

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

NR.

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

7 BERLIN
22. FEBRUAR 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE HAFTUNG FÜR WERKMÄNGEL NACH DER VERDINGUNGSORDNUNG

GRUNDLAGEN / EINREDE DES NICHT ERFÜLLTEN VERTRAGES

Von Justizrat P. Roß

Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB.) ist weder Gesetz noch Verordnung. Sie ist von einem auf Ersuchen des Reichstages eingesetzten Ausschuß Sachverständiger — Reichsverdingungsausschuß — als vorbildliche Vertragsnorm in der Annahme aufgestellt worden, daß ihr Inhalt den jetzigen Verhältnissen am besten entspricht, und soll den Verträgen über Bauleistungen möglichst allgemein zugrunde gelegt werden. Bauleistungen stellen ein Bauwerk her oder halten es im Stande, sie bestehen in Bauarbeit oder Lieferung von Baustoffen oder Bauteilen (VOB. A § 1). Die VOB. will für Bauverträge (Vorwort, vorletzter Absatz) in weitem Umfange Vertragsrecht an die Stelle des Gesetzesrechts über den Werkvertrag setzen. Nicht schon durch ihr Dasein ist sie für die Rechtsbeziehungen der Vertragsparteien maßgebend. Erst wenn die Beteiligten, was Sache ihres freien Entschlusses ist, die VOB. zum Bestandteil des Bauvertrages machen und damit als Vertragsinhalt vereinbaren, gilt sie kraft dieser Abrede für den Bereich des Vertragsverhältnisses.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB.) regelt die Haftung des Unternehmers (U.) für Werkmängel als Gesetz. Vereinbarungen der Beteiligten gehen im allgemeinen dem Gesetze vor. Deshalb hat auch die VOB., wenn die Baubeteiligten sie als Grundlage für ihr Vertragsverhältnis vereinbaren, an sich den Rang vor den entsprechenden Vorschriften des BGB.

Die VOB. weicht vom Gesetzesrecht teils zugunsten, teils zuungunsten des U. ab. Für das Gebiet der Mängelhaftung bestehen die Unterschiede im Kerne darin, daß die VOB. einen Anspruch des Bestellers (B.) auf Wandelung (Rückgängigmachung) des Werkvertrages nicht kennt, sein Recht auf Schadenersatz einschränkt, die Verjährungsfrist abkürzt und die Verweigerung der Abnahme nur wegen wesentlicher Werkmängel zuläßt. Nach § 657 BGB. ist eine Vereinbarung, welche die Haftung des U. für Werkmängel erläßt oder beschränkt, zwingend nichtig, wenn der U. den Mangel arglistig verschweigt. Ist das der Fall, so tritt für den arglistig verschwiegenen Mangel entgegen den VOB.-Vorschriften die Haftung nach dem BGB. ein, soweit es dem B. günstiger als die VOB. ist.

Auch wenn die Geltung der VOB. vereinbart ist, bestimmen sich grundlegende Rechtsbegriffe, wie Kündigung, Verzug, Schadenersatz, Abnahme, Verjährung, nach dem Rechte des BGB. Ferner gilt das BGB., wo die VOB. auf es Bezug nimmt. Wieweit im übrigen sich VOB.-Recht an die Stelle des BGB. setzt und dessen Anwendung ausschließt, ist Sache der Auslegung. Der Umfang des Ausschlusses, für den deutliche Erkennbarkeit verlangt werden muß, kann mitunter zweifelhaft sein, zumal die VOB. ihn nicht ausdrücklich bestimmt, und, soviel bekannt, für die Auslegung dienliche Vorarbeiten des Reichsverdingungsausschusses nicht veröffentlicht sind.

Die VOB. nennt die Vertragsparteien Auftraggeber und Auftragnehmer. Ich setze dafür die Worte der Gesetzesprache beim Werkvertrage „Besteller“ und „Unternehmer“. Sie sind eingebürgert und sprachlich weniger schwerfällig.

Grundlagen der Mängelhaftung.

Der U. hat das Werk gemäß dem Vertrage herzustellen und dabei die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften zu beachten (VOB. B § 4 Nr. 2 Absatz 1). Er übernimmt die Gewähr, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme dem Vertrage entspricht, also die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat und nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt ist (B § 15 Nr. 1). Soweit dem Werke eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft fehlt, oder die Ausführung von den anerkannten Regeln der Technik, also vom Normalzustande nach unten abweicht, hat es einen Mangel. Der U. ist für Mängel des Werkes verantwortlich, ohne daß unterschieden wird, welcher Umstand den Mangel verursacht hat. Er haftet für ihn auch, wenn er den Mangel nicht verschuldet hat.

