BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN

NR. 30 BERLIN 15. AUGUST 1928

WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

ZUM BAUGELDVERTRAG

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Nach der maßgebenden Bestimmung des § 1 Absatz 3 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen sind Baugelder Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues in der Weise gewährt werden, daß zur Sicherung der Ansprüche des Geldgebers — Baugeldgebers — eine Hypothek oder Grundschuld an dem zu bebauenden Grundstück dient oder die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück erst nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baues erfolgen soll. Als Geldbeträge, die zum Zweck der Bestreitung der Kosten eines Baues gewährt werden, gelten insbesondere 1. solche, deren Auszahlung ohne nähere Bestimmung des Zweckes der Verwendung nach Maßgabe des Fortschreitens des Baues erfolgen soll; 2. solche, die gegen eine als Baugeldhypothek bezeichnete Hypothek gewährt werden.

Der Baugeldvertrag kennzeichnet sich somit seiner Natur nach in der Regel als Darlehnsversprechen; der Geldgeber — Baugeldgeber — verspricht, eine Geldsumme, für die zwecks Sicherung späterer Rückgabe seitens des Baugeldempfängers regelmäßig das letzterem gehörige Baugrundstück mit einer Hypothek oder Grundschuld belastet wird, zum Zwecke des Baues in mehreren, dem Fortschreiten des Baues entsprechenden Raten als Darlehn zu geben. Auf Grund dieses zwischen dem Baugeldgeber und Baugeldempfänger abgeschlossenen Darlehnsvertrages erwirbt der Baugeldempfänger — der Bauherr und gleichzeitige Eigentümer des Baugrundstücks — einen Anspruch auf Auszahlung der versprochenen Darlehnsbeträge, deren einzelne Raten vereinbarungsgemäß (siehe oben) eben regelmäßig je nach dem jeweiligen Fortschreiten des Baues fällig werden.

Es entsteht die Frage, ob dieser Anspruch auf Auszahlung jeder einzelnen Rate des Baugelddarlehns abtretbar ist, mit anderen Worten also, ob der Baugeldempfänger diese seine Ansprüche gegen den Baugeldgeber an dritte Personen übertragen, zedieren, kann.

Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen enthält hierüber keine ausdrücklichen Bestimmungen. Es bestimmt in seinem § 2 Nr. 3 lediglich, daß Abtretungen, Pfändungen oder sonstige Verfügungen über das Baugeld in das Baubuch eingetragen werden müssen; daraus ergibt sich, daß der Übertragungsvertrag — Zessionsvertrag — des Baugeldempfängers über jene Baugelddarlehnsraten zu seiner Wirksamkeit jedenfalls der Eintragung in das Baubuch bedarf, andernfalls er überhaupt der rechtlichen Wirksamkeit entbehrt. Von einem Mitgliede der Reichstagskommission wurde hierzu bemerkt, daß die Zession oder Pfändung einer Baugeldforderung nur insoweit als zulässig erachtet werden dürfe, als hierdurch nicht die Zweckbestimmung des Baugeldes — nämlich die der Befriedigung der Baubeteiligten gemäß § 1 Abs. 1 des genannten Gesetzes — nicht beeinträchtigt werden dürfe, eine Ansicht, die in der Kommission ohne jeden Widerspruch blieb.

Aus dieser richtigen Auffassung ergibt sich, daß der Anspruch des Baugeldgebers auf Auszahlung der einzelnen Raten des Baugelddarlehns gegen den Baugeldgeber von ersterem an dritte Personen jedenfalls insoweit nicht abgetreten werden kann, als die Abtretung diese Zweckbestimmung des Baugelddarlehns beeinträchtigen würde, eine Frage, die selbstverständlich nur nach Lage des Einzelfalles entschieden werden kann. Soviel kann hierzu grundsätzlich hervorgehoben werden, daß Abtretungen der Baugeldraten seitens des Baugeldempfängers an die Baubeteiligten selbst jedenfalls rechtswirksam sind, da das Baugeld ja eben gerade dieser Zweckbestimmung, der Befriedigung dieser Personen, dienen soll. Die Unzulässigkeit der Abtretung der Ansprüche auf die einzelnen Baugeldraten an andere Personen als die Baubeteiligten selbst ergibt sich zwanglos aus dem Willen der Parteien des Baugeldvertrages, wie er nach Treu und Glauben auszulegen und aufzufassen ist. Als stillschweigender Wille der Parteien dieses Vertrages ist eben dem Baugeldvertrage zu unterstellen, daß das Baugeld dem erwähnten Vertragszweck der Bestreitung der Kosten des Baues nicht entfremdet werden darf. Eine Verwendung des Baugeldes seitens des Baugeldempfängers entgegen dieser den wesentlichen Bestandteil des Baugeldvertrages bildenden Zweckbestimmung steht regelmäßig eben im Widerspruch mit dem Vertragswillen und den gerechtfertigten Interessen des Baugeldgebers. Es hat daher nach dem Standpunkte des Reichsgerichtes der Baugeldgeber ein Recht nicht bloß darauf, daß das von ihm gegebene und zu gebende Geld auch wirklich zu dem Bau und ausschließlich für ihn verwendet wird, er kann vielmehr auch verlangen, daß dies in einer den ordnungsmäßigen Fortgang des Baues ermöglichenden und sichernden Weise geschieht und braucht Verfügungen des Unternehmers über die künftig fällig werdenden Baugeldraten, durch die der Fortgang des Baues vereitelt oder gefährdet wird, nicht gegen sich gelten zu lassen.

Soweit die Forderung des Baugeldempfängers gegen den Baugeldgeber nicht abtretbar ist, unterliegt sie auch nicht der Pfändung seitens solcher Gläubiger des Baugeldempfängers, die gegen diesen einen vollstreckbaren Titel — insbesondere ein vollstreckbares Urteil erwirkt haben. Das Baugeld an sich ist dagegen pfändbar, wobei allerdings der Pfändungsgläubiger, der das Baugeld bei dem Baugeldempfänger hatte in Beschlag legen lassen, nicht mehr Rechte erlangen kann, als solche der Baugeldempfänger selbst hatte. Der Pfändungsgläubiger muß sich daher zum Beispiel den Einwand seitens des Baugeldgebers entgegenhalten lassen, daß das Baugeld in erster Linie zur Bestreitung der Kosten des Baues dienen soll; demgemäß hat die Pfändung seitens des Pfändungsgläubigers praktisch nur insoweit Bedeutung, als von dem Baugeld nach Bestreitung der Kosten des Baues ein Überschuß — Rest — verbleibt, was wohl in den wenigsten Fällen eintreten wird.

Als Sicherungsmittel des Baugeldgebers für seinen — nach Auszahlung der Darlehnsvaluta — Anspruch gegen den Baugeldempfänger auf Rückzahlung des hingegebenen Baugelddarlehns dient außer dem Eigentumsvorbehalt an dem Baugrundstück, falls der Baugeldgeber Eigentümer des Baugrundstücks ist, eine Hypothek oder Grundschuld an dem Baugrundstück für den Baugeldgeber.

Am häufigsten ist praktisch die Bestellung einer Hypothek an dem Baugrundstück, die gemäß § 873 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles sowie durch entsprechende Eintragung der Belastung in das Grundbuch erfolgt. Auch wenn die Auszahlung des Baugelddarlehns, wie regelmäßig, an den Baugeldempfänger in Raten erfolgt, wird die Hypothek doch stets in voller Höhe der gesamten vereinbarten Baugelddarlehnssumme in das Grundbuch eingetragen; in diesem Falle

steht die eingetragene Hypothek, solange noch keine Rate dem Baugeldempfänger und Grundstückseigentümer ausbezahlt worden ist, diesem als Eigentümerhypothek bzw. Eigentümergrundschuld zu und verwandelt sich erst entsprechend den zur Auszahlung gelangenden Darlehnsraten in eine Hypothek des Baugeldgebers, wächst diesem also mit anderen Worten entsprechend seinen Auszahlungen an den Baugeldempfänger zu. Als Formen der Hypothek kommen alle gesetzlich zulässigen Hypothekenarten in Betracht, also sowohl die Verkehrshypothek-, Brief- oder Buchhypothek-, die Sicherungshypothek, die Gesamthypothek (bei mehreren Grundstücken).

Die Bestellung einer Grundschuld ist an sich rechtlich ebenfalls zulässig, wird aber praktisch weniger zur Anwendung gebracht, weil die Hypothek sich wegen ihrer Verbindung mit der Darlehnsforderung als Sicherungsmittel des Baugeldgebers besser eignet.

Als weiteres Sicherungsmittel des Baugeldgebers für seinen Rückzahlungsanspruch gegen den Baugeldempfänger kennt das Gesetz dann noch den Eigentumsvorbehalt an dem Baugrundstück, was natürlich voraussetzt, daß der Baugeldgeber, nicht der Baugeldempfänger, Eigentümer des Baugrundstücks zur Zeit der Tätigung des Baugeldvertrages ist. Bei diesem Eigentumsvorbehalt ist also von dem Gesetz insbesondere an die Fälle gedacht, in denen der Baugeldempfänger von dem Baugeldgeber das Grundstück erwerben soll und ersterer sich zur Sicherung seiner Ansprüche gegen letzteren die Auflassung des Baugrundstücks bis zur gänzlichen oder teilweisen Fertigstellung des Baues vorbehält. In diesem Eigentumsvorbehalt liegt somit die stärkste Sicherung des Baugeldgebers; denn nach den §§ 93, 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird der Baugeldgeber nunmehr auch Eigentümer des auf seinem Grundstück von dem Baugeldempfänger errichteten Bauwerks, ferner ist hier eine Belastung des Grundstücks, das ja dