BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR. 9 BERLIN 14. MÄRZ 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BAUKONZESSIONEN IN SOWJET-RUSSLAND*)

Von André G. Jaeger, Königsberg i. Pr.

Das Wohnungsbauwesen in Sowjet-Rußland befindet sich seit einigen Jahren in einem starken Aufstieg. Der Produktionswert der gesamten Bautätigkeit in allen Zweigen der russischen Volkswirtschaft (Wohnungen, Industrie, Transportwesen usw.) ist von 1216,2 Millionen Tscherwonezrubel im Jahre 1923/24 und von 1566,5 Millionen Rubel im Jahre 1924/25 auf 2179 Millionen Rubel im Jahre 1925/26 gestiegen und mit 2542,9 Millionen Rubel (rund 5 Milliarden Reichsmark) im Jahre 1926/27 vorveranschlagt. Diese Zahlen ergeben eine Steigerung der Bautätigkeit im Verlaufe von drei Jahren auf das Dreieinhalbfache. Der Wohnungsbau allein mit Einschluß der Bauten für die Industriearbeiterschaft nahm folgende Entwicklung:

	In Millionen Rubel			
	1923 24	1924 25	1925,26	1926 27
Wohnungsbau in Stadt und Industrie insgesamt	136	279,4	448	521
Darunter Neubauten	30	116,4	225	291

Trotz der großen Steigerung in allen Zweigen des Bauwesens besteht noch ein riesiger Bedarf vor allem im Wohnungswesen. Der Rat der Volkskommissare der U. d. S. S. R. hat deshalb beschlossen, auch auf dem Gebiete des Bauwesens Konzessionen an ausländische Unternehmen zu erteilen. Es wurde von ihm eine Verordnung über die „Vorzugsbedingungen für die Zulassung von Auslandskapital im Bauwesen der U. d. S. S. R. erlassen, die vor allem der deutschen Bauindustrie ein weites und vorteilhaftes Wirkungsfeld, besonders im Wohnungsbauwesen, eröffnet. Um über den Wohnbedarf in Rußland einen Überblick zu gewinnen, dürften die nachstehenden Angaben von besonderem Interesse sein:

Zur Erreichung der in der Gesetzgebung vorgesehenen „Normalnorm" von 16 Quadratarschin (1 Quadratarschin = 0,50 qm) = 8,09 qm Wohnfläche für den Kopf der vorhandenen städt. Bevölkerung ist der Bau von etwa 370 Mill. cbm Wohnraum erforderlich. Setzt man aber als nächstes Ziel nur die Erreichung einer Durchschnittsnorm von 6,07 qm (12 Quadratarschin) für den Kopf der städt. Arbeiterbevölkerung, soweit sie diese Norm noch nicht erreicht hat, so ergibt sich immerhin noch ein Bedarf von annähernd 80 Mill. cbm. Hierzu kommt noch der Bedarf der neuanwachsenden Bevölkerung, der bei einer Mindestnorm von 6,07 qm Wohnfläche jährlich rd. 79 Millionen cbm Wohnraum erfordert. Anstatt der hiermit gleichbedeutenden 3 Millionen Kubiksashen sieht das Wohnungsbauprogramm von Staat, Genossenschaften und Privatpersonen für das Jahr 1926/27 nur 2,1 Millionen Kubiksashen vor.

Hinsichtlich der verschiedenen Formen, unter denen die Heranziehung ausländischen Kapitals zu Wohnungsbauzwecken erfolgen kann, sieht die schon genannte Verordnung des Rates der Volkskommissare folgende vier Möglichkeiten vor:

1. Einfache Bauunternehmer-Konzessionen;
2. Wohnungsbau-Konzessionen mit anschließendem Nutzungsrecht;
3. Organisation von gemischten Baugesellschaften;
4. Registrierung ausländischer Firmen zwecks Führung von Verhandlungen betreffend Übernahme und Ausführung von Bauaufträgen.

Die Arbeitsbedingungen des ausländischen Kapitals in jeder dieser Zulassungsformen sind die folgenden:

1. Einfache Bauunternehmer-Konzessionen.

Die ausländische Firma erhält in dem mit der Regierung der U. d. S. S. R. abgeschlossenen Konzessionsvertrag das Recht, auf dem Territorium der Sowjet-Union Bauarbeiten jeder Art zu übernehmen. Sie beteiligt sich zu diesem Zweck auf gleicher Grundlage wie die staatlichen Bauunternehmungen an den Bauausschreibungen der staatlichen, genossenschaftlichen und kommunalen Institutionen sowie der Privatpersonen. Diese Gleichstellung mit den staatlichen Bauunternehmen bedeutet konkret, daß das ausländische Baubüro: a) von der Hinterlegung einer Kaution bei Abschluß des Bauauftrages befreit ist, b) bei sonst gleichen Bedingungen gegenüber russischen Privatunternehmern die Vorhand auf Bauaufträge besitzt und den staatlichen Bauunternehmungen gleichberechtigt ist, c) daß der vom Auftraggeber zu leistende Vorschuß die gesetzmäßig festgesetzten 25 v. H. vom Wert des Auftrages überschreiten darf.