Die rechtlichen Wirkungen, die durch Werkmängel ausgelöst werden, sind je nach der Bedeutung des Mangels verschieden. Völlig geringfügige Mängel werden vom Verkehr nicht beachtet. Der B. muß sie hinnehmen und kann den U. für sie nicht haftbar machen¹⁾. Das gilt auch, wenn der U. eine Eigenschaft des Werkes zugesichert hat, und die Ausführung nur verschwindend abweicht. Das Gegenteil widerspräche Treu und Glauben. Die VOB. teilt diesen Standpunkt. Nach ihr sind bei Leistungen nach Probe die Eigenschaften der Probe nicht zu vertreten, soweit die Verkehrssitte Abweichungen als bedeutungslos ansieht (B § 15 Nr. 2).

Für alle nicht völlig geringfügigen Mängel haftet der U. grundsätzlich. Jedoch schwächt sich seine Haftung zum Teil ab, wenn der Mangel nicht wesentlich ist. Ob ein Mangel wesentlich oder, was dasselbe bedeutet, erheblich ist, entscheidet sich nach der Gesamtheit der Umstände. Mängel, die leicht erkennbar sind und in kurzer Zeit mit geringen Kosten unschwer beseitigt werden können, sind nicht wesentlich. Ist es schwierig, die Ursache des Mangels zu finden oder ihm abzuwehren, oder besteht die Gefahr, daß der Mangel trotz der Nachbesserung wiederauftretet, so ist er wesentlich²⁾. Das Fehlen einer vertraglich zugesicherten Eigenschaft ist, falls die Ausführung nicht nur bedeutungslos abweicht, in der Regel wesentlich. Wenn auch der Mangel, rein sachlich betrachtet, nicht erheblich sein sollte, bringen die Vertragsteile, welche die Zusicherung vereinbaren, dadurch zum deutlichen Ausdruck, daß nach ihrem Vertragswillen die Gewährung der zugesicherten Eigenschaft wesentlich sein soll. Sie können einer an sich nicht wesentlichen Eigenschaft des Werkes entscheidenden Wert beilegen. Denn der Vertragswille steht für ihre rechtsgeschäftlichen Beziehungen herrschend über der Sache. Dahin geht auch die bisherige Rechtsprechung³⁾.

Anerkannte Regeln der Technik gibt es nur bei Dingarten bekannter Art. Für neue und unerprobte Bauarten oder Werkstoffe muß es daher

¹⁾ Warnere, Rechtsprechung des Reichsgerichts (Warn.) 1909, 127; Reichsgericht Zivilsachen (RGZ.) 87, 147.

²⁾ Warn. 1912, 226, 534; 1909, 125; 1908, 272; RG. Juristische Wochenschrift (JW.) 1907, 174 Nr. 11.

³⁾ RG. JW. 1915, 481; RGZ. 66, 169 f.; Staub Handelsgesetzbuch 12. und 15. Aufl. (Staub) Anm. 165 Anh. zu § 574.

genügen, wenn der U. das Werk so herstellt, wie es nach dem neuesten Stande der Technik möglich ist (Warn. 1908, 155). Mängel, die sich trotzdem zeigen, hat der U., soweit er nicht bestimmte Eigenschaften des Werkes zugesichert hat, nicht zu verantworten. Doch trifft dies uneingeschränkt nur zu, wenn der B., vielleicht weil er selbst sachkundig ist, die Unerprobtheit und das mit ihr verbundene Wagnis kennt. Sollte der B. es nicht kennen, so hat der U. ihn auf das Unsichere der beabsichtigten Ausführung hinzuweisen. Der B., der demgegenüber auf der Ausführung beharrt, trägt selbst die Folgen, nicht der U. Dagegen haftet der U. für sie, falls er den Hinweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht bewirkt.

Wenn der U. einen Mangel arglistig verschweigt, haftet er, sofern das allgemeine bürgerliche Recht gegenüber der VOB. eine schärfere Haftung für den Mangel vorsieht, dem B. für den verschwiegenen Mangel nicht nach VOB.-Recht, sondern nach dem BGB. Der U. ist nicht verpflichtet, dem B. alle Umstände zu offenbaren, die auf dessen Verhalten von Einfluß sein können (RGZ. 62, 150). Das bloße Verschweigen eines Mangels ist deshalb für sich allein nicht arglistig, namentlich wenn der Mangel in die Augen fällt (RG. Bolze 11 Nr. 597). Soll das Verschweigen arglistig werden, so muß die Absicht, den Vertragsgegner zu täuschen, hinzutreten. Der Mangel muß für das Zustandekommen des Abschlusses, die Preishöhe oder die Abnahme von Bedeutung sein. Der U. muß den Mangel kennen, vermuten oder ihn für möglich halten (Warn. 1915, 156) und weiter damit rechnen, daß dem B. der Mangel nicht bekannt ist. Wenn dann der U. entgegen den Anschauungen des redlichen Verkehrs den Mangel verschweigt, obwohl er weiß, der B. würde bei Kenntnis der wahren Sachlage den Werkvertrag nicht schließen, den Preis nicht bewilligen oder das Werk nicht abnehmen, ist das Verschweigen arglistig (RG. Gruchot 52, 981; RGZ. 62, 502). Dem arglistigen Verschweigen steht die arglistige Zusicherung oder arglistige Vorspiegelung einer nicht vorhandenen Eigenschaft des Werkes gleich⁴⁾.

