

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

## AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

60. JAHRGANG

BERLIN, DEN 25. SEPTEMBER 1926

Nr. 19

### Der Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft.

(Nach „Vierteljahrshefte zur Konjunktur-Forschung 1926“, Heft 2 — Verlag der Veröffentlichung des Instituts für Konjunktur-Forschung — Reimar Hobbing-Berlin.)

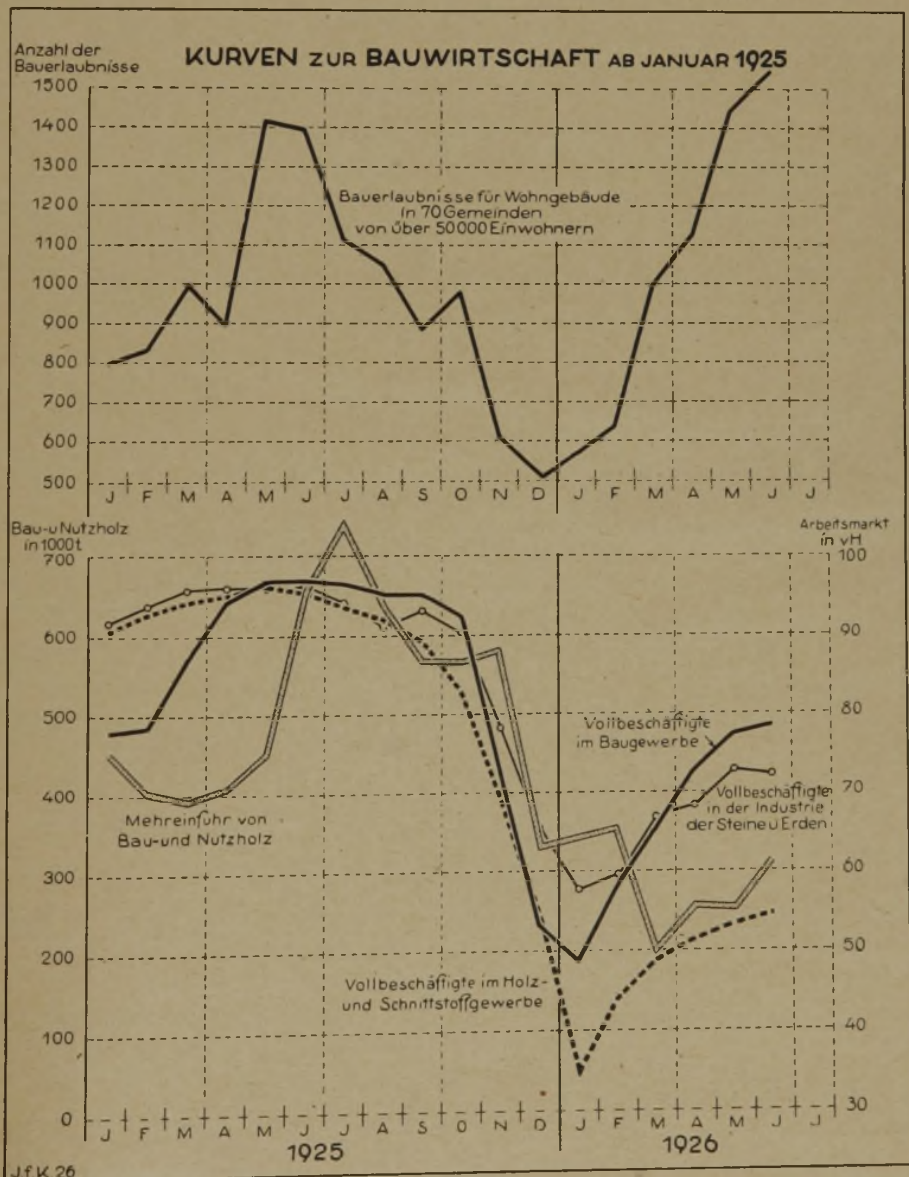


ine interessante Übersicht um den Konjunkturverlauf der letzten Zeit in Deutschland und dem Ausland gibt das zweite Heft des I. Jahrgangs 1926 der Vierteljahrshefte für Konjunktur-Forschung, dem wir im besonderen die Ausführungen und Diagramme über die Lage der Bauwirtschaft entnehmen.

Einleitend verbreiten sich die Ausführungen über die gegenwärtige Weltwirtschaftslage, besonders in Deutschland und Europa, die höchst widerspruchsvoll beurteilt sind, wobei sowohl von den Vertretern einer pessimistischen wie einer optimistischen Auffassung starke Argumente ins Feld geführt werden. Erklärt wird diese Abweichung der Auffassungen dadurch, daß vielfach nicht der genügend scharfe Unterschied gemacht wird zwischen wirtschaftlichen Strukturveränderungen, die organische und konstitutionelle Umbildungen der Wirtschaft betreffen und reinen Konjunktur-Schwankungen, d. h. bestimmten Auf- und Abwärtsbewegungen des Wirtschaftslebens, die nur als funktionelle Erscheinungen anzusprechen sind. Beide Momente zusammen erklären aber nur das Darniederliegen der europäischen, besonders der deutschen Wirtschaft. Es wird ein Vergleich gezogen mit der von 1874 bis 1895 anhaltenden Depression in Europa. Die Ursachen damals waren aber vorwiegend struktureller Natur. In Deutschland wuchs die Bevölkerung in diesem Zeitraum von 42 auf 52 Millionen an, und die Wirtschaft hielt damit nicht Schritt. Die Depression war in der Hauptsache eine Folge der glänzenden Entwicklung der überseeischen Siedlungsgebiete, die die europäische Agrikultur und überhaupt die europäische Wirtschaft zur

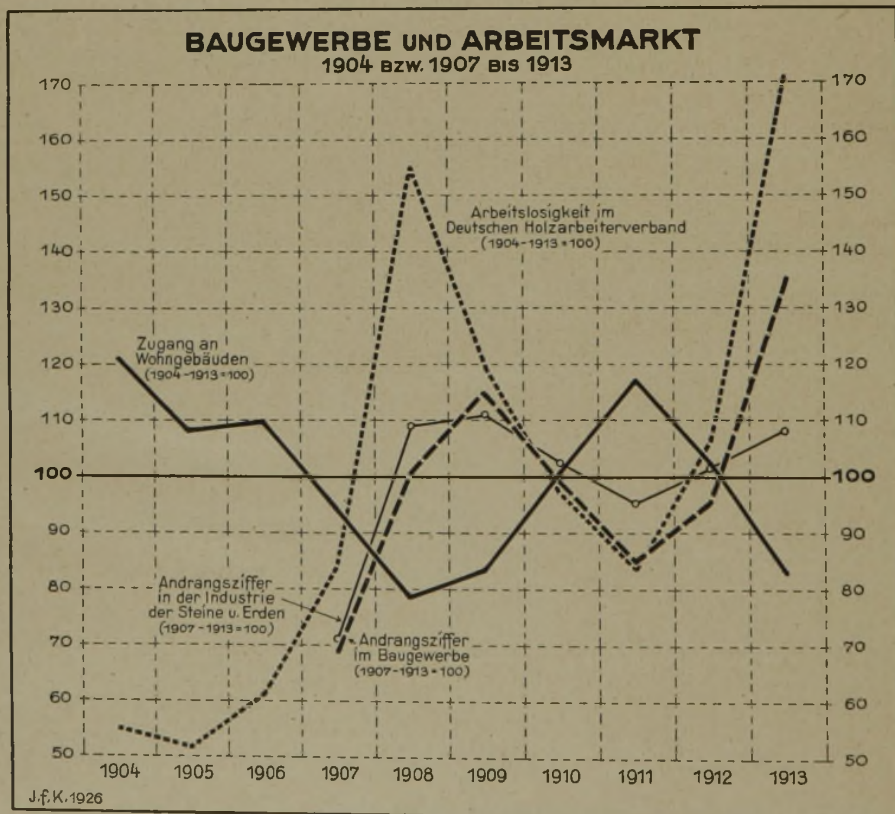
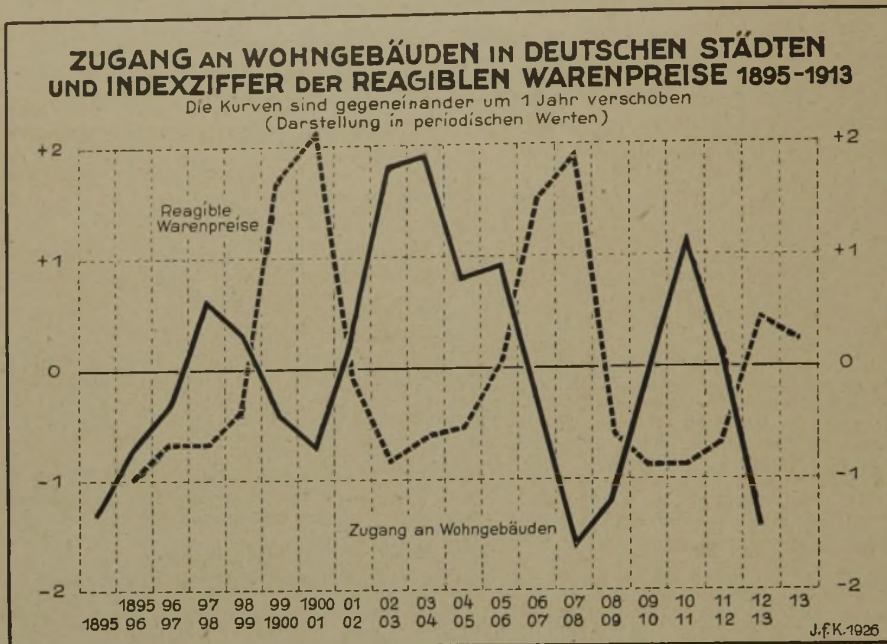
Umstellung zwang und störend in das Spiel der Konjunktur eingriff.

Auch heute besteht ein ausgesprochener Gegensatz zwischen der wirtschaftlichen Lage in Europa und den überseeischen Wirtschaftsgebieten, ausschlaggebend ist dabei die Industrialisierung der überseeischen Neulandgebiete, die dortige Ausdehnung der Fertigwarenindustrie. Dieser Vorgang hat schon vor dem Kriege sich langsam angebahnt, ist dann infolge der zeitweiligen Lahmlegung und der heute noch fort-



dauernden Schwächung der europäischen Wirtschaftskräfte mit revolutionärer Plötzlichkeit eingetreten. Die Arbeitslosigkeit in der Zeit der Krisis Ende vor. Jahrhunderts führte zu gewaltigen Auswanderungen in das Neuland, heute steht dieser Weg nur in sehr viel beschränkterem Maße offen, der Zwang zu einer viel stärkeren Umstellung der Wirtschaft ist heute gegeben.

Monaten Oktober 1925 bis Januar 1926 abspielte, ist im Februar in eine Phase der Depression eingelaufen, die im Mai ihren Tiefstand erreicht hat. Mitte August standen wir im zweiten Stadium, ob diesem sich unmittelbar ein Aufschwung anschließt, läßt sich keineswegs sagen, wenn auch auf allen Märkten Besserung zu verzeichnen ist. Anzeichen einer Besserung sind sowohl



Es ist denkbar, daß sich diese Umgestaltung dank den durch die fortgeschrittene Technik gegebenen Möglichkeiten und der sehr viel größeren beruflichen Freizügigkeit wesentlich schneller vollzieht als man vielleicht anzunehmen geneigt ist. Die Ausführungen kommen daher zu dem Schluß, daß es völlig verfehlt sei, die strukturelle Depression in Europa, auf Grund der sich jetzt die konjunkturelle Depression vollzieht, als ein unabwendbares Fatum anzusehen.

Die deutsche Wirtschaftskrise, die sich in den

auf dem Geldmarkt, wie dem Warenmarkt zu verzeichnen. Auch der Güteraustausch nimmt einen Aufschwung, die Arbeitslosigkeit ist allerdings bisher kaum zurückgegangen. Die Konjunkturlage ist beeinflusst einerseits durch Strukturänderungen der Wirtschaft, andererseits durch äußere Ursachen (englischer Kohlenstreik, Frankensturz) sowie durch sozialpolitische Maßnahmen (Arbeitsbeschaffungsprogramm).

Es werden nun im Einzelnen untersucht die Werte (Geldmarkt, Effektenmarkt, Warenmarkt), die Umsätze, der Güteraustausch, wobei Textilindustrie, eisen-schaffende Industrien und Bauwirtschaft im besonderen behandelt werden. Die Betrachtungen über letztere geben wir hier mit den zugehörigen Tabellen und Diagrammen wörtlich wieder. Im übrigen müssen wir auf die Veröffentlichung selbst verweisen:

Die Bauwirtschaft.

Ein von der Norm des Konjunkturverlaufs völlig abweichendes Bild gewährt die deutsche Bauwirtschaft. In der Vorkriegszeit nämlich wies dieser Industriezweig eine bemerkenswerte konjunkturelle Bewegung auf. Gerade während der allgemeinen Depression ging hier der Beschäftigungsgrad stark in die Höhe. Das Schaubild links oben zeigt sehr deutlich, daß in den Jahren 1902, 1903 und 1904 sowie 1909, 1910 und 1911, also in ausgesprochenen Depressionsperioden, der Zugang an Wohngebäuden am größten war, so daß er eine scharfe Konträrbewegung zu dem den allgemeinen Konjunkturverlauf widerspiegelnden Index der reagiblen Warenpreise aufweist. Diese gegensätzliche Bewegung wird besonders deutlich, wenn wir, wie das obige Schaubild zeigt, die Kurve der Bauvollendungen (Zugang an Wohn-

gebäuden) um ein Jahr vorverlegen, um so die Bewegung der Bauvorhaben anzuzeigen.

Dementsprechend war die Andrangsziffer der Arbeitsuchenden in den Depressionsphasen im ganzen Baugewerbe (Baugewerbe, Holzindustrie, Steine und Erden usw.) besonders niedrig.

Im Gegensatz hierzu steht die Entwicklung der Bauwirtschaft nach dem Kriege. Infolge der Zwangswirtschaft ist der früher beobachtete funktionelle Zusammenhang von Bauwirtschaft und allgemeiner Wirt-

schaftsbewegung gestört. Es sei aber darauf hingewiesen, daß sie gegenwärtig mit dem allgemeinen Konjunkturverlauf parallel geht. Die kommunale und staatliche Baupolitik hat demnach in der zeitlichen Verteilung der Bauaufträge den umgekehrten Weg eingeschlagen wie die freie Wirtschaft. In der Zeit der Hochspannung, Januar bis Oktober 1925, sind alle Ziffern der Bauwirtschaft (Bauerlaubnisse, Einfuhr von Bau- und Nutzholz, Holztransport, Zugang an Ge-

nutze zu machen wußte, jetzt nicht in der Lage ist, das relativ große Angebot von Geldkapitalien auf sich zu ziehen. Es fehlt der Volkswirtschaft also in der Gegenwart der wohltätig ausgleichende Einfluß, den die Bauwirtschaft früher bei freiem Wohnungsmarkte auf die Konjunkturgestaltung ausübte. Von dieser Seite her ist also eine Verstärkung der Konjunkturausschläge eingetreten. —

Im ganzen betrachtet gewährt die Lage der ge-

Zahlen zur Bauwirtschaft.  
I. Baustoffpreise, Baukosten, Wohnungsmiete.

Zeit	Indexziffern der Baustoffpreise (1913 = 100)				Tarifmäßige Nominallöhne der Bauarbeiter				Indexziffer der Baukosten (1913 = 100)	Indexziffer der gesetzlichen Wohnungs- miete (1913 = 100)
	Roh- baustoffe	Bau- hölzer	Ausbau- stoffe	Baustoffe zusammen	Stundenlöhne in RM		Wochenlöhne in RM			
					Maurer und Zimmerer	Bauhilfs- arbeiter	Maurer und Zimmerer	Bauhilfs- arbeiter		
1913 . . . . .	100	100	100	100	0,718	0,564	37,88	29,76	100	100
1925										
Januar . . . . .	143,5	153,1	155,7	147,3	0,862	0,726	41,25	34,73	168,1	—
Februar . . . . .	153,5	148,9	160,1	153,5	0,878	0,740	41,93	35,33	172,4	72,2
März . . . . .	154,9	144,7	167,3	154,5	0,931	0,782	44,48	37,33	176,7	72,2
April . . . . .	155,2	141,7	171,3	155,3	0,970	0,815	46,35	38,92	175,6	78,5
Mai . . . . .	150,9	142,7	171,0	152,0	1,035	0,867	49,43	41,43	162,4	79,4
Juni . . . . .	153,0	143,9	172,6	153,8	1,084	0,904	51,79	43,19	164,6	79,6
Juli . . . . .	153,9	145,2	171,8	154,6	1,105	0,922	52,78	44,03	166,6	81,8
August . . . . .	153,9	145,2	173,5	154,8	1,114	0,929	53,23	44,37	165,6	87,7
September . . . . .	153,9	145,2	174,2	154,9	1,154	0,945	55,14	45,14	169,3	89,0
Oktober . . . . .	153,4	145,2	173,1	154,4	1,157	0,946	55,28	45,19	167,9	89,0
November . . . . .	153,1	140,0	173,1	153,2	1,158	0,947	55,35	45,22	166,4	89,2
Dezember . . . . .	153,4	138,4	173,1	153,0	1,158	0,917	55,35	45,22	165,8	89,2
1926										
Januar . . . . .	153,5	135,3	173,1	152,4	1,158	0,947	55,35	45,22	164,6	91,1
Februar . . . . .	153,4	126,6	173,1	150,4	1,158	0,947	55,35	45,22	160,5	91,4
März . . . . .	153,9	126,6	173,1	150,8	1,158	0,947	55,35	45,22	160,0	91,4
April . . . . .	152,9	126,6	169,3	149,6	1,158	0,937	55,28	44,74	159,4	97,4
Mai . . . . .	152,1	126,6	167,6	148,9	1,156	0,937	55,25	44,77	158,1	98,6
Juni . . . . .	151,3	126,6	167,6	148,3	1,152	0,934	55,03	44,62	157,2	99,9
Juli . . . . .	149,1	128,7	165,5	147,1	1,152	0,934	55,03	44,62	157,9	104,4

II. Bautätigkeit.

Zeit	Bauerlaubnisse			Bauvollendungen		Mehr- einfuhr von Bau- u. Nutzholz in 1000 t	Holz- transport a. d. Reichs- bahn (Schnitt- u. Rundholz) in 1000 t	Auf 100 Mitglieder der Arbeiterfachverbände kamen Vollbeschäftigte:		
	in 78 Ge- meinden		in 70 Gemeinden	in 81 Gemeinden von über 50 000 Einwohn.				im Bau- gewerbe	in Holz- u. Schnitz- stoff- gewerbe	in der Industrie der Steine und Erden
	von über 50 000 Einwohnern			Wohngebäude	Wohnungen					
	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohnungen							
1925										
Januar . . . . .	1 061	789	2 768	1 046	3 179	452	998	77,7	90,5	91,6
Februar . . . . .	1 210	829	2 601	861	2 412	402	1 037	78,4	92,8	93,8
März . . . . .	1 555	994	3 156	927	2 527	390	1 172	87,0	94,2	95,8
April . . . . .	1 312	893	3 006	1 019	3 155	406	1 045	94,5	95,0	96,1
Mai . . . . .	1 973	1 417	4 412	927	2 762	449	1 294	96,9	95,9	95,7
Juni . . . . .	1 944	1 397	4 143	1 202	3 735	652	1 150	97,0	95,5	96,3
Juli . . . . .	1 625	1 111	3 823	1 139	4 189	745	1 192	96,6	93,6	94,3
August . . . . .	1 450	1 049	3 373	1 080	3 769	637	893	95,3	91,3	91,2
September . . . . .	1 268	883	3 147	1 063	3 257	568	873	95,1	89,0	93,0
Oktober . . . . .	1 388	981	3 496	1 409	4 610	565	823	92,4	82,6	90,3
November . . . . .	1 794	611	2 548	1 951	5 647	585	661	72,5	68,7	78,3
Dezember . . . . .	819	513	2 170	1 888	6 727	332	542	53,5	51,3	65,5
1926										
Januar . . . . .	997	564	2 129	1 322	4 425	343	537	48,4	34,1	57,7
Februar . . . . .	894	634	2 732	1 212	4 137	359	594	58,1	43,7	59,5
März . . . . .	1 436	998	3 179	1 425	4 580	198	776	65,1	48,6	66,8
April . . . . .	1 535	1 124	3 991	1 319	4 481	255	735	72,8	51,3	68,2
Mai . . . . .	1 983	1 436	4 647	1 268	4 013	253	868	77,3	53,1	72,8
Juni . . . . .	1) 2 097	1) 1 552	1) 5 403	1) 1 380	1) 5 855	312	—	78,5	54,5	72,2
Juli . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	80,5	53,2	72,2

1) Vorläufige Zahlen. —

bäuden) hoch. Die Krise führt einen Absturz herbei, der in der Vorkriegszeit schon in der Zeit des Aufschwungs erfolgte. In der Depression sehen wir die Ziffern der Bauwirtschaft niedrig. Sie bleiben im Januar und Februar weit hinter dem Stande der gleichen Monate des Vorjahres zurück. Eine leichte Besserung ist freilich im Frühjahr festzustellen, die aber in der Hauptsache saisonmäßigen Charakter hat. Wir sehen daraus, daß sich die Bauwirtschaft, die in der Vorkriegszeit die Flüssigkeit des Geld- und Kapitalmarkts während der Depressionsphase sich zu-

samen Industrien das Bild der sich ihrem Ende nähernden Depression. Sie wird gekennzeichnet durch eine Belebung der Verbrauchsgüterindustrien, die um die Mitte der Depression den schlechtesten Geschäftsgang aufzuweisen pflegen. In diesem Zeitpunkt sind die Produktivgüterindustrien schon leicht belebt, was Mitte Mai in Deutschland der Fall war (Zunahme des Eisenverbrauchs im Mai) und sich seither fortgesetzt hat. Freilich ist in der Beurteilung dieser Situation große Vorsicht geboten, weil möglicherweise die exogenen Ursachen den Ausschlag gegeben haben. —

# Wohnungsgröße und Wohnungsnot.

Von Oberbaurat Hespeler, Lübeck.



Is nach dem Kriege die Bautätigkeit wieder begann, wurde als gefühlsmäßige Rückwirkung von Kriegserfahrungen, vielfach auch als politisches Ziel und als Ergebnis eines den Deutschen so oft verhängnisvoll gewordenen Idealismus das (möglichst freistehende) Einfamilienhaus als fast einzige Möglichkeit einer zulässigen Wohnform auch in der Großstadt angesehen. Wer den schüchternen Zweifel wagte, ob wir, die wir uns in wirtschaftlich günstigster Zeit allgemein dieses Ideal nicht leisten konnten, nun plötzlich nach einem verlorenen Weltkrieg so ohne weiteres eine solch schöne Sache allgemein durchhalten könnten, wurde vielfach als rückständig bezeichnet.

Die Ergebnisse der nächsten Jahre schienen den Idealisten recht zu geben, die überall aufstrebenden Siedlungen bildeten einen erfreulichen Gegensatz zu den öden Mietshäusern der Vorkriegszeit, und dank der Geldentwertung fiel weder Erwerb noch Verzinsung der Häuser schwer, da diese vielen Siedlern geradezu als Geschenk in den Schoß fielen.

Es war daher kein Wunder, daß der Gedanke großgezogen wurde, der Staat müsse jedem, der dies wünsche, ein Eigenheim verschaffen und die Sorge hauptsächlich darum ging, ob man die nötigen Baugelder erhielt, kaum aber darum, ob man ein solches Haus auch bewirtschaften, verzinsen und unterhalten könne.

Nach wiederhergestellter Währung und Rückkehr ruhigerer Verhältnisse sah die Siedlungsfrage wesentlich anders aus. Man sah, daß nach Wegfall ungeeigneter Sparbauweisen und anderer Hilfsmittel das Einfamilienhaus eben für die Mehrzahl der Bevölkerung zu teuer wurde, die Großstadtsiedler waren vielfach mit den schlecht befestigten Straßen, dem Mangel an Gas, Wasser, Siel unzufrieden, und bei fast restloser Deckung des Wohnungsbedarfes in Siedlungshäusern drohten unsere großen Städte Ausdehnungen anzunehmen, die für die weiten Landflächen und günstigeren Verkehrsmöglichkeiten Amerikas geeignet sind, für uns aber untragbar würden.

So wurde wieder in immer stärkerem Maße das Mehrfamilienhaus gebaut, aber bei der Größenbemessung und Zahl der Wohnräume wurden die wie vorerwähnt stark hochgetriebenen Ansprüche zugrunde gelegt. Es wurden von den Wohnungsreformern selbst für die einfachsten Wohnungen Forderungen aufgestellt, die weit über die vor dem Kriege üblichen und tragbaren Verhältnisse hinaus gingen, und je größer und schöner die neuen Wohnungen waren, desto mehr wurden sie öffentlich anerkannt, oft ohne Rücksicht darauf, was sie kosteten.

So entstanden überall Siedlungs- und Mehrfamilienhäuser in recht beachtlicher Zahl, aber mit Entsetzen stellt man jedes Jahr fest, daß die Wohnungen, die jährlich gebaut werden, kaum den natürlichen jährlichen Neubedarf decken, keinesfalls aber den stehenden Fehlbedarf mindern, so daß die Wohnungsnot gewissermaßen verewigt wird. Der Reinzugang an Wohnungen im Reich betrug 1924 rd. 106 000 und wird 1925 auf 130 000 geschätzt. Allein der jährliche Neubedarf aber beträgt 150 000 Wohnungen.

Die Untersuchungen über das Wohnungselend geben unbestritten erschütternde Bilder davon, daß Hunderttausende überhaupt keine Wohnung haben und weitere Hunderttausende in so schlechten Unterkunftsräumen vielfach familienweise zusammenwohnen, daß sie gesundheitlich und sittlich den schlimmsten Gefahren ausgesetzt sind.

Es ist also unzweifelhaft, daß die bisherige Leistung im Wohnungsbau ungenügend ist, und daher wird vielfach verlangt, daß ein größerer Teil der Hauszinssteuer oder ihr ganzer Ertrag dem Wohnungsbau zu Verfügung gestellt würde. Sollte dies aber geschehen, müßte dieser Mehrbetrag, der bisher zu nötigen anderen Staatsausgaben verwendet wird, durch neue Steuern der Wirtschaft aufgebürdet werden, was bei deren heutigen Lage unmöglich sein dürfte. Die Aufnahme von Auslandsanleihen ist ebenfalls eine sehr bedenkliche Sache, denn Schulden müssen einmal wieder rückbezahlt und vor allen Dingen verzinst werden. Wenn die Miete die volle Verzinsung und Tilgung nicht tragen kann, müssen die Fehlbeträge in immer höherem Maße durch Steuern aufgebracht werden, was sicher nicht den Aufstieg und die Lebenskraft unserer Wirtschaft fördern wird. Der Staat kann unmöglich aus Steuermitteln den Unterschied zwischen den heute nötigen und den künstlich niedergehaltenen Zwangsmieten tragen;

eine zu starke Belastung wird unsere Wirtschaft auf dem Weltmarkt ausschalten und dann nützen die schönsten Wohnungen nichts.

Der Mehrbedarf an Geld, der erforderlich ist, um in den nächsten Jahren mehr Wohnungen zu schaffen als in den Vorjahren, wird aber fast immer nach den bisher meist verwendeten Wohnungsgrößen errechnet, die nach den Bauplänen der einzelnen Städte 8- bis 16 000 M., ja bis mehr als 20 000 M. je Wohnung kosten. Gewisse Vorschriften für die Beleihung machen sogar geradezu solche Wohnungsgrößen zur Vorbedingung.

Gewiß wird kein Mensch bestreiten, daß es ideal wäre, jedermann sein gutes Haus mit Garten, oder wenigstens eine geräumige schöne Mietswohnung zu beschaffen, und ganz zweifellos werden solche Wohnungen dazu beitragen, Krankheiten und soziale Schäden zu vermindern. Die Wohltat, die man aber bei unserem heutigen Schaffen verhältnismäßig Wenigen dadurch erweist, daß sie besonders günstige Wohnungen erhalten, wird dadurch mehr als ausgeglichen, daß man andererseits den Millionen, die in alten, wirklich schlechten Wohnungen hausen, nicht helfen kann und Hunderttausende noch auf Jahre hinaus ohne jede Wohnung läßt. Ich glaube, daß die durch den letztgenannten Zustand entstehenden Schäden aller Art, wie Krankheit, moralischer Niedergang, Not, Streit, Verzweiflung, Prozesse, ganz erheblich größer sind als die sozialen und gesundheitlichen Vorteile, die man dadurch erreicht, daß man statt einer größeren Zahl von gesunden, kleinen eine geringere Zahl von schöneren, größeren Wohnungen baut.

Je rascher wir jedem Wohnungslosen ein wenn auch recht einfaches Heim ermöglichen, desto rascher wird die ganze Zwangswirtschaft mit all ihren bösen Folgen verschwinden, und je rascher wird die freie Wirtschaft den dann normalen Tagesbedarf decken können. Es ist selbstverständlich, daß man um das gleiche Geld, das uns zur Zeit zur Verfügung steht, mehr Wohnungen schaffen kann, wenn diese kleiner angelegt werden, und es ist zu überlegen, ob Wohnungen, die kleiner sind als die meisten bisher erbauten, heute nicht auch genügen würden.

Die Wohnungsnot rührt bekanntlich nicht davon her, daß sich die Familien, sondern davon, daß sich die Haushalte vermehrt haben. Das Preußische Statistische Amt weist nach Zeitungsberichten nach, daß in Preußen die Wohnhäuser um 14,5 v. H., die Einwohner um 8,72 v. H., die Haushalte um 23,61 v. H. gestiegen sind, die Größe der Haushaltungen ist dagegen durchschnittlich zurückgegangen in Berlin von 3,8 auf 3,19, in Kiel von 4,57 auf 3,49 v. H. In Hamburg sind nach einem Aufsatz in der „D. B. Ztg.“ von Oberbaurat Peters von 1910 bis 1923 die Einwohner um 12,35 v. H., die Haushaltungen um 29,18 v. H. und die Wohnungen um 25,03 v. H. gestiegen, doch wird eine Wohnung nur noch von durchschnittlich 3,65 anstatt wie früher von 4,06 Personen bewohnt. Dort wurde auch die sehr wertvolle Tatsache festgestellt, daß 30 284 wohnungssuchende Parteien zusammen 76 974 Personen vertreten, auf eine Partei kommen also im Durchschnitt nur 2,53 Personen. Man sieht aus diesen Zahlen, die wohl überall als annähernd gleich angenommen werden dürfen, daß tatsächlich die kleine Wohnung dem jetzigen Bedarf entspricht. Dies wird auch dadurch bestätigt, daß heute die meisten Wohnungssuchenden kleine Wohnungen begehren, weil sie nach Befestigung der Währung eben sahen, daß nur eine solche für sie erschwinglich ist. Wie stark die hochgespannten Ansprüche heruntergehen, zeigt die Angabe eines Wohnungsamtes, bei dem verlangt wurden:

1923: 164 Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, 560 Wohnungen mit 4 Zimmern, 965 Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern.

1925: 16 Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, 147 Wohnungen mit 4 Zimmern, 1253 Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern.

Und selbst diese Wünsche gehen noch zurück, wenn die Leute die Miete hören. In Hamburg wollen nach vorerwähnter Quelle von 31 886 Wohnungssuchenden nur 8466 eine Miete von 400 bis 500 M. und darüber zahlen, und nur ganze 133 Parteien wollen über 1500 M. anlegen.

Aus eigener Erfahrung im Wohnungswesen weiß ich, wie sehr sich ein ehrlicher Mieter aus Arbeiter- und kleinen Angestelltenkreisen überlegt, ob er auch nur 2 oder 3 M. Miete monatlich mehr ausgeben soll und kann. Auch viele Besitzer von Siedlungshäusern, die diese nicht durch die

Geldentwertung geschenkt erhalten, können die Unterhaltung nicht mehr aufbringen und helfen sich dadurch, daß sie sich im Erdgeschoß zusammendrängen und den Dachstock abvermieten. Da die beiden Wohnungen dann nicht abgeschlossen sind, Siel und Wasser fehlen und die Abortverhältnisse dafür nicht ausreichen, entstehen bei solchem Einbau erheblich schlimmere Wohnzustände als in einer vernünftig angelegten kleinen Mietwohnung. Die immer gepriesene starke Entlastung durch die Garten-erzeugnisse und die Kleinvieh- und Zucht ist im allgemeinen nicht in erwartetem Maße so eingetreten, daß ein sonst vollbeschäftigter Arbeiter daraus eine wesentlich höhere Hauslast ausgleichen kann.

Auf eine Zeitungsanfrage erhält man in manchen Städten Dutzende Siedlungshäuser angeboten, viele der in drückendsten Verhältnissen Wohnenden und in den Listen der Wohnungssämter eingeschriebenen Wohnungssuchenden können ebenfalls wie die eigentlich Wohnungslosen vielfach die Neuwohnungen gar nicht mieten, weil diese auf Grund falscher Ideale zu groß angelegt und daher zu teuer sind. Die schönen neuen Wohnungen können daher oft gar nicht denen zugute kommen, die eine andere Behausung wirklich nötig haben.

Wenn heute vielfach Grundsätze von Mindestgrößen usw. aufgestellt werden, so lassen diese Grundsätze oft ganz außer acht, daß die Größe der Wohnung nicht davon abhängt, was der Bewohner eigentlich haben möchte oder müßte, sondern davon, welche Miete er bezahlen kann. Die Miete hängt wiederum vom Arbeitslohn, dieser vom Weltmarkt ab, und wenn ein Arbeiter bei 80 Pf. oder 1 M. Stundenlohn monatlich 160 bis 200 M. verdient, wovon Steuern, Kassenbeiträge und Ausfälle für Arbeitslosigkeit abgehen, so kann er wie auch viele Angestellte mit Mühe und Not 23 bis 33 M. Monatsmiete aufbringen, von der nicht nur Verzinsung, sondern auch die Unterhaltung, Tilgung, Grundsteuer, Schornsteinreinigung u. a. zu decken sind. Für diese Preise, die für 85 v. H. der Bevölkerung in Frage kommen, sind aber niemals die eingangs genannten Wohnungen von 8000 bis 16000 M. Baukosten zu erhalten. Wohl aber ist es möglich, mit kleineren Abmessungen durchaus brauchbare gesunde Wohnungen zu errichten, die sich mit diesen Mieten erhalten können, wenn man bei privatwirtschaftlich wie technisch schärfster Durchführung große Häuserblöcke errichtet. Bei Ausführungen von über 400 Wohnungen einer mit vom Verfasser geleiteten Genossenschaft kostet eine abgeschlossene Dreiraumwohnung, d. h. Wohnküche, 2 Zimmer, Abort, Speisekammer, 2 Keller, 1 Bodenraum mit Siel, Wasser, Gas, elektr. Licht rund 4700 M., eine Vierraumwohnung, d. h. Wohnküche und 3 Zimmer mit gleichem Zubehör rund 5700 M., eine Wohnung mit 5 Räumen, obigem Zubehör und Bad, die aber mehr Miete erfordert, rund 6700 bis 7200 M. Die Wohnungen sind ganz nach der günstigen ohne Raumverlust möglichen Möbelstellung eingerichtet, die Häuser haben nur 3 Geschosse, höchstens 6 Wohnungen an einem Treppenhaus, eine Reihe von Wohnungen haben eigenen Eingang von der Straße und alle einen kleinen Garten. Jede Wohnung hat Querlüftung, die ohne Hinterflügel aufgeführten Blöcke haben weite Gartenhöfe. Der große, ständige Neuzugang von Mietern, die zum weitaus größten Teile selbst verzinliche Hypotheken zum Bau geben müssen, zeigt die Notwendigkeit, Brauchbarkeit und Beliebtheit dieser Wohnungen.

Dieses Beispiel wurde nur als Nachweis für die Durchführbarkeit des Gedankens gebracht, denn selbstverständlich gibt es hundert Möglichkeiten für die Ausführungsart. Bei dem großzügigen holländischen Wohnungsbau galt stets als Richtschnur, daß sich die Wohnungsgröße nach der möglichen Miete richten muß, und mit zielbewußter Wahrheit und klarer Erkenntnis hat man für diesen Preis Wohnungen geschaffen, die erheblich kleiner als die im vorigen Beispiel genannten, gesundheitlich und sozial einwandfrei sind. Ebenso rücksichtslos bekämpft Wien die Wohnungsnot, und es ist nicht richtig, wenn viele unserer Fachleute die holländischen und Wiener Wohnungen kurz als für uns ungeeignet oder noch schärfer ablehnen. Wenn die unabhängige Wirtschaft des reichen Holland diese Beschränkung verlangt, so wird unsere Wirtschaft kaum auf die Dauer größeren Aufwand ertragen können, und wenn die Beschränkung dort ohne leibliche und seelische Schäden tragbar ist (wovon man sich leicht überzeugen kann), so muß sie es auch für uns sein. Man darf eine solche gesunde Kleinwohnung nicht mit den alten Mietskasernen verwechseln.

Gerade Holland zeigt aber auch vorbildlich, wie man auch der kleinen Wohnung bei liebevoller Durcharbeit und freiem Gedanken zugute eine große Zahl von Vorzügen geben

kann, und daß die Bewohnbarkeit, Güte und Behaglichkeit keineswegs nur von größeren Räumen abhängt.

Was nützt z. B. eine der heute am meisten gebauten Dreizimmer-Wohnungen mit Küche und Bad bei selbst noch so großen Räumen einem Bewohner, der unbedingt ein Zimmer als gute Stube „braucht“ und Jungens und Mädels hat. Wenn der Mann diesen Wohnraum bezahlen kann, ist es richtiger, ihm kleinere Räume zu geben, diese aber wie in Holland so einzuteilen, daß Söhne und Töchter je ihren kleinen, aber eigenen Schlafraum haben. Wenn man bei uns aber solche selbstverständlichen Wohnungen anlegt, werden die Zimmer oft liebevoll als Löcher bezeichnet.

Bei uns wird in den meisten Fällen die Kleinwohnung nicht als Sonderaufgabe, sondern als eine verkleinerte Bürgerwohnung betrachtet, und viele, die Kleinwohnungen entwerfen oder beurteilen, geben von ihren eigenen Wohnungen aus, legen Wohnungseinrichtungen und Lebensgewohnheiten zugrunde, die denen, die heute hauptsächlich Wohnungen brauchen, durchaus fehlen.

Ein weiterer Nachteil gegenüber vielen der neuen holländischen Wohnungen ist bei uns die „Einrichtung“ mit meist unnötig großen Möbelabmessungen. Der Holländer kauft die Möbel so, wie sie für seine Wohnung passen, und stellt auch die Elternbetten so, wie sie sich am besten in dem Raum einfügen. Bei uns glaubt man das „Herrzimmer“, „Eßzimmer“, ja die gekaufte „Kücheneinrichtung“ nicht entbehren und vor allem auf die meist recht raumfressend in den Raum hineingestellten Ehebetten nicht verzichten zu können. Wenn natürlich die ganzen auf eine vorkriegsmäßige Bürgerwohnung zugeschnittenen Möbelstücke mit den üblichen Wandschirmen und Zimmerpalmen in die kleine Wohnung hineingestellt werden, wirkt sie eng; sind nur die notwendigen Stücke da, die aber dann wirklich gut sein können, so ist sie luftig, gesund und bringt weit weniger Hausfrauenarbeit. Auch hier sollte der Techniker in allen zur Verfügung stehenden Kreisen aufklärend wirken.

Wir sind doch einmal arm geworden, und bei der heutigen Lage der Weltwirtschaft wird in Jahrzehnten noch nicht unser Handel und Gewerbe und damit der Arbeiter und Angestellte auch annähernd das verdienen können, was er vor dem Kriege hatte. Es hieße sich gewaltsam die Augen verschließen, wenn wir also unsere Ansprüche so viel höher stellen als vorher und in Massen Wohnungen von einer Aufwendigkeit bauen würden, wie sie vor dem Kriege niemals für breitere Massen tragbar waren.

Ich halte es für für sozialer, jetzt zunächst durch den Bau vieler kleiner Wohnungen den Wohnungslosen von der Straße zu helfen. Ist dies getan, so wird je nach dem Geldbeutel des einzelnen die ruhige Nachfrage einsetzen, der sich das Angebot ganz von selbst anpassen wird. Ist dann die entsprechende Nachfrage vorhanden, werden von selbst nur größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser gebaut, und der Nachwuchs wird in die kleineren einrücken. Die Befürchtung, daß bald kleine Wohnungen nicht mehr begehrt sind, teile ich nicht; vor dem Kriege wurden diese von 80 bis 85 v. H. der Bevölkerung benutzt, an leerstehenden Wohnungen hatten immer die kleinsten den geringsten Anteil, und wenn man sie wirklich weniger braucht, werden zuerst die in alten, schlechten Mietskasernen befindlichen Kleinwohnungen geräumt werden, bevor eine gutgebaute neue Kleinwohnung leersteht.

Im übrigen lassen sich die Wohnungen auch so anlegen, daß man leicht aus z. B. drei kleinen zwei größere Wohnungen machen kann.

Daß natürlich bei allen Neuanlagen trotz Sparsamkeit von den Grundregeln neuzeitlichen Wohnungsbaues, wie Weglassung von Seitenflügeln, Schaffung großer Gartenhöfe und Dauerpachtgärten, Abgeschlossenheit und Querlüftung der Wohnungen nicht abgegangen werden soll, ist selbstverständlich.

Meine Anregungen gehen auch keineswegs dahin, daß nun plötzlich irgendein Typ als der allein richtige angegeben werden soll, und es wird natürlicherweise die Bauart sich stets nach den örtlichen Verhältnissen richten. Der Grundgedanke soll nur sein, mit unsern Neubauten für den heutigen Bedarf die wirkliche Not zu decken, auch wenn man einige Jahre die größten Ideale in die Ecke stellt, und nicht auf Grund zu großer und zu teurer Wohnungsansprüche ständig neue Forderungen aufzustellen, deren Erfüllung ohne weitere Belastung des Volkes unmöglich ist. —

Nachschrift der Schriftleitung. Heutzutage will auch der kleine Mann nicht nur ein Dach über dem Kopfe, sondern ein wirkliches Heim haben. Daß er dieses, wenn auch in kleinen Abmessungen, aber gediegen erhält, sollte das Ziel der Aufgabe darstellen. —

# Bauverträge und Schiedsgerichte.

Von Prof. Dr.-Ing. A. Kleinogel, Darmstadt.



Daß die Einrichtung und namentlich der Zweck der in der Reichs-Zivilprozeßordnung (in der vom 1. Juni 1924 an geltenden Fassung) in den § 1025 bis 1048 vorgesehenen Schiedsgerichte den weitesten Kreisen der bauenden und erzeugenden Industrie, sowie den Kreisen des Handels noch viel zu wenig bekannt ist, geht schon daraus hervor, daß es bei Abfassung der meisten Verträge versäumt wird, für klare Bestimmungen über Erledigung von Streitigkeiten zu sorgen. Dies gilt leider insbesondere auch von den Bauverträgen. Sofern nicht in den gedruckten Bestimmungen der Behörden etwas über die Einberufung von Schiedsgerichten gesagt ist, scheut sich der Unternehmer vielfach, seinerseits einen diesbezüglichen Vorschlag für Aufnahme in den Vertrag zu machen, weil er befürchtet, dadurch der Bauherrschafft unangenehm aufzufallen und die Erteilung des Auftrags zu gefährden<sup>1)</sup>.

Daß diese Einstellung jedoch verkehrt ist und meistens sehr zum Nachteil der ausführenden Firmen ausfällt, beweisen so manche Fälle aus der Praxis, aus denen hervorgeht, daß die Erledigung von Streitfällen viel rascher und reibungsloser vor sich gehen würde, wenn von vornherein klare vertragliche Bestimmungen getroffen sind. Es ist ferner nicht einzusehen, warum von der überaus freien Stellung, die die Gesetzgebung dem „Schiedsrichterlichen Verfahren“ eingeräumt hat, nicht viel mehr Gebrauch gemacht wird. Denn es sind doch nicht nur vereinzelte Klagen darüber laut geworden, daß die ordentlichen Gerichte gerade Streitsachen aus Bauverträgen nicht nur allzulange verzögern, sondern auch, daß naturgemäß bei den ordentlichen Richtern vielfach nur geringes Verständnis für die mit der Technik des Bauwesens zusammenhängenden Fragen zu finden ist. Auch Kollmann betont im Vorwort zu seinem ausgezeichneten Buche „Die Schiedsgerichte in Industrie, Gewerbe und Handel“<sup>2)</sup> diesen Umstand, und hebt die Wichtigkeit einer allgemeineren Anwendung der Schiedsgerichte besonders hervor. Allerdings gibt er dabei auch der Meinung Ausdruck, daß so manche Ingenieure und Kaufleute die Handhabung der einschlägigen Bestimmungen und die zugehörigen allgemeinen-rechtlichen Gesetzesvorschriften nicht genügend beherrschen, weshalb bei der Auswahl der Schiedsrichter mit der nötigen Sorgfalt vorgegangen werden sollte.

Es sollte bei Abschluß eines Bauvertrages beiden Teilen immer mehr zum Bewußtsein kommen, daß die vorherige Festlegung von Bestimmungen über die Erledigung von Streitigkeiten durchaus notwendig und ebenso selbstverständlich ist wie andere vertragliche Abmachungen. Keine Partei darf der anderen gegenüber einen offenen oder stillen Vorwurf daraus machen, wenn auf die Festlegung solcher Bestimmungen besonderer Wert gelegt wird. Es muß im Interesse beider Parteien mit dem Vorurteil aufgeräumt werden, als ob das Bestreben, im voraus auch für Streitigkeiten den einzuschlagenden Weg klar zu bezeichnen, sachlich oder moralisch als belastend ausgelegt werden könne.

Der Gebrauch der Bestimmungen der ZPO. über die Durchführung des schiedsrichterlichen Verfahrens ist so einfach, daß man sich tatsächlich wundern muß, daß von dieser Einrichtung unter Ausschluß der ordentlichen Gerichte nicht viel mehr Gebrauch gemacht wird. Es ist jedoch vielfach zu beobachten, daß nur bei sog. größeren Bauten schon im Bauvertrag an die Berufung eines Schiedsgerichtes gedacht wird, während man dies bei kleineren Aufträgen und bei sog. glatten Sachen nicht für nötig hält. Bekanntlich entstehen aber meistens schon wenige Wochen nach Auftragserteilung die ersten Zweifel über die Auslegung dieser oder jener vertraglichen Bestimmung, und es ist ebensooft festzustellen, daß der Unternehmer dann zunächst meistens „um des lieben Friedens willen“ nachgibt und sich unterwirft, obgleich er dies

vielleicht gar nicht nötig hätte. Es ist dabei nicht gerade immer erforderlich, sofort an ein zwei- oder dreigliedriges Schiedsgericht zu denken — es gibt auch manchmal Fälle, in denen sich beide Parteien einem einzigen Schiedsrichter anvertrauen, der dann natürlich die entsprechende Erfahrung und einschlägige Sachkenntnis besitzen muß. Jedoch sind solche Fälle immerhin große Ausnahmen, die, wenn sie eintreten, meistens in einem gegenseitigen unbeschränkten Vertrauen zu der betr. Persönlichkeit begründet sind.

Im übrigen kann z. B. nach neuerer Rechtsprechung<sup>3)</sup> eine Schiedsgerichtsklausel nicht schon deshalb beanstandet werden, weil darin das Ernennungsrecht des oder der Schiedsrichter oder des Obmanns nur der einen der beiden Parteien überlassen ist. Wenn auch dadurch dieser einen Partei ein ungleich größerer bzw. ausschlaggebender Einfluß auf die Zusammensetzung des Schiedsgerichts eingeräumt ist, so mußte natürlich die andere Partei damals einverstanden sein und es herrscht in Juristenkreisen tatsächlich die Meinung, daß das Ernennungsrecht der einen Partei oder auch einem Dritten überlassen werden könne. Eine Meinung, der sich der III. Senat des Reichsgerichts angeschlossen hat. Prof. Kisch, München bemerkt dazu, daß diese Auffassung auch dahin erweitert werden könne, daß für den Fall der Nichternennung des einen Schiedsrichters dessen Wahl dem andern, bereits ernannten Schiedsrichter überlassen wird, denn der Schiedsrichter soll nicht Partei sein, sondern ein Dritter, der außerhalb der Parteien steht.

Im allgemeinen sollte die Erledigung von Streitigkeiten in den Händen von mindestens zwei Schiedsrichtern liegen, wie dies nach § 1028 ZPO. vorgesehen ist. Wenn in dem Schiedsvertrag über die Bestimmung der Ernennung der Schiedsrichter nichts enthalten ist, so wird von jeder Partei ein Schiedsrichter benannt. Die betreibende (klagende) Partei hat nach § 1029 ZPO. der beklagten Partei die Berufung des Schiedsgerichts anzuzeigen und hat gleichzeitig den ihrerseits ernannten Schiedsrichter schriftlich mit der Aufforderung zu bezeichnen, binnen einer einwöchigen Frist das Gleiche zu tun. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist wird auf Antrag der betreibenden Partei der andere Schiedsrichter entweder von dem zuständigen Gericht ernannt, oder von einer im Bauvertrag vorgesehenen anderen Stelle, wie dies z. B. der Deutsche Beton-Verein, der Rektor einer Technischen Hochschule, der Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, der Verein deutscher Ingenieure oder eine Handelskammer sein kann. Die Fristsetzung von einer Woche für die Ernennung des anderen Schiedsrichters ist nun für die Praxis allerdings als zu kurz zu bezeichnen. Es ist deshalb zu empfehlen, im Schiedsvertrag hierfür eine andere Frist, mindestens zwei Wochen, höchstens aber vier Wochen vorzusehen, oder der anderen Partei bei Gelegenheit des Schriftwechsels ausdrücklich zu erklären, daß man mit einer Abweichung von der Bestimmung des § 1029, d. h. mit einer Fristverlängerung auf zwei bis vier Wochen einverstanden sei.

Bei dieser Gelegenheit möge darauf hingewiesen werden, daß hier und da bei einer Partei die Auffassung zu finden ist, als ob der von derselben ernannte Schiedsrichter „ihr“ Schiedsrichter in dem Sinne sei, daß derselbe ihre Auffassung durch dick und dünn zu vertreten habe, und dem anderen Schiedsrichter möglichst viele Zugeständnisse „abzurufen“ habe. Nichts ist verfehler, als eine solche Einstellung. Sämtliche Schiedsrichter, einerlei von welcher Partei sie aufgestellt sind, haben nach bestem Wissen und Gewissen den Streitfall und ohne irgendwelche Rücksichtnahme, unter Beachtung des Grundsatzes der Billigkeit zu erledigen und den Schiedsspruch zu fällen.

Wichtig ist die Bestimmung des § 1030 ZPO., wonach eine Partei an die durch sie erfolgte Ernennung eines Schiedsrichters, dem Gegner gegenüber gebunden ist, sobald dieser die Anzeige von der Ernennung erhalten hat. Der Begriff „gebunden“ ist ohne Zweifel nicht nur hinsichtlich der Person des betr. Schiedsrichters zu verstehen, sondern vor allem auch dahin, daß, wenn die beiden Parteien sich gegenseitig den Schiedsrichter benannt haben, sie dann an die Durchführung des schiedsrichterlichen Verfahrens überhaupt gebunden sind. Es sei dies hier ausdrücklich zur Sprache gebracht, weil auch schon Fälle vorgekommen sind, in denen eine Partei nach

<sup>1)</sup> Anmerkung der Schriftleitung. In der neuesten Fassung der G.-O. der Architekten vom 1. 7. 26 ist das Schiedsgerichtsverfahren, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, als geltend vorgesehen und zwar soll dann die Schiedsgerichtsordnung des „Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen“ angewendet werden. Die Ingenieure, die sich dieser — schon früher einmal aufgenommenen Bestimmung gegenüber abgeneigt gezeigt hatten, werden jetzt erneut dazu Stellung zu nehmen haben.

Im übrigen sieht auch die „Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)“ des Reichsverdingungs-Ausschusses das Schiedsverfahren vor, falls nicht das gerichtliche ausdrücklich vereinbart ist.

<sup>2)</sup> Prof. Dr. phil. et jur. Kollmann: Die Schiedsgerichte in Industrie, Gewerbe und Handel, München u. Berlin, 1914, Verlag v. R. Oldenbourg.

<sup>3)</sup> Jurist. Wochenschrift 1919, S. 109. 13. —

erfolgter gegenseitiger Bekanntgabe der Schiedsrichter versucht hat, nachträglich die Zuständigkeit des Schiedsgerichts überhaupt, bzw. die Zulässigkeit der Durchführung des schiedsrichterlichen Verfahrens anzuzweifeln und zu bestreiten. Hier steht den beiden bereits ernannten Schiedsrichtern allerdings der § 1037 ZPO. zur Seite, wonach bei solcher Bemängelung die Schiedsrichter das Verfahren fortsetzen und den Schiedsspruch erlassen können, auch wenn die Unzulässigkeit des schiedsrichterlichen Verfahrens behauptet, insbesondere wenn geltend gemacht wird, daß ein rechtsgültiger Schiedsvertrag nicht bestehe, daß der Schiedsvertrag sich auf den zu entscheidenden Streit nicht beziehe, oder daß ein Schiedsrichter zu den schiedsrichterlichen Verrichtungen nicht befugt sei. Gerade in dieser Hinsicht ist es von grundlegender Bedeutung, daß schon der Bauvertrag die nötigen klaren Bestimmungen enthält, so daß es nur der ordnungsgemäßen Einhaltung des § 1029 ZPO. bedarf, um das Schiedsgericht in Gang zu bringen. Vielfach wird von einer beklagten Partei, wenn sich diese im Unrecht fühlt, alles Mögliche versucht, um schon die Einberufung des Schiedsgerichts und nachher dessen Gang mit allen Mitteln zu stören. Es bietet daher der Inhalt des § 1037 einen sehr weitgehenden und im Interesse der Sache liegenden Schutz.

Wenn in dem Bauvertrag nichts Besonderes über die etwaige Hinzuziehung eines Obmanns gesagt ist, so bleibt es den zuerst ernannten beiden Schiedsrichtern überlassen, einen solchen zu wählen, denn die sofortige Hinzuziehung eines Obmanns ist nach der ZPO. nicht zwingend. Die Schiedsgerichtsordnung des Deutschen Beton-Vereins schreibt allerdings in § 2, Ziff. 5 unmittelbar vor, daß die beiden Schiedsrichter einen Obmann zu wählen haben, und zwar entweder sofort bei Bildung des Schiedsgerichts, wenn es von einer Partei oder von einem Schiedsrichter beantragt wird, andernfalls erst dann, wenn die Schiedsrichter sich nicht einigen können; der Name des Obmanns ist den Parteien ohne Verzug bekanntzugeben. Es ist natürlich nicht zweckmäßig, mit der Wahl eines Obmanns solange zu warten, bis sich unter den Schiedsrichtern Uneinigkeit ergibt, denn dadurch geht viel Zeit verloren und der Obmann muß sich erst wieder neu einarbeiten. Es ist daher zu empfehlen, von vornherein eine ungerade Zahl von Schiedsrichtern zu bestimmen, wobei aber ausdrücklich betont werden muß, daß auch im Falle des Vorhandenseins eines Obmanns alle drei Schiedsrichter genau die gleiche Stellung im Schiedsgericht haben, und daß der Obmann keinerlei Vorrechte vor den anderen Schiedsrichtern genießt. Er ist also nicht etwa ein Vorgesetzter, er ist nur „primus inter pares“. Kollmann<sup>6)</sup> sagt sogar, daß er auch hinsichtlich des Honorars keinen Vorrang genießen soll, sondern nur Anspruch auf Ersatz der Barauslagen für die ihm zu übertragende Geschäftsführung hat. Andererseits ist es vielfach üblich und verständlich, daß der Obmann, infolge seiner unzweifelhaften Mehrbelastung ein etwas höheres Honorar bezieht, jedoch soll dieses im allgemeinen unter den Schiedsrichtern selbst ausgemacht und nicht den Parteien zur Last gelegt werden. Selbstverständlich bleibt es den letzteren unbenommen, in der Schiedsklausel diesbez. Bestimmungen zu treffen oder sich mit den entspr. Vorschlägen des Schiedsgerichts einverstanden zu erklären. Im übrigen soll der Obmann zusammen mit den übrigen Schiedsrichtern die Klärung des Streitfalles herbeiführen und mit diesen gewissenhaft Recht suchen; er soll aber den Rechtsstreit nicht „entscheiden“, denn sonst könnte der Fall eintreten, daß die ganze Tätigkeit der anderen beiden Schiedsrichter fruchtlos ist. Auch das Reichsgericht hat sich in dieser Richtung ausgesprochen.

Wenn nun nachträglich ein Obmann zugezogen wird, so ist das weitere Verfahren nicht neu, es handelt sich dann nur um die Fortsetzung des bereits begonnenen, aber noch nicht zum Abschluß gebrachten Verfahrens<sup>5)</sup>. Insbesondere ist der Obmann nicht verpflichtet, die Parteien, falls dieselben schon vorher ausreichend zu Gehör gekommen sind (§ 1034 ZPO.) nochmals zu vernehmen. Es bleibt ihm vielmehr ganz überlassen, von dem beiderseitigen Parteivorbringen durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis zu nehmen oder sich durch die beiden Schiedsrichter unterrichten zu lassen. Wenn z. B. der Obmann nach seiner Bestellung einen neuen Termin zu einer Ortsbesichtigung anberaunt, so ist das nicht ohne weiteres so zu verstehen, daß der Streitgegenstand nun noch einmal zur Verhandlung gebracht und daß zur Verkündung des Spruchs erst nach Beendigung dieser Verhandlung geschritten werden soll<sup>5)</sup>. Gegebenenfalls müßte eine Partei mindestens darlegen, mit welcher neuen Behauptung oder

Mitteilung sie noch nicht, oder noch nicht ausreichend zu Gehör gekommen sei. Beim Schiedsgerichtsverfahren ist der Grundsatz der Unmittelbarkeit nicht maßgebend<sup>6)</sup>, namentlich kann nicht § 309 ZPO. herangezogen werden, wonach das Urteil nur von denjenigen Richtern gefällt werden kann, welche den vorangehenden Verhandlungen beigewohnt haben.

Sehr unzweckmäßig, ja gefährlich ist es, im Bauvertrag im voraus irgendeine individuelle Bestimmung für die Ernennung eines Schiedsrichters oder Obmanns zu treffen, denn man kann nie wissen, nach welcher Richtung der Streitfall im Laufe der Abwicklung der Bauausführung sich entwickelt und ob dann der betreffende oder die betreffenden Schiedsrichter gerade für diesen Fall als genügend sachverständig zu bezeichnen sind. Es würde also durch eine derartige namentliche Vorausbestimmung unter Umständen eine unnötige Verlängerung und zeitliche Verzögerung entstehen. Die Parteien haben natürlich, abgesehen von den in § 1032 und § 41 bis 49 ZPO. vorgesehenen Fällen das Recht, einen Schiedsrichter dann abzulehnen, wenn dieser nicht als sachverständig gelten kann. Jedoch hat bei namentlicher Vorausbestimmung ein nachträglicher Ablehnungsversuch keine Aussicht auf Erfolg, es sei denn, daß beide Parteien sich einig sind. Im übrigen kann ein Schiedsrichter, im Gegensatz zu einem ordentlichen Richter, nicht „kraft Gesetzes“, sondern nur dann abgelehnt werden, wenn er einerseits nicht die nötigen körperlichen Eigenschaften (taub, stumm, sehr schwerhörig, sehr kurzsichtig) mit sich bringt, andererseits wenn ihm die bürgerlichen Ehrenrechte aberkannt sind und schließlich, was besonders wichtig ist, wenn die Besorgnis der Befangenheit oder begründetes Mißtrauen gegen seine Unparteilichkeit vorliegt. In Bausachen liegt oft auch die Notwendigkeit vor, örtliche Besichtigungen vorzunehmen, die manchmal mit nicht ungefährlichen Besteigungen von Treppen und Gerüsten, mit dem Befahren von Schächten, Caissons u. dgl. verbunden sind, wozu eine gewisse körperliche Befähigung (manchmal auch Schwindelfreiheit) vorhanden sein muß. Der betr. Schiedsrichter kann dann nicht wohl geltend machen, daß er dazu infolge irgendeines körperlichen Gebrechens oder Unvermögens nicht imstande sei, denn dann würden ihm die nötigen Einblicke, die vielleicht nur persönlich wahrgenommen werden können, versagt bleiben. Was die Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte anbelangt, so kann nach Kollmann<sup>7)</sup> ein Schiedsrichter auch dann abgelehnt werden, wenn ihm die bürgerlichen Ehrenrechte zwar nicht aberkannt sind, wenn er aber z. B. wegen unlauteren Wettbewerbs oder wegen Verletzung des Patent- oder des Markenschutzgesetzes gerichtlich vorbestraft ist. Diesen Dingen kommt im gewerbl. Verkehr eine besondere Bedeutung zu, namentlich wenn das Vergehen vorsätzlich begangen wurde. Im allgemeinen ist zu sagen, daß die Parteien mit der rechtzeitigen Ablehnung eines Schiedsrichters nicht zaghaft sein sollen, um späteren Enttäuschungen und Nachteilen vorzubeugen.

Für die Verhandlung selbst kann es oft den Parteien als wünschenswert erscheinen, daß die Rechtsvertreter mit hinzugezogen werden. Die ZPO. sieht hierüber nichts vor, jedoch sollte dies immer nur nach vorherigem gegenseitigen Einverständnis geschehen, damit Ungleichheiten vermieden werden. In Technikerkreisen besteht eine gewisse Abneigung in dieser Hinsicht, weil die Erfahrung gelehrt hat, daß dabei manchmal Unzuträglichkeiten, auch für die Schiedsrichter selbst, entstehen und weil von seiten der Rechtsvertreter hie und da versucht wird, dem Verlauf der Verhandlung eine unerwünschte Richtung zu geben. Im übrigen steht die Abwicklung des Verfahrens fast ganz im Ermessen des Schiedsgerichts, wobei nur die § 1034, 1035 und 1036 ZPO. zu beachten sind. Das Schiedsgericht als solches kann also auch die Zulassung von Rechtsvertretern von vornherein verweigern oder dieselbe von der Zustimmung beider Parteien abhängig machen.

Andererseits sind die Schiedsrichter berechtigt, rechtskundige Personen als Berater zuzuziehen, namentlich bei Abfassung des Schiedsspruchs, jedoch darf dies natürlich nicht so weit gehen, daß hierbei die Meinung der Schiedsrichter zurückgedrängt oder abgebogen wird. Es ist daher in manchen Fällen, in denen es von vornherein klar ist, daß rein rechtliche Erwägungen in Frage kommen, zu empfehlen, als Obmann einen Juristen zuzuziehen, oder die Mitarbeit der vorübergehend in Anspruch genommenen rechtskundigen Person auf ganz bestimmte Fragen zu beschränken.

<sup>6)</sup> Prof. Kisch-München, Bemerkungen zu den in Fußnote 5 gegebenen Darlegungen. —

<sup>7)</sup> A. a. O. S. 212. —

<sup>5)</sup> A. a. O. S. 217. —

<sup>6)</sup> Jurist. Wochenschrift 1919, Nr. 1, S. 45. 1. —

Ein Schiedsrichter kann von seinem Amt zurücktreten, wenn ihm wichtige Gründe hierbei zuzubilligen sind<sup>8)</sup>. Er besitzt ein Kündigungsrecht, von dem er aber nur in Ausnahmefällen Gebrauch machen wird, wenn ihm z. B. die Zusammenarbeit mit dem einen Schiedsrichter fernerhin nicht zugemutet werden kann<sup>9)</sup> oder wenn er dies oder jenes Vorkommnis nicht mit seiner Überzeugung vereinigen zu können glaubt. Er kann aber das geordnete Zustandekommen des Schiedsspruchs nicht etwa dadurch unterbinden, daß er zum Schluß seine Unterschrift verweigert, weil der Schiedsspruch gegen seine Stimme gefällt wurde<sup>8)</sup>.

### Wohnungswirtschaft.

**Ein 5-Millionen-Kredit für die Stadt Berlin zu Wohnungsbauten.** Aus dem 200-Millionen-Fonds des Reichsarbeitsministeriums ist der Stadt Berlin über den preuß. Staat ein Kredit von 5 Millionen RM. zur Förderung des Wohnungsbauwesens angeboten worden, den in seiner Sitzung am 1. Sept. d. J. der Magistrat angenommen hat. Das Darlehn ist mit 6% v. H. zu verzinsen und am 31. März 1929 zurückzuzahlen. Der Betrag wird der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. zur Verwaltung und zur Weiterleitung für den Wohnungsbau überwiesen, die damit ungefährl. 750 Wohnungen finanzieren kann. Dieser Kredit bedeutet jedoch, wie der Magistrat erklärt, keine „Erweiterung“ des Wohnungsbauprogramms für die Stadt Berlin, weil das Darlehn in der Wirkung lediglich eine Bevorschussung darstellt und bis 1929 aus dem Hauszinssteueraufkommen der folgenden beiden Rechnungsjahre abgedeckt werden muß. Eine wirkliche Erweiterung des Bauprogramms könnte sich nur aus Zuwendungen aus dem bei dem preußischen Ministerium für Volkswohlfahrt verwalteten sogenannten Wohnungsfürsorgefonds (Ausgleichsfonds) ergeben, auf den in diesem Jahre die Stadt Berlin mit Bestimmtheit rechnen zu können glaubt. Das für den Wohnungsbau verfügbare Aufkommen der Hauszinssteuer wird i. d. J. für Berlin rund 140 Millionen RM. betragen, wovon jedoch der Betrag von 50 Millionen RM. an den bezeichneten Wohnungsfürsorgefonds abzuführen ist. Bei der Wohnungsfürsorgegesellschaft liegen Darlehnsanträge über 2000 Wohnungen vor, die bereits von allen Instanzen genehmigt sind, die aber bisher mangels ausreichender Mittel nicht berücksichtigt werden konnten. Auf diese Anträge wird nun in erster Linie und ausschließlich zurückgegriffen, so daß davon wenigstens Mittel für 750 Wohnungen verfügbar gemacht werden können. Neue Anträge können aus diesem Grunde nicht untergebracht werden und sind daher bis auf weiteres aussichtslos. —

**Ein interessanter Versuch zur Behebung der Wohnungsnot** wird zur Zeit in Glauchau angestellt. Die Stadtgemeinde hat bis zum Frühjahr 1926 acht Einfamilien-Reihenhäuser in der Siedlung „Am Heimweg“ nach den Entwürfen ihres Hochbauamtes errichten lassen, deren Gesamtkosten bis zur schlüsselfertigen Übergabe sich auf nur 7400 RM. belaufen. Es ist hier versucht worden, mit möglichst geringem Geldaufwand ein massives Gebäude zu errichten, das allen Anforderungen der Wohnungshygiene genügt und dessen Baukosten eine erträgliche Miete gewährleisten. Bei 8,25 m Grundstücksbreite und bei rd. 70 qm bebauter Fläche enthält das Einfamilienhaus eine Küche von 13 qm, eine Wohnstube von 15 qm, zwei Schlafstuben von 15 qm und 11 qm und einen Vorraum von 7 qm Grundfläche, alles im Erdgeschoß. Dazu kommen noch 60 qm Bodenraum, 15 qm Wirtschaftskeller und eine Waschküche von 13 qm Grundfläche. Die Baustelle ist rd. 200 qm groß, sodaß noch genügend Gartenfläche zur Verfügung steht. Das Haus hat Ziegelbedachung. Die Außenmauern sind wegen der besseren Wärmehaltung als Hohlmauerwerk ausgeführt. Zum Außenputz ist Granitedelputz auf Unterputz verwendet worden. Jedes Gebäude hat Wasser-, Elektrizitäts- und Kochgasanschluß, Küchenbad und Innenklosett mit Wasserspülung. Die Verbilligung der Baukosten ist durch die vereinfachte aber gute technische Konstruktion und durch beste Organisation bei der Bauausführung erzielt worden. Die acht Häuser wurden zur schlüsselfertigen Ausführung bei den Glauchauer Bauunternehmern ausgeschrieben und einer Glauchauer Bau-firma zu ihrem Festpreis von 7400 RM. übertragen. Die städtischen Körperschaften haben kürzlich den Bau von 16 weiteren derartigen Einfamilien-Reihenhäusern beschlossen. Da der Bau eines derartigen Hauses höchstens ein Vierteljahr Bauzeit beansprucht, sollten diese Häuser bereits im zeitigen Sommer bezugsfähig sein. —

<sup>8)</sup> Jurist. Wochenschrift 1921, II. S. 748. 13. —

<sup>9)</sup> Prof. Dr. Kisch-München, Bem. zu den in Fußnote 8 enthaltenen Darlegungen. —

<sup>10)</sup> Jurist. Wochenschrift 1921, I. S. 344. 18. —

Jede Kündigung wirkt nur für die Zukunft und nicht auch in die Vergangenheit hinein, die Verweigerung der Unterschrift kann im allgemeinen nicht die Wirkung haben, das bereits abgeschlossene Schiedsverfahren wieder unwirksam zu machen<sup>9)</sup>, obgleich auch solche Sonderfälle immerhin denkbar sind.

Schließlich ist zu beachten, daß der die Abfassung, Zustellung und Hinterlegung des Schiedsspruchs behandelnde § 1039 ZPO. die genaueste Erfüllung verlangt<sup>10)</sup>, da sonst ein bindender, vollstreckungsfähiger Schiedsspruch nicht vorliegt. —

**Bessere Auswertung des preuß. 200-Millionen-Kredites.** Bekanntlich hat das Reich im Frühjahr dieses Jahres 200 Millionen M. Baukredite zur Verfügung gestellt, wovon 120 Millionen auf Preußen entfielen. Es war gedacht, diese Gelder in Form von ersten Hypotheken durch Kreditinstitute möglichst in Form von Pfandbriefen als erststellige Beleihung herzugeben. Die Bedingungen, die das Reich an die Hergabe stellte, waren so schwierig, daß kaum eine Anforderung von seiten Bauender an diese Gelder gemacht worden ist. Die zwischengeschalteten Kreditinstitute mußten sich verpflichten, dieses Reichsdarlehen in neun Monaten, spätestens aber in einem Jahre, in eine ordnungsmäßige Hypothek ihrerseits umzuwandeln und das Darlehen zurückzugeben. Außerdem war eine Rückbürgschaft der Gemeinden erforderlich.

Der erwünschte Erfolg, die Bauwirtschaft mit der Hergabe dieser Reichsdarlehen zu beleben, blieb durch die verklausulierten Bedingungen daher aus.

Durch Verhandlungen der Preussischen Staatsregierung mit dem Reichsarbeitsministerium wurde eine Änderung dahingehend erzielt, daß nur die Hälfte des preussischen Anteils = 60 Millionen nach den bisherigen Bestimmungen des Reichs als erststellige Hypotheken gegeben werden, wohingegen die übrigen 60 Millionen in der gleichen Weise wie die Hauszinssteuerhypotheken zur Verteilung gelangen sollen. Die Hergabe ist so gedacht, daß die Mittel zunächst in Form von Darlehen für drei Jahre den Gemeinden zu einem Zinssatz von 6% v. H. als Hauszinssteuerhypotheken übergeben werden mit der Verpflichtung, von dem späteren Aufkommen aus der Hauszinssteuer das Darlehen wieder zurückzuzahlen. Die überschüssenden Zinsen gegenüber dem verbilligten Hauszinssteuerhypotheken-Zinssatz sollen aus dem Hauszinssteueraufkommen gedeckt werden, so daß die gleichen Bedingungen wie für Hauszinssteuerhypotheken maßgebend sind.

Der vom Preussischen Landtag eingesetzte zwölf-gliedrige Beirat für die Verteilung der für den Wohnungsbau bestimmten Hauszinssteuer hat in seiner Sitzung am 19. August die Verteilung der zur Verfügung stehenden 60 Millionen vorgenommen. Das Preussische Wohlfahrtsministerium erklärte hierbei, daß die Gelder sofort den Verteilungsstellen zugeleitet werden sollen. Hoffentlich leisten auch die Verteilungsstellen schnelle und prompte Arbeit, damit diese Mittel nicht länger wie notwendig der Bauwirtschaft vorenthalten werden. Um die schnelle Hergabe der bewilligten Mittel nicht in Frage zu stellen, wurde davon abgesehen, in eine Neubearbeitung der Richtlinien für die Hergabe von Hauszinssteuerhypotheken jetzt einzutreten. Eine Neubearbeitung ist für den Herbst vorgesehen. —

**60-Millionen-Kredit für den Kleinwohnungsbau.** Die in der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken vereinigten Banken haben sich entschlossen, zunächst 10 Mill. M. zu folgenden Bedingungen zur Verfügung zu stellen: 1. Die 10 Mill. sollen ausschließlich zur Beleihung geeigneter Kleinwohnungsbauten unter Bürgschaft der Kommunen verwendet werden. 2. Die Hypotheken sind mit 8 v. H. jährlich, einschl. Verwaltungskostenbeitrag, zu verzinsen und von seiten der Darlehnsnehmer 5 Jahre unkündbar. Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich und muß spätestens nach 5 Jahren einsetzen. 3. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt zum Nettokurse von 96 v. H. — Einige Kommunen, darunter Frankfurt a. M., haben bereits von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Um dem Kleinwohnungsbau darüber hinaus in verstärktem Maße Mittel zuzuführen, haben sich die Banken der Gemeinschaftsgruppe ferner entschlossen, einen Betrag von zunächst bis zu 50 Mill. M. zu den in den „Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die Verwendung des Kredites zur Förderung des Kleinwohnungsbauwesens“ enthaltenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. —

Inhalt: Der Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft. — Wohnungsgröße und Wohnungsnot. — Bauverträge und Schiedsgerichte. — Wohnungswirtschaft. —

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