegsbeschädigten in einer gemischten „Sozial-Siedlung“ anzusiedeln. Das Einfamilienhaus bietet dafür zweifellos die idealste Lösung. Bei der Beschränktheit der Mittel wird man aber auch dem Zwei- und Vierfamilienhaus, um möglichst vielen Familien zu helfen, das Wort reden können. Unerlässlich ist ein besonderes Zimmer für den Kranken und eine nach Süden gelegene Veranda. Der Redner besprach dann noch die besonderen Schwierigkeiten bei der Finanzierung der Wohnungen für Tuberkulose an der Hand praktischer Beispiele.

Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege in der Zeit der Wohnungszwangswirtschaft erörterte in seinem Vortrag Wohnungsamtsdir. Gaumitz, Berlin-Charlottenburg. In dem durch eine Reihe anschaulicher Lichtbilder erläuterten Vortrage wurde dargelegt, wie notwendig es ist, daß sich die Wohnungsämter noch vor Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft wieder mit Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht befassen, wenn nicht der Teil des Volksvermögens, der im Hausbesitz erhalten geblieben ist, durch Fahrlässigkeit verloren werden soll. Daß die Erfüllung dieser Aufgaben heute durchaus möglich ist (und zwar sowohl im Interesse der Öffentlichkeit als auch der Hausbesitzer selbst), bewies der Vortragende an Hand von Unterlagen, die sich auf die Verhältnisse in Groß-Berlin bezogen.

Noch mehr vom praktischen Standpunkt aus untersuchte das gleiche Thema im Sinne der

Erhaltung der Altwohnungen

Magistratsass. Dr. Liebering, Köln, der feststellte, daß sich durch die Erhöhung der Mietzinsanteile für Instandsetzungsarbeiten manche Häuser wieder selbst erhalten können. In den übrigen Fällen sollen die Gemeinden zunächst eine Lösung durch gütliche Einwirkung auf den Hausbesitzer zur Vornahme der unbedingt nötigen Ausbesserungen versuchen. Der Redner erörterte sodann die auf Grund des Reichsmietengesetzes möglichen Zwangsmaßnahmen, falls dieses Verfahren nicht zum Ziele führt. Zahlreiche Gemeinden haben auch den Hauseigentümern die zur Instandsetzung erforderlichen Mittel darlehnsweise zur Verfügung gestellt. Da aber viele Gemeinden hierzu infolge ihrer finanziellen Lage nicht imstande sind, sei es unbedingt erforderlich, daß den Gemeinden aus der Hauszinssteuer die zur Gewährung solcher Darlehen nötigen Beiträge überwiesen werden.

Soviel in Kürze¹⁾ über die Vorträge. Daß sie und die sich daran anschließenden Aussprachen das ungeteilte Interesse der Tagungsteilnehmer fanden, konnte daraus geschlossen werden, daß der Sitzungssaal bis zum letzten Wort des letzten Redners voll besetzt blieb. Dies war ganz zweifellos nicht nur auf die erörterten Themata selbst, sondern vor allem auch auf die sachliche und wissenschaftliche Art und Weise zurückzuführen, mit der die Vortragenden und die Diskussionsredner die behandelten Fragen erörterten.

¹⁾ Die Vorträge sollen in den gedruckten Verhandlungsbericht, der in Kürze erscheinen wird, im Wortlaut aufgenommen werden (zu bez. d. d. Geschäftsstelle d. Vereinigung, München, Stielstr. 7). —

Am Nachmittag des 2. Verhandlungstages fand eine Wagenfahrt durch und um Hildesheim herum statt zur Besichtigung der Wohn- und Siedlungsanlagen (bes. interessierte das von der Stadt errichtete Damenheim, in dem alleinstehende Damen, die eine Familienwohnung freimachen, untergebracht werden), während die meisten Tagungsteilnehmer am folgenden Tage einer Einladung der Stadt Hannover zur Besichtigung der dortigen neuen Wohnungsbauten und Siedlungskolonien Folge leisteten. Hier hatten der Direktor des Hannoveraner

Wohnungswirtschaft.

Zunahme der Bautätigkeit im Mai 1926. Nach der Zahl der im Mai erteilten Bauerlaubnisse, die in der Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik“^{*)} jetzt mitgeteilt wird, steht eine merkbare Belebung der Bautätigkeit sowohl in den Groß- als auch in den Mittelstädten in Aussicht. In den Großstädten wurden 32 v. H. mehr Bauerlaubnisse für Wohngebäude, 19 v. H. mehr für Wohnungen als im April erteilt. In den Mittelstädten war die Zunahme zwar verhältnismäßig nicht so stark (17 bzw. 4 v. H.), hier hat aber bereits der April ein bedeutendes Anwachsen der Baugenehmigungen gezeigt. Auch für die Errichtung von Gebäuden zu anderen als Wohnzwecken wurden in den Groß- wie auch in den Mittelstädten zahlreichere Erlaubnisse als im April erteilt. —

Schadenersatzpflicht der öffentlichen Hand infolge der Zwangswirtschaft. Es ist nicht nur in den Kreisen der Hauseigentümer, sondern auch in weitesten Kreisen der Mieter bekannt, daß in den letzten Monaten mehr und mehr Mietsausfälle zu verzeichnen sind. Diese Erscheinung ist nicht nur in den Wohnquartieren der minderbemittelten Bevölkerungsschichten festzustellen, sondern fast gleichmäßig in allen Wohngegenden Groß-Berlins. Zu einem gewissen Teil sind die Mietschuldner böswillig; sie zahlen nicht aus Unvermögen, sondern deshalb nicht, weil ihre Moral in Geldangelegenheiten, insbesondere weil ihr Verständnis dafür, daß man für gelieferten Wohnraum billigerweise auch einen Mietzins zahlen muß, durch die Zwangswirtschaft und die in der Inflationszeit jahrelang auf einem winzigen Prozentsatz des Einkommens, dann 1924/25 weiter auf einem Bruchteil der Friedenshöhe amtlich beschränkten Mieten systematisch untergraben worden ist. Dies Ergebnis ist nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, daß jahrelang eine volksvergiftende Hetze gegen den „kapitalistischen“ Hausbesitzerstand organisiert worden ist. Zum großen Teil sind die Mietschuldner, böswillige und schuldlose, in den Reihen Derer zu suchen, die auf Grund der Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes von den Wohnungsämtern bzw. von den Mieteinigungsämtern zwangsweise in alte Häuser eingewiesen worden sind.

In allen diesen Fällen, in denen die den Hauseigentümern behördlicherseits mit Gewalt aufgezwungenen Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, handelt es sich um eine Schädigung der Vermieter, für die der Staat bzw. die Kommune aufzukommen hat; denn letzten Endes bedeutet die Zwangswirtschaft, insbesondere die zwangsweise Einweisung von Mietern eine Enteignung. Erwächst den Enteigneten durch diese Enteignung ein Schaden, — in diesem Falle Mietsausfall — so hat der Enteigner, d. h. die Kommune für diesen Schaden aufzukommen. Das Gesetz gibt dem Vermieter zwar das Recht, einen zahlungsunfähigen Mieter auf Räumung zu verklagen, wenn er einen Monat Mietschuld ist. In den meisten Fällen wird jedoch der Vermieter in diesem Recht keinen Ersatz für Mietausfälle finden; denn der Mieter wird, wenn er zur Räumung verurteilt wird, sich in den meisten Fällen einer Zahlungspflicht entziehen. Die Mietausfälle fallen mithin fast immer dem Hauseigentümer zur Last. Er hat also einen Schaden, der durch Enteignung entstanden ist, und es empfiehlt sich in allen diesen Fällen, die Stadt auf Schadenersatz zu verklagen. Es schweben bereits zahlreiche Prozesse und es dürfte zu erwarten sein, daß alle diese Prozesse von den Hauseigentümern gewonnen werden, wohlbemerkt nur, wenn es sich um einen Schaden handelt, der durch Zwangseinweisungen der Stadt hervorgerufen worden ist. Man lasse sich also nicht darauf ein, unerwünschte Mieter vorbehaltlos aufzunehmen; wird trotz aller Proteste ein Mieter mit polizeilicher Hilfe eingewiesen, so liegt Enteignung vor, und für Schäden haftet die Stadt.

Die Pflicht der öffentlichen Hand zum Ersatz der durch Zwangswirtschaft entstandenen Schäden muß jedoch erheblich weiter gefaßt werden. Es gibt innerhalb der Stadt Groß-Berlin, insbesondere in den Geschäftsvierteln, eine große Anzahl von Häusern, die seit langem Wohnzwecken dienen, heute jedoch aus wirtschaftlichen Gründen längst

Wohnungsamt, Dr. Jordan, und Magistr.-Baurat Barnstorf die Führung übernommen. Was man in Hannover an Siedlungsbauten (besonders interessierte die von Stadtbrot. Wolf stammende Kolonie in Laatzen,²⁾ Notwohnungsanlagen (es wurde u. a. die ganz neue, aus ausrangierten Eisenbahnwagen errichtete Obdachlosenkolonie besucht) und mehrstöckigen Miethäusern zu sehen bekam, wirkte auf die Teilnehmer an der mehrstündigen Rundfahrt ungemein anregend und belehrend. —

zu Geschäftshäusern umgebaut bzw. als Geschäftsräume benutzt werden müßten. Dieses Muß ist damit zu begründen, daß die Steuerbehörde Wohngrundstücke und Geschäftsgrundstücke in den Geschäftsvierteln der Stadt in gleicher Weise besteuert und es gibt zahlreiche Fälle, in denen das „wirtschaftliche Existenzminimum“ dieser Häuser deshalb nicht erreicht wird, weil infolge der Zwangswirtschaft keine Wohnungen als Geschäftsräume vermietet werden dürfen. Daß durch diese Verhinderung einer wirtschaftlichen Ausnutzung infolge der Zwangswirtschaft ein Schaden entsteht, der ebenfalls auf das Konto „Enteignung“ geschrieben werden müßte, braucht weiterhin nicht bewiesen zu werden. Es empfiehlt sich mithin, auch in allen den Fällen, in denen das „wirtschaftliche Existenzminimum“ eines Hauses infolge der Unmöglichkeit, dieses Geschäftszwecken zuzuführen, unterschritten wird, entweder auf Schadenersatz zu klagen oder auf Minderung der Steuerlasten zu dringen. Die Steuerlasten dürfen dem Hauseigentümer ebensowenig wie die Zwangswirtschaft nicht die Möglichkeit rauben, sein Eigentum wenigstens einigermaßen wirtschaftlich auszunutzen. Wo aber diese Möglichkeit infolge der Beschlagnahme zu Wohnzwecken und infolge des Verbotes der Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum nicht besteht, ist der Versuch zu empfehlen, für diesen Schaden die öffentliche Hand, den Träger der Zwangswirtschaft, verantwortlich zu machen. —

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

Rechtsfragen.

Haftpflichtversicherung der Bauleitung gegen Unglücksfälle von Besuchern der Baustellen. Eine Anfrage, ob es gegen solche Unfälle Haftpflichtversicherungen gibt, gab uns Veranlassung, eine der ersten Versicherungs-A.-G. zu befragen, die sich wie folgt äußert:

„Fast jeder Architekt bzw. Bauleiter, besonders aber wenn er gleichzeitig die Ausführung von Bauarbeiten übernimmt, ist gegen die Folgen der ihm in dieser Eigenschaft obliegenden gesetzlichen Haftpflicht versichert. Von einer solchen Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung werden ohne weiteres auch Ansprüche aus Unfällen umfaßt, die dritten, betriebsfremden Personen (z. B. Besuchern, Beauftragten der Berufsgenossenschaft, fremden Handwerkern, Monteuren oder Angehörigen der Arbeiter) gelegentlich des Betretens der Baustelle erleiden und für die der Bauleiter bzw. Unternehmer auf Grund der Haftpflichtbestimmungen in Anspruch genommen werden kann. Voraussetzung für eine solche Inanspruchnahme des Unternehmers ist, daß ihn an dem Unfälle ein Verschulden trifft, d. h. daß er denselben vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt hat. Aber auch dann, wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, vielmehr der Unfall auf eigenes Verschulden des Verletzten zurückzuführen ist, schützt die Haftpflichtversicherung den Unternehmer, indem sie unberechtigte Ansprüche, ev. im Prozeßwege, von ihm abwehrt.“

Aus unserer Praxis ist uns übrigens bekannt, daß wenn eine Vereinigung oder Korporation die Besichtigung eines Fabrikunternehmens oder einer sonstigen industriellen Anlage beabsichtigt, die für die Erteilung der Genehmigung hierfür zuständige Stelle diese Genehmigung davon abhängig macht, daß sie für alle sich hierbei ereignenden Unfälle nicht in Anspruch genommen werden kann. Die Vereinigungen beantragen dann zugunsten der Teilnehmer an der Besichtigung eine Kollektiv-Unfallversicherung, die dann für alle Unfälle ohne Rücksicht auf vorh. Haftpflicht des Unternehmers Versicherungsschutz gewährt.“ —

²⁾ Vgl. Deutsche Bztg. 1925, S. 501 ff. —

Inhalt: Die übliche Berechnung der Straßenanlieger-Beiträge als städtebauliches Hemmnis. — Achte Jahresversammlung der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. (Vereinigung Deutscher Wohnungsämter.) (Schluß aus Nr. 15.) — Wohnungswirtschaft. — Rechtsfragen. —

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

^{*)} Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW. 61. —