Der Konzessionär hat das Recht, Hilfsbetriebe jeder Art einzurichten sowie Steinbrüche, Lehmgruben u. dgl. zu pachten und erhält zu den gleichen Bedingungen wie die staatlichen Baukontore das Schlagrecht auf Waldungen. Der Konzessionär ist ferner berechtigt, aus dem Auslande zoll- und lizenzgebührenfrei Maschinen und anderweitige, für die Organisation des Bauwesens erforderliche Ausrüstungen einzuführen und nach Gebrauch ebenso wieder auszuführen. Er kann außerdem ausländisches technisches und Verwaltungspersonal sowie qualifizierte Arbeiter in einem bestimmten Prozentverhältnis zu den übrigen russischen Arbeitern und Angestellten heranziehen.

Bei dem gegenwärtigen empfindlichen Mangel an Baumaterial in Sowjet-Rußland ist es außerdem erwünschenswert, wenn die Bauunternehmer-Konzession mit der konzessionsweisen Produktion von Baumaterialien in der Sowjet-Union verbunden wird. In diesem Falle kann der Konzessionär ermächtigt werden, den nach Versorgung seiner übernommenen Bauverpflichtungen verbleibenden Überschuß an Baumaterial auf dem inneren Markte abzusetzen. In Einzelfällen, namentlich in den ersten Jahren der Konzession, kann dem Konzessionär gegebenenfalls das Recht zur Einfuhr fehlender Baumaterialien aus dem Auslande gewährt werden.

Bei Abschluß des Konzessionsvertrages verpflichtet sich der Konzessionär, ein bestimmtes Minimum an Kapital in der U. d. S. S. R. zu investieren, das entweder in bar oder aber in Maschinen eingeführt werden kann. Dieses Kapital dient zur Sicherstellung der Interessen der Regierung bei der Durchführung des Konzessionsvertrages und kann bis zur Liquidierung der Konzession nicht wieder ins Ausland ausgeführt werden. Als Garantiekapital eingeführte Bauausrüstung kann unter der Bedingung, daß ein entsprechendes Geldäquivalent in der U. d. S. S. R. verbleibt, ins Ausland zurückgebracht werden. Um spekulative Unternehmungen, die nicht über die erforderliche materielle Grundlage verfügen, auszuschalten, kann der Konzessionär nur Bauaufträge, die das Zwölffache seines aus dem Auslande eingeführten Kapitals nicht über-

*) Anmerkung der Schriftleitung: Wir glauben, daß die nachfolgenden Mitteilungen für die Deutsche Bauindustrie von Interesse sind, müssen die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben und Zahlen natürlich in vollem Umfange dem Verfasser überlassen. —

schreiten, übernehmen. In Übereinstimmung mit dem Verlauf der Bauoperationen kann der Konzessionär das vertraglich festgesetzte Minimalkapital erhöhen.

Steuern und Gebühren bezahlt der Konzessionär nach den gleichen Grundsätzen wie die analogen staatlichen Unternehmen.

Bei Ablauf der Konzession kann der Konzessionär sein zum Konzessionsunternehmen gehöriges Eigentum binnen einer bestimmten Frist liquidieren, wobei er berechtigt ist, die aus dem Auslande eingeführte Ausrüstung entweder zu reexportieren oder an die Regierung zu einem vereinbarten Preis zu verkaufen.

Der Hauptzweck für die Erteilung der Bauunternehmerkonzession besteht in der Verbesserung der Technik und der Verbilligung des Bauwesens. Die Regierung verpflichtet daher den ausländischen Unternehmer, die im Auslande eingeführten modernsten technischen Vervollkommnungen anzuwenden, die Bauarbeiten nach Möglichkeit zu mechanisieren usw. Dabei behält sich die Regierung das Recht vor, ihre Ingenieure und Techniker sowie Studenten der höheren Lehranstalten zum Studium der Organisation der Bauarbeiten abzukommandieren.

Die Beziehungen des Konzessionärs zu den von ihm eingestellten Arbeitern und Angestellten regeln sich unabhängig von deren Staatsangehörigkeit nach der Arbeitsgesetzgebung der U. d. S. S. R. und den zwischen dem Konzessionär und den entsprechenden Fachverbänden geschlossenen Kollektivverträgen.

Finanziell ist der Konzessionär zur Abführung des in der Konzessionspraxis üblichen Pflichtanteils an die Regierung sowie zu bestimmten Abzügen von den Übergewinnen, falls solche erzielt werden, verpflichtet.

Zweifellos kann die Übertragung der ausländischen Bauerfahrung mit ihrer hochentwickelten Technik und Organisation zur Stärkung des Bauwesens der U.d.S.S.R. beitragen. Andererseits aber gewährleisten die oben angeführten Bedingungen dem ausländischen Kapital die Erzielung eines ausreichenden Gewinnes aus seiner Bautätigkeit in der U. d. S. S. R.

2. Wohnungsbau-Konzessionen mit anschließendem Nutzungsrecht.

Was den Bau von Mietshäusern mit anschließendem Nutzungsrecht angeht, so wäre an sich am wünschenswertesten die Heranziehung des ausländischen Kapitals zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten. Um eine solche Bautätigkeit für das ausländische Kapital vorteilhaft zu machen, wären jedoch Vergünstigungen erforderlich, die über den Rahmen der genannten Verordnung hinausgehen. Unter diesen Umständen eignet sich zunächst für das ausländische Kapital der Bau von Miethäusern, die für die bessergestellten Schichten der Bevölkerung in Frage kommen. Auch eine solche Bautätigkeit besitzt eine große Bedeutung unter dem Gesichtspunkt der gesamten Wohnungsfrage, da auf diese Weise alte Wohnflächen frei werden.

Betrachtet man die so begrenzte Tätigkeit des Auslandskapitals, so bieten sich hierfür folgende rechtliche Grundlagen:

1. das Recht, die Vermietungsobjekte zu veräußern, zu verpfänden und zu vererben;

2. langfristiges Erbbaurecht (60 Jahre für Steinbauten und 40 Jahre für Holzbauten);

3. freie Verfügung über Wohnraum und Mietsätze;

4. obligatorischer Ankauf der Gebäude bei Ablauf des Bauvertrages bzw. bei vorzeitigem Übergang des Baurechts an ein lokales Organ;

5. Befreiung des Erbauers von sämtlichen Steuern und Abgaben um 30 v. H. für die ganze übrige Zeit des Bauvertrages;

6. das Recht, einen Teil des Kubikraumes (nicht über ein Viertel) zu Geschäftsräumen u. dgl. mit freiem Mietpreis zu verwenden.

Abgesehen von diesen Vergünstigungen werden dem ausländischen Baukonzessionär weitere beträchtliche Vorteile, die der inländische Bauunternehmer nicht besitzt, gewährt. Hierher gehört erstens das Recht, zoll- und lizenzgebührenfrei aus dem Auslande Maschinen und sonstige Bauausrüstungen einzuführen, und zweitens das Recht, in Sowjet-Rußland fehlende Baumaterialien aus dem Auslande einzuführen. Die Staatsplankommission der U. d. S. S. R. beziffert die durchschnittlichen Baukosten für 1 Kubiksashen in der Sowjet-Union für 1926/27 auf 190 bis 200 Rubel. Die Ziffer ist für die einzelnen Gebiete verschieden und steigt in Moskau bis 250 Rubel. Die Tätigkeit der deutschen Firma „Kossel", die mit dem Zentralen Wohnungsbauverband eine gemischte Gesellschaft gebildet hat, erbrachte den Beweis, daß der Kubiksashen bei völliger Mechanisierung der Arbeit auf höchstens 200 Rubel zu stehen kommt. Nimmt man also angesichts der verhältnismäßig hohen Preise für Baustoffe in der U. d. S. S. R. einen durchschnittlichen Kostensatz von 200 Rubel für 1 Kubiksashen im Konzessionsbau an (d. i. 640 Rubel für 1 Quadratsashen Wohnraum) und versucht die mögliche Rentabilität des in dem Wohnungsbau investierten Auslandskapitals zu errechnen, so ergibt sich folgendes:

Das letzte Dekret über die Wohnungsmiete setzt als Maximalsätze fest: für hochbezahlte Angestellte 6 Rubel für 1 Quadratsashen, für Kleingewerbetreibende und freie Berufe 9 Rubel und für nicht arbeitende Kategorien 20 Rubel. Bei der zahlenmäßigen Verteilung dieser Kategorien unter den Wohnungsuchenden dürfte der Konzessionär mit einem minimalen Mietertrag von rund 10 Rubel für 1 Quadratsashen im Monat bzw. von 120 Rubel im Jahr zu rechnen haben. Setzt man die Einnahmen des Konzessionärs aus der Vermietung der Geschäftsräume mit 240 Rubel für 1 Quadratsashen im Jahre an, so ergibt sich aus einer Vermietung von ¾ Quadratsashen Wohnraum plus ¼ Quadratsashen Geschäftsraum eine jährliche Einnahme von 150 Rubel. Bei 640 Rubel Selbstkosten für 1 Quadratsashen erzielt der Konzessionär $\frac{150}{640}$ = 23,4 v. H. (abgerundet) Bruttoeinnahme aus dem investierten Kapital. Von diesen 23,4 v. H. sind 3,7 v. H. laufende Unkosten (Reparaturen, Versicherung, Amortisation, Verwaltung usw.) in Abzug zu bringen, so daß sich für den Konzessionär ein Gewinn von 19,7 v. H. ergibt. Beziffert man ferner den Pflichtabzug vom Bruttogewinn des Konzessionärs sowie die Einkommensteuer auf zusammen 4,5 v. H., so verbleibt dem Konzessionär ein Reingewinn von 15,2 v. H. des investierten Kapitals.

