

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 21. SEPTEMBER 1927

Nr. 19

Baugeschäftliche Verbesserungen.

Von Rudolf Peters, Breslau.

Wenn man heute, ausgehend von dem Gesamtproblem der „Wirtschaftsrationalisierung“ auch von der Notwendigkeit der Rationalisierung im Baugewerbe spricht, so haben weite Kreise dabei fast immer nur jenen Entwicklungsgang vor Augen, der durch Schlagworte wie Typisierung, Normung, Mechanisierung der Arbeitsvorgänge usw. gekennzeichnet ist.

Die mit oft völliger Abkehr von früheren Wirtschaftsanschauungen verbundene Neuorientierung im Wirtschaftsleben zielt letzten Endes darauf ab, für die mit zunehmender Auswirkung der Rationalisierungsbestrebungen auch immer reichlicher werdende Produktion Absatz zu schaffen und zwar dadurch, daß die Verkaufspreise aller Produkte der Kaufkraft der Masse angepaßt werden. Daß auch einsichtige Bauunternehmer solchen und ähnlichen Gedankengängen folgen, ist selbstverständlich, und man kann mit ziemlicher Sicherheit annehmen, daß der Unternehmer am erfolgreichsten sein wird, der sich nicht damit begnügt, genormte Baustoffe und Bauteile zu verwenden, sowie die Bauausführung selbst zu mechanisieren, sondern der alle Einrichtungen seines Unternehmens, vom Büro — dem geistigen Zentrum — angefangen, bis zum Gerätepark und sonstigen toten Gegenständen herab einer scharfen Prüfung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unterzieht und, wo es notwendig erscheint, eine den modernen Forderungen entsprechende Umstellung vornimmt.

Im nachfolgenden sollen zunächst zwei Erscheinungen erörtert werden, deren Beseitigung allerdings nicht in der Macht eines Einzelnen liegt, trotzdem aber mit Hilfe der Interessenverbände erstrebt werden sollte. Zuerst seien die öffentlichen Ausschreibungen erwähnt. Wie immer in Zeiten wirtschaftlicher Depression der Konkurrenzkampf am schwersten tobt, so auch im vergangenen Jahre und als Folge davon das Steigen der Bewerberziffer bei öffentlichen Submissionen oft auf 50 bis 100. Man male sich aus, welche Anhäufung von überflüssiger Arbeit damit verbunden ist. Ein Projekt ist schließlich kein Rechenexempel, das man vom Schreibtisch aus allein lösen kann. Es müssen Informationsbesuche auf der Baustelle vorausgehen, einige Dutzend Lieferanten und Subunternehmer um Offerten gebeten werden. Diese Arbeiten mit der Zahl der Anbieter vervielfacht, ergeben Hunderte, und wenn es sich um große Projekte handelt, wohl Tausende von Telefongesprächen, Briefen und Verhandlungen, von denen mindestens 90 v. H. zwecklos sind. Beschränkte Submissionen, zu denen der Reihe nach immer nur eine bestimmte Anzahl von Firmen aufgefordert werden, würden hier Abhilfe schaffen. Eine weitere, sich oft höchst unangenehm auswirkende Gepflogenheit ist es bei vielen Behörden und auch Architekten, Angebote für schlüsselfertige Bauwerke gleich von einem Dutzend Firmen anzufordern, obwohl von vornherein die Absicht besteht, Beton- und Maurerarbeiten, sowie Zimmerer-, Tischler- und alle anderen Aushauarbeiten getrennt zu vergeben und erneut auszuschreiben. Wie viele Betonfirmen, um nur ein Beispiel herauszugreifen, werden dadurch gezwungen, jährlich Hunderte von Offerten von solchen Spezialfirmen anzufordern, ohne jemals in die Lage zu kommen, durch Überschreibung eines Auftrages dafür eine Entschädigung zu bieten. Man kann es verstehen, wenn solche ständig von Betonfirmen angefragte Spezialisten es schließlich ablehnen, mit weiteren Offerten zu dienen, deren Erfolglosigkeit von vornherein feststeht. Es wäre dringend zu wünschen, daß Behörden und Architekten, wenn sie schon

— um bei obigem Beispiel zu bleiben — von einer Betonfirma auch die Abgabe der Preise für die Tischler- oder sonstigen Arbeiten fordern, diese bei Zuschlagserteilung nicht aus dem Gesamtauftrag herausgenommen und gesondert vergeben werden.