Weiß der U. bei Vertragsschluß, daß er außerstande ist, das Werk mit der von ihm zugesicherten Eigenschaft herzustellen, so handelt er arglistig. Zum Begriffe der Arglist ist nicht erforderlich, daß der U. irgendwelche Mittel anwendet, die erschweren oder verhindern sollen, daß der Mangel entdeckt wird (RG. Gruchot 52, 981). Die bloße Absicht des U., den Werkvertrag mangelhaft zu erfüllen, bedeutet in der Regel noch kein arglistiges Verschweigen (RGZ. 70, 427). Ferner liegt Arglist nicht vor, wenn der U. aus Fahrlässigkeit oder in der Annahme verschweigt, daß der B. den Mangel wahrgenommen habe oder bei Lieferung wahrnehmen werde, oder daß der Mangel unwesentlich und einflußlos sei⁵⁾. Kennt der B. den Mangel, so wird ihm vom U., der den Mangel unerwähnt läßt, nichts verschwiegen⁶⁾.

Die Arglist macht im Einzelfalle die Erleichterungen der Werkmängelhaftpflicht des U., wie sie von der VOB. gegenüber dem BGB. vorgesehen sind, nichtig, gleichviel ob die Arglist vom U. beim Abschlusse des Bauvertrages, bei der Ausführung des Werkes oder bei seiner Abnahme verübt ist⁷⁾. § 657 BGB., der die einschränkende Abrede für nichtig erklärt, geht zwar davon aus, daß der Mangel bei der Abrede verschwiegen wird. Dem steht es aber hier gleich, wenn die Arglist bei der Erfüllung des Vertrages begangen wird, zumal es sich um ein erst nach Vertragsschluß herzustellendes Werk handelt, und die Haftung wegen Vorsatzes dem Schuldner nicht im voraus erlassen werden kann (§ 276 Absatz 2 BGB.). Bei vorsätzlichem Vertragsverstoß kommen auch bloße Beschränkungen der Haftpflicht nicht in Betracht (RGZ. 110, 64), die Beschränkung der Haftpflicht bedeutet ihren Teilerlaß. Hat das Werk mehrere Mängel, die teilweise arglistig verschwiegen werden, so ist die Einschränkung der Haftpflicht des U. nur für die arglistig verschwiegenen

Mängel nichtig, während sie für die übrigen Mängel bestehen bleibt (RGZ. 62, 124).

Abgesehen von der Herstellung des Werkes selbst hat der U. gewisse Nebenpflichten, deren schuldhafte Verletzung ihn dem B. haftbar macht. Gegenüber unberechtigten oder unzweckmäßigen Weisungen des B. hat er seine etwaigen Zweifel geltend zu machen (B. § 4 Nr. 1 Abs. 5). Weiter hat er, und zwar schriftlich vor Beginn der eigenen Arbeiten, dem B. seine Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, gegen die Güte der vom B. gelieferten Werkstoffe oder gegen die Leistungen anderer U. mitzuteilen (B. § 4 Nr. 5). Werkstoff ist auch der Baugrund. Eine allgemeine Pflicht zur Aufsicht über die Leistungen anderer will die VOB dem U. nicht auferlegen. Vielmehr folgt aus B. § 15 Nr. 5 und der Tatsache, daß der Hinweis vor Beginn der eigenen Arbeit zu erfolgen hat, die Beschränkung der Mitteilungspflicht auf die Vorleistung anderer U., d. h. auf fremde Arbeiten, die der U. benutzt, um die eigenen Sachleistungen darauf anzubringen. Fälle dieser Art sind z. B. gegeben, wenn der Putz-U. Putz auf den von einem anderen U. hergestellten Mauergrund (C. IIa Nr. 8), oder der Dachdecker das Dach auf die vom Zimmerer gefertigte Lattung aufbringt (C. VIII Nr. 16). Mauergrund und Lattung sind die Vorarbeiten, die der Putz-U. oder Dachdecker zu prüfen, und deren etwaige Mängel er vor Beginn der Putz- oder Dachdeckerarbeiten dem B. mitzuteilen hat. Die gleiche Pflicht trifft den Maler und Anstreicher (C. XIII Nr. 9), den Tapezierer (C. XIV Nr. 6) für den von ihnen zu benutzenden Untergrund. Ähnliche Pflichten liegen dem Brunnenbauer (C. XX Nr. 5) und dem Steinsetzer ob (C. XXI Nr. 9). Der U., der seiner Hinweispflicht nachkommt, ist wegen der entsprechenden Baumängel verantwortungsfrei (B. § 15 Nr. 5). Dagegen haftet er, wenn er den Hinweis schuldhaft unterläßt⁸⁾.

Die in der VOB. vorgesehene Schriftform wird erfüllt, wenn der U. oder sein bevollmächtigter Vertreter die Mitteilung handschriftlich unterzeichnet und dem B. zugehen läßt. Bloße Vorzeigung reicht nicht aus. Der Vertreter kann auch nur den Namen des Machtgebers zeichnen (RGZ. 81, 2). Beschränkt sich der Vertreter darauf, den eigenen Namen zu zeichnen, so muß aus der Mitteilung irgendwie hervorgehen, daß sie namens des U. erfolgt (RGZ. 96, 289). Angabe von Ort und Zeit ist nicht erforderlich. Der Text braucht nicht vom Unterzeichner herzuführen, braucht nicht geschrieben, sondern kann mechanisch, z. B. mit der Schreibmaschine, hergestellt sein. Bei Zeichnung einer Firma muß die Namenszeichnung geschrieben, im übrigen kann die Firma durch Stempeldruck wiedergegeben werden (RG. Recht 1910 Nr. 2406; RGZ. 47, 167). Drahtnachricht genügt, auch wenn der zur Post aufgebene Entwurf nicht unterzeichnet ist.

Die nur mündliche Mitteilung ist nach § 125 Satz 2 BGB. im Zweifel nichtig, sie gilt als nicht erfolgt. Doch können die Beteiligten das Formerfordernis jederzeit durch Abrede außer Kraft setzen. Der Abänderungsantrag bedarf keiner Form und kann auch durch schlüssige Handlungen zustande kommen (Warn. 1912, 402; RG. JW. 1911, 94 Nr. 15). Weist der B. die mündliche Mitteilung nicht zurück, sondern macht er sie zur Grundlage von Verhandlungen mit dem U. oder dem beteiligten Vormanne, so liegt darin das Einverständnis, daß die Vertragsparteien sie als gültig behandeln und von der Schriftform im Wege der Übereinkunft absehen. Die mündliche Mitteilung genügt dann. Auch bloßes Verschweigen des B. auf den mündlichen Hinweis ist als Abstandnahme von der Schriftform anzusehen, wenn Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nach den Umständen sonst Sprechen verlangen. Falls z. B. der B. durch mündliches Befragen des U. herbeiführt, daß der U. seine Mitteilung mündlich erstattet, liegt in dem Schweigen des B. auf die mündliche Mitteilung nach Treu und Glauben sein Verzicht auf eine schriftliche Wiederholung. Im allgemeinen wird aber bloßes Verschweigen nicht Falllassen der Schriftform bedeuten. Denn die Schriftform entspricht, wie auch der U. weiß oder wissen muß, dem Vertragsrechte der VOB., sie soll nicht nur den Zugang und Bestand der Erklärung sicherstellen, sondern

⁴⁾ Warn. 1915, 534; RG. JW. 1911, 808 Nr. 15; RG. Gruchot 48, 356.

⁵⁾ RG. JW. 1905, 659 Nr. 3; RG. Gruchot 52, 981; Reichsoberhandelsgericht (ROHG.) 2, 192; Oberlandesgericht (OLG.) Dresden, Annalen 50, 567.

⁶⁾ RG. Leipziger Zeitschrift (LZ.) 1918, 858 Nr. 7.

⁷⁾ RGZ. 55, 214; OLG. Dresden, Annalen 50, 566; Dernburg, Das bürgerliche Recht, 5. Aufl., Band 2, Abt. 2, § 521 IV, Abs. 2, Satz 2 (fehlt in der 4. von Raape bearbeiteten Aufl.); vgl. Staub, Anm. 159 zu § 577.

⁸⁾ Warn. 1909, 465; RG. Seufferts Archiv (SeuffA.) 60, Nr. 186; OLG. Dresden, Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (R.) 7, 477.

weiter als Unterlage für Verhandlungen mit dem beteiligten Vormanne oder für Schritte gegen ihn dienen. Immerhin wird reines Schweigen hier selten vorkommen. Der B. wird in der Regel, wozu er berechtigt ist, die mündliche Mitteilung zurückweisen und fordern, daß sie schriftlich nachgeholt wird, oder auf den mündlichen Hinweis in der Sache verhandeln oder sonst etwas veranlassen. Das bedeutet Abstandnahme von der Schriftform.

Der U. hat, sofern das von ihm hergestellte Werk mangelhaft ist, auch nach der VOB. nicht die Pflicht, ein neues mangelfreies Werk zu leisten. Ist indessen die von ihm gefertigte Anlage unbrauchbar und nicht betriebsfähig, so hat er nicht mangelhaft, sondern überhaupt nicht erfüllt. Der B. darf in diesem Falle die Herstellung eines neuen mangelfreien Werkes fordern. Der B. verliert dieses Recht, wenn er das Werk abnimmt. Denn in der Abnahme liegt seine durch den eigenen Vertragswillen geschaffene Bindung, es als in der Hauptsache vertragsmäßig geleistet zu lassen (RGZ. 107, 542 f.). Der B. eines ganzen Hausumbaus kann den Ersatz der fehlerhaften Abortanlage durch eine mangelfreie verlangen. Damit wird im Verhältnis zum Ganzen nicht die Herstellung eines neuen Werkes, sondern die Beseitigung von Mängeln gefordert (RGZ. 95, 350).

Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages.

Ist die Ausführung des Werkes mangelhaft, so steht dem B. gegen den Werklohnanspruch des U. die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zu. Der B. darf die fehlerhafte Ausführung zurückweisen und Zahlung solange verweigern, bis ihm ein vertragsmäßig hergestelltes Werk geleistet wird. Denn der Werklohn ist der Gegenwert für das Werk, und deshalb ist die Pflicht zur Zahlung davon abhängig, daß das Werk vertragsmäßig beschaffen ist. Diese Einrede läßt die Erfüllung in der Schwebe, die Ablehnung ist keine endgültige. Wenn der U. den Werkmangel nachträglich beseitigt, wird der B. zahlungspflichtig.

Die Einrede entspringt dem § 520 BGB. und ist von der VOB. übernommen. Nach B. § 16 Nr. 1 sind Abschlagszahlungen nur in Höhe der jeweils nachgewiesenen vertragsmäßigen Leistungen zu gewähren. Vertragliche Gegenforderungen des B. können einbehalten, d. h. auf die fällige Abschlagszahlung angerechnet werden. Die Schlusszahlung ist davon abhängig, daß die Forderung des U. festgestellt wird (Nr. 2 Abs. 1). Wenn auch die VOB. hiernach dem B. die Einrede des nicht erfüllten Vertrages läßt, gehen Umfang und Wirkung dieses Rechtes nach der VOB. nicht so weit wie nach dem BGB. Der Unterschied ist folgender:

Nach dem Rechte des BGB. ist der B. zur Abnahme nur verpflichtet, wenn das Werk in jeder Beziehung vertragsmäßig hergestellt ist. Auch unbedeutende, nicht völlig geringfügige Mängel berechtigen ihn, das fehlerhafte Werk zurückzuweisen (Warn. 1909, 187;

RG. JW. 1907, 744 Nr. 15) und Zahlung des vollen Werklohnes zu verweigern, bis der U. die Mängel beseitigt. Die VOB. gestaltet die Rechtslage für den U. günstiger. Nach B. § 12 Nr. 5 kann die Abnahme nur wegen wesentlicher Mängel bis zu ihrer Beseitigung verweigert werden. Das mit nicht wesentlichen Mängeln behaftete Werk muß der B. annehmen. Er kann in diesem Falle Beseitigung der Mängel, hilfsweise Ersatz der Kosten, mit denen er selbst die Mängel beseitigt, gegebenenfalls auch Herabsetzung des Werklohnes verlangen (B. § 15 Nr. 5, 6). Der B. darf deshalb nach der VOB. bis zur Abnahme des Werkes den vollen Werklohn nur wegen wesentlicher Mängel zurückhalten. Wenn die Mängel nicht wesentlich sind, darf an Werklohn immer nur der Teil einbehalten werden, der zur Sicherung der Ansprüche des B. aus diesen Mängeln erforderlich ist. Denn die Einrede des nicht erfüllten Vertrages soll als Schutzmittel die Gegenleistung sichern und kann nicht weiter greifen, als das Schutzbedürfnis es nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Umstände des Falles erheischt (RGZ. 68, 22). Soweit der B. die Leistung des U. hinnehmen muß, darf er für sie nichts einbehalten (RGZ. 75, 61 ff.).

Weil die Einrede bloßes Sicherungsmittel ist, darf der B. sie nicht mißbrauchen, um durch Zurückhaltung fälliger Zahlungen einen Druck auf den U. auszuüben und ihn zur Übernahme neuer lästiger Verbindlichkeiten zu zwingen. Der B. hat die Einrede nur, wenn er selbst vertragstreu ist, zur Erfüllung bereit bleibt und das wesentlich mangelhafte Werk einstweilen bis zur Leistung in vertraglicher Beschaffenheit zurückweist. Sagt der B. aber sich vom Vertrage los, bezeichnet er die Beseitigung der Mängel durch den U. als unmöglich, oder weist er das Werk endgültig zurück, so dringt der Anspruch des U. auf Zahlung des Werklohnes durch, falls der B. nur die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt⁹⁾. Will der B. dieses Ergebnis verhindern, so muß er in den hierzu geeigneten Fällen zu einem der weiteren Rechtsbehelfe greifen, die ihm die VOB. bei Werkmängeln gibt. Diese weiteren Behelfe regeln den Mängelstreit endgültig.

Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages steht dem B. auch nach der Abnahme zu (RGZ. 95, 350). Der B. kann aber nach Abnahme wegen einzelner Mängel, auch wenn sie wesentlich sind, nicht mehr den vollen Werklohn, sondern nur den entsprechenden, zu seiner Deckung erforderlichen Teil davon einbehalten, bis der U. die Mängel beseitigt (OLG. Hamburg R. 54, 45 f.). Denn die Abnahme bedeutet die körperliche Hinnahme des vom U. hergestellten Werkes durch den B., verbunden mit der ausdrücklichen oder stillschweigenden Erklärung des B., daß er die Leistung des U. als eine der Hauptsache nach dem Vertrage entsprechende Erfüllung anerkenne (RGZ. 110, 406). Wer die Leistung seines Vertragsgegners der Hauptsache nach als Erfüllung annimmt, muß sie auch der Hauptsache nach bezahlen (Warn. 1912, 414; RGZ. 75, 61). —

VERMISCHTES

Zentralheizung oder Ofenheizung in Siedlungsbauten. In Nr. 24 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ vom 30. Nov. 1927 bemängelt Herr Reg.-Baumeister Volz meine Worte: „Sammelheizung sei teurer als Ofenheizung“. Ein Druckfehler liegt selbstverständlich nicht vor, denn diese Worte gaben die Behauptung anderer wieder und sind in der Abhandlung eingehend widerlegt.

Was die von mir besonders betonte Lebensdauer der Warmwasserheizungen betrifft, so geht Herr Volz zu weit, wenn er empfiehlt, sie außer acht zu lassen, und als Beispiel die Gas- und elektrische Beleuchtung anführt. In diesem Falle ist es zwar richtig, daß die Entwicklung der Technik der Lebensdauer solcher Einrichtungen weit vorangeschritten ist, aber daß dies auch bei der Heizung der Fall sein wird, ist zwar zu vermuten, aber keineswegs als gegeben schon jetzt anzunehmen, denn dann könnte man mit demselben Recht auch sagen: ich baue Siedlungen nur als Fachwerkshäuser, denn nach 50 Jahren werden sich die Ansprüche und Anschauungen (s. Bauausstellung Stuttgart) so grundlegend geändert haben, daß Wohnungen, wie wir sie heute bauen, nicht mehr vermietbar sind und

abgebrochen werden müssen. Ebenso wie diesen Standpunkt niemand wird vertreten wollen, kann man auch bei der Heizfrage die Lebensdauer nicht außer acht lassen.

Die mehrmalige Verwendbarkeit guter Kachelöfen bestreite ich nicht, aber erstens kennt man in weiten Gegenden Deutschlands keine Kachelöfen, sondern nur eiserne, die nach 20 Jahren bei ständigem Gebrauch vollkommen erledigt sind, zweitens ist es wohl nicht die Regel, daß Kachelöfen nach 50 Jahren ohne Erneuerung auch eines großen Teils von Kacheln umgesetzt werden können und drittens, was die künstlerische Seite anbetrifft, so wird sich heute wohl kaum jemand einen vor 50 Jahren gebauten Kachelofen mit seinen Verzierungen, phantastischen Aufsätzen, Putten und dergleichen noch einmal umsetzen lassen. In den meisten Fällen sind also auch Kachelöfen nach 50 Jahren „zum alten Eisen“ zu werfen.

Für die Betriebskosten bedarf es keines Beweises, daß die Erzeugung von Wärme an einer anstatt an 800 bis 1000 oder noch mehr Stellen billiger sein muß. Der Kernpunkt liegt darin, daß bisher bei

⁹⁾ Reichsgerichtsräte BGB. (RCR.), 5. Aufl., Anm. 2 zu §§ 320, 640.

Sammelheizungen viel mehr Wärme verbraucht worden ist, weil sie nur pauschal berechnet werden konnte, als bei Einzelheizungen. Sind erst Wärmemesser allgemein eingeführt, so nimmt jeder Mieter nur soviel Wärme ab als er jeweilig braucht, d. h. als er auch bei Ofenheizung erzeugen würde, hat aber den unschätzbaren Vorteil, sie zu jeder Zeit und an jeder Stelle entnehmen zu können.

Ob man die Wärmemesser als Wärmegrad- oder Wärmemengenmesser bezeichnet, ist ohne Belang. Die Hauptsache ist, daß wir jetzt den Wärmeverbrauch messen können.

Außer den Anlage- und Betriebskosten möchte ich die Frage noch auf das soziale Gebiet ausdehnen und darauf hinweisen, daß das Kohlentragen und Aschebeseitigen zu den beschwerlichsten und unangenehmsten Arbeiten im Hause gehört, daß sich in Klein- und Mittelwohnungen fast das ganze Familienleben in der Küche abspielt, daß Sammelheizungen also die Arbeit erleichtern, das Wohlbefinden fördern und Krankheiten hintanhaltend.

Man kann ferner einwenden: Sammelheizung sei ein Luxus, den wir uns jetzt nicht gestatten dürfen. Ist aber etwa die Wasserleitung ein Luxus? Man holte doch früher das Wasser vom Brunnen! Oder Badeeinrichtungen? Man badete früher doch nicht! Oder Spülaborte? Man ging früher auf den Hof in eine Bretterbude! Auch elektrisches Licht ist bequemer als Petroleumlicht! Alle diese Einrichtungen sind allerdings ein Luxus, der aber gern getragen und bezahlt wird; niemand möchte sie heute missen; ebenso scheint aber auch eine Sammelheizung heute noch Luxus. Es wird aber sicher kein Menschenalter mehr vergehen, bis städtische Wohnungen ebenso selbstverständlich Sammelheizung aus Fernheizwerken mit Wärmemessern haben werden, wie jetzt Wasserspülaborte, Bad, Gas elektr. Licht u. a. m.

Jedenfalls „marschieren“ Sammelheizungen in Siedlungen, denn es stehen schon in Berlin, Hamburg, Frankfurt a. M. und Frankfurt a. d. O. große Siedlungen mit Heizanlagen, Warmwasserversorgung, sogar mit Sammelwasch- und Mangelanlagen. Selbst letzteres wird nicht als Luxus angesehen, ist von den Mietern vielmehr freudig begrüßt worden und wird fleißig benutzt — obwohl es teurer ist.

Wir Architekten sind berufen, für Aufklärung zu sorgen, daß die unwirtschaftlichen, gesundheitswidrigen und feuergefährlichen Einzelheizungen nach und nach durch die soziale, Kräfte sparende und daher billigere Sammelheizung ersetzt wird. —

Oberpostbaurat F r i e b e r, Kassel.

Wohnungsfürsorgegesellschaften und Hauszinssteuerhypotheken. Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften bringt in Nr. 4 der Deutschen Bauzeitung (Bauwirtschaft und Baurecht) eine Erklärung, meine Auffassung, daß heute zum großen Teil Wohnungsfürsorgegesellschaften den Kommunalisierungsbestrebungen einzelner Behörden und Stadtbauräte dienen, sei unrichtig.

Ich gebe mit meinem Ausdruck „zum großen Teil“ zu, daß nur ein Teil der Wohnungsfürsorgegesellschaften dem Streben nach Kommunalisierung dient; ich weiß, daß die meisten Wohnungsfürsorgegesellschaften in erster Linie als beratende Instanz im Interesse der Siedler arbeiten. Aber es wird niemand bestreiten, daß beispielsweise in Berlin die Wohnungsfürsorgegesellschaft als die Stelle, die nach eigenem Ermessen die Mittel aus der Hauszinssteuer verteilt, mit ihrer Taktik, in erster Linie sogenannten „gemeinnützigen Gesellschaften“, an denen die Stadt beteiligt ist, zu bevorzugen. Bauten, die die Stadt errichtet, in erster Linie Hauszinssteuerhypotheken zu geben, dagegen Privatunternehmer möglichst zurückzudrängen, derartige Tendenzen verfolgt. Man versucht, durch „zweckentsprechende“ Verteilung der Hypothekengelder den Privatbauherrn tunlichst auszuschalten und die in erster Linie aus parteipolitischen Gründen gepflegte „Gemeinnützigkeit“ noch recht lange am Leben zu erhalten.

Solange nicht zum mindesten „gemeinnützige Bau- gesellschaften“ und „Privatunternehmer“ gleichmäßig

behandelt werden, kann der Vorwurf, daß zum großen Teil Wohnungsfürsorgegesellschaften heute Sozialisierungsgedanken dienen, nicht bestritten und nicht entkräftet werden.

Wenn, um ein anderes Beispiel zu nennen, der Bau der oft genannten 9000 Wohnungen in Berlin deswegen scheitert, zum großen Teil, weil, wie man sagt, dem „Unternehmer“ zu große Verdienste zufallen würden, und weil im Kampf zwischen Unternehmertum und „Gemeinnützigkeit“ der Berliner Stadtbaurat sich auf die Seite der Letzteren gestellt haben soll (!), dann ist gegen meinen Vorwurf, glaube ich, nicht viel zu sagen; denn, wenn die Verhandlungen daran scheiterten, daß der Berliner Stadtbaurat nur mit Zuhilfenahme von Hauszinssteuerhypotheken bzw. unter Heranziehung der Stadt als Garanten für den Zinsendienst den Bau genehmigen wollte, dann liegt doch wohl, wenn auch verschleiert, die Absicht vor, daß durch Verschieben der Hauszinssteuer und der Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaften Sozialisierungsgedanken gefördert werden sollten.

Ob aber die Wohnungsfürsorgegesellschaften auch als Bauberater so unbedingt notwendig sind, erscheint zweifelhaft. Es gibt genügend Privatarchitekten, die dieselben Aufgaben, die die Wohnungsfürsorgegesellschaften haben, erfüllen können. Deswegen besondere „Behörden“ aufzubauen, erscheint überflüssig. Auch als Hypothekenvermittler sind sie nur solange notwendig, als die Verteilung der Hauszinssteuerhypotheken behördlich geregelt sind.

Solange wir alte, bewährte Institute, wie z. B. die Stadtchaften haben, die nach wirtschaftlichen und nicht nach politischen Gesichtspunkten arbeiten, und nach meiner Ansicht die Verwaltung der kapitalisierten Hauszinssteuer, die grundbuchlich eingetragen werden müßte, und die Vergabung von Hauszinssteuerhypotheken übernehmen könnten, ist die Einrichtung der Wohnungsfürsorgegesellschaften entbehrlich. —

Reg.-Bmstr. a. D. Ernst Runge, Berlin.

Eine Werkbundaussstellung, die sich mit dem Problem der Kleinstwohnung befaßt, wird für das Jahr 1929 in Breslau auf dem Scheitniger Ausstellungsgelände geplant. Eine Siedlung von 100 Wohnungen und eine Hallenausstellung in dem vorhandenen Ausstellungsgebäude ist vorgesehen. Für die gesamte Planung und zeichnerische Durcharbeitung der Siedlung ist ein Organisationsprinzip zugrunde gelegt, das bisher noch nicht angewendet wurde. Die gesamte Arbeit erfolgt in kollektiver Form. Für die notwendigen Verhandlungen nach außen hin ist Professor Rading bestellt. Die Ausstellung unterscheidet sich von den bisherigen vor allen Dingen darin, daß sie in ihrem wesentlichen Teil produktiv ist, d. h. die Wohnungen werden nicht nur für kurze Zeit gebaut, sondern nach Schluß der Ausstellung ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt. Die Kosten der Gesamtausstellung können auf diese Weise relativ niedrig gehalten werden, da der Hauptteil aus den laufenden Mitteln des Wohnungsbauprogramms bestritten wird und in der üblichen Weise sich aus den einlaufenden Mitteln verzinst. Das Problem der Kleinstwohnung soll besonders in den Vordergrund gehoben werden zugleich mit einem möglichst wirtschaftlichen Aufbau. Auf diese Weise wird eine für die weitesten Bevölkerungskreise erschwingliche Mietsbildung erstrebt. —

Eine Ausstellung für Baufach, Wohnungswesen und verwandte Gewerbe, Mai 1928, veranstalten die gesamten Korporationen des engen und weiteren Baugewerbes — vereinigt im Innungsausschuß Gelsenkirchen —. Im Ehrenausschuß sind die führenden Mitglieder des Handels, Gewerbes und der Industrie vertreten. Den Vorsitz übernahm der Oberbürgermeister von Gelsenkirchen, Herr von Wedelstaedt. Die Ausstellung wird in den gesamten Räumen der städt. Ausstellungshallen nebst Freigelände stattfinden. Gelsenkirchen, begünstigt durch die zentrale Lage im Rheinisch-Westfälischen Industriegebiet, mit den besten Verkehrsverbindungen aus allen Richtungen, bietet in Verbindung mit der Bedeutung der veranstaltenden Innungen beste Gewähr für einen großen Fach- und Interessentenbesuch. —

Inhalt: Die Haftung für Werkmängel nach der Verdingungsordnung — Vermischtes —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48