Zu lösen bleibt das Problem der zahlungsfähigen Nachfrage nach Konzessions-Neubauwohnungen. Nach eingehenden Berechnungen auf Grund der Einkommensteuererhebungen für das erste Halbjahr 1925/26 und unter Berücksichtigung der kommunalen Wohnungspolitik, die auf eine Freimachung der munizipalisierten Häuser von nicht arbeitenden Elementen abzielt, ist bei einer Wohnfläche von 2 Quadratsashen für den Kopf mit einer zahlungsfähigen Nachfrage auf 125 000 bis 150 000 Quadratsashen bzw. einschließlich des natürlichen Nachwuchses der Bevölkerung (2,2 v. H.) auf 130 000 bis 155 000 Quadratsashen zu rechnen. Zur Befriedigung dieses Wohnungsbedarfs ist bei einem Selbstkostenpreis von 640 Rubel für 1 Quadratsashen ein Kapitalaufwand von 83 bis 100 Millionen Rubel erforderlich. Berücksichtigt man noch den Bedarf an Geschäftsräumen, so erhöht sich der eventuelle Kapitalaufwand auf 115 bis 130 Millionen Rubel.

Die übrigen Bestimmungen für die Erteilung von Wohnungsbau-Konzessionen mit anschließendem Vermietungsrecht entsprechen zumeist den allgemeinen Konzessionsbestimmungen. Beachtenswert ist noch die Frage bezüglich der Konzessionsdauer und der Kapital-Ein- und -Ausfuhr. Die Frist für die Wohnungs- und Vermietungskonzessionen zerfällt in zwei Perioden: in die Bau- und in die Vermietperiode. Im Verlauf von 3 bis 8 Jahren nach Abschluß des Konzessionsvertrages hat der ausländische Partner das Recht, Bauverträge abzuschließen und auf Grund dieser Verträge Häuser zu bauen. Für die ganze Dauer dieser Periode bleiben die Rechte und die Vergünstigungen laut der allgemeinen Gesetzgebung Sowjet-Rußlands über das Baurecht und laut der speziellen Verordnung des Rates der Volkskommissare der U. d. S. S. R. vom 25. Mai 1926 in Kraft. Nach dieser fünf- bis achtjährigen Frist verliert der Konzessionär das Recht, neue Bauverträge abzuschließen, und behält ausschließlich das Recht, die von ihm gebauten Häuser zu bewirtschaften. Die Konzession erlischt bei Ablauf der in den einzelnen Bauverträgen festgesetzten Bewirtschaftungsdauer bzw. bei Veräußerung der Baurechte an dritte Personen.

Die Bedingungen für die Ein- und Ausfuhr von Kapital bestimmen erstens ein gewisses, vom Konzessionär in den Wohnungsbau zu investierendes Minimalkapital, zweitens sperren sie die Ausfuhr dieses Kapitals bis zum Ablauf der Konzessionsfrist, drittens gestatten sie eine ergänzende Investierung von Kapital, das zwar während der Konzessionsdauer, aber nicht vor 10 bis 15 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages ins Ausland reexportiert werden kann. Die letztere Bestimmung bezweckt den Interessenschutz der Regierung im Verlauf des Konzessionsvertrages, während die Fest-

setzung eines minimalen Investierungskapitals unsolide Konzessionsunternehmen fernhalten soll.

Zusammenfassend läßt sich über die Bau- und Vermietungskonzessionen folgendes sagen:

1. Die allgemeinen Grundlagen für die Tätigkeit des ausländischen Kapitals — das Baurecht — schaffen ausreichende rechtliche Normen und materielle Voraussetzungen für die Interessierung des ausländischen Kapitals an dieser Konzessionsform.

2. Die Analyse der Rentabilität der in den Wohnungsbau investierten Mittel beweist, daß der Konzessionär auf Grund der ihm im Konzessionsvertrag zugebilligten Rechte und bei Anwendung der modernen technischen Errungenschaften entsprechende Gewinne aus dem investierten Kapital zu ziehen vermag.

3. Gemischte Gesellschaften.

Die dritte Form, ausländ. Kapital zur Bautätigkeit in Sowjet-Rußland heranzuziehen, ist die Organisation gemischter Baugesellschaften mit staatlichen, genossenschaftlichen oder kommunalen Unternehmen und Organisationen. Zweck dieser gemischten Gesellschaften ist nicht nur die Heranziehung von ausländischem Kapital, sondern auch die Verwertung der ausländischen Technik und der organisatorischen Erfahrung im Bauwesen. Diese Gesellschaften können sowohl als bloße Bauunternehmer wie auch als Bau- und Vermietungsunternehmer tätig sein. Was die Organisation von Hilfsbetrieben, die Übernahme von Baumaterialbetrieben, die Zulassung von ausländischen Arbeitern und Technikern, die Steuerveranlagung, die Einfuhr von Maschinen, sonstiger Ausrüstung, von Baumaterialien usw. anbelangt, so gelten für die gemischten Gesellschaften die gleichen Grundsätze wie für die reinen Konzessionsunternehmungen.

4. Registrierung ausländ. Baufirmen.

Die vierte Form für die Zulassung von ausländischem Kapital auf dem Baumarkte der U. d. S. S. R. bildet „die Registrierung ausländischer Firmen mit dem Recht, bezüglich Übernahme von Bauaufträgen zu verhandeln sowie einzelne konkrete Bauverträge abzuschließen" (auf Grund der Verordnung des Allrussischen Zentralen Exekutivkomitees und des Rates der Volkskommissare der R. S. F. S. R. vom 12. April 1923). Demnach sind zwei Registrierungsformen zu unterscheiden: 1. die Registrierung mit dem Recht, bezüglich Übernahme von Bauaufträgen zu verhandeln, und 2. die Registrierung mit dem Recht, einzelne konkrete Bauaufträge zu übernehmen.

Wenngleich die grundlegende und durch ihre genaue Fixierung der gegenseitigen Pflichten und Rechte stets vorzuziehende Form für die Betätigung des ausländischen Kapitals in Sowjet-Rußland die Konzession bildet, ist doch der Wunsch ausländischer Konzessionsbewerber, sich vor dem Abschlusse des Konzessionsvertrages, der ihnen weitgehende Verpflichtungen auferlegt (z. B. die Einfuhr von Kapital, das vor Ablauf der Konzession nicht wieder ausgeführt werden kann), genau mit den Arbeitsbedingungen in Sowjet-Rußland vertraut zu machen, als natürlich und berechtigt anzuerkennen. Die Registrierung mit dem Recht, Verhandlungen über Bauaufträge zu führen, bezweckt, geschäftlich und finanziell als solid bekannten Firmen die Möglichkeit der Information über die Bedingungen des Bauwesens in der U. d. S. S. R., insbesondere über den evtl. Umfang ihrer Arbeit, zu geben. Die Notwendigkeit einer solchen Registrierung ergibt sich daraus, daß ohne diese die ausländischen Firmen nicht das Recht zu Verhandlungen innerhalb Sowjet-Rußlands besitzen. Dieser Form der Registrierung schließt sich dann gegebenenfalls ein fester Konzessionsvertrag an. Auf diese Weise beabsichtigt man, Mißverständnissen vorzubeugen, die häufig nur eine Folge der Unkenntnis bezüglich der Arbeitsbedingungen in Sowjet-Rußland sind. Die zweite Form der Registrierung, nämlich die Registrierung zwecks Abschluß und Ausführung konkreter Bauaufträge, ist eine selbständige Form der Betätigung des Auslandskapitals, die nur in Fällen, in denen es sich ausschließlich um die Ausführung eines einzelnen bzw. mehrerer konkreter Bauaufträge handelt, angewendet wird. Entsprechend den in Frage kommenden Aufträgen werden der registrierten Firma bestimmte Vergünstigungen gewährt. —

GESUNDHEITSPFLEGE UND WÄRMEWIRTSCHAFT

Der „Preußische Wärmewirtschaftsverband", die „Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis", hielt am 6. Februar im Festsaal des ehem. Herrenhauses seine Jahresversammlung ab. Neben den an der Wärmewirtschaft des Hausbrandes und Kleingewerbes interessierten Organisationen hatten Reichs- und Staatsbehörden, der Berliner Magistrat, die Prov.-Verwaltung, die Universität und Techn. Hochschule sowie verschiedene Bau- und Siedlungsvereinigungen Groß-Berlins Vertreter entsandt.

Nach einer kurzen Begrüßung durch den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft, Ob.-Reg.-Rat Scholtz, ergriff zunächst Prof. Dr. Schütz vom Hygien. Institut der Universität Berlin das Wort. Der Vortragende ging davon aus, daß der Mensch unserer Tage den größten Teil seines Lebens innerhalb geschlossener Räume verbringt. Diese müssen ihm infolgedessen die Bedingungen für volle Ausnützung der geistigen und körperlichen Kräfte bieten. Dazu gehöre, daß die Beheizung der Räume nach hygien. Grundsätzen erfolgt. In früheren Zeiten habe man vor allem die chemische Beschaffenheit der Luft dafür verantwortlich gemacht, wenn Krankheiten von kürzerer oder längerer Dauer auftraten. Heutzutage jedoch stehe man auf dem Standpunkt, daß alle Störungen der Gesundheit, die in geschlossenen Räumen zustande kommen, sich dadurch erklären lassen, daß die Entwärmungsverhältnisse des menschlichen Körpers gestört sind. In den meisten Fällen überwiegen heute diejenigen Gesundheitsschäden, die sich aus einer ungenügenden Erwärmung der Räume ableiten lassen. Es seien Raumtemperaturen von 17 bis 19° für gewöhnliche Wohnräume, 18 bis 21° für Kinderzimmer, 14 bis 16° oder noch weniger für Schlafzimmer zu fordern. Die relative Feuchtigkeit solle in den Räumen 30 bis 40 v. H. betragen; höhere Werte, z. B. 60 v. H., werden bereits als unangenehm empfunden. Schädliche oder übelriechende Gase (trockene Destillation der Staubkörper) sollen durch die Heizung nicht entstehen. Von Vorteil sei es daher, wenn die Heizquellen nach Möglichkeit so beschaffen sind, daß sie eine genügende Ventilation bewirken, vor allem reguliert werden können. Werde die Wärmebewirtschaftung eines Hauses nach gesundheitlichen Grundsätzen durchgeführt, so sei als positiver Erfolg außer der Gesunderhaltung des Menschen auch der zu buchen, daß die Ausnutzung der Wärmequellen am wirtschaftlichsten sein wird.

Landesoberingenieur Tilly ergänzte diese Ausführungen vom Standpunkt des Wärmeingenieurs; Arch. B. D. A. Bruno Ahrends wies darauf hin, daß der Architekt der Vorkriegszeit auf die äußere und innere formale Durchbildung seines Werkes das Hauptgewicht gelegt habe. Er hatte die techn. Notwendigkeiten, wie Heizung, Be- und Entwässerung, Größe und Anordnung der Fenster usw., seinen künstlerischen Ideen untergeordnet. Für den heutigen Architekten sei ein Bau das Ergebnis aller wirtschaftlichen, wohntechnischen und technischen Einzelheiten, die er bei der ersten Planung schon in vollem Umfang berücksichtigen müsse. Wenn man sich klar mache, daß sich der Wert der Hausbrandstoffe in den deutschen Wohnungen jährlich auf 1,8 Milliarden M. bemißt, während der Wert der neu erbauten Wohnungen im Jahre 1926 etwa mit 2 Milliarden M. angenommen wird, so sähe man, daß unter den technischen Notwendigkeiten die Beheizung eine hervorragende Stellung einnimmt.

Als Vertreterin der Hausfrauen wies Frau Charlotte Mühsam-Werther auf die im Haushalt noch nicht genügend beachtete Wärmewirtschaft hin. Rationell betriebene Wärmewirtschaft im Haushalt führe zu wesentlichen Ersparnissen an Geld und Arbeitskraft. Durch zweckmäßige Verwendung der für die verschiedenen Zwecke im Haushalt geeignetsten Wärmequellen und durch sachgemäße Bedienung der Koch- und Heizanlagen müsse der Arbeitsaufwand der Hausfrau eingeschränkt werden.

Frau Mühsam faßte dann die Forderungen der Hausfrau an die Beschaffenheit der Wärmequellen und

der wärmetechnischen Einrichtungen der Wohnung zusammen und forderte eine methodische Belehrung der Hausfrauen auf wärmewirtschaftlichem Gebiet. Im weiteren Verlauf ihres interessanten Vortrages ging Frau Mühsam sehr eingehend auf die Neubestrebungen der Reichsforschungs-Gesellschaft, die von ihrem Vorredner, Arch. Ahrends, dargestellt wurden, ein. Sehr begreiflich sei, daß es einer Hausfrau unmöglich erscheint, in Kleinwohnungen in Zukunft mit einem Gesamtwohnraum von 35 bis 40 qm auszukommen. Vor allem forderte sie für jede Wohnung eine geräumige Küche mit den nötigen Ausstattungen und mit einem Austritt ins Freie. Die Rednerin stellte ferner mit Bedauern fest, daß die praktische „mechanische Waschküche" noch sehr wenig in Siedlungsbauten verwendet werde. In Zukunft müsse es Aufgabe aller Siedlungsgesellschaften sein, ihre Wohnbauten nicht nur mit zentraler Ausstattung, wie Heizung und Warmwasserversorgung, zu versehen, sondern auch neben einigen Handwaschküchen mit vollständig eingerichteten mechanischen Waschküchen, die den gesamten Wäscheprozeß auf 2 bis 3 Stunden beschränken.

In einem kurzen Schlußwort wies der Vorsitzende darauf hin, daß die Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, in der alle an der Wärmewirtschaft des Hausbrandes interessierten Staats-, Reichs- und Kommunalbehörden sowie die hierfür in Frage kommenden Industrien und Gewerbe Preußens zusammengeschlossen sind, die geeignete Stelle ist, um Architekten, Bauherren und Hausfrauen mit den Zielen einer sparsamen Brennstoffwirtschaft bekanntzumachen. Die Arbeitsgemeinschaft wirkt ausschließlich gemeinnützig im Interesse des öffentlichen Wohles, sie erteilt mündlich und schriftlich Heizberatung, veranstaltet wärmetechnische Lehrkurse für die Angehörigen des Baugewerbes und ist ständig bemüht, durch Schrift und Wort aufklärend zu wirken; sie wird sich auch gern, soweit es sich um Aufklärung handelt, den Hausfrauenvereinen zur Verfügung stellen. — K—g.

RECHTSAUSKUNFT

Verteilung der Heizungskosten eines Wohnhauses auf die Mieter

Tatbestand: H. M. in F. fragt an, welcher Verteilungsmodus auf die einzelnen Mieter bei einem mit eigenem Kapital erbauten Hause für die Kosten der Zentralheizung üblich und vertretbar sei, ob außer den Kosten für Heizmaterial und Bedienung auch ein Zuschlag für Verzinsung und Amortisation erhoben werde?

Antwort: Der Verteilungsmodus für die einzelnen Mieter bei zentraler Heizung mit einer Zentrale berechnet sich stets nach Quadratmeter beheizter Grundfläche. Das will sagen, daß die Quadratmeter derjenigen Räume in Ansatz zu bringen sind, in denen sich ein Heizkörper befindet.

Ein Zuschlag auf die Miete zwecks Amortisation ist nicht üblich, da die Heizungsanlage billiger als eine Ofenheizung ist. (Wenn man diese berechnen will, müßte man auch hier nach Quadratmetern beheizter Grundfläche gehen.)

Empfehlen würde ich die Anbringung von Wärmezählern der Wärmemesser A. G., Berlin, dann entfallen alle Meinungsverschiedenheiten und jeder Streit. —

Reg.-Baumeister Dr.-Ing. Kuhberg, Berlin.

Fensterrecht

Tatbestand: B. in B. fragt: Ein Grundstück, das zwischen zwei Nachbarn liegt, die nach diesem Fenster haben, wird bebaut. Dem Neubauenden wird baupolizeilich das Heranbauen an die Nachbargrenze gestattet, soweit dort Fenster nicht vorhanden sind, während vor diesen beiderseits ein Lichtschacht vorzusehen war. An diesem auch für das neu zu bebauende Grundstück Fenster anzulegen, wurde dem Neubauenden erlaubt. Der Bau ist bis auf das Einsetzen der Fenster gediehen, die Baupolizei hat aber jetzt mündlich erklärt, daß die Fenster nicht ausgeführt werden dürfen. Der eine Nachbar, der nun auch neu bauen will, hat gegen die Anlage der Fenster Einspruch erhoben, weil ihm dann von seiten der Baupolizei die Anlage eines 5 m tiefen Lichthofes auf seinem Grundstück vorgeschrieben werde. Die Baupolizei gibt als Grund der Untersagung der Fenster aber nur an, daß die Fenster bei Feuersgefahr keinen genügenden Abschluß bieten. Dabei liegen die Fenster im Neubau oberhalb der jetzigen Bebauungshöhe des Nachbargrundstückes. Besteht die Forderung der Baupolizei zu Recht und wie habe ich mich zu verhalten?

Antwort: Durch die Bestimmungen des für Preußen geltenden Allgemeinen Landrechts Teil I Titel 8 § 125 ff, welche durch Art. 124 Einf. Ges. zum Bürgerl. Gesetzbuch aufrechtzuerhalten sind, ist das Bauen in der Nähe des Nachbargebäudes insofern begrenzt, als, wenn die Fenster des Nachbarn schon seit wenigstens 10 Jahren bestehen und der innere Raum nur von dieser Seite sein Licht empfängt, der neue Bau soweit zurücktreten muß, daß der Nachbar aus dem ungeöffneten Fenster des 1. Stockwerks (zu ebener Erde) oder wenn das Gebäude noch von einer anderen Seite Licht empfängt, aus dem ungeöffneten Fenster des zweiten Stockwerks (eine Treppe hoch) den Himmel erblicken kann.

Der Nachbar hat einen privatrechtlichen Anspruch auf Einhaltung dieser, sein Lichtrecht schützenden Bestimmungen. Ihnen ist durch die Baupolizei die Genehmigung erteilt worden (welche allerdings stets vorbehaltlich privatrechtlicher Ansprüche erfolgt), daß der Neubau unter Anbringung von Lichtschächten nach beiden Nachbarseiten hin direkt an die Nachbarwände angebaut werden dürfe. Damit dürfte auch den privatrechtlichen Ansprüchen der Nachbarn — wenn deren Fenster schon seit 10 Jahren bestanden — Genüge geleistet sein, da der Anforderung, den Neubau zurückzurücken, durch einen Lichtschacht genügt werden kann (Entsch. Bd. 78. S. 16).

Ob Sie in den Lichtschacht Ihrerseits Fenster anbringen dürfen, um mehr Licht auf Ihren Fluren bzw. Zimmern zu bekommen, unterliegt zunächst auch der Entscheidung der Baupolizei, welche insbesondere aus Gründen der Feuersicherheit die Genehmigung verweigern könnte. Wenn Ihnen nun durch baupolizeiliche Verfügung bei Prüfung der Bauzeichnung die Genehmigung zum Anbringen der Fenster erteilt worden ist, so kann diese m. E. nicht durch eine mündliche gegenteilige Anordnung außer Kraft gesetzt werden. Sollte eine schriftliche Untersagung bezüglich des Einsetzens der Fenster erfolgen, so müßte hiergegen Ihrerseits Beschwerde eingelegt, die Befürchtung der Feuersgefahr als unbegründet dargetan und die Entscheidung der übergeordneten Verwaltungsbehörde abgewartet werden.

Dem Nachbarn gegenüber erwerben Sie durch die Anbringung von Fenstern, auch wenn sie mit polizeilicher Genehmigung erfolgt, an sich keinen privatrechtlichen Anspruch auf die Duldung der Fenster. Vielmehr hängt die Frage, ob bei späterem Bauen des Nachbarn die Beseitigung der Fenster verlangt werden könnte, davon ab, ob die Anbringung derselben eine unzulässige Einwirkung auf das Nachbargrundstück darstellt. M. E. wird der Nachbar, wenn durch den Lichtschacht nach Fertigstellung Ihres Baues sein Lichtrecht genügend gewahrt ist, später bei eigenem Neubau diesen Zustand zu respektieren haben und die durch seinen Bau etwa erforderliche Erweiterung des Lichtschachtes selbst bewirken müssen. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wertzuwachssteuer

Tatbestand: H. M. in F. fragt an: Ist bei Veräußerung eines Grundstückes, das 1922 erworben wurde, Wertzuwachssteuer zu bezahlen, wenn dasselbe sofort bebaut wurde, das Gebäude jedoch infolge seiner günstigen Lage im Erdgeschoß Läden und in drei Obergeschossen Wohnungen erhält? Wenn ja, wird die Steuer im Verhältnis der Ladenmieten zu den Mieten der Wohnungen erhoben oder ist unabhängig von den Mietserträgnissen die Anzahl der Läden zu den Wohnungen die Wertzuwachssteuer maßgebend, oder ist etwa hierfür bestimmend, wieviel Geschosse für Geschäftszwecke und wieviel für Wohnungen vorhanden sind? Ist es richtig, daß, falls ausschließlich Wohnungen gebaut werden, ein höherer Satz als 2 v. H. des Veräußerungspreises erhoben werden kann?

Antwort: Bei Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum Zwecke der Babauung mit Wohnhäusern wird die Steuer bis auf den Betrag von 2 v. H. des Veräußerungspreises zunächst gestundet und dann bis auf diesen Betrag ermäßigt, wenn innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht die Gebäude errichtet sind und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist. Die gleiche Ermäßigung tritt ein bei der erstmaligen Veräußerung von Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern erworben sind und innerhalb von 2 Jahren nach erfolgter Bebauung weiter veräußert werden.

Als Wohnhaus gilt an sich nur ein Haus, wenn es ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt ist. Im Interesse der Förderung des Wohnungsbaues soll die Vergünstigung des § 13 im Billigkeitswege aber auch auf solche Häuser zur Anwendung kommen, die nur teilweise zu Wohnzwecken bestimmt und zum anderen, vielleicht sogar größeren Teile, anderen Zwecken (Büro- und gewerblichen Zwecken) dienen. In solchen Fällen soll die Ermäßigung sich nur auf den mit Wohnräumen versehenen Teil des Gebäudes erstrecken. Das Verhältnis des Wohnteiles zu dem anderen Zwecken dienenden Teil richtet sich nach dem Verhältnis der Nutzungsfläche der Räumlichkeiten; Keller und Bodenräume werden, soweit sie nur Nebengelaß sind, hierbei nicht mitgerechnet. Nach dem Verhältnis der beiden Gruppen zueinander werden sodann die Preise zerlegt und danach die Berechnungen durchgeführt.

Entspr. der Absicht, die Wertzuwachssteuer nicht unter den Betrag zu ermäßigen, den die Stadt bei Nichtbestehen der Wertzuwachssteuerverordnung erheben könnte (2 v. H. erhöhter Grunderwerbssteuer-Zuschlag), gilt als Veräußerungspreis, der gemäß § 12, Abs. 2, des Grunderwerbssteuergesetzes für die Grunderwerbssteuer maßgebend ist, d. h. im Falle der Übernahme der Wertzuwachssteuer und Grunderwerbssteuer erhöhter Veräußerungspreis.

Im Falle des Abs. 2 des § 13 gilt als Veräußerungspreis der — die Baulichkeiten mit einschließende — Gesamtpreis, nicht lediglich der auf den Grund und Boden entfallende Teil des Gesamtpreises. — Reg.-Baumeister Runge, Berlin.

Inhalt: Baukonzessionen in Sowjet-Rußland — Gesundheitspflege und Wärmewirtschaft — Rechtsauskunft —

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