Nun zu einer anderen ebenso unangenehmen Erscheinung im Baugewerbe. Ich meine die geringe Ausnutzungsmöglichkeit der Maschinen, des Geräteparks und sonstiger Betriebsanlagen. Fast jede große Baufirma besitzt wertvolle Maschinen und Einrichtungen für Hoch-, Tief-, Bahn- und Wasserbauten und wird doch immer nur mit einem Bruchteil dieser Vermögenswerte gleichzeitig arbeiten können. Es dürfte kaum übertrieben sein, wenn man den Wert der stets außer Betrieb befindlichen Maschinen usw. auf 50 bis 60 v. H. schätzt. Faßt man alle Baubetriebe zusammen, so wird man sich bei einiger Überlegung sagen müssen, daß hier doch ein ganz gewaltiges Kapital brach liegt, das die Gesamtwirtschaft schwer belastet. Dabei sind noch nicht berücksichtigt die vielen veralteten und unrentabel arbeitenden Maschinen der Vorkriegszeit, von denen fast jede Firma einige Exemplare irgendwo auf dem Lager unbenutzt stehen hat, von denen man sich aber — aus „Pietät“ — nicht trennen will. Hier bestimmte Vorschläge zur Ausnutzung dieses toten Kapitals zu machen, kann selbstverständlich nicht meine Aufgabe sein. Das ist ein Problem, wohl wert, daß sich mit ihm die führenden Köpfe der Bauindustrie beschäftigen, denn es leuchtet wohl jedem ein, daß in einer Zeit, wo rationelle Wirtschaftsmethoden sich überall Bahn brechen, das Baugewerbe nicht zurückstehen kann. Einwände der Art, daß die besonderen Verhältnisse im Bauwesen Zusammenschlüsse ähnlich denen anderer Industriegruppen nicht zulassen, sind auf die Dauer unhaltbar. Warum sollte es nicht möglich sein, daß mehrere größere Unternehmungen zunächst einmal eine Interessengemeinschaft gründen, innerhalb welcher jeder Firma entsprechend ihren besonderen Erfahrungen und ihren Einrichtungen ein Spezialgebiet entweder im Hochbau oder Tiefbau zugewiesen wird. Nach einem bestimmten Modus könnte die Verteilung der Anfragen und Aufträge durch ein gemeinsames Büro erfolgen. Die einzelnen Firmen hätten, worauf es in der Hauptsache ankommt, nicht mehr notwendig, für alle Spezialfälle des Bauwesens die notwendigen technischen Kräfte und Maschinen bereit zu halten, wodurch eine intensivere Ausnutzung dieser ermöglicht würde. Ein Austausch von technischem Personal und Maschinen zwischen den einzelnen Firmen könnte die Umbildung beschleunigen. Aber auf die Form kommt es ja schließlich nicht an, geeignete Wege finden sich schon, wenn nur erst der Wille bei den maßgebenden Persönlichkeiten für Erwägungen dieser Art vorhanden sind.

Ich komme nun zum zweiten Teil meiner Ausführungen, der von Auffassungen und Arbeitsmethoden handelt, die nicht mehr zeitgemäß sind, deren Modernisierung aber in der Macht jedes einzelnen Unternehmers liegt.

Als erstes sei die noch immer häufig anzutreffende Vernachlässigung des Bürobetriebes erwähnt. Es ist sinnwidrig, diesen Teil des Betriebes aus dem Prozeß der Wirtschaftsrationalisierung herauszunehmen. Ich bin eher der Meinung, daß es notwendig ist, ihn recht scharf unter die Lupe zu nehmen, denn das Büro gleicht dem Gehirn des Menschen, und wie dieses seinen Einfluß auf alle Organe des Körpers ausübt, so soll auch der Geist und Wille der

Geschäftsleitung bestimmend auf Verwaltung und Aufsichtsorgane und durch diese wieder auf alle Glieder des Unternehmens bis zum letzten Arbeiter herab wirken. Leider ist dies aber nicht überall so. Allzuoft nur verlieren wertvolle Gedanken und gegebene Impulse der Geschäftsleitung ihre Wirkung, weil sie infolge einer unübersichtlichen, mangelhaften Organisation einfach nicht bis zu den letzten Stellen durchdringen können. Die im Büro geleistete geistige Arbeit soll nicht nur den Ausgangspunkt alles baulichen Schaffens bilden, sondern überall auf den Bau- und Lagerplätzen, in den Werkstätten und Fabriken spürbar sein, so daß alle Organe des Unternehmens, auch die keiner persönlichen Aufsicht unterstellten, das Gefühl haben, bezüglich ihrer Tätigkeit und Leistung einer ständigen Beobachtung ausgesetzt zu sein. — Dieses Ziel läßt sich aber nur erreichen durch eine straffe, wohlgedachte und den besonderen Bedürfnissen des Baugewerbes angepaßte Organisation, die wiederum ohne zweckmäßige Arbeitsteilung, scharfe Umgrenzung der Obliegenheiten und Verantwortlichkeit jedes Einzelnen nicht denkbar ist. Wenn beispielsweise der Einkauf oder die Disposition über den Gerätepark einmal vom kaufmännischen Büro aus, dann wieder durch die Bauführer oder gar Poliere erfolgt, so wird ein den Betrieb hemmendes Durcheinander kaum zu vermeiden sein, wenn nicht sogar wichtige Anordnungen ganz unterbleiben, weil der eine Teil annimmt, daß der andere die Angelegenheit bereits erledigt hat. — In erster Linie halte ich es für notwendig, die eigentliche produktive Bürotätigkeit — das ist die des Technikers, die sich im Projektieren und in der Bauausführung äußert — frei zu machen von aller Arbeit, die, wie Verwaltung, Einkauf, Versorgung der Baustellen mit Material und Gerät, Lohn- und Arbeiterangelegenheiten mehr auf dem Gebiet kaufmännischer Betätigung liegen. Eine solche Arbeitsteilung ist nicht nur für große Betriebe angebracht, sondern wird sich in jedem kleineren und mittleren Unternehmen als zeit- und arbeitsparend erweisen, wenn auch hier, je nach Art und Größe mehrere

