

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

## AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 29. JUNI 1927

Nr. 13

### Die Sicherung der Bauforderungen.

Von Justizrat Roß, Kötzschenbroda.

**D**er Empfänger von Baugeld hat es zur Befriedigung der Personen zu verwenden, die an der Herstellung des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrages beteiligt sind. Wer die Herstellung eines Neubaus unternimmt und entweder gewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Baugeld gewähren läßt, ist zur Führung eines Baubuchs verpflichtet. Ferner ist bei Neubauten an leicht sichtbarer Stelle ein Anschlag anzubringen, der Stand, Familien-, mindestens einen ausgeschriebenen Vornamen, Wohnort des Eigentümers und des mit der Ausführung betrauten Unternehmers enthält.

Diese Vorschriften des ersten Abschnitts des Reichsgesetzes vom 1. Juni 1909 über die Sicherung der Bauforderungen dienen dem Schutze der Baugläubiger nur mittelbar. Verstöße werden strafrechtlich geahndet. Ist das Baugeld bestimmungswidrig verwendet, oder das Baubuch nicht oder nicht ordnungsmäßig geführt, so wird der Pflichtige bestraft, wenn er seine Zahlungen eingestellt hat oder über sein Vermögen Konkurs eröffnet ist, und gleichzeitig Baugläubiger benachteiligt sind. Außerdem hat der Geschädigte Anspruch auf Schadenersatz in entsprechender Höhe.

Dem Baugläubiger wird dadurch keine unmittelbare Sicherung gegeben. Was nützt ihm die Bestrafung des Schuldigen? Eine Sicherung des Gläubigers ist nur wirksam, wenn seine Forderung mit Werten des anderen Teils so verknüpft wird, daß der Gläubiger in die Lage kommt, sich an diese Werte zu halten, im Falle der Schuldner sich als zahlungsunfähig erweist oder im weiteren Verlaufe zahlungsunfähig wird.

Nach § 648 BGB. hat der Unternehmer des Bauwerkes oder eines Teiles davon, das Recht auf eine **Sicherungshypothek** am Baugrundstücke des Bestellers. In vielen Fällen versagt dieses Sicherungsmittel. Lieferanten, die Werkstoffe abgeben, ohne sie in den Bau einzufügen, Fuhrleute, Bauarbeiter sind keine Unternehmer des Bauwerkes und haben daher kein Recht auf die Sicherungshypothek. Ebenso hat den Anspruch nicht, wer nicht mit dem Grundstückseigentümer abschließt, sondern auf Grund eines Vertrages mit dem Unternehmer Bauwerk herstellt. Auch der Inhaber der Sicherungshypothek, auf deren Eintragung übrigens jederzeit gültig verzichtet werden kann, geht leer aus, wenn das Baugrundstück schon vor der Eintragung der Sicherungshypothek mit anderen dinglichen Rechten überlastet war.

Der zweite Abschnitt des Gesetzes vom 1. Juni 1909 will die Bauforderungen in erheblicher weiterem Umfange und durchgreifender sichern. Die Forderungen der Baugläubiger kommen hinter drei Vierteln des Baustellenwerts zu stehen und erfassen den durch den Bau erzeugten Mehrwert des Grundstücks. Indessen ist dieser Gesetzesabschnitt ein Messer ohne Klinge und Stiel. Er ist im Reiche nicht als geltendes Recht eingeführt, sondern soll nur für die durch landesherrliche Verordnung bestimmten Gemeinden in Kraft treten. Verordnungen dieser Art, die sich auf diesen Gesetzesabschnitt stützen, sind aber nicht ergangen.

Deshalb bleibt der Baugläubiger im wesentlichen auch weiterhin auf Selbsthilfe angewiesen. Der Zusammenschluß der einzelnen Zweige des Baugewerbes und der

Baulieferanten zu größeren oder engeren Verbänden ist bei sachdienlicher Handhabung der Verbandstätigkeit ein geeignetes und wichtiges Mittel, dem Baugläubiger an Schutz zu verschaffen, was ihm die Gesetzgebung versagt. Der Verband oder ein von ihm gebildeter Ausschuß hätte Mindestpreise und allgemeine Geschäftsbedingungen festzusetzen, die Bauvorhaben zu prüfen und darüber zu befinden, ob sie für seine Mitglieder zur Ausführung zugelassen werden. Der Bauherr hat sich über Vermögensverhältnisse und Baugeld auszuweisen. Der Verband beschließt von Fall zu Fall über die Zulassung des Baues, die nur erfolgt, wenn die Befriedigung des oder der Ausführenden wegen ihrer künftigen Bauforderungen ausreichend sicher ist. Die Gefahren, welche die freie Konkurrenz in sich birgt, werden so weitestgehend aufgehoben, und die Baugläubiger von dem guten Willen des Gesetzgebers und des Bauherrn unabhängig gemacht. Die Tatsache, daß die geschäftlichen Verluste der Mitglieder auf das denkbar geringste Maß herabgeschraubt werden, stärkt das Gefühl der Zusammengehörigkeit und bringt den Mitgliedern Ersatz für die Beschneidung ihrer Selbständigkeit durch den Verband. Bleibt das Mitglied wirtschaftskräftig, so erleichtert sich damit für seine Arbeiter die Möglichkeit, angemessene Löhne zu beziehen und fortlaufend beschäftigt zu werden. Weil nur Bauvorhaben zugelassen werden, deren Durchführung nach sachkundigem Ermessen sicher ist, verringert sich für den Bauherrn die Gefahr, während des Baues wirtschaftlich zusammenzubrechen. Die dargestellte Tätigkeit der Verbände entspräche daher auch den richtig verstandenen Belangen des Bauherrn. Voraussetzung des wirksamen Eingreifens der Verbände ist, daß der größte Teil der als Konkurrenten in Betracht kommenden Personen ihre Mitglieder sind. Fehlte ein wesentlicher Teil, so würde die Verbandstätigkeit durch Außenseiter erstickt.

Abgesehen von der Einwirkung der Verbände auf die zwischen ihren Mitgliedern und Bauherrn abzuschließenden Verträge, wird der Beteiligte zweckmäßig von den Rechtsbehelfen Gebrauch machen, die ihm das bestehende Recht für die Sicherung seiner Forderung bietet. Die Forderungen der Bauhandwerker, die den inneren Ausbau vornehmen, werden regelmäßig später fällig als die Forderungen der Lieferanten und der Rohbauunternehmer. Je später die Fälligkeit, desto größer die Gefährdung. Diesem Unterschiede wird sich das Maß der Vorsicht anzupassen haben, die bei Übernahme von Bauaufträgen anzuwenden ist. Unerfüllt bleibende Hoffnungen sind nicht diskontierbar und führen nicht selten zu Verlusten.

Ist das Baugrundstück des Bestellers nicht durch Vorintragungen überlastet, so wird der Unternehmer des Bauwerkes oder eines Bauwerkteiles seine Sicherung auch gegen den Willen des Bauherrn dadurch erlangen können, daß er sich für seine Leistungen das Recht auf eine Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB. im Grundbuche vormerken läßt.

Zweckmäßig wird der Baugläubiger bestrebt sein, schon beim Vertragsschlusse mit dem Bauherrn oder Unternehmer, wenn deren Verhältnisse zu Zweifeln Anlaß bieten, sich eine Sicherheit auszubedingen. Bürgschaften bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform. Das von dem Bürgen zu unterzeichnende Schriftstück muß inhaltlich das Einstehen für die Schuld des Bau-



herrn oder Unternehmers gegenüber dem Baugläubiger und außerdem erklären, für welche Schuld gebürgt werden soll (RGZ. 57, 261). Bloße Bezugnahme auf andere, außerhalb der Urkunde liegende Umstände, reicht zur Wahrung der Schriftform nicht aus. Die selbstschuldnerische Bürgschaft ist für den Gläubiger vorteilhafter als die gewöhnliche. Er kann sich wegen seiner Forderung unmittelbar an den selbstschuldnerischen Bürgen halten, ohne daß dieser das Recht hat, den Gläubiger zunächst an den Hauptschuldner zu verweisen.

Zur Bestellung eines Pfandrechts an beweglichen Sachen ist erforderlich, daß Eigentümer und Gläubiger über die Begründung des Pfandrechts einig sind, und der Eigentümer dem Gläubiger den Besitz am Pfande einräumt.

Wird dem Gläubiger für seine Forderung Hypothek bestellt, so wird er lieber eine gewöhnliche Hypothek als eine bloße Sicherungshypothek nehmen. Die Sicherungshypothek unterscheidet sich von der gewöhnlichen Hypothek dadurch, daß das Recht des Gläubigers aus der Sicherungshypothek sich nur nach der Forderung bestimmt, und die Forderung nicht unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs steht. Bei Geltendmachung des dinglichen Rechts aus der Sicherungshypothek muß der Gläubiger im Streitfalle die Entstehung der Forderung beweisen; denn aus der Eintragung in das Grundbuch folgt noch nicht, daß die Forderung tatsächlich besteht. Der dem Gläubiger durch Bestellung einer gewöhnlichen Hypothek zugeführte Wert ist größer, er wird durch sie wirtschaftlich stärker als durch eine Sicherungshypothek. Auf die gewöhnliche Hypothek kann sich der Gläubiger durch ihre Abtretung oder Verpfändung Geld verschaffen, während dies bei einer Sicherungshypothek nicht immer möglich sein wird.

Wird über die Hypothek ein Hypothekenbrief gebildet, so erwirbt der Gläubiger die Hypothek nicht schon mit ihrer Eintragung in das Grundbuch, sondern erst, wenn ihm der Hypothekenbrief von dem Grundstückseigentümer übergeben wird. Bis zur Übergabe des Briefes steht die Hypothek als Eigentümergrundschuld dem Eigentümer zu und unterliegt bis dahin seiner Verfügung und dem Zugriff seiner Gläubiger. Um diese Gefahr zu vermeiden, kann der Baugläubiger schon vor Eintragung der Hypothek mit dem Eigentümer vereinbaren, daß der Baugläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief von dem Grundbuchamte aushändigen zu lassen. Sofern das bedungen wird, erwirbt der Baugläubiger die Hypothek mit der Eintragung und das Eigentum am Hypothekenbriefe mit seiner Herstellung durch das Grundbuchamt.

Vielfach wird der durch Hypothek zu sichernde Baugläubiger mit Erfolg darauf bedacht sein können, daß andere Hypotheken (Grundschulden), die seiner Hypothek rangrechtlich vorgehen, im Grundbuche gelöscht werden, sobald es dem Grundstückseigentümer möglich ist, die Löschung zu bewirken. Durch die Löschung vorgehender Rechte wird die eigene Hypothek sicherer und damit besser. Die Löschungsmöglichkeit wird namentlich dann eintreten, wenn der Eigentümer voreingetragene Gläubiger befriedigt, oder vorhaftende Baugelddarlehne nicht ausgezahlt werden. Der Baugläubiger kann den Eigentümer vertraglich binden, Vorhypotheken in Fällen dieser Art löschen und zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen zu lassen. Nicht erforderlich ist die Zustimmung der Gläubiger, bei deren Hypotheken die Löschungspflicht des Grundstückseigentümers im Grundbuche vorgemerkt wird.

Soll dem Baugläubiger Sicherheit mit einer Forderung — Hypothek, Grundschuld — von dem Besteller der Bauleistungen gewährt werden, so ist es vorteilhafter, sich die Forderung übertragen (abtretend) als verpfänden zu lassen. Denn durch die Abtretung wird der Baugläubiger in höherem Maße Herr des Abgetretenen als durch bloße Verpfändung. Zur Übertragung der Forderung aus einem Wechsel oder Scheck ist die Übergabe des Wechsels oder Schecks notwendig, zur Abtretung einer Briefhypothek die Übergabe des Hypothekenbriefes. Ist kein Hypothekenbrief gebildet, so bedarf es der Eintragung des Rechtsüberganges in das Grundbuch. Sparkassenguthaben können auch ohne Übergabe des Sparkassenbuches übertragen werden. Trotzdem ist dem Erwerber der Forderung dringend anzuraten, daß er sich das Buch einhändigen läßt.

Der Baugläubiger ist zur Einklagung, Verpfändung und Weiterabtretung des ihm zur Sicherheit abgetretenen Rechtes befugt. Wird er wegen seiner Bauforderung befriedigt, so fällt damit die abgetretene Forderung an den Abtretenden zurück, wenn die Befriedigung als auflösende

Bedingung vereinbart ist. Sonst ist, um nach Befriedigung des Baugläubigers die abgetretene Forderung dem Abtretenden wieder zuzuführen, Rückabtretung erforderlich. Zu dieser ist der Baugläubiger erst verpflichtet, wenn er die Bauforderung voll bezahlt erhalten hat. Nimmt er Teilzahlungen an, so verpflichtet ihn die Teilannahme nicht zur Rückübertragung eines entsprechenden Teiles der ihm abgetretenen Forderung. Falls sich der voll befriedigte Baugläubiger zur Rückabtretung außerstande gesetzt hat, ist er zum Schadenersatz verpflichtet.

Die zur Errichtung eines Gebäudes bestimmten, auf das Baugrundstück geschafften Gegenstände, z. B. Mauersteine, Balken, Türen, Fenster, sind, bevor sie mit dem Gebäude verbunden werden, nach Ansicht des Reichsgerichts — die Frage ist streitig — Zubehör des Grundstücks (RGR. BGB. 5. Aufl. Anm. 3 zu § 97). Für die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken haften sie als Zubehörstücke, sobald sie in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangen. Der vorsichtige Baugläubiger wird, um das soweit möglich hinauszuschieben, sich vertraglich das Eigentum an den Stücken und das Recht zur Wegnahme vorbehalten, bis sie entweder bezahlt oder in das Gebäude eingefügt sind. Wird vorher die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet, so wird der Baugläubiger rechtzeitig die gerichtliche Aufhebung oder Einstellung der Zwangsvollstreckung in das ihm gehörige Zubehör herbeizuführen haben. Denn wenn er es unterläßt, gehen die Zubehörstücke durch den Zuschlag des Grundstücks in das Eigentum des Ersteheren über, obwohl sie dem Baugläubiger gehören. Die bloße Anmeldung seines Eigentums vor oder im Versteigerungstermine reicht zur Verhütung dieses Ergebnisses nicht aus. Der Baugläubiger, dessen Zubehör mit zugeschlagen ist, kann sich zwar an den Versteigerungserlös halten oder Ansprüche aus Bereicherung erheben. Indessen wird dann die Ermittlung des ihm zustehenden Betrages nicht selten schwierig sein.

Wenn die angelieferten Stücke in das Gebäude zu seiner Herstellung eingefügt werden, verlieren sie ihre rechtliche Selbständigkeit und werden kraft zwingenden Rechtes wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit des Grundstücks. Sie fallen in das Eigentum des Grundstückseigentümers und gleichzeitig in die Haftung für die eingetragenen Hypotheken, selbst wenn sich der Baugläubiger auch für die Zeit nach der Einfügung das Eigentum an den von ihm gelieferten Sachen vorbehalten hat. Der Eigentumsvorbehalt wird mit der Einfügung unwirksam, und das vorbehaltene Eigentum geht unter. Sonst könnte, wie das Reichsgericht (Jur. Woch. 1906, 189) sagt, ein Haus durch die Vorbehalte der Bauhandwerker wieder in seine einzelnen Bestandteile — Werkstoffe — aufgelöst werden. Auf die größere oder geringere Festigkeit der Verbindung von Baustoffen mit dem Gebäude kommt es nicht an. Sie kann auch lose oder leicht löslich sein. Wesentliche Grundstücksbestandteile sind die Mauern, der Dachstuhl, auch wenn er im Mauerwerk noch nicht verankert ist, das Dach, Treppen, Fußböden, Tapeten, Jalousien, Rolläden, Flurangeln, eingefügte Spültische, eingehängte Türen, Drehtüren, Fenster, Fensterscheiben, Fensterläden. Anders, wenn Türen oder Fenster nur probeweise eingehängt und wieder herausgenommen werden. In der Zwangsversteigerung erwirbt der Ersteher das Eigentum an den wesentlichen Bestandteilen trotz eines etwaigen Eigentumsvorbehalts des Baugläubigers. Auch wenn das Verfahren bezüglich wesentlicher Bestandteile eingestellt ist, oder der Zuschlagsbeschluß sie ausdrücklich vom Zuschlage ausnimmt, geht das Eigentum an ihnen auf den Ersteher über. Jedoch kann der Zuschlagsbeschluß, der wesentliche Bestandteile unrichtig von der Versteigerung ausschließt, dahin ausgelegt werden, daß er den Ersteher persönlich zur Herausgabe der Bestandteile verpflichtet, deren Eigentümer er durch den Zuschlag geworden ist (RGR. Anm. 7 zu § 93).

Der Baugläubiger, der auf Grund seines Eigentumsvorbehalts die von ihm gelieferten Stücke aus dem Gebäude wieder entfernt, obwohl er sein Eigentum durch ihre Einfügung verloren hat, ist den Hypothekengläubigern zum Schadenersatz verpflichtet. Er wird nicht dadurch entschuldigt, daß der Grundstückseigentümer der Entfernung zugestimmt hat (RGZ. 73, 335). Die Pflicht zum Schadenersatz tritt nicht ein, wenn der Baugläubiger vor der Entfernung Rat an rechtskundiger Stelle eingeholt und hier die falsche Auskunft erhalten hat, daß die Wegnahme erlaubt sei. Denn ihn trifft in diesem Falle kein Verschulden (OLG. Braunschweig Seuff A. 66, 324). Man sieht hieraus, daß es mitunter nützlicher ist, von seinem Rechtsbeistande eine unrichtige Rechtsauskunft zu erhalten, als eine richtige. —



# Der Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft.

(Nach „Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung 1927“, Heft 1, Verlag der Veröffentlichungen des Instituts für Konjunkturforschung Reimar Hobbing, Berlin.)



Wie wir nach gleicher Quelle in der Wirtschaftsbeilage Nr. 25 vom 29. Dez. v. J. den Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft gebracht haben, so geben wir in Folgendem interessante Gegenüberstellungen der Wohnungsbaupolitik mit der Industriewirtschaft, erläutert durch entsprechende Tabellen und Diagramme. Im übrigen drucken wir den betreffenden Abschnitt, der den Titel „Der Baumarkt“ trägt, wörtlich ab:

Die gegenwärtige Lage auf dem Baumarkt wird ganz durch das Wohnungsbauproblem beherrscht. Seine Inangriffnahme mußte von dem Grundsatz ausgehen, daß es sich bei der Überwindung des Wohnungsmangels nicht um ein Wohlfahrts-, sondern um ein Rentabilitätsproblem handle. Sollte sich privates Kapital am Wohnungsbau beteiligen, so mußte seine Verzinsung zum landesüblichen Zinsfuß erfolgen können.

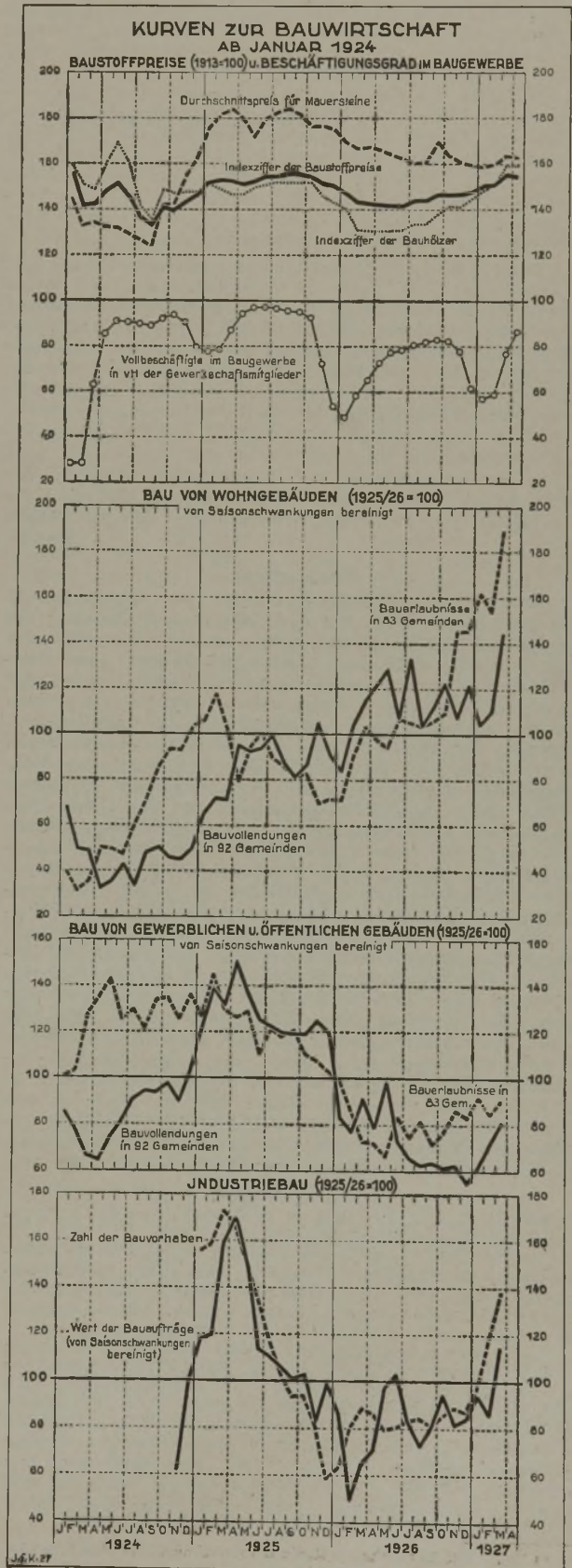
Infolge der Steigerung von Baustoffpreisen und Löhnen ist heute ein größeres Kapital für den Bau eines Hauses erforderlich als vor dem Kriege. Die Indexziffer der Baukosten, die allerdings die etwaige Verbilligung des Bauverfahrens im Einzelfall unberücksichtigt läßt, bewegt sich gegenwärtig auf etwa 175 (1913=100). Das zur Erlangung des gleichen Nutzwertes aufzuwendende größere Baukapital ist außerdem entsprechend der Kapitalmarktlage zu einem Zinsfuß zu verzinsen, der für Pfandbriefe noch vor anderthalb Jahren das Doppelte des Vorkriegsatzes betrug und sich selbst heute noch um etwa ein Drittel über dem Vorkriegsstande bewegt. Da für die Masse der neuzubauenden Wohnungen die Miete aus sozialpolitischen Gründen noch niedrig gehalten werden muß, reicht sie allein nicht aus, um die Verzinsung und Amortisation des Baukapitals für Neubauten heute schon zu decken. Solange aber ein natürlicher Ausgleich beider Seiten der „Rentabilitätsgleichung“ (Zins für Hypotheken und restliches Eigenkapital plus Amortisation gleich oder kleiner als Miete) noch nicht möglich ist, muß er auf künstlichem Wege — durch Beihilfen aus öffentlichen Mitteln — hergestellt werden.

Die Entwicklung im Jahre 1926 ließ in zweifacher Hinsicht eine Erleichterung des Wohnungsbaues im Jahre 1927 erwarten. Einmal hat die Gestaltung der drei Hauptfaktoren der Rentabilitätsgleichung (Zins, Baukosten, Miete) eine gewisse Annäherung beider Seiten im Laufe des Jahres bewirkt. Die Zinssätze, gemessen an der Rendite der fünfprozentigen Goldpfandbriefe, sanken bis zum Januar 1927 auf etwa 70 v. H. ihrer Höhe im gleichen Monat des Vorjahres. Die fortschreitende Anwendung maschineller Bauverfahren beim Bau von Reihenhäusern führte zu einer Senkung der Baukosten wenigstens im Großbau. Die Steigerung der gesetzlichen Miete schuf schließlich auf der anderen Seite den Boden für Mieterhöhungen auch für zwangswirtschaftlich zugeteilte Neuwohnungen. In dem Maße aber, wie die Ausgaben- und die Einnahmenseite der Rentabilitätsgleichung sich näherten, erwachte bei der damals bestehenden Flüssigkeit des Kapitalmarktes die Hoffnung auf ihren natürlichen Ausgleich in absehbarer Zeit und mit dieser auch das Interesse der Unternehmerkreise am Wohnungsbau.

Dazu kam als zweites Moment die nachdrücklichere Durchführung der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Bereitstellung öffentlicher Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues ging man immer mehr dazu über, direkte Zinszuschüsse zu zahlen, statt sie — wie man es anfangs ausschließlich getan hatte — als Zusatzkapital gegen billigen Zins auszuliehen.

So waren bei Beginn des laufenden Baujahres alle Voraussetzungen dafür vorhanden, daß es nicht nur gelingen würde, den jährlich zuwachsenden Neubedarf an Wohnungen zu befriedigen, sondern darüber hinaus auch einen Teil des Fehlbestandes zusätzlich zu erstatten. Das Baujahr 1926 hatte mit einer lebhaften Wohnungsbau-tätigkeit im Herbst geschlossen. Die damit verbundene starke Materialnachfrage hatte zu einer Steigerung der Baustoffpreise von 141,7 (1913=100) im Juni auf 146,5 im September 1926 geführt. Die starken Eindeckungen zur gegenwärtigen Bausaison riefen eine erneute Aufwärtsbewegung am Baustoffmarkt hervor, so daß die Indexziffer der Baustoffpreise bis Mitte Mai 1927 weiter auf 160,2 an-zog. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Handel mit Baustoffen einer weitgehenden Kartellierung unterliegt, die preisausgleichend gewirkt hat. Starken Schwankungen

unterliegen vor allem die Preise für Mauersteine und Bauhölzer. In beiden Warengruppen sind wegen der hohen Zahl kleinerer Einzelbetriebe Kartellierungsversuche bisher im wesentlichen ohne Erfolg geblieben. Während nun die Ziegelsteinproduktion durch die Inbetriebnahme bisher stillliegender oder auch neu errichteter Ziegeleien ausgedehnt werden kann, hat die starke Nachfrage nach Bauholz, die von dem inländischen Angebot allein nicht befriedigt wer-





den konnte, zu einem Anschwellen der Einfuhr von Rund- und Schnittholz seit Herbst 1926 geführt.

In früheren Ausführungen\*) wurde darauf hingewiesen, daß sich der Wohnungsbau unter freier Bauwirtschaft den Schwankungen der industriellen Konjunktur entgegen-gesetzt bewege. Bei verhältnismäßig konstanter Miete war die Kapitalanlage im Wohnungsbau in der Phase der Depression, also bei reichlichem Kapitalangebot zu niedrigem Zins und bei niedrigen Baukosten, naturgemäß am vorteilhaftesten. Demgegenüber trat der Wohnungsbau in der Phase des allgemeinen Aufschwungs, also bei steigendem Zins und wachsenden Baukosten, mehr und mehr zurück. So hätte die Steigerung von Baustoffpreisen und Zinssätzen in der Gegenwart unter normalen Verhältnissen voraussichtlich ebenfalls zu einer Einschränkung der Wohnungsbautätigkeit geführt. Die seit einigen Monaten zu beobachtende Stockung des Pfandbriefabsatzes steht damit in engem Zusammenhang.

Während sich der Bau von Wohnungen durch das Einwirken der öffentlichen Wohnungsbaupolitik noch für eine Reihe von Jahren vom Konjunkturverlauf der Industrie-wirtschaft losgelöst entwickeln kann, ist der gewerbliche Bau auf das engste mit diesem verbunden. Das wird aus dem nebenstehenden Schaubild ersichtlich, das die Vor-gänge auf dem Baumarkt — soweit möglich — unter Aus-schaltung der Saisonschwankungen wiedergibt.

Danach sind die Bauerlaubnisse für Wohngebäude und im Anschluß daran auch die Bauvollendungen seit ihrem Tiefstande im Jahre 1924 infolge der künstlichen Förderung namentlich seit Herbst 1926 beträchtlich gestiegen, während die gewerbliche Bautätigkeit seit dem Jahre 1925 merklich zurückging. Erst seit Mitte 1926 beginnt sich auch der gewerbliche Bau von seinem außerordentlichen Tiefstande zu heben. Der Wiederaufstieg hält sich aber in engen Grenzen.

Diese gegensätzliche Entwicklung von Wohnungsbau und gewerblicher Bautätigkeit in der Gegenwart wird durch die Entwicklung der Bauwirtschaft während der Inflationszeit verständlich. Damals trat der Wohnungs-bau infolge der schärferen Bestimmungen der Wohnungs-

zwangswirtschaft zurück, während der Industriebau und mit ihm die Produktionsmittelerzeugung zur Schaffung von Sachwerten einen verhältnismäßig großen Umfang an-nahmen. Wenn nach der Stabilisierung die umgekehrte Entwicklung eingetreten ist, so bedeutet dies das Streben der beiden Wirtschaftsgruppen nach dem Ausgleich ihrer durch die Inflation zerrütteten Marktlage.

Für das Baugewerbe selbst ergeben sich aus dem gegenwärtigen Verhältnis von Wohnungsbau und gewerblichem Bau wichtige Folgerungen. In den Jahren seit der Stabilisierung haben sich beide Zweige des Baugewerbes — ähnlich wie in der freien Wirtschaft der Vorkriegszeit — bis zu einem gewissen Grade ergänzen können. Der Rückgang der Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke konnte durch die Zunahme des Wohnungsbaues, wenn auch nur annähernd, ausgeglichen werden. In großen Zügen wird die Entwicklung im Wohnungs- und im gewerblichen Bau in den letzten Jahren in folgender Aufstellung (nach An-gaben für 83 bzw. 92 Gemeinden) wiedergegeben:

	1924	1925	1926
Zahl der Bauerlaubnisse			
Wohngebäude	100	142	167
Gewerbliche und öffentliche Gebäude	100	94	61
Zahl der Bauvollendungen			
Wohngebäude	100	185	240
Gewerbliche und öffentliche Gebäude	100	146	81

Die künftige Gestaltung des Baumarktes wird in hohem Grade von der Wohnungsbaupolitik abhängen. Wenn nämlich die Wohnungsbaupolitik daran festhält, zur Be-seitigung des Fehlbestandes an Wohnungen das Programm der zusätzlichen Erstellung von Wohnraum ohne Rücksicht auf die Konjunkturschwankungen durchzuführen, dann müssen sich für die Dauer der Durchführung die Spannungen auf dem Baumarkte, wie sie heute bereits ein-getreten sind, in den Phasen des industriellen Auf-schwungs wiederholen. —

### Vermischtes.

**Eine Reichswohnungs-Konferenz in Stuttgart.** In Stuttgart fand am 25. Mai d. J. eine Ausschußsitzung der Reichswohnungs-Konferenz statt, an der Vertreter des Reiches und zahlreicher Länder teilnahmen. Zur Ver-handlung gelangten verschiedene schwebende Fragen des Kleinwohnungsbaues. Insbesondere erfolgte eine Aus-sprache über die Lage am Baustoffmarkt und die Ent-wicklung der Preise für die hauptsächlichsten Baustoffe. Ferner wurde eine Denkschrift über den Stand des Woh-nungsbaues durchberaten, die dem Reichstage vorgelegt werden soll. Es dürfte sich dabei um die Denkschrift handeln, die als Ersatz für die ursprünglich vorgesehenen Richtlinien des Reichsarbeitsministeriums für den Klein-wohnungsbaubau gelten soll. Von dem Erlaß dieser Rich-tlinien wurde bekanntlich abgesehen, da sich die Verhand-lungen zwischen Reich, Ländern und den beteiligten Wirt-schaftskreisen über die Aufstellung eines grundsätzlichen Programmes zu sehr verzögert hatten. Die Denkschrift be-handelt die Wohnungsnot und die bisherigen und zu-künftigen Wege ihrer Bekämpfung. Einen breiteren Raum nahm die Beratung des Arbeitsausschusses über die Gebäudeentschuldungssteuer in den kommenden Steuer-vereinheitlichungsgesetzen ein. Der Typenausschuß be-schäftigte sich mit den Aufgaben der Rationalisierung im Bauwesen und den Grundsätzen für die Hergabe von Mitteln aus dem vor kurzem endgültig zur Verfügung ge-stellten 10 Millionen-Fonds des Reichsarbeitsministeriums für Versuchsbauten und ihre Auswertung. —

### Rechtsauskunft.

**Bürgermeister i. H.** (Müssen Lohnerhöhungen bei zu Fest-preisen vergebenen Bauarbeiten gezahlt werden?)

Die Gemeinde hat die Ausführung der Bauarbeiten für Wohn-hausbauten zu Festpreisen vergeben. Im Nachsatz des Ver-dingungsvertrages ist zum Ausdruck gebracht, daß etwa ein-tretende Lohnerhöhungen nicht bezahlt würden. Die Unternehmer fordern diese, trotz Anerkennung des Vertrages. —

Unser Rechtsachverständiger äußert sich dazu wie folgt:

Reichsgerichtliche Entscheidungen, wonach die Unternehmer von Bauarbeiten infolge Eintritts von Lohnerhöhungen nach Übernahme der Arbeiten eine Preiserhöhung verlangen können, trotzdem die Arbeiten ihnen zu Festpreisen vergeben sind und die Gemeinde ihre eigene Haftung für Lohnerhöhungen vertraglich ausgeschlossen hat, liegen nicht vor. Es erscheint auch aus-geschlossen, daß eine Entscheidung in diesem Sinne ergangen sein sollte, da die Rechtslage vielmehr klar dahin zu beurteilen ist, daß ein Preiszuschlag nicht verlangt werden kann.

Grundsätzlich ist eine Preissteigerung für zu liefernde Waren bzw. Lohnerhöhung für zu liefernde Arbeiten noch kein Grund, um den Unternehmer von der Lieferpflicht zu befreien oder ihn zu einem Hinausgehen über den fest vereinbarten Preis zu be-rechtigen (R. G. in Zivils. Bd. 88, S. 175, Bd. 95, S. 41). Das Reichsgericht hat in zahlreichen Entscheidungen den Unter-nehmer von dem fest vereinbarten Preis lediglich in solchen Fällen nicht für gebunden erachtet, in denen ihm wegen un-vorhergesehener völliger Veränderung der für die Vertragsaus-führung maßgeblichen wirtschaftlichen Verhältnisse die Erf-üllung zu den alten Vertragsbedingungen nicht mehr zugemutet werden kann. Dies war hauptsächlich in der Inflationszeit der Fall, wo es für den Unternehmer ruinös geworden wäre, wenn er bei längerer Dauer der Vertragsausführung angesichts der in-zwischen eingetretenen erheblichen Geldentwertung die Arbeiten noch zu dem alten, im Werte auf ein Nichts gesunkenen Preis hätte ausführen sollen (vgl. R. G. E. Bd. 101, S. 83, Bd. 103, S. 5, Bd. 107, S. 128 und 160, Bd. 108, S. 380, Bd. 110, S. 124). Der vorliegende Fall weicht aber in allen erheblichen Punkten von diesen Fällen ab. Denn erstens können die Lohnerhöhungen in heutiger Zeit nicht ein solches Ausmaß haben, daß damit die Grundlage des Vertrages völlig umgestaltet würde. Zweitens sind Lohnerhöhungen jetzt auch keine unvorhersehbaren Er-gebnisse, der Unternehmer muß vielmehr mit solchen rechnen und sich, wenn er selbst das Risiko nicht übernehmen will, vertraglich dagegen sichern. Bereits in der Inflationszeit (1921) hat das Reichsgericht ausgesprochen, daß ein Lieferant, der bei Vertrags-schluß bereits mit Preissteigerungen rechnen mußte und trotz-dem die Lieferzusage vorbehaltlos zu einem bestimmten Preise abgegeben hat, „die Folgen seiner sorglosen Handlungsweise zu tragen“, also zu dem vereinbarten Preise trotz eingetretener Preissteigerung zu liefern hat (R. G. E. Bd. 101, S. 159).

Die Rechtsprechung des Reichsgerichts geht also dahin: Der Unternehmer, der — wie in jetziger Zeit — mit Preis-steigerungen (bzw. Lohnerhöhungen) rechnen muß und einen Ver-trag zu festem Preise abschließt, ist an den festgesetzten Preis gebunden, wenn er nicht ausdrücklich sich eine Preis-erhöhung bei eintretender Lohnerhöhung im Vertrag vorbehält.

Ein solcher Vorbehalt ist seitens der Unternehmer im vor-liegenden Falle nicht nur unterblieben, im Gegenteil hat die Ge-meinde das Risiko etwaiger Lohnerhöhungen ausdrücklich für sich ausgeschlossen und dieses also den Unternehmern auferlegt. Angesichts dieser ausdrücklichen Bestimmung, welche die Unter-nehmer anerkannt haben, kann es gar keinem Zweifel unter-liegen, daß diese eine Bezahlung der Lohnerhöhung durch die Ge-meinde beanspruchen können. —

Dr. Paul Glass.

**Inhalt:** Die Sicherung der Bauforderungen. — Der Kon-junkturverlauf in der Bauwirtschaft. — Vermischtes. — Rechts-auskunft. —

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

\*) Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, 1926, Heft 2, S. 36 ff.