

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 6. APRIL 1927

Nr. 7

Ein Rundblick über den derzeitigen Wohnungsbau.

Leipziger Siedlungswoche vom 9. bis 12. März 1927.

Von Architekt Johannes Bartschat, Berlin.



Rennerender als irgendeine andere Frage im Bauwesen steht immer noch der Wohnungsbau im Mittelpunkt des allgemeinen Interesses. Die Leipziger Siedlungswoche, veranstaltet vom Rat der Stadt Leipzig im Rahmen der diesjährigen Frühjahrs-Bau-messe, hatte den Zweck, einen Überblick über das große Problem zu geben, in dessen Lösung wir immer noch mitten drin stecken. Wenn auch auf dieser Tagung keine Beschlüsse gefaßt werden, keine Stellungnahmen erfolgen sollten, sondern nur eine Erweiterung des Blickes, eine Klärung der Kraftwellen, eine Umreißung der Möglichkeiten zu erwarten waren, so hatte sich die Schriftleitung der Deutschen Bauzeitung doch entschlossen, ein Mitglied zu entsenden, um mehr als in einem üblichen Bericht dem Leser den ganzen Fragenkomplex gedrängt vor Augen zu führen, entsprechend der bisherigen Stellungnahme der Deutschen Bauzeitung zu der sozial und fachlich gleich wichtigen Aufgabe.

Vorweg die Feststellung: Mehr als 500 Teilnehmer waren gekommen, davon die Hälfte aus Sachsen, der Rest aus den übrigen deutschen Gauen. Nicht nur Siedlungsfachleute nahmen an der Tagung teil, neben dem freien Architekten und dem Leiter des kommunalen Bauwesens saß der Bürgermeister. Diese drei Typen bildeten wohl das Gros der Teilnehmerschaft. Schlüsse für einen künftigen Kongreß über Umfang und Zusammensetzung lassen sich hieraus ziehen, einen Kongreß, der wohl kurz über lang einberufen werden muß, um endlich an Hand eines festen Programms klare Forderungen zu stellen, was von den gesetzgebenden Körperschaften verlangt werden muß, dann aber vor allem, um beim Aufrollen der ganzen Fragensumme bindende Leitsätze für die zur Zeit noch ganz verschieden behandelten Teile der Aufgabe zu geben. Wer soll bauen: Staatliches oder Gemeinde-Bauamt, Gemeinnützige Baugesellschaft oder der Architekt? In welchen Fällen ist das eine oder das andere vorzuziehen? — Was soll gebaut werden: Massenmiethaus oder Einzelhaus? — Wie soll gebaut werden: Normalisiert, typisiert mit flachem Dach (industrielle Wohnmaschine) oder handwerklich, in überlieferten Arbeitsweisen, mit schrägem Dach? — Wo soll gebaut werden: In der Stadt nahe dem Verkehr oder in freiliegender Siedlungsform? — Welches ist die zweckmäßigste Finanzierungsart und, was scheinbar keine Frage darstellt, in welchem Tempo soll der Wohnungsnot gesteuert werden? Hierbei ist auch stets darauf Antwort zu geben, wann der eine oder andere Modus angebracht erscheint und dementsprechend anzuwenden ist. Daß derartige Festlegungen nur für beschränkte Zeitabschnitte zu gelten haben, versteht sich von selbst.

Augenblicklich stecken wir bei all dem noch sehr in den Kinderschuhen, es wird überall herumexperimentiert (Beweis: die verschiedenen Lösungen), dabei immerhin Tüchtiges und auch Großes geleistet entsprechend den beträchtlichen verbauten Summen. Aber das Besondere der ganzen Aufgabe ist scheinbar noch nicht klar erkannt, leuchtet der ganzen Bewegung nicht überzeugend voraus: Daß nämlich die Wohnform der breiten Masse gefunden werden muß für die kommende Generation, deren Bedürfnisse den Lebensanforderungen des früheren Mittelstandes in vielen Stücken überlegen ist. Durch den Umstand der baulosen Kriegen- und Nachkriegszeit und der hieraus sich ergebenden Wohnungsnot wird das Baufach zur Lösung dieses Problems gezwungen, und zwar zur praktischen,

sofortigen Lösung. Also, mehr als die Tilgung einer augenblicklichen Wohnungsnot: Richtformen für einen künftigen Wohn- und Lebensstil werden verlangt. Nur Engherzigkeit kann hier eine Leistung wünschen, die mit Behelfsmitteln gerade etwas Zulängliches und darum in Kürze Unzulängliches schafft.

Die Leipziger Tagung war von dem frischen Geist einer tatfrohen Zeit beseelt; er war das Tragende bei allen Veranstaltungen, allen Vorträgen, so daß der oft nüchterne Stoff im tieferen Sinne fesselte und alle Teilnehmer im Banne des umfassenden Gedankens standen.

Als eine wichtige Vorarbeit für den hier angeregten Reichskongreß zur Festlegung von Richtlinien für den deutschen, also im besten Sinne nationalen Wohnungsbau kann das Gebotene angesprochen werden. Allerdings war der Name „Siedlungswoche“ nicht ganz richtig gewählt. Es handelte sich nicht um Siedler und Siedeln, sondern um den Wohnungsbau oder die Bekämpfung der Wohnungsnot. Die Siedlung ist nur als ein Faktor im Rahmen dieser ganzen Materie zu werten.

Dem Gaste aus Holland war der erste Vortrag der Veranstaltung vorbehalten. Direktor Dr. Keppler, Vorstand des Wohnungsamtes in Amsterdam, der die deutsche Sprache gut beherrschte, stellt das Muster eines erfahrenen, klugen, über der Sache stehenden Fachmannes dar, der aus einer gediegenen, abgeklärten Lebensauffassung heraus all die Fragen behandelt, die in das soziale Gefüge der Familie, der Gemeinde und des Staates eingreifen und infolge der menschlichen Unzulänglichkeit doch nur immer Stückwerk bleiben können. Er sprach über den holländischen Wohnungsbau und schilderte mit gutem Humor die Versuche, die man anstellte, um die Finanzierung, die Bauzuschüsse und die Ausführung zu einem auch wirklich funktionierenden Gebilde zu gestalten.

Von hohem Interesse waren seine sachlichen Ausführungen, so die Vorschriften des holländischen Wohnungsgesetzes zur Feststellung eines Erweiterungsplanes. In Gemeinden, die mehr als 10 000 Einwohner zählen, sowie in Gemeinden, deren Einwohnerzahl in den letzten 5 Jahren um mehr als ein Fünftel zugenommen hat, stellt der Gemeinderat für höchstens 10 Jahre, vorbehaltlich der Genehmigung seitens des Provinzialvorstandes, einen Erweiterungsplan auf, wobei die Art und Weise der Verwendung für die im Plan erhaltenen Grundstücke innerhalb der nächsten Zukunft im großen und ganzen angewiesen wird. Der Provinzialvorstand kann eine Frist stellen, bis zu der ein Erweiterungsplan von ihm genehmigt sein muß.

Diese Planung wird mindestens einmal in 10 Jahren revidiert. Vom Provinzialvorstand kann die Bedingung gestellt werden, daß mehrere Gemeinden zusammen einen einheitlichen Erweiterungsplan aufstellen oder ihre Pläne an vorhandene anderer Gemeinden anschließen. Diese letzte Bestimmung ist von großer Bedeutung, da oftmals kleinere Gemeinden ganz sinnlose Bebauungspläne aufgestellt haben. In Holland empfindet man immer mehr die Notwendigkeit, Regionalpläne aufzustellen. Eine besondere Regierungskommission ist damit beschäftigt, Richtlinien für ein Gesetz zu entwerfen, in dem Folgendes festgelegt werden soll: 1. die Ansiedlung der Bevölkerung, 2. die Errichtung von Geschäften, 3. die Entwicklung des Verkehrs, 4. hygienische und andere Maßnahmen, 5. die Schonung von Naturplätzen und Erholungsanlagen. Neuerdings ist in der Provinz Nordholland vom Provinzial-

vorstand eine Kommission für Erweiterungspläne ins Leben gerufen worden mit dem Zwecke, Richtlinien für die Aufstellung eines Ausbreitungsplanes auszuarbeiten. In derselben Provinz besteht eine beratende Kommission aus Architekten und Laien, die sowohl der Gemeindeverwaltung als auch dem Privatgrundbesitzer mit Rat zur Seite steht. Zum Schutze gegen die Verunstaltung des Stadtbildes gibt es in verschiedenen Gemeinden Baupflegekommissionen, ohne deren Genehmigung keine Fassade gebaut oder geändert werden darf. Neben diesen örtlichen Kommissionen bestehen auch noch provinzielle Baupflegekommissionen, die für kleine Orte ohne lokale Kommissionen bestimmt sind.

Für die Hauptstadt Amsterdam gibt es gleichfalls eine Baupflegekommission aus Architekten, Beamten und Laien. Allerdings sind für einzelne Stadtteile besondere Kommissionen eingesetzt. Für eine der Hauptstraßen liegt die ästhetische Beurteilung und Genehmigung in den Händen von Dr. Berlage. Einen besonderen Aufgabenkreis mit folgenden Hauptaufgaben haben die für die Erweiterungspläne Amsterdam-West, -Süd und -Ost eingesetzten Kommissionen: 1. Ausarbeitung des Erweiterungsplanes, 2. Aufstellung von Silhouetten der Straßenwände, 3. Ausarbeitung von Zonenbestimmungen, 4. Feststellung der Bebauungshöhe, 5. Feststellung der Wohnungstypen. Eine wichtige Arbeit ist aber auch die Einteilung des ganzen Planes in architektonische Einheiten. Jede Einheit soll von einem Architekten behandelt werden. Kein Privatunternehmer darf in der ganzen Stadt ohne Architekt bauen. Wenn gemeinnützige Bauvereine, die staatliche oder städtische Bauzuschüsse erhalten, größere Wohnviertel bauen, so geschieht dies unter Kontrolle des Wohnungsamtes. Es wird versucht, unter den örtlichen Architekten eine Arbeitsgemeinschaft herbeizuführen, am besten allerdings nur dann, wenn künstlerisch gleichgerichtete Architekten an der Anlage beteiligt werden. In gleicher Weise wird bei den Wohnungsbauten der Gemeinde verfahren.

Das Ergebnis des scharfen Eingreifens in den Stadtaufbau ist in Amsterdam sichtbar. Nicht Alles kann als gelungen bezeichnet werden, aber es ist Tatsache, daß die Methode gut und erweiterungsfähig ist.

Über die Beschaffung des Grund und Bodens für den Wohnungsbau in Holland führte der Vortragende Folgendes aus: In kleineren Gemeinden kann durch freihändigen Ankauf manchmal das Bedürfnis befriedigt werden. In größeren Gemeinden muß aber die Gemeindeverwaltung durch Erlangung von kommunalem Bodenbesitz oder durch anders gearteten Einfluß auf die Erschließung von privatem Baugelände das Bedürfnis nach Bauland befriedigen. In erster Linie kommt hierfür die Enteignung in Frage. Diese geschieht zugunsten einer Gemeinde oder auch von Vereinigungen, Gesellschaften oder Stiftungen, falls letztere sich ausschließlich auf dem Gebiete des Wohnungsbaus betätigen und zu diesem Zwecke durch die Regierung zugelassen sind. Diese Methode der Landbeschaffung geeignet aber vielen Schwierigkeiten; auch bei einer Schnellenteignung vergehen gewöhnlich eine ganze Reihe von Jahren.

Natürlich kaufen auch viele Gemeinden freihändig Grundstücke für Wohnungszwecke; sehr oft werden nur bestimmte Grundstreifen angekauft, damit ein gewisser Einfluß auf dem Grundstücksmarkt und auf die Erschließung des Ausbreitungsgeländes erreicht wird. Neben der Erlangung von kommunalem Grundbesitz, der sehr oft in Erbpacht vergeben wird, versuchen viele Gemeinden Einfluß auf die Erschließung von privatem Baugelände auszuüben. Die Vorschriften für derartige Erschließungen sind manchmal ziemlich streng. Es gibt da Bestimmungen, daß die Wohnungstypen der Genehmigung der Stadtverwaltung bedürfen, daß nur bestimmte Architekten

hinzuzuziehen sind und das ganze Gelände in architektonische Einheiten geteilt werden muß.

Eine Streitfrage bleibt es aber in Holland wie anderwärts, ob man den kommunalen Grundbesitz für allgemeine Wohnzwecke besonders fördern soll oder ob man das erwünschte Ziel in der privaten Grundstücksbewirtschaftung sieht. Es ist dies eine Seite von den verschiedenen in dem Kampfe auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Daß in Amsterdam trotz der Wohnungsnot 2000 Wohnungen zur Zeit leer stehen (einzelne derartige Fälle gibt es auch schon bei uns), weil sie für die in Frage kommenden Kreise zu teuer sind, ist der Beweis dafür, daß mit dem Bauen allein nicht alles getan ist. Eine besonders interessante Feststellung gab Dr. Keppler damit, daß er nach den holländischen Erfahrungen das Massenmiethaus als ungeeignet für die ärmeren und darum auch kulturell rückständigeren Kreise hält. Diese müßten in Siedlungen, also in Einzelhäusern, untergebracht werden, ähnlich wie Kleinbauern und Tagelöhner, während erst bessere Familien in der Etagenwohnung unterzubringen sind, wo gemeinsame Anlagen, wie Zentralwaschküche, Badeanstalt usw. zur Verfügung stehen.

Den zweiten Vortrag, gleichfalls von Lichtbildern unterstützt, hielt der Dezerent des Kölner Wohnungsamtes, Beigeordneter Dr. Greven, über den „Kölner Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der Bauten der Gemeinnützigen A. G. für Wohnungsbau in Köln“. Er berichtete über das, was Köln in der Nachkriegszeit im Wohnungsbau geleistet hat. Wenn auch Amsterdam in 2 Jahren das vollbracht habe, was Köln in 8 Jahren, so marschiere im Wohnungsbau Köln bei uns an der Spitze. Dies sei notwendig gewesen, weil Köln seit der letzten Volkszählung ohne die Eingemeindungen einen Zuwachs von etwa 70 000 Köpfen zu verzeichnen gehabt habe. Mit einem Aufwand von 81 Millionen M. seien deshalb seit dem Kriege 20 000 Wohnungen in Köln errichtet worden.

Diese Leistung sei um so beachtlicher, als die Stadt nie in eigener Regie Wohnungen gebaut, sondern dies stets der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit überlassen habe. Ermöglicht wurde eine so lebhaft Bautätigkeit dadurch, daß Köln zeitiger als andere Städte Anleihen für den Wohnungsbau aufnahm. Auch von seiten der städtischen Sparkasse sind seit der Stabilisierung 53 Millionen M. an Hypothekengeldern ausgeliehen worden. Bereits im Jahre 1922 ging man in Köln dazu über, zweite Hypotheken durch die Stadt nur zu verbürgen, eine Maßnahme, die jetzt auch von anderen Städten nachgeahmt werde. Als besonders zweckmäßig habe sich das Vorhandensein der Gemeinnützigen A. G. für Wohnungsbau in Köln herausgestellt. Diese Gesellschaft, bereits 1913 gegründet mit dem Ziele, den Bau von Einfamilienhäusern auch in der Großstadt wieder möglich zu machen, stehe unter dem maßgebenden Einfluß der Stadt. Es habe sich ergeben, daß eine derartig gemischt-wirtschaftliche Unternehmung, die von allen bürokratischen Fesseln befreit sei, eine viel größere Beweglichkeit besitze als ein kommunaler Regiebetrieb. In der Gesellschaft gäbe es keine beamteten Architekten, sondern zu allen Aufgaben würden Privatarchitekten herangezogen. Auch andere Genossenschaften haben fruchtbringend gewirkt. Die eine Zeitlang auf-tretenden Neugründungen von Baugenossenschaften wurden dadurch eingedämmt, daß man diesen Neugründungen keine öffentlichen Mittel bewilligte.

Über die Besichtigung der internationalen Städtebauschau auf dem Gelände der technischen Messe am Nachmittag des ersten Sitzungstages und über die noch stattgefundenen Vorträge im weiteren Verlauf der Tagung wird in einem zweiten Artikel berichtet werden.

(Schluß folgt.)

Die Notwendigkeit der Mieterhöhung.

Von Dr. Ebel, Ob.-Reg.-Rat im Reichsarbeitsministerium.



urch Verordnung der Reichsregierung vom 11. März d. J. ist die gesetzliche Miete vom 1. April um 10 v. H. und vom 1. Oktober um weitere 10 v. H. der Friedensmiete erhöht worden. Die Bekanntgabe dieser Mieterhöhungen hat in der Öffentlichkeit erhebliche Unruhe hervorgerufen, die sich in zahlreichen Erörterungen in der Presse, in Zuschriften und Eingaben an die Abgeordneten des Reichstags, in Protestversammlungen und in ähnlicher Weise äußerte. Aus den Kreisen der Mieter wurde die Notwendigkeit der Mieterhöhung zum

Teil lebhaft bestritten, und auch im Reichstag sind Anträge gestellt worden, welche eine weitere Mieterhöhung ausschließen wollten. Es soll daher im folgenden kurz eine Übersicht der Gründe gegeben werden, die eine Erhöhung der gesetzlichen Miete rechtfertigen.

Die Wohnungszwangswirtschaft wurde gegen Ende des Krieges mit dem Ziele eingeführt, die Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen und nicht gerechtfertigten Kündigungen zu schützen. Schon damals und auch bei dem späteren Ausbau der Wohnungszwangswirtschaft durch die drei Gesetze, Reichsmietengesetz, Mieterschutzgesetz und

Wohnungsmangelgesetz, wurde zum Ausdruck gebracht, daß es sich nur um eine durch die Wohnungsnot erforderlich gewordene vorübergehende Regelung handeln sollte. Darüber, daß die Wohnungszwangswirtschaft schließlich wieder aufzuheben ist, besteht auch kaum noch Streit. Es ist nicht möglich, dauernd durch gesetzliche Bestimmungen bei einem Teil der Wirtschaft die freie Entwicklung zu hemmen. Es ist vor allem nicht möglich, dauernd durch gesetzlichen Eingriff den Preis für die Wohnung wesentlich unter der durch wirtschaftliche Verhältnisse bedingten allgemeinen Preislage zu halten. Liegt der Mietpreis in Altbauten doch jetzt noch etwa 35—40 v. H. unter dem allgemeinen Preisniveau.

Die Aufhebung der Zwangswirtschaft kann jedoch erst erfolgen, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind. Zunächst muß das Angebot an Wohnungen der Nachfrage wenigstens einigermaßen entsprechen. Ist dies nicht der Fall, so wären die Folgen Mietsteigerungen, die eine wirtschaftlich nicht gerechtfertigte Belastung der Bevölkerung und der Wirtschaft bedeuten würden. Vor allem muß aber die gesetzliche Miete an die Kosten der allgemeinen Lebenshaltung und an die Neubaumieten angepaßt sein, da sonst beim Übergang in die freie Wirtschaft schwere wirtschaftliche, soziale und politische Erschütterungen eintreten müßten. Hierbei kommt selbstverständlich nicht lediglich eine Erhöhung der gesetzlichen Miete in Frage, sondern daneben muß auf eine Senkung der Neubaumieten hingewirkt werden. Hier sind es vor allem die hohen Zinssätze, die wesentlich zu dem hohen Stande der Neubaumieten beitragen.

Zur möglichst raschen Beseitigung der Wohnungsnot muß die Bautätigkeit mit allen Mitteln gefördert werden. Neben der Hergabe von Mitteln aus öffentlicher Hand muß daher versucht werden, das Privatkapital stärker als bisher zur Beleihung von Neubauten heranzuziehen. Die Voraussetzung hierfür ist zunächst, daß sich für Neubauten ein sicherer Verkehrswert bildet, der einen Maßstab für die Beleihung bieten kann. Maßgebend für diesen Verkehrswert ist die Rentabilität der Neubauten. Diese wiederum wird bestimmt durch die durchschnittliche Höhe der Mieten. Je höher diese ist, desto höher kann auch die Beleihungsgrenze von den Realkreditinstituten gesetzt werden.

Die starke Spanne zwischen Alt- und Neubaumieten ist ferner auch aus lohn- und gehaltspolitischen Gründen auf die Dauer nicht möglich. Je größer die Zahl der Arbeitnehmer wird, die in Neubauten mit der entsprechend höheren Miete zu wohnen gezwungen sind, desto stärker wird die Forderung nach Berücksichtigung der höheren Neubaumieten bei Lohnfestsetzung erhoben werden, eine Forderung, die praktisch nicht zu erfüllen wäre. Gegen die Mietsteigerung ist ferner eingewandt worden, daß der gegenwärtige Zeitpunkt für eine Mietsteigerung nicht geeignet sei. Der Einwand trifft nicht zu. Gerade in den letzten Wochen haben in den wichtigsten Berufsgruppen Lohnverhandlungen stattgefunden, und es ist durchweg eine Erhöhung der Löhne eingetreten. Diese Lohnwelle, die aus der Wirtschaftskonjunktur heraus entstanden ist, mußte dazu ausgenützt werden, um auch gleichzeitig die erhöhten Mieten miteinzurechnen. Wäre dies nicht geschehen, so würde eine Mieterhöhung in einem späteren Zeitpunkt nur zu neuen Lohnbewegungen und zu einer neuen Beunruhigung der Wirtschaft führen. Tatsächlich ist auch bei den jetzigen Lohnverhandlungen die Mieterhöhung bereits mitberücksichtigt worden.

Von entscheidender Bedeutung, vor allem auch für das Baugewerbe, wird es sein, in welcher Weise die Miet-

steigerung von 20 v. H. der Friedensmiete verwendet wird. Die Reichsregierung hat hierüber keine Bestimmung getroffen, sie war hierzu auch nicht in der Lage, da ihr nach den gesetzlichen Bestimmungen nur das Recht zusteht, einen Mindestsatz der gesetzlichen Miete festzusetzen. Die Regelung der Frage der Verteilung der Mieterhöhung, vor allem also der Frage, in welchem Umfange die Mieterhöhung als Hauszinssteuer in die öffentliche Hand — sei es für allgemeine Finanzzwecke, sei es für den Wohnungsbau — zu überführen ist, ist den Ländern überlassen. Hierbei ist reichsgesetzlich nur bestimmt, daß nicht mehr als ein Fünftel der Steigerung für allgemeine Finanzzwecke in Anspruch genommen werden darf. Für das Baugewerbe und die Bautätigkeit ist in erster Linie entscheidend, welcher Betrag dem Wohnungswesen zur Verfügung gestellt wird. Wenn hier auch schon erhebliche Mittel — in Preußen 20 v. H. der Friedensmiete — bereitgestellt sind, so reichen diese doch noch nicht aus, um die dringend erforderliche Anzahl von Wohnungen jährlich neu herzustellen, sie haben im letzten Jahre nicht eine erhebliche Arbeitslosigkeit im Baugewerbe verhindern können.

Wirtschaftliche Gründe fordern jedoch die Unterstützung des Wohnungsbaues gerade in Zeiten einer wirtschaftlichen Krise und großer Arbeitslosigkeit. Man wird annehmen können, daß in Deutschland mindestens 800 000 Bau- oder Hilfsarbeiter vorhanden sind, darunter 200 000 Maurer und 80 000 Zimmerleute. Eine genügende Neubautätigkeit verhindert demnach die Erwerbslosigkeit von über 1 Million Arbeitern, eine ungenügende Bautätigkeit zwingt dazu einen großen Teil der im Baugewerbe Beschäftigten aus Mitteln der Erwerbslosenfürsorge zu unterstützen. Beschäftigung im Baugewerbe bringt einer großen Anzahl anderer Berufe Verdienstmöglichkeit. Dies gilt vor allem für die Baustoffindustrie, wie Zement- und Kalkindustrie, Tischlereibetriebe, Ziegeleien usw., und für den Baustoffhandel. Das Baugewerbe ist daher immer mit vollem Recht als das Schlüsselgewerbe der Wirtschaft bezeichnet. Eine weitere Auswirkung tritt dadurch ein, daß die Angehörigen des Baugewerbes, der Baustoffindustrie und des Baustoffhandels durch die ihnen zufließenden Löhne in die Lage versetzt werden, mehr Nahrungsmittel und Industrieerzeugnisse für ihren eigenen Bedarf zu erwerben. Die Belegung der Bautätigkeit bedeutet somit auch die Belegung einer großen Anzahl anderer Wirtschaftszweige. Wie bereits hervorgehoben, liegt die Entscheidung über die Verwendung der Mietsteigerung in erster Linie bei den Ländern. Da die Mieterhöhung bereits am 1. April in Kraft getreten ist, wird die Entscheidung in den nächsten Tagen zu erfolgen haben. Es ist zu wünschen, daß die Länder die große Bedeutung einer genügenden Bautätigkeit nicht verkennen und die erforderlichen Beträge für eine Steigerung der Bautätigkeit zur Verfügung stellen.

Ein Einwand, der gegen die Bereitstellung weiterer Mittel für den Wohnungsbau erhoben wird, muß noch erwähnt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß die Verstärkung der öffentlichen Mittel zu Preissteigerungen auf dem Baumarkt führen kann, so daß schließlich doch nicht mehr Wohnungen gebaut werden können als vorher. Es ist zuzugeben, daß diese Gefahr besteht: die Landesbehörden werden hier die Entwicklung der Preise aufmerksam verfolgen und, falls es notwendig wird, durch Einschränkung der Zuschußgewährung oder auf andere Weise regulierend eingreifen müssen. Die Gefahr der Preissteigerung darf jedoch nicht dazu führen, das Endziel, eine möglichst starke Erhöhung der Bautätigkeit, zurückzustellen. —

Normenwesen.

Deutsche Normen für Kalksandsteine (Mauersteine). Vom Normenausschuß der deutschen Industrie sind unter DIN 106 Normen für Kalksandsteine herausgegeben, die folgenden Inhalt haben:

Begriff: Kalksandsteine sind Mauersteine, die aus Quarzsand und Kalk nach innigem Mischen in Form gepreßt und unter Dampfdruck erhärtet sind und nachfolgenden Bedingungen entsprechen.

Gestalt: Kalksandsteine müssen die Gestalt eines von Rechtecken begrenzten Körpers haben. Als üblich gelten die Abmessungen (Normalform) 25 cm Länge, 12 cm Breite, 6,5 cm Höhe, Abweichungen in Länge, Breite und Höhe bis zu 2 mm sind zulässig.

Druckfestigkeit: Lufttrockene Kalksandsteine müssen eine Druckfestigkeit von mindestens 150 kg/cm² besitzen.

Steine, die 150 kg/cm² Druckfestigkeit nicht erreichen, dürfen nicht als Kalksandsteine bezeichnet werden.

Als Maßstab für die Druckfestigkeit dient der Mittelwert aus der Prüfung von mindestens 10 Steinen gleicher Art, die in folgender Weise geprüft sind: Die Steine werden quer zur Länge gehalftet, die Hälften mit Zementmörtel zu würfelförmlichen Körpern knirsch aufeinander gemauert und die der Mauerfuge parallelen Druckflächen des Körpers mit ebensolchem Mörtel abgeglichen. Den Abgleichszeiten zur Erhärtung und zum Austrocknen gelassen werden. In jeder Reihe darf von den Kalksandsteinen keiner unter 120 kg/cm² Druckfestigkeit aufweisen.

Wasseraufnahmefähigkeit: Die Wasseraufnahmefähigkeit darf nicht weniger als 10 v. H. des Gewichtes betragen. Nach oben ist sie nicht begrenzt.

Die Wasseraufnahmefähigkeit wird wie folgt ermittelt: Mindestens 5 Steine werden so lange getrocknet, bis keine Gewichtabnahme mehr eintritt; dann werden sie in reinem Wasser so lange getränkt, bis keine Gewichtszunahme mehr festzustellen ist.

Frostbeständigkeit: Kalksandsteine müssen frostbeständig sein, d. h. sie dürfen bei vorschriftsmäßiger Frostprobe keine Absplitterung zeigen. Zur Prüfung auf Frostbeständigkeit werden 10 Steine mit Wasser getränkt, in einem abgeschlossenen Luftraum von mindestens $\frac{1}{2}$ m³ 25 mal abwechselnd der Frostwirkung bei mindestens -4° C vier Stunden lang ausgesetzt und nach jedesmaligem Gefrieren in Wasser von Zimmerwärme aufgetaut. —

Literatur.

Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen. II. Teil. Heft 5. Herausgegeben von der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen in München. —

Die soeben erschienene 2. Folge der Entscheidungen zum Reichs-Wohnungs-Mangelgesetz, Reichs-Mieterschutzgesetz und Reichs-Mietengesetz, bringt eine Fülle wertvollsten Materials aus diesem umfangreichen Stoffgebiet.

Die Bearbeiter Gut, Stümper und Zormaier haben mit dieser Fortsetzung zum Teil 1 eine überaus wertvolle Arbeit veröffentlicht, die nicht nur allen mit diesen Dingen befaßten Verwaltungsbeamten, Anwälten und Richtern, sondern auch jedem Laien wertvolle Richtlinien und Fingerzeige für die Behandlung von Einzelfällen auf diesem Gebiet geben.

Allein die klare, sachliche Gliederung des Stoffes, die auf 30 Seiten des 140 Seiten umfassenden Heftchens in übersichtlicher Disposition eine schnelle Orientierung ermöglicht, zeigt, welche Fülle von Material hier verarbeitet worden ist.

War schon der 1. Teil des Werkes dem Praktiker ein unentbehrlicher Führer und ein ständig benutztes Nachschlagewerk geworden, so erhöht dieser ergänzende 2. Teil den Wert für die Praxis ganz außerordentlich. —

Baurat R. Fisch, Merseburg.

Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden. Von F. W. Roß. 8^o. 1924. Schmorl & v. Seefeld, Hannover.

Das bereits im Jahre 1924 erschienene Büchlein von F. W. Roß bietet für den Sachverständigen eine außerordentlich wertvolle Ergänzung zu der vorhandenen Fachliteratur. Das Büchlein gehört mit zu dem besten, was über Taxwesen überhaupt geschrieben ist.

Nach einer eingehenden Erklärung der Grundbegriffe des Taxwesens bringt der Verfasser statistisches Material, insbesondere Zusammenstellungen über Baustoffbedarf, sodann in eingehender Darstellung Normalanschlagpreise.

Im zweiten Teile „Tabellen“ sind Normalwerte für die hauptsächlichsten Gebäudearten systematisch zusammengestellt, danach mit als Wichtigstes eine Tabelle zur Berechnung der Abnutzung von Gebäuden, die als Norm nicht warm genug empfohlen werden kann, wenn man sich auch vor einer schematischen Benutzung hüten muß.

Zum Schluß bringt der Verfasser Beispiele für Taxen, ebenfalls in der Form von Tabellen.

Das Buch wurde von Stadtbauinsp. Oskar Schütte neu bearbeitet und gehört mit zu den wichtigsten und besten Erscheinungen dieses Spezialgebietes. — Runge.

Rechtsfragen.

Entscheidungen höherer Gerichte.

Roggen als Baugeld und Architektenhonorar. Von dem Geschäftsführer v. R. der Kreisgruppe des Pommer-schen Landbundes in Lauenburg war der Architektenfirma M. & W. in Charlottenburg der Bau eines Landbundeshauses übertragen worden. Nachdem die Landbundeshausgenossenschaft gebildet war, kam die Vereinbarung zustande, daß sich die im Schreiben vom 19. Sept. 1923 mit 33 000 Ztr. Roggen angegebenen Baukosten auf 40 000 Ztr. Roggen erhöhen. Das Honorar für die Architektenfirma wurde unter Zugrundelegung der Gebührenordnung für Architekten vereinbarungsgemäß auf 1750 Ztr. Roggen festgesetzt. Infolge von Streitigkeiten zwischen den Parteien übertrug die Architektenfirma M. & W. ihre Ansprüche aus dem Verträge an den Bund Deutscher Architekten e. V. in Berlin. Nachdem dieser zunächst vergeblich gegen den Geschäftsführer v. R. vorgegangen war, erhob er gegen den Rittergutsbesitzer K. in Scharnhorst, der ohne Vertretungsmacht bestellt habe, Klage auf Lieferung von 1750 Ztr. Roggen oder Zahlung des Tagespreises.

Das Landgericht Stolp sprach dem Kläger den Gegenwert von 1750 Ztr. Roggen mit 14 000 RM. zu. Dagegen kam das Oberlandesgericht Stettin zur Abweisung der Klage, indem es glaubt, den Vertrag dahin auslegen zu müssen, daß als Architektenhonorar Roggen in Natur geliefert werden sollte und daß damit der „Betrieb eines Lebensmittelhandels“ seitens der Archi-