Arbeitsgebiete, die im Großbetrieb von besonderen Abteilungen bearbeitet werden, nur einer Abteilung oder nur einzelnen Personen zugewiesen werden. Wie die einzelnen kaufmännischen Arbeitsgebiete zu umgrenzen sind, und wie man sie gleichfalls zu produktiven Einrichtungen ausgestalten kann, davon soll nachstehend die Rede sein.

Über die Buchhaltung, deren Zweck darin liegt, die wirtschaftlichen Ergebnisse eines Unternehmens — Gewinn oder Verlust — in präzisen Zahlen wiederzuspiegeln, soll an dieser Stelle nicht viel gesagt werden, da hierüber ja eine einschlägige, reichhaltige Literatur genügend Aufschluß gibt. Außerdem existieren zahlreiche buchhaltungstechnische Zeitschriften, die über neuzeitliche Methoden und Fragen aus der Praxis allerlei Wissenswertes mitteilen. Nur sollte im Baugeschäft mehr darauf gesehen werden, daß die Buchhaltung nicht mit ihren Arbeiten während der Bausaison um Monate zurückbleibt, da dadurch der praktische Wert aller Aufzeichnungen — die Rentabilität jeder Bauausführung, das Anwachsen der Handlungs- und Betriebsunkosten einer ständigen Kontrolle zu unterziehen — illusorisch wird. Außerdem sollte niemand versäumen, als sogenanntes Hilfsbuch ein „Baubuch“ zu führen, in welchem für jeden einzelnen Bau ein Konto eingerichtet wird mit reichlicher Spezialisierung (in Kolonnenform) aller Aufwendungen nach Löhnen, den Bau am stärksten belastenden Materialien usw. Sehr zweckmäßig ist es, mit zwispaltigen Kolonnen zu arbeiten, von denen eine den Geldbetrag (zur Lösung der rein buchhalterischen Aufgabe), die andere auch Materialquantitäten und bei Verbuchung der Lohnsummen die aus der Lohnliste ersichtlichen Arbeitsstunden, aufnimmt. Man kann dadurch jederzeit in wenigen Minuten und auf die einfachste Weise feststellen, welche Materialmengen und welche Arbeitsleistungen auf dem Bau bereits lasten. Diese tatsächlichen Aufwandsziffern mit der Vorkalkulation verglichen, geben eine gute Grundlage für geeignete Korrekturmaßnahmen —

(Schluß folgt.)

Wann liegt bei Bauausführungen ein Vergehen im Sinne des § 330 des Reichsstrafgesetzbuchs vor?

Von Geheim. Justizrat N e m n i c h in Köln.

Nach § 330 R. St. G. B. wird bestraft, wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts hat der Gesetzgeber mit dieser Vorschrift einen strafrechtlichen Schutz für die mit dem Betriebe des Baugewerbes verbundene Gemeingefahr schaffen wollen. Die Vorschrift findet sich deshalb im 27. Abschnitt des Gesetzbuchs, der zum Gegenstande „Gemeingefährliche Verbrechen und Vergehen“ hat. Ihre Anwendung beschränkt sich aber nicht lediglich auf diejenigen, die ein Baugewerbe betreiben, sondern erstreckt sich auf jeden, der überhaupt Bauarbeiten leitet oder ausführt, gleichviel ob dies gewerbsmäßig geschieht oder nicht. Sie soll nicht allein einen Schutz bieten gegen die Gefahr, die mit der Verletzung einer besonderen Berufspflicht verbunden ist, sondern gegen die Gefahr, die ein grober technischer Fehler (Kunstfehler) in sich birgt.

Für die Leser der Zeitschrift mag es von Interesse sein, zu erfahren, in welcher Weise die Rechtsprechung zu den einzelnen Merkmalen, die den Tatbestand des Vergehens im Sinne des § 330 bilden, Stellung nimmt. Dies soll in Folgendem ausgeführt werden.

1. Was ist unter Bau zu verstehen?

Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist „Bau“ jede in das Gebiet der Ausübung des Bauhandwerks fallende Tätigkeit, für deren Vornahme allgemein anerkannte Regeln der Baukunst eine solche Bedeutung haben, daß ein Zuwiderhandeln gegen sie mit Gefahr für andere verbunden ist. Bau ist also nicht „Bauwerk“, sondern „Bauarbeit“ oder „Bautätigkeit“. Die Bauarbeit kann in der Ausführung von Gebäuden oder von Straßen, Eisenbahnen usw. bestehen. Sie kann die Errichtung eines neuen, den Abbruch oder die Ausbesserung eines bereits vorhandenen Gebäudes, die Herstellung eines Rohbaues, den Verputz oder die weitere Einrichtung desselben zum Gegenstande haben. Es fallen unter den Begriff „Bauarbeit“ auch die Ausschachtungen einer Baugrube, die Aufstellung eines Baugerüsts, die Sprengung von Felswänden,

die Wegnahme von Lehrbogen, die Anlage von Sand- und Kiesgruben zur Gewinnung von Baumaterial.

2. Wer kommt als Täter in Betracht?

Täter kann sowohl derjenige sein, der den Bau leitet, als auch derjenige, der ihn ausführt.

a) Bauleiter ist, wer über die Art und Weise der technischen Ausführung des gesamten Baues — nicht bloß einzelner Teile — die Entscheidung zu treffen hat, und dessen Gebote und Verbote in technischer Hinsicht für das gesamte den Bau ausführende Personal maßgebend sind. In welchem Rechtsverhältnis der Bauleiter zu dem Bauherrn steht, ist für die Frage der Täterschaft ohne Bedeutung. So sind z. B. Architekten, Bauführer und Bauaufseher dann nicht Bauleiter, wenn sich ihre Tätigkeit auf Anfertigung des Bauplans, Abnahme des Baumaterials oder Überwachung der Vertragsmäßigkeit der von dem Bauunternehmer geleisteten Arbeit beschränkt. Der Bauherr ist in der Regel nicht Bauleiter, selbst wenn er dem von ihm beauftragten Bauaufseher oder Bauunternehmer einzelne Anweisungen über die Art der Ausführung erteilt. Denn bei Erteilung solcher Anweisungen kann der Bauherr ohne weiteres stillschweigend voraussetzen, daß sie mit den Regeln der Baukunst im Einklang stehen. Immerhin ist es aber ausnahmsweise doch möglich, den Bauherrn als Bauleiter anzusehen, so z. B. wenn ein Bauunternehmer oder Architekt auf seinem eignen Grundstück ein Gebäude errichtet und alle Anordnungen technischer Art selbst trifft.

b) An der Ausführung des Baues sind alle Personen beteiligt, die bei der Vornahme von Bauarbeiten unmittelbar mitwirken, also nicht nur die eigentlichen Bauarbeiter, sondern auch die Unternehmer und Handwerksmeister, die die Bauarbeiter beschäftigen. Es gehören dazu auch die Bauaufseher, die die Unternehmer, Handwerksmeister und Arbeiter bei ihrer Bautätigkeit zu überwachen haben.

3. Was ist unter Regeln der Baukunst zu verstehen?

Das Gesetz verlangt als solche die „allgemein anerkannten Regeln der Baukunst“. Allgemein anerkannt ist eine Regel, wenn die Fachleute, die sie zur Anwendung

bringen, von ihrer Richtigkeit überzeugt sind. Es reicht also die Tatsache nicht aus, daß die Regel in den Fachzeitschriften als solche angesehen oder auf den Fachschulen gelehrt wird. Die Regel muß in der Praxis ihre Probe bestanden haben. Dafür, ob dies zutrifft, ist die Ansicht, die sich in den Kreisen der Praktiker gebildet hat, maßgebend. Unter die Gesetzesvorschrift fallen nicht nur Mängel in der technischen Konstruktion, sondern auch Verstöße gegen die Regeln der Baukunst, die nach hygienischen Rücksichten (z. B. Hausschwamm) eine Gefährdung anderer herbeiführen.

4. Worin kann die Zu wider handlung bestehen?

Die Zuwiderhandlung besteht entweder in einem Tun oder einem Unterlassen.

a) Sie besteht z. B. in einem Tun, wenn der Täter schlechtes Material liefert, mangelhafte Gerätschaften verwendet, eigenmächtig vom Bauplane abweicht.

b) Ein Unterlassen liegt z. B. vor, wenn der Täter es versäumt, bei frischen Betondecken Warnungstafeln und Absperrungsvorrichtungen anzubringen, ein Baugerüst mit Schutzlehne zu versehen, ein Schutzdach zu errichten, einen als fehlerhaft erkannten Zustand zu beseitigen. Die mangelhafte Herstellung eines Bauzauns, der mit dem Bau selbst nicht in unmittelbarer Verbindung steht, fällt nicht unter die Gesetzesvorschrift.

5. Was bedeutet das Wort Gefahr?

„Gefahr“ bezeichnet den Zustand, der die ernste nahe liegende Besorgnis eines Schadens begründet, in dem die nahe Möglichkeit der Verletzung eines Rechtsgutes gegeben ist. Es genügt eine vorübergehende Gefahr. Die Gefahr muß eine gegenwärtige sein. Eine solche Gefahr ist auch dann vorhanden, wenn der Zustand, aus dem sie entspringt, bereits besteht, mag auch ihre Verwirklichung von einem später zufälligen Ereignis abhängen. Hiernach kann z. B. die Anlage einer feuergefährlichen Heizvorrichtung unter § 330 fallen, auch wenn noch kein Brand ausgebrochen ist. Eine Gefahr ist nicht gegenwärtig, wenn sie erst in der Zukunft durch Veränderung eines bereits bestehenden Zustandes — z. B. durch die Fortsetzung eines auf schlechtem Fundament errichteten Rohbaus — herbeigeführt wird.

6. Verschulden des Täters.

Das Vergehen im Sinne des § 330 ist nur strafbar, wenn den Täter ein Verschulden trifft, wenn er also vorsätzlich oder fahrlässig handelt. Bei dem polizeilichen Charakter des Delikts kann dasselbe auch fahrlässig begangen werden. Ein Verstoß gegen die Unfallverhütungsvorschriften ist nicht ohne weiteres als strafbare Fahrlässigkeit anzusehen. Doch können diese Vorschriften zur Begründung eines fahrlässigen Verschuldens in tatsächlicher Beziehung verwertet werden. —

Grundstücksbewertungen im Aufwertungsverfahren.

Von Dipl.-Ing. Herbert Jensen, Kiel.

Die Ausführungen von Reg.-Baumstr. a. D. Ernst Runge, Berlin, über „Die Anwendung der Begriffe „Wert“ und „Preis“ in Nr. 16 der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ sind gegenwärtig von ganz außerordentlicher Bedeutung, da in der Tat die Vermischung oder Verwechslung der Begriffe „Wert“ und „Preis“ zu großen Irrtümern und ungerechten Entscheidungen in Aufwertungsverfahren führen kann.

Die Bewertung bebauter Grundstücke wird heute im allgemeinen derart vorgenommen, daß zunächst der Friedenswert als Mittelwert von Friedensreal- und Friedensertragswert (unter Berücksichtigung der Abschreibung für Abnutzung, der laufenden Unkosten, Lasten usw.) ermittelt wird und dann der gegenwärtige Wert als ein gewisser Prozentsatz des Friedenswertes geschätzt wird. (In Kiel für Geschäftsgrundstücke 45—70 v. H., für mittlere Mietwohngrundstücke 30—50 v. H.)

Ich habe dieses Verfahren als äußerst willkürlich und unzuverlässig bezeichnet und auch vor dem hiesigen Amtsgericht darauf aufmerksam gemacht, daß eine derartige Bewertung wohl vielleicht den heutigen Preisverhältnissen, nicht aber dem inneren Wert der Grundstücke immer gerecht wird, und daß vielmehr der gegenwärtige Ertragswert und die Möglichkeit seiner Erhaltung oder Verbesserung (die Verzinslichkeit eines Grundstücks) für seine richtige Taxierung in erster Linie maßgebend sein müßte.

Bei der üblichen Bewertungsmethode wird der Jetztwert mit Rücksicht auf die allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftslage, und die Belastung durch die Hauszinssteuer so viel geringer angegeben als der Friedenswert.

Die erste Begründung scheint mir durchaus nicht in allen Fällen gleichmäßig berechtigt zu sein. Es müßte in jedem Falle geprüft werden, inwieweit (genau entsprechend den sehr klaren Unterscheidungen in den Ausführungen des Herrn Runge) lediglich schlechte „Konjunktur“ (die nur vorübergehend die Preise beeinflusst) oder wo „Wirtschaftsstörungen“ (mit dauernd ungünstiger

Beeinflussung der Werte) vorliegen. Nur diese letzteren (zusammengesetzt aus allgemeiner und evtl. lokaler Art) dürften als wertmindernde Ursachen in Betracht kommen, wenn man nach diesem Verfahren den Wert und nicht den Preis ermitteln will.

Die Hauszinssteuer wird bei Aufwertungsverfahren vom Schuldner gern als untragbare Belastung hingestellt und ihre angeblich vorgesehene „Verewigung“ durch Umwandlung in eine Hypothekenschuld zugunsten des Staates als Unmöglichkeit bezeichnet. Dagegen muß gesagt werden, daß die Hauszinssteuer doch nichts weiter ist als ein Ausgleich für die geringe Aufwertung der alten Belastung mit nur 25 v. H. Bei normaler Friedensbelastung eines bebauten Grundstückes ergibt sich heute kein wesentlich geringerer Ertrag als vor dem Kriege. Es ist im Gegenteil völlig unvorstellbar, daß die Hauszinssteuer nicht baldmöglichst in irgendeiner Form gesichert werden soll, um endlich die Angleichung der Alt- und Neubaumieten zu erreichen und auf dem Gebiete der Grundstücksbewertung und des Grundstücksmarktes klare Verhältnisse zu schaffen.

Solange eine endgültige Regelung der Hauszinssteuer nicht getroffen ist, halte ich es aber trotzdem für dringend geboten, bei Aufwertungsverfahren Grundstückstaxen unter besonderer Berücksichtigung des heutigen Ertragswertes (kapitalisierter Ertrag und Ertragsmöglichkeit) vorzunehmen. Dabei würden die Belastung (auch die Hauszinssteuer, besonders im Verhältnis zur Friedensbelastung!), die Erträge, die laufenden Unkosten, die Schäden und erforderlichen Unkosten für Erhaltung oder Möglichkeit zur Verbesserung der Rentabilität sowie auch Einflüsse der allgemeinen und lokalen Wirtschaftslage als Faktoren, die tatsächlich den Grundstückswert bestimmen, gebührend zu berücksichtigen sein. Danach ergibt sich in sehr vielen Fällen ein ganz anderes Verhältnis zum „Friedenswert“, als wie es meist nach ziemlich willkürlich angenommenen Prozentsätzen geschätzt wird. —

Literatur.

Die Regelung der Arbeitszeit nach dem Gesetz vom 14. April 1927 (Arbeitszeit-Notgesetz). Erläutert von Geh. Regierungsrat Dr. Fr. Syrup, Präsident der Reichsarbeitsverwaltung. Ganzleinenband 4,50 RM. Verlag von Reimar Hobbing, Berlin SW 61. —

Der Verfasser gibt hier eine zuverlässige und objektive Erläuterung der wichtigen Bestimmungen des Arbeitszeit-Notgesetzes, die für die Praxis um so notwendiger ist, als das Gesetz, das den Stempel des Kompromisses trägt, in seiner Fassung wenig befriedigt und die sinn- und sachgemäße Durchführung in starkem Maße auf die sozial-

politische Einsicht der Behörden sowie der Arbeitnehmer und Arbeitgeber abgestellt ist.

Bei den unveränderten Vorschriften werden die Begründungen und Ausführungsbestimmungen wiedergegeben, während im übrigen der Verfasser auf die Erläuterungen seines 1924 erschienenen bewährten Kommentars über die Arbeitszeitverordnung, der auch heute noch maßgebend ist, verweist.

Die amtliche Stellung des Verfassers bürgt dafür, daß hier für alle Kreise, Behörden, Arbeitgeber und Arbeitnehmer sowie deren Verbände der maßgebende und zuverlässige Ratgeber für die Praxis geboten wird. —

Zu diesem Buch wird soeben ein Nachtrag herausgegeben, der die bei Erscheinen des Hauptwerkes noch nicht veröffentlichten Ausführungsbestimmungen enthält, und der denjenigen, die bereits im Besitz des Buches sind, kostenlos nachgeliefert wird. —

Vermischtes.

Über amerikanische Bauausführungen. Der Anstoß zu dem großen Bauvorhaben, das Berlin mit der Herstellung von 8000 Wohnungen in Kürze in die Tat umsetzen wird, kam aus Amerika. War es doch der amerikanische Chapman & Co.-Konzern, eine in St. Louis ansässige Bankfirma, die mit dem amerikanischen Projekt hervortrat. Ich will hier gleich erwähnen, daß derartige Projekte in Amerika häufig auf diesem Wege durch Verhandlungen mit Gouvernements, Stadtbehörden und Terraingesellschaften zustandekommen. Es sind zu derartigen großen Unternehmungen stets Baugelder zu geringem Zinsfuß flüssig gewesen, eher als zu kleineren Bauobjekten, da ja Verkäufer, Pächter oder Bankkonzern kein großes Risiko eingehen. Während meiner 18jährigen Praxis in den Vereinigten Staaten waren häufig derartige Projekte zu bearbeiten.

Die allgemeinen Schwierigkeiten derartiger Projekte lagen meistens auf Seiten der ausführenden Baufirmen. Wenn auch größtenteils die Finanzierungen gesichert waren, so trat doch manchmal erheblicher Materialmangel ein. Es hatte gewöhnlich eine größere Baumaterialienhandlung mit mehreren verschiedenen Baufirmen zugleich abgeschlossen und die allerdenkbar billigsten Preisofferten eingereicht und konnte sodann die Lieferungsfristen den ausführenden Baufirmen gegenüber nicht innehalten. Hier mußte beizeiten von den ausführenden Firmen vorgebeugt werden. Aber noch schwerwiegender fiel ins Gewicht, daß in Städten, wo derartige große Bauprojekte im Entstehen waren, ein großer Baumaterialienmangel oder als weitere Folge ein Materialwucher eintrat, da ja die ausführenden Firmen des Konzerns alles aufkauften, um sich beizeiten zu sichern, was ja selbstverständlich auch in ihrem Interesse lag, denn je schneller die Bauten vorschritten, um so größer war der Verdienst, so daß den andern Firmen, die nicht an den größeren Bauprojekten beteiligt waren, die Baumaterialien zu enorm hohen Preisen angeboten wurden oder überhaupt nicht geliefert werden konnten. Derartiges mußte nun durch Stabilisierung der Materialpreise oder sonstige Verträge von seiten der Bauverbände verhindert werden. Wenn auch zur Zeit hier in Deutschland ein Mangel an Materialien nicht zu befürchten ist, so kann doch bei einem Unternehmen, wie das beabsichtigte, gerade zur Winterszeit manches zu befürchten sein.

Es wurden auch seitens der amerikanischen Firmen Baumethoden eingeführt, die sich im allgemeinen sehr gut bewährten. Angenommen, es hatte eine Firma die Ausführung von etwa 50 Wohnhäusern gleich 700 Wohnungen, so wurde seitens der ausführenden Firma an nicht beteiligte Baufirmen untereinander auf privatem Submissionswege ein kleiner Teil von Gebäuden vergeben, wobei meistens gut abgeschnitten wurde, erstens wegen der schnelleren Fertigstellung der Bauten und zweitens wegen Innehalten der Vertragsbestimmungen und Finanzierungen. Dieses waren sehr wichtige Punkte, zumal bei evtl. Eintreten von Streiks seitens der Bauarbeiter, die nicht selten bei derartigen großen Unternehmungen und der großen Zahl von Arbeitern ohne Rücksicht auf den vorschriftsmäßigen Tarif an der Tagesordnung waren. Ich erwähnte, daß seitens der ausführenden Firmen an nicht beteiligte Firmen die Arbeiten aber nur ohne Lieferung der Baumaterialien vergeben wurden, was wohl erklärlich erscheint durch meine anfangs gegebenen Andeutungen; auch wurden alle anderen Bauhandwerker nur vertraglich unter ganz bis auf das genaueste ausgearbeiteten Bedingungen und Kautionszahlung zur Ausführung der inneren Bauarbeiten verpflichtet. Dieses war aus gewissen Gründen sehr von Wichtigkeit, damit die ausführende Baufirma bei evtl. Konkursen, Streiks oder Materialmangel seitens der Handwerksmeister stets rückenfrei dastand.

Es werden von seiten der ausführenden Firma den Gesellschaften gegenüber alle Bauentwürfe ohne jegliche Verbindlichkeit von ihren eigenen Architekten angefertigt. Hierbei fielen die Firmen auf die praktische Idee, möglichst viele Architekten und Ingenieure heranzuziehen, entweder durch Preisausschreiben oder Einfordern eines einmaligen Entwurfs, um vielseitige Lösungen zu erhalten. Hierdurch wurde eine zu große Einförmigkeit der Gesamtanlage vermieden, denn derartige langgestreckte eintönige Kommodenbauten sind nach amerikanischem Geschmack den Mietern

ein Dorn im Auge. Seitens der Baubehörde wird ein derartiges Vorgehen meist ohne Einspruch gutgeheißen. Ich will hierbei erwähnen, daß die amerikanischen Baupolizeivorschriften viel lockerer und praktischer sind als etwa die Berliner, wodurch der Architekt mehr freie Hand bekommt und bei der Lösung des Wohnungsproblems der Satz Anwendung findet: „Viel Licht, viel Luft im Heim ist auch Sport!“ Ich will hierauf später noch zurückkommen —
Architekt M. Klein, Steglitz.

Baltz-Fischer, Baupolizei und Oberverwaltungsgericht. Die Ausführungen des Magistratsoberbaurats Clouth in Nr. 11 der Bauwirtschaft, 9. Juni 1926, der Deutschen Bauzeitung wird jeder Baupolizei-Beamte freudig begrüßen. Ohne Baltz-Fischer kein Baupolizist! Baltz, der leider für uns viel zu früh gestorben ist, war „der“ Berater. Er hat einen würdigen Nachfolger in Geheimrat Fischer beim Wohlfahrts-Ministerium gefunden.

Wenn man das Werk dieses hervorragenden Lehrers des öffentlichen Rechts auf dem Gebiet des Baupolizeirechts liest, so findet man andauernd den Hinweis auf Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts. Es wäre nicht möglich gewesen, ein Werk von dauerndem Wert wie den Kommentar Baltz-Fischer zu schreiben, wenn die Urteile dieser obersten Instanz des Verwaltungsgerichts nicht in so reichem Maße zur Verfügung gestanden hätten. Bei der Kompliziertheit der in so viele Gebiete hineingreifenden und dadurch wenig differenzierten Zuständigkeit der Baupolizei muß man es mit Freude begrüßen, daß das O. V. G. sich der Baupolizei so sehr im öffentlichen Interesse widmet. Was würde aus der Baupolizei ohne das O. V. G.? Es ist keine leichte Aufgabe, die bestehenden Gesetze auf die schnell fortschreitende Technik anzuwenden. Meinungs- und Auslegungsverschiedenheiten sind unausbleiblich. Nicht nur Baupolizeibehörde und Publikum stehen sich häufig in ihrer Auffassung gegenüber, sondern auch die Entscheidungen der oberen Instanzen werden manchmal durch das Urteil der höchsten Verwaltungsgerichts-Instanz aufgehoben. Aber letztere Fälle sind immerhin selten. Die Rechtsbestände der Kläger sind wegen ihrer meist dornenvollen Aufgabe nicht gerade zu beneiden. Sie müssen infolge ihres Berufes aber ihre schwere Pflicht erfüllen.

Die Tätigkeit der Baupolizei ist keine rein wissenschaftliche, wie z. B. die juristische. Sie bewegt sich mehr im Gebiet der angewandten Wissenschaften und ihrer praktischen und wirtschaftlichen Durchführbarkeit, wenn auch mit einem starken Einschlag ins juristisch-scharfe Denken. Deshalb sind für ihre Tätigkeit in erster Linie Techniker berufen. Diese müssen aber auf einem allerdings begrenzten Gebiete des öffentlichen Rechts so weit bewandert sein, daß sie auch in den üblichen juristischen Fragen das Richtige treffen. Denn sie haben fortwährend polizeiliche Verfügungen zu erlassen, die allen juristischen Anforderungen standhalten müssen. Es wäre vollkommen verfehlt, wenn diese Beamte nun etwa glaubten, sie wären Juristen. Des juristischen Beirats können sie in komplizierten Fällen nicht entbehren. Ausgeprägt scharf logisch denkendes Vermögen der Juristen müssen sie aber haben. Wem das nicht liegt und wer darin keine Befriedigung findet, der soll lieber schaffender Architekt bleiben. Man kann z. B. in der neuen Bauordnung von Berlin, wenn man sich der Mühe unterzieht, am Wortlaut genau unterscheiden, was reine Praktiker und was geschulte Baupolizisten oder Juristen, die jedes Wort wegen seiner weitgehenden öffentlichen Wirkung auf die Goldwaage legen, geschrieben haben. In Frage kommen nur diejenigen Paragraphen, die von der E. B. O. der örtlichen Regelung vorbehalten blieben, bezw. Ergänzungen zur E. B. O.

Wenn man das zweifelhafte Verwaltungsglück hat, eine gute Kundschaft auf dem Gebiete des Verwaltungsstreites zu besitzen, so wird man mit großer Genugtuung das stille, fleißige, grünliche und sachkundige Wirken des O. V. G. bewundern. Also keine rechte Baupolizei ohne die aufopfernde Tätigkeit des Oberverwaltungsgerichts! Es sei ihm an dieser Stelle sicher mit Zustimmung aller im Interesse der Öffentlichkeit pflichtmäßig arbeitenden Baupolizisten der Dank ausgesprochen. Möge das Oberverwaltungsgericht immerdar zum Wohle des Publikums und der Baupolizei so weiter arbeiten, und niemals durch Einflüsse gestört werden, welche seine hohe Aufgabe beeinträchtigen könnten. —
Schütz.

Inhalt: Baugeschäftliche Verbesserungen. — Wann liegt bei Bauausführungen ein Vergehen im Sinne des § 330 des Reichsstrafgesetzbuchs vor? — Grundstücksbewertungen im Aufwertungsverfahren. — Literatur. — Vermischtes. —

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