

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

60. JAHRGANG

BERLIN, DEN 13. OKTOBER 1926

Nr. 20

Welche Rechtsentscheide und Auslegungen hat der Bausachverständige bei der Abschätzung der Friedensmieten nach § 2 des Reichsmietengesetz zu kennen?

Von Dr.-Ing. Willy Lesser, Berlin.

Die Abschätzung der Friedensmieten von Wohn- und Geschäftsräumen, Pensionen usw. seitens eines Bausachverständigen im Sinne des § 2 des Reichsmietengesetzes nimmt, nachdem die Sätze der Vorkriegszeit nicht nur erreicht, sondern überschritten sind, eine immer größere Bedeutung im wirtschaftlichen Leben ein. Die Verantwortung des Sachverständigen wächst damit und seine Tätigkeit erfordert nicht nur Kenntnis und Gefühl der in Betracht kommenden Mietverhältnisse, sondern auch die Beherrschung der gesetzlichen Bestimmungen und gerichtlichen Entscheide, die laufend im Zusammenhang damit erlassen werden. Unter den wichtigeren Verfügungen seien diejenigen im folgenden zusammengestellt, die gemäß Praxis für den Sachverständigen bei der Abschätzung der Friedensmieten am häufigsten wiederkehren:

Nach Ziffer 6 der preuß. Ausführungsbestimmungen zum R. M. G. darf die Festsetzung des ortsübl. Mietzinses nicht lediglich durch Aufstellung von Durchschnittspreisen für das Quadratmeter benutzter Fläche erfolgen, sondern es sind in jedem Falle Vergleichsobjekte heranzuziehen. Mehrmals hat das Kammergericht entschieden, daß die Festsetzung ohne Heranziehung von Vergleichsobjekten unstatthaft ist. Dabei sind nach dem Rechtsentscheid des K. G. 17. Y. 36/26 vom 22. April 1926 „als Vergleichsobjekte bei Festsetzung der Friedensmiete Räume möglichst gleicher Art und Lage geeignet“. In einem anderen R. E. des K. G. 17. Y. 163/24 vom 12. Januar 1925 heißt es ferner: „Es müssen die zum Vergleich herangezogenen Räume bezeichnet werden, auch muß angegeben werden, auf welchen Tatsachen die getroffene Festsetzung der Friedensmiete beruht“.

Der Sachverständige darf nun weiter nicht als Ergebnis seiner Betrachtungen den Durchschnitt aus den ermittelten Mieten der Vergleichsobjekte ziehen, sondern er hat die strittigen Räume mit den Vergleichsobjekten auf Vor- und Nachteile hin zu untersuchen und nach gegenseitigen Abwägungen das Ergebnis zu ziehen. In dem Rechtsentscheid des K. G. vom 6. Oktober 1925 Nr. 17. Y. 66/24 heißt es wörtlich hierüber: Es darf „der ortsübliche Mietzins nicht lediglich durch Aufstellung von Durchschnittsmietpreisen für eine bestimmte Flächeneinheit festgesetzt werden. In diesen Bestimmungen kommt zum Ausdruck, daß das Reichsrecht bei der Festsetzung stets die Besonderheiten des einzelnen Falles berücksichtigt wissen will, und die Bemessung der Friedensmiete nur nach allgemeinen Normen ablehnt“.

Liegt bei einem Vergleichsobjekt die Friedensmiete derart fest, daß sie gestaffelt war, so muß zum Vergleich der daraus arithmetisch ermittelte Betrag gewählt werden. Im R. E. des K. G. vom 30. Juni 1924 Nr. 17 Y. 55/25 heißt es: „Bei Mietverträgen mit gestaffeltem Mietzins, die am 1. Juli 1914 liefen, ist der Durchschnittsbetrag des Mietzinses, der für die ganze Dauer des Vertrages vereinbart ist, als Friedensmiete festzustellen“.

In der Begründung hierzu heißt es: „Dem Geiste des Gesetzes würde es widersprechen, wollte man die wirtschaftliche Einheit des vertraglichen Gesamtmietzinses zerreißen und es auf den Teil des Mietzinses abstellen, der je nach der abgelaufenen Vertragszeit zufällig auf den am 1. Juli ablaufenden oder mit dem 1. Juli 1914 beginnenden

Zahlungsabschnitt entfiel. Mit Rücksicht darauf, daß die spätere Mietzinserhöhung einen Ausgleich für den früheren Mietzinsnachlaß darstellt, kann vielmehr bei Staffelmietverträgen nur der durchschnittliche Mietzins als der vereinbarte im Sinne des § 2 R. M. G. angesehen werden. Dabei ist es unerheblich, wie weit die Vertragsdauer gerade am 1. Juli 1914 abgelaufen und welche Staffel des Mietzinses daher zufällig erreicht war. Erforderlich ist nur, daß der Vertrag am und über dem 1. Juli 1914 lief . . .“.

Auch der Verwendungszweck der Räume spielt eine erhebliche Rolle bei der Festsetzung der Friedensmiete. Nicht nur tritt dies allgemein unterschiedlich für Wohn-, Praxis-, Pensions- und rein gewerbliche Räume in Erscheinung, sondern innerhalb der letzteren Räume auch für die einzelnen Zweige. Jeder neue Mieter kann die Neufestsetzung der Friedensmiete beantragen. In einem Landgerichtbeschuß heißt es z. B.: „Selbst wenn zwischen dem Vermieter und dem alten Mieter die Friedensmiete durch eine Entscheidung des Mieteinigungsamtes festgesetzt ist, steht dies dem Anspruche des neuen Mieters, die Festsetzung gemäß § 2 R. M. G. zu verlangen, nicht entgegen . . .“. So kommt es, daß z. B. dem Verfasser bisweilen von Mieteinigungsämtern der Auftrag zuteil wird, Läden und gewerbliche Räume, die 1914 andersartigen Zwecken dienten, z. B. an ein Restaurant vermietet waren, nunmehr neu abzuschätzen, weil sich jetzt darin ein Blumengeschäft befindet. Im allgemeinen wird natürlich, sofern nicht besondere Umstände im Gegensatz zu früher vorliegen, wie starke Laufkundschaft, große Abnutzung, erhöhter Wasserverbrauch usw., die neue Miete im wesentlichen der ursprünglichen Friedensmiete gleichkommen müssen.

Werden von den Parteien zahlreiche Vergleichsobjekte angeführt, so kann sich der Sachverständige diejenigen auswählen, die ihm zum Vergleich am besten geeignet erscheinen. Er kann also eine beliebige Auswahl treffen und darüber hinaus, unter Verwerfung der von den Parteien genannten, selber ihm geeigneter scheinende Vergleichsobjekte heranziehen. Deutlich kommt dies z. B. in einer Entscheidung des Landgerichts Berlin zum Ausdruck, wo es wörtlich heißt:

„Es war auch nicht notwendig, daß der Sachverständige sämtliche von den Parteien genannten Vergleichsobjekte berücksichtigt; ja, er kann sogar ganz andere Vergleichsobjekte heranziehen, wenn es auch regelmäßig zweckmäßig sein wird, daß er sich mit den von den Parteien genannten Vergleichsobjekten, oder wenn sie hier von einer Seite bezeichnet werden, sich mit einigen auseinandersetzt. Daher ist auch die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet, daß die später noch weiter von ihm bezeichneten Objekte übergangen seien. Das Vorgehen des Sachverständigen bei der Auswahl der Vergleichsobjekte und bei der Durchführung des Vergleichs läßt sich daher nicht beanstanden. Der Mietwert einer Wohnung läßt sich nicht zahlenmäßig genau berechnen, die Grundlage geben die Vergleichsobjekte; die Bewertung der Vor- und Nachteile ist aber der gewissenhaften Schätzung überlassen. Hier sind die Nachteile der Wohnung in hinreichendem Maße vom Sachverständigen hervorgehoben und gewürdigt worden.“

Haben sich die Räume in ihrem baulichen Bestande seit 1914 bzw. 1918 geändert, ist z. B. Zentral-

heizung oder Warmwasserbereitung, oder eine elektrische Lichtanlage, oder sind Fenster zur besseren Belichtung der Räume eingebaut worden usw., so müssen Neuabschätzungen erfolgen, da ja der Wert der Räume auch ideell betrachtet, gegenüber anderen Räumen, die diese Zentralanlagen entbehren, steigt. Dabei dürfen aber diese Neuinvestitionen naturgemäß nicht mietsteigernd wirken, sobald sie durch den Mieter erfolgt sind. Im Rechtsentscheid 17 Y. 25/26 vom 31. März 1926 heißt es: „Auf Kosten des Mieters vorgenommene Veränderungen der Räume sind bei Festsetzung der Friedensmiete nicht zu berücksichtigen.“ Sonst sind in jedem Fall gemäß Rechtsentscheid Nr. 17 Y. 49/25 vom 29. Mai 1925 „bei Festsetzung der Friedensmiete von Räumen in Bauten, deren Fertigstellung in der Zeit vom 1. Juli 1914 bis 30. Juni 1918 erfolgte, für die Prüfung der Frage, ob eine Erhöhung der Baukosten vorliegt, die im Einzelfalle entstandenen Kosten zugrunde zu legen“.

Dabei ist nach dem R. E. 68/25 vom 29. Mai 1925 für die Abschätzung der Friedensmiete „nur die Erhöhung der Baukosten zu berücksichtigen, die nicht auf der gesunkenen Kaufkraft des Geldes beruhen“. Es sollen also lediglich die Kosten eingesetzt werden, die im Jahre 1914 beim Bau der Neuanlagen entstanden wären. Über den für die Baukosten anzusetzenden Zinsfuß ist nach Kenntnis des Unterzeichneten noch nichts verfügt worden, jedoch erscheint im Interesse des Bauemarktes hier eine höhere Verzinsung als 6 bis 6,5 v. H. — wie sie in der Vorkriegszeit üblich war — in Anlehnung an die jetzigen Verhältnisse angebracht.

Ist ein Wohnungsgebilde nach 1914 in zwei oder mehr Einheiten aufgeteilt worden, so ist für jede Einheit getrennt an Hand besonderer Vergleichsobjekte die Friedensmiete abzuschätzen. Dabei können die Einzelmieten zusammen, wie die Praxis zeigt, höher oder niedriger ausfallen als die Miete des Einheitsgebildes. Aus dem ursprünglich wohlgelegenen Grundriß einer Wohnung können nach der Teilung minderwertige Gebilde entstehen, doch auch der umgekehrte Fall kann sich ergeben. Vom Sachverständigen sind gegebenenfalls dabei erhöhter Wasserverbrauch und verstärkte Abnutzung mit zu berücksichtigen. In dem R. E. 17 Y. 73/25 vom 23. Juli 1925 heißt es: „Die Friedensmiete für zwei Wohnungen, die aus einer einheitlichen Wohnung durch Teilung im Jahre 1923 hervorgegangen sind, ist auch, wenn für die Mutterwohnung am 1. Juli 1914 eine Friedensmiete bestand, durch Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses und nicht durch Feststellung des auf jede neu gebildete Wohnung entstandenen Anteils der gesamten Friedensmiete zu ermitteln.“ Noch schärfer tritt dieser Standpunkt in dem R. E. 17 Y. 94/25 vom 11. Juli 1925 hervor: „Bei Festsetzung der Friedensmiete für eine Wohnung, die von einer einheitlichen Wohnung nach dem 1. Juli 1914 abgeteilt worden ist, ist die Friedensmiete der ungeteilten Wohnung nicht zu berücksichtigen.“ Der umgekehrte Fall, daß z. B. zwei frühere Läden nach modernem Ausbau jetzt zu einem vereint sind, und für diesen allein die Friedensmiete abzuschätzen ist, tritt gleichfalls häufig ein. Hier heißt es im Rechtsentscheid 17 Y. 13/25 vom 7. April 1925: „Eine vereinbarte Friedensmiete liegt für die sämtlichen Räume nicht vor, wenn diese Räume am 1. Juli 1914 an mehrere Einzelmietler gesondert vermietet waren.“

Bei der Abschätzung der Friedensmieten in Villen spielt die Gartenfrage oft eine große Rolle. Die Benutzung von Gärten unterliegt nicht dem Reichsmietengesetz. Der Sachverständige hat die Benutzung der Gartenanlage also nicht mit abzuschätzen, dagegen wird der Sachverständige die Tatsache, daß die Wohnung meist vollkommen von Grünanlagen umgeben ist, gebührend berücksichtigen müssen. Hierüber heißt es in dem R. E. 17 Y. 19/24 vom 8. Mai 1924: „Umfaßt ein Mietvertrag Gebäude oder Gebäudeteile und einen Garten, so kann das Mieteinigungsamt die Friedensmiete nur für das Gebäude oder die Gebäudeteile, nicht aber auch für den Garten festsetzen.“ Ein analoger Entscheid behandelt Höfe und Lagerplätze bei gewerblichen Räumen; hier heißt es unter 17 Y. 13/25 vom 27. Juni 1925: „Sind Fabrikgebäude, Höfe und Lagerplätze einheitlich vermietet, so hat das Mieteinigungsamt die Friedensmiete nur für die Gebäude festzustellen oder festzusetzen.“ Von Bedeutung sind ferner bisweilen Reklameschilder, bzw. die für sie mietweise überlassenen Flächen. Hierüber heißt es in dem Beschluß 81 T. 104/25 des L. G. Berlin vom 18. Dezember 1924:

„Die Rechtsbeschwerde muß Erfolg haben. Sie betrifft lediglich die Frage, ob die der Antragstellerin gestattete Lichtreklame als werberhöhendes Moment bei der Bemessung der Friedensmiete vom Mieteinigungsamt berück-

sichtigt werden muß. . . . Auszugehen ist von folgenden Erwägungen: Es ist allgemein üblich, daß der Mieter eines Geschäftslokales gewisse am Hause dafür vorgesehene Flächen zum Hinweis auf seinen Geschäftsbetrieb verwenden darf, ohne daß dafür eine besondere Vergütung zu berechnen ist. . . . Geht die der Antragstellerin gestattete Reklame über das allgemein übliche hinaus, so liegt die Vermietung einer Wandfläche zu Reklamezwecken vor. Auch eine Wandfläche ist ein ‚Gebäudeteil‘ im Sinne zu berechnen ist. . . . Geht die der Antragstellerin gebekannteten Rechtsentscheid vom 8. Mai 1924 (J. W. 1924, S. 2005, Nr. 2) zwar ausgesprochen, daß das Mieteinigungsamt für einen Hausgarten die Friedensmiete nicht festsetzen dürfe. Daraus folgt aber keineswegs, daß in solchem Falle der Garten unberücksichtigt zu bleiben hat. Vielmehr muß in solchem Falle das Mieteinigungsamt die ortsübliche Friedensmiete einer Wohnung ermitteln, die die Sonderannehmlichkeit eines Gartens der fraglichen Art hat. Es ist also nur die Gartennutzung selbst nicht abzuschätzen, wohl aber die Bedeutung des überlassenen Gartens für die Wohnung selbst gebührend bei der Bemessung der Friedensmiete für die Wohnung zu berücksichtigen. Genau ebenso ist auf alle Fälle der Wert einer gestatteten, besonders wirksamen Reklame am Hause als Rückwirkung auf die ortsübliche Friedensmiete des Geschäftslokales stets zu berücksichtigen.“

Eine besonders wichtige Rolle spielt die Veränderung des allgemeinen Charakters der Gegend. Nachdem das K. G. früher entschieden hatte, daß die Veränderungen in den äußeren Verhältnissen des Stadtteiles nach dem 1. Juli 1914 nicht ändernd auf die Friedensmiete wirken sollten, hat es später den entgegengesetzten Standpunkt eingenommen. In dem Rechtsentscheid des K. G. vom 22. Juni 1922, Nr. 17. Y. 55/25, heißt es am Schluß: „Hiernach sollen Art und Lage des Raumes, so wie sie sich in der Gegenwart darstellen, den Ausgangspunkt bilden, und es muß ermittelt werden, welcher Mietzins für die Räume am 1. Juli 1914 ortsüblich gewesen wäre, wenn der Raum in den jetzigen Verhältnissen schon damals bestanden hätte. Nicht die Vergangenheit ist als heute fortbestehend anzunehmen, sondern die Gegenwart in die Vergangenheit zurückzuverlegen.“ In Auswirkung dieses Entscheides haben sich die Gerichte weiter auf den Standpunkt gestellt, daß die Sachverständigen nicht etwa gefühlsmäßig die Änderung des allgemeinen Charakters der Gegend als prozentualen Zuschlag — oder naturgemäß auch Abschlag — auf die Friedensmieten zum Ausdruck bringen sollen. Um hier eine Willkür auszuschalten, soll der Sachverständige die strittige Gegend in der heutigen Beschaffenheit mit einer anderen Gegend, wie diese sich am 1. Juli 1914 kundgegeben hatte, gleichsetzen und aus dieser wiederum Vergleichsobjekte gleicher Art und Lage zur Abschätzung des Streitobjektes heranziehen. In dem Entscheid 81 T. 1270/25 hat das Landgericht I ein Urteil eines Mieteinigungsamtes aufgehoben mit folgender Begründung am Schluß:

„Es mußte daher der angefochtene Beschluß aufgehoben werden. Bei den neuen Verhandlungen wird also das M. E. A. Vergleichsobjekte heranziehen müssen, die in ihrer Lage im Jahre 1914 mit den heutigen Verhältnissen am Kurfürstendamm*) in Vergleich gesetzt werden können. Allerdings wird es hierzu notwendig sein, die nähere Umgebung zu verlassen. In Betracht könnten Teile der Friedrichstadt kommen (Leipziger Straße — Friedrichstraße — Potsdamer Straße) oder andere Straßenzüge, die 1914 eine ähnliche Verkehrslage aufwiesen. Sehr sorgfältig wird bei dieser Auswahl vorzugehen sein. Erst nachdem das M. E. A. sich über diese Grundlage einig geworden ist, werden Vergleichsobjekte aus jenen Teilen herbeizuziehen sein. Dann ist an Hand dieser Vergleichsobjekte die Vergleichung durchzuführen.“

Dieser Beschluß ist vom logischen Standpunkt aus vollkommen richtig, erscheint aber vom städtebaulichen Standpunkt aus deswegen angreifbar, weil, wie jeder Kenner Berlins weiß, die Gegend am Kurfürstendamm und in der Taubentzenstraße eine neuartige City Berlins darstellt, die in ihrer ganzen städtebaulichen Struktur nach in Berlin kein Gleichnis findet. Die Taubentzenstraße wird z. B. vielfach jetzt mit der Friedrichstraße verglichen, aber es leuchtet ein, daß vom städtebaulichen Standpunkt aus die lange und schmale Nord-Süd-Straße nicht zu vergleichen ist mit der kurzen und breiten Taubentzenstraße, die in gerader Richtung von Osten nach Westen läuft und deren verkehrstechnische Zugänge im weiteren Sinne der Untergrundbahnhof Wittenbergplatz mit den zwei Zubringerlinien aus Charlottenburg und Wilmersdorf-Dahlem

*) Es handelt sich dabei um den ältesten Teil des Kurfürstendamms, nicht weit entfernt von der Kaiser Wilhelm Gedächtnis Kirche. —

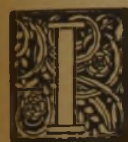
und der Fern-, Schnell- und Stadtbahnhof Zoologischer Garten darstellen, und die auch unterschiedlich gegen die Straße der City dadurch charakterisiert ist, daß sich unmittelbar seitlich in den weiten Straßenzügen des alten und neuen Westens der auf Kultur und Repräsentation bedachte bürgerliche Mittelstand anschließt. Gerade vom technischen Standpunkt aus müssen diese Entscheidungen gewisse Bedenken hervorrufen, und tatsächlich hat auch die Praxis der Mietabschätzungen in jenen jetzt stark gekennzeichneten, aber eng begrenzten Straßenzügen des neuen Berlin, wo sich all die aus der City bekannten Firmen ihren „Platz an der Sonne zu sichern“ bestrebt sind, die verwickeltesten Probleme aufgeworfen.

Im übrigen sei betont, daß nicht nur die Änderung des allgemeinen Charakters der Gegend nach dem 1. Juli 1914, sondern auch vor dem 1. Juli 1914 evtl. in Betracht kommen kann. Hierauf nimmt der R. E. des K. G. Nr. 17 Y. 40/25 vom 25. Mai 1925 Bezug. Wenn es sich z. B. bei einem Vergleichsobjekt um einen 10jährigen Mietvertrag vom Jahre 1905 bis 1915 handelte, so braucht nicht ohne weiteres die Friedensmiete dieses Objektes zum Vergleich für das strittige Objekt als stichhaltig zu gelten haben, da durch die zwangsläufige Bindung die Entwicklung

der Gegend vor dem Kriegsausbruch äußerlich im Mietvertrag keinen Ausdruck finden konnte. Unter Umständen ist sogar bei einem solchen Mietvertrage nach dem angeführten Rechtsentscheid eine Neufestsetzung der Miete möglich. Dazu sei bemerkt, daß für Wohnungen diese Erwägungen nur verhältnismäßig selten Platz greifen, da die Wohnungsmieten vor dem Kriege sehr dickflüssige Gebilde darstellten, die viel weniger als gewerbliche Räume den Veränderungen der Gegend unterworfen waren.

Man erkennt, wie vielgestaltig und verschlungen die Gesetzgebung für die Abschätzung der Friedensmieten, bezogen auf den 1. Juli 1914, ist, weil ja seitdem nunmehr zwölf Jahre verflossen sind, die eine große Umwandlung aller Verhältnisse und unserer Anschauungen im Gefolge haben. Wie einfach auch dem Laien im ersten Augenblick die dem Sachverständigen gestellte Aufgabe erscheinen mag, so werden doch oft an Gefühl, Verständnis und Kenntnis des Fachmannes die höchsten Anforderungen in bezug auf alle einschlägigen Verhältnisse gestellt, und es ist dankbar zu begrüßen, daß die Bezirksämter auch laufend auf Wunsch dem Sachverständigen die in Betracht kommenden Auslegungen und Rechtsentscheide zur Verfügung stellen.

Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im Juni 1926*).



Im Juni hat die Zahl der in den 89 monatlich berichtenden Gemeinden erstellten Gebäude und Wohnungen gegenüber Mai zugenommen. In den Großstädten sind — bei einer unbedeutenden Steigerung in der Zahl der neu errichteten Wohngebäude (von 1116 auf 1147) — über 5000 Wohnungen, 46 v. H. mehr als im Vormonat, fertiggestellt worden. Dieses Ergebnis übertrifft die Zahlen aller vorausgegangenen Monate des Jahres 1926 und ist auch im Vorjahre nur im Dezember erreicht worden. In den Mittelstädten erstreckt sich die Zunahme der Bauvollendungen in fast gleicher Weise auf Wohngebäude und Wohnungen. An Wohngebäuden wurden 43 v. H., an Wohnungen 47 v. H. mehr als im Vormonat zur Verfügung gestellt. Auch die Gesamtzahl der erstellten Gebäude ist erheblich gestiegen. Damit ist der im Vormonat festgestellte — vielleicht von Zufälligkeiten besonders beeinflusste — erhebliche Rückgang wieder ausgeglichen. Gegenüber Juni 1925 ist in den Großstädten bei den Wohngebäuden und Wohnungen eine Steigerung von 18 bzw. 63 v. H. eingetreten. Bei den Mittelstädten war der Reinzugang an Wohnungen im Juni 1926 etwa um ein Viertel größer als im gleichen Monat des Vorjahres. Dagegen ist in allen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Gesamtzahl der erstellten Gebäude gegenüber dem Vorjahre zurückgegangen.

lichen Depression an Gebäuden für wirtschaftliche Zwecke viel weniger als damals.

Die seit einigen Monaten festgestellte allmähliche Zunahme der Zahl der erteilten Bauerlaubnisse hat sich im Berichtsmonat fortgesetzt. In den Großstädten wurden 4 v. H. Wohngebäude und 10 v. H. Wohnungen mehr als im Vormonat zum Bau genehmigt. Dieses Er-

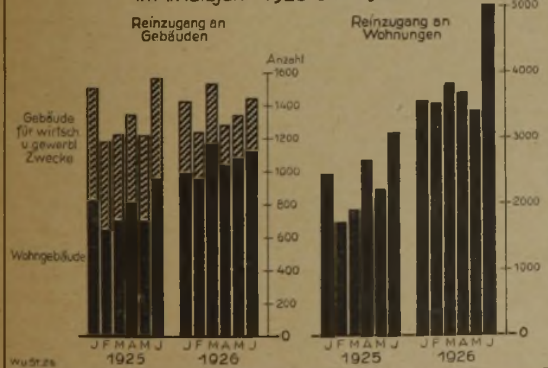
Bauvollendungen und Bauerlaubnisse im Juni 1926.

Gemeinde	Bauvollendungen			Bauerlaubnisse		
	Reinzugang an			für Gebäude		zum Bau genehmigte Wohnungen **)
	Gebäuden	Wohnungen		überhaupt	davon Wohngebäude	
	überhaupt	davon Wohngeb.				
I. 43 Gemeinden von über 100 000 Einwohnern.						
Aachen . . .	30	14	38	6	1	1
Altona . . .	4	3	11	12	7	36
Augsburg . .	17	9	37	48	47	76
Barmen . . .	36	36	202	28	26	108
Berlin . . .	429	333	1770	462	356	
Bochum . . .	23	10	48	27	19	
Braunschweig	10	10	21	6	5	18
Bremen . . .	48	47	84	233	219	346
Breslau . . .	67	48	325	54	31	190
Cassel . . .	18	15	39	41	13	39
Chemnitz . .	31	22	133	72	63	226
Dortmund . .	3	3	22	29	29	85
Dresden . . .	40	37	96	105	105	673
Duisburg . .	29	4	10	74	46	144
Düsseldorf .	17	15	82	53	29	
Elberfeld . .	27	22	101	17	13	
Erfurt . . .	10	7	23	33	28	51
Essen . . .	21	10	32			
Gelsenkirchen ²⁾	10	6	8	15	13	70
Halle a. S. .	6	—	—	28	18	107
Hamburg/Rh.	4	—	4	21	16	43
Hamburg . .	47	35	201	123	60	497
Hannover . .	21	31	113	57	57	—
Karlsruhe . .	23	19	69	39	16	43
Kiel . . .	33	30	72	108	18	40
Königsbg./Pr.	18	9	20	64	40	150
Krefeld . . .	39	23	76	18	8	18
Leipzig . . .	76	49	138	76	20	92
Ludwigshaf./Rh.	4	5	11	13	2	5
Lübeck . . .	18	17	34	35	35	80
Magdeburg . .	23	18	145	25	6	84
Mainz . . .	4	4	21	—	—	—
Mannheim . .	61	59	216	67	58	
Mülheim/Ruhr	24	19	20	22	20	65
München . . .	37	31	137	60	58	211
München-Gladb.	3	3	7	14	14	26
Münster i. W.	30	18	84	42	38	87
Nürnberg . .	51	47	228	78	54	
Oberhausen .	2	2	7	20	14	36
Plauen i. V. .	1	1	9	31	31	85
Stettin . . .	10	9	38	10	9	39
Stuttgart . .	74	67	430	98	98	451
Wiesbaden . .	—	—	—	3	3	11
Zus. Juni . .	1487	1147	5067	2367	1743	3) 5)
„ Mai ⁶⁾ . .	1409	1116	3470	2243	1672	5)
„ April ⁶⁾ . .	1350	1071	3822	1812	1280	5)

II. 46 Gemeinden von 50 000—100 000 Einwohnern⁷⁾.

Zus. Juni . .	359	259	854	541	439	1491
„ Mai ⁶⁾ . .	263	181	581	530	390	1187
„ April ⁶⁾ . .	356	282	781	456	333	1136

REINZUGANG AN GEBÄUDEN UND WOHNUNGEN IN 39 GROSSSTÄDTEN im 1. Halbjahr 1925 und 1926



In den ersten 6 Monaten des Jahres 1926 wurden, wie das Schaubild zeigt, erheblich mehr Wohngebäude und Wohnungen als in der entsprechenden Zeit des Vorjahrs fertiggestellt, dagegen unter dem Einfluß der wirtschaft-

*) Aus „Wirtschaft und Statistik“. Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW 61. —

***) Unter Berücksichtigung der durch Umbau fortfallenden Wohnungen. — 1) Nur in Wohngebäuden. — 2) Zahlen des Vormonats. — 3) Die eingeklamerte Zahl ist in der Endsumme nicht enthalten, da die entsprechenden Zahlen der Vormonats fehlen. — 4) Hannover berichtet wie in den Vormonaten nur über den durch Umbau zu erwartenden Wohnungsgewinn. — 5) Für die berichtenden 35 Gemeinden betrug die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen: 4163 (im Mai 3773, im April 3185). — 6) Berichtigte Zahlen. — 7) Bauvollendungen ohne Freiburg i. Br. und Hagen i. W.; Bauerlaubnisse ohne Freiburg, Hagen und Rostock. —

gebnis bedeutet gegenüber dem Juni 1925 eine Steigerung um 15 bzw. 40 v. H. In den Mittelstädten ist die Zahl der für Wohngebäude erteilten Bauerlaubnisse um 13 v. H. höher als im Vormonat, während an Wohnungen etwa ein Viertel mehr genehmigt wurde. Im Vergleich zum

Juni 1925 ist die Gesamtzahl der Bauerlaubnisse allerdings um 27 v. H., die der genehmigten Wohngebäude um 14 v. H. zurückgegangen; immerhin übersteigt aber die Zahl der vorgesehenen Wohnungen die des Vorjahres noch erheblich (11 v. H.).

Vermischtes.

Neue Bauweise für Wohnungsbau. Der Rat der Stadt Leipzig, der ungefähr die Hälfte aller im Stadtbezirk mit Beihilfedarlehen errichtete Wohnungen selbst baut, hat zur schnelleren Behebung der Wohnungsnot versuchsweise für eine 5-Häuser-Gruppe mit zusammen 30 Wohnungen eine Ausführung in „Zellenbeton“ beschlossen. Dieser für den Wohnungsbau neue Baustoff wird auf Grund des an Erik Christian Bayer in Kopenhagen erteilten D. R. P. Nr. 421 777 vom 9. September 1923 in Sachsen von der Fa. Rudolf Wölle, Leipzig, hergestellt. Mit der Bauausführung ist bereits begonnen worden. Nach ihren Mitteilungen setzt die Stadt auf diesen neuen Baustoff sehr große Hoffnungen. Wir behalten uns daher vor, über diese Ausführungsweise, sobald praktische Ausführungen und Erfahrungen vorliegen, noch näher zu berichten. —

Ein Nachtrag zum Haushalt der Stadt Berlin in Höhe von 76 Mill. M. ist der Stadtverordneten-Versammlung soeben zugegangen. Er soll vor allem dienen zur Deckung der gesteigerten Anforderungen auf dem Gebiete der Wohlfahrt und der Arbeitsbeschaffung zur Linderung der Erwerbslosigkeit. Im einzelnen handelt es sich um folgende Ausgaben:

1. Beschaffung weiterer Notstandsarbeiten (Straßenbauten, Bauten der Stadtentwässerung, Volkspark, Friedhöfe, Spielplätze)	RM 27 736 000
2. Mehrausgaben auf dem Gebiete der Wohlfahrt einschl. der Kosten zur Fortführung der bisherigen Notstandsaktion	26 440 000
3. Erhöhung des städtischen Anteils an den Kosten des Arbeitsnachweises	4 500 000
4. Mehr an persönlichen Kosten	1 100 000
5. Für den Wohnungsbau	15 000 000
6. Melioratorium	
7. Für das Grundstück der Albatros-Atlantic-Werke in Friedrichshagen	450 000
	76 226 000

Gedeckt werden sollen diese Ausgaben zu 7,21 Mill. M. aus der Erhöhung des Anteiles an der Reichsfahrzeugsteuer, durch Erhöhung der Hundesteuer, der Kurkostensätze i. d. städt. Krankenhäusern, zu 3,44 Mill. M. aus den Zuschüssen des Landesamtes zu den Kosten der Notstandsarbeiten und zu 11,97 Mill. M. aus Darlehen von Reich und Land. Auf die Anleihe für Wohnungs- und Straßenbau sollen 22,79 Mill. M. übernommen werden. Der Rest von 30,83 Mill. M. soll aufgebracht werden durch Erhöhung des Straßenbahntarifs mit 17 Mill. M. aus Mehreinnahmen von 6 Mill. M., die ohne Erhöhung der Tarife von den städt. Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerken erwartet werden, während der Rest aus Einschränkungen der Bezirke und der Zentrale bzw. Mehreinnahmen der Bezirke gedeckt werden soll. Dabei müssen allerdings Erneuerungsarbeiten der städt. Werke sowie der Beitrag der Straßenbahn zu den Baukosten der Schnellbahn Gesundbrunnen-Neukölln auf Anleihen übernommen werden, z. T. für das Jahr 1927. —

Volksvermögen und Brände! Unter diesem Stichwort betonte Herr Baurat a. D. Wentzke, Dresden in Nr. 11 die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vorbeugung von Bränden durch entspr. Mitarbeit der Baupolizei und der Feuerwehr bei der Errichtung und Umänderung von Baulichkeiten und unterstrich die Bedeutung einer Bereitstellung von geeigneten Handfeuerlöschern.

Derartige aufklärende Artikel werden von jedem Feuerschutzsachverständigen mit besonderer Freude begrüßt werden, aber in bezug auf die Eigenschaft der vorzuhaltenden Feuerlöcher ist es unbedingt notwendig, nicht theoretische Forderungen zu stellen, die nach Lage der heutigen Technik praktisch nicht erreicht werden können. Wenn z. B. Herr Baurat Wentzke in seinem Artikel denjenigen Handfeuerlöschern den Vorzug geben will, die neben einer beträchtl. Spritzhöhe und Spritzweite mind. einer Kälte von -25° standhalten, und selbst bei Anspritzen elektr. Anlagen keinen Stromübergang einleiten, so muß demgegenüber festgestellt werden, daß es Handfeuerlöcher, die diese sämtl. Forderungen erfüllen, nicht gibt. Der größte Teil der auf dem Markt befindl. Wasserlöcher, d. h. nämlich die roten Minimax-Apparate, sind weder als absolute Nichtleiter anzusprechen, noch halten sie einer Kälte von etwa -25° stand. Deshalb haben die Wasserlöcherfabriz. Firmen auch eine Reihe von Sondertypen hergestellt, die neben den normalen Wasserlöschern angeboten werden und je nach Art ihrer Füllung zum Feuerschutz in elektr. Anlagen — wegen ihrer Nicht-

leitfähigkeit — bestimmt sind oder — infolge ihrer Spezial-Frostfüllung — zum Feuerschutz an denjenigen Stellen dienen sollen, wo die Apparate der Frostgefahr ausgesetzt werden.

Hierbei sei erwähnt, daß sämtl. Feuerlöcher mit Wasserfüllungen für das Anspritzen für unter Hochspannung stehenden Betriebsanlagen grundsätzlich und restlos ausgeschaltet werden müssen, da der Wasserstrahl selbstverständlich zu Kurz- und Erdschlüssen mit ihren bekannten Folgen führen kann. Der „Verein Deutscher Elektroingenieure“ hat daher auch in seinen Leitsätzen über die Bekämpfung von Bränden in elektr. Anlagen — § 4 — ausdrücklich die Verwendung von Wasser zu Löschzwecken in jeglicher Form verboten. Für solche Anlagen kommen nach den angezogenen Leitsätzen bzw. nach dem heutigen Stand der Technik nur Kohlensäure-Trockenlöcher und mit Tetrachlorkohlenstoff gefüllte Apparate in Betracht.

In bezug auf die Tetralöcher muß aber der Ansicht des Herrn Verfassers, die Anwendung von Apparaten, die giftige Gase entwickeln, als unbedenklich hinzustellen, auf Grund der vorlieg. prakt. Erfahrungen unbedingt widersprochen werden. Wenn derartige giftige Gase durch Feuerlöcher erzeugt werden können, so muß zur Verhinderung von Gesundheitsstörungen der Löschmannschaft eine falsche oder gefahrbringende Anwendung solcher Löcher ausgeschlossen werden, da sonst stets damit gerechnet werden muß, daß sowohl Menschenleben in Gefahr kommen, als auch etwaige Löschversuche vor dem Eintritt des vollen Löcherfolges unterbrochen werden und damit der Bestimmungszweck des Handfeuerlösch-Geräts nicht erreicht wird.

Aus diesem Grunde hat z. B. schon vor einigen Jahren der Tetra-Ausschuß des „Reichsvereins Deutscher Feuerwehringenieure“ die Verwendung von Tetrachlorkohlenstoff-Feuerlöschern begrenzt bzw. für ihre Anwendung bestimmte Bedingungen aufgestellt. Die Anwendung soll hiernach in Kellern und engen geschlossenen Räumen, aus denen ein Entweichen erschwert ist, ausgeschlossen bleiben und zur möglichsten Ausschaltung von Vergiftungsgefahren allgemein auch Apparate von mehr als 2 l Inhalt nicht verwendet werden. In ähnlicher Weise haben sich auch die Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektro-Technik und der „Verein Deutscher Elektrotechniker“ in den oben genannten Leitsätzen ausgesprochen. Diese Vorschriften, die das Ergebnis von wissenschaftl. Arbeiten und prakt. Erfahrungen sind, müssen im Interesse aller Werkangehörigen bei einer Behandlung des Themas „Handfeuerlöcher“ klar und deutlich wiedergegeben werden, um eine falsche oder gefahrbringende Anwendung der fragl. Löcher auszuschalten und letzten Endes die erfolglose Anwendung von Löschapparaten und eine etwaige Ausbreitung von an sich harmlosen Entstehungsbränden zu Groß-Feuern zu vermeiden.

Wenn diese prakt. Erwägungen berücksichtigt werden, dann wird auch das dem Herrn Verfasser vorschwebende Ziel, d. h. die Erhaltung und Stärkung des Volksvermögens durch vorbeugenden Feuerschutz sicherlich in noch weit größerem Umfange als bisher erreicht werden. —

K. Garbe.

Einführung der Reichsverdingungsordnung bei der Reichsbauverwaltung. Die Reichsbauverwaltung hat nunmehr die probeweise Einführung der Reichsverdingungsordnung verfügt, nachdem bereits einzelne Behörden hierin vorangegangen sind. Die Einführung der Verdingungsordnung für Bauleistungen erfolgt in der Form einer Dienstvorschrift. Das Reichsfinanzministerium behält sich den Erlaß von Ausführungsbestimmungen vor. Über die mit den neuen Bestimmungen gemachten Erfahrungen und über etwaige Abänderungsvorschläge muß am 1. April jeden Jahres Bericht erstattet werden. Das Preußische Finanzministerium hat bereits im Juni die Einführung der Reichsverdingungsordnung probeweise für ein Jahr zugesagt, doch sind die nötigen Vorbereitungen bisher noch nicht abgeschlossen worden. —

Inhalt: Welche Rechtsentscheide und Auslegungen hat der Bausachverständige bei der Abschätzung der Abschätzung der Friedensmieten nach § 2 des Reichsmietengesetz zu kennen? — Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im Juni 1926. — Vermischtes. —

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