tektenfirma verabredet worden sei, zu dem diese keine Erlaubnis gehabt habe. Hieraus folgert das Oberlandesgericht die Nichtigkeit des Vertrages. Auf die Revision des Klägers hat der VI. Zivilsenat des Reichsgerichts dieses Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. In den reichsgerichtlichen Entscheidungsgründen wird u. a. ausgeführt, daß das Oberlandesgericht zu Unrecht den buchstäblichen Sinn eines Satzes der Vereinbarung als ausschlaggebend in Betracht gezogen habe. Die Deutung des Oberlandesgerichts wird schon dadurch erschüttert, daß — wie allgemein bekannt — in jener Zeit der gesteigerten Inflation der Roggen auf dem Lande die übliche Grundlage für die wertbeständige Bestimmung von Geldbeträgen bildete. Dieser Übung des Verkehrs haben sich die Vertragschließenden bei ihren Vereinbarungen erkennbar angeschlossen, indem sie die Baukosten nach Zentnern Roggen schätzten. Daß sie nur den Geldbetrag dieser Kosten nach einer wertbeständigen Größe bezeichnen wollten, kann keinem Zweifel unterliegen. Dann fehlt aber jeder Anhalt für die Annahme, daß die im folgenden Satze bei Bestimmung des Honorars angegebene Roggenmenge etwas anderes als den Wertmesser für einen Geldbetrag darstellen sollte. Hiernach mußte das oberlandesgerichtliche Urteil aufgehoben werden, ohne daß es auf die Frage des „unerlaubten Handelsbetriebes“ ankommen kann. (Aus den „Reichsgerichtsbriefen“. Herausgeber: K. Mißlack, Leipzig, Kochstr. 76.) (VI 503/26. — 15. Februar 1927.) —

Rechtsauskunft.

Herrn Arch. B. in E. (Rechtsanspruch auf Architektenhonorar bei Einreichung von Entwürfen zur Bewerbung um einen Auftrag?) Ein Landrat hat durch Rundschreiben eine Anzahl von Architekten mit sehr kurzer Frist zur Einreichung von Entwürfen aufgefordert mit dem Bemerken, daß der Kreis Ausschuß sich die Auswahl vorbehalte und eine Vergütung für die eingereichten Projekte zunächst nicht gewährt werde. Einem einzelnen Architekten soll dagegen monatelang Zeit zur Ausarbeitung eines Entwurfs gelassen worden sein, was den anderen Bewerbern verschwiegen wurde, und diesem ist dann auch der Auftrag erteilt worden, nachdem der mit ihm befreundete Landrat seinen Entwurf als den besten zur Ausführung empfohlen hatte.

Sie betrachten sich dadurch nicht nur in diesem Falle als geschädigt, sondern auch der Öffentlichkeit gegenüber gewissermaßen kompromittiert, so daß Sie für Ihre weitere Tätigkeit in dem Kreise fürchten. Sie fragen, ob Sie trotz der Form des Ausschreibens vom Landrate Schadenersatz verlangen können. Die Frage wird von unserem Rechtssachverständigen, unserer eigenen Auffassung entsprechend, wie folgt verneint:

„1. Ein Anspruch auf Vergütung für den eingereichten Entwurf ist nach dem Inhalt des Aufforderungsschreibens des Landrates ausdrücklich ausgeschlossen; die Auswahl unter den eingegangenen Entwürfen war dem Kreis Ausschuß vorbehalten, und es stand in dessen ausschließlichen Ermessen, ob er einen der eingesandten Entwürfe auswählte und welchen.

2. Ein Schadenersatzanspruch mit der Begründung, daß einer der Teilnehmer bevorzugt worden ist, dürfte kaum durchzuführen sein.

Es wird in tatsächlicher Hinsicht kaum nachweisbar sein, daß die Entscheidung bereits von vornherein zugunsten des betreffenden Bekannten des Landrates getroffen war, daß also der Landrat in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise Ihnen durch Aufforderung zur Beteiligung an einem für Sie von vornherein aussichtslosen Wettbewerb vorsätzlich Schaden verursacht hat; ebensowenig erscheint nachweisbar, daß anderenfalls die Entscheidung gerade zu Ihren Gunsten erfolgt wäre. Schließlich dürfte auch kaum zu beweisen sein, daß Ihr Renomme in der Öffentlichkeit durch Nichtauswahl Ihres Projektes geschädigt worden ist, denn es dürfte doch der Allgemeinheit kaum bekanntgeworden sein, daß Sie sich überhaupt an dem Wettbewerb beteiligt haben, und es wäre eine Schädigung, selbst wenn sie tatsächlich vorliegen sollte, jedenfalls auch nicht annähernd dem Betrage nach zu beziffern, was für die Geltendmachung eines Ersatzanspruches erforderlich wäre.

Hiernach erscheinen irgendwelche Ansprüche rechtlich nicht mit Erfolg durchführbar.“ —

Dr. P. Gläß, Rechtsanwalt, Berlin.

Das Vorgehen des Landrates ist vom moralischen Standpunkt aus selbstverständlich scharf zu verurteilen, denn es stellt, wenn Ihre Darstellung sachlich durchaus richtig ist und nicht nur auf subjektivem Empfinden Ihrerseits beruht, eine bewußte Täuschung der aufgeforderten anderen Architekten und eine durchaus zu verwerfende Ausnützung ihrer Zeit dar; es ist bedauerlich, daß rechtlich dagegen nichts zu machen ist. —

Inhalt: Ein Rundblick über den derzeitigen Wohnungsbau. — Die Notwendigkeit der Mieterhöhung. — Normenwesen. — Literatur. — Rechtsfragen. Entscheidungen höherer Gerichte. — Rechtsauskunft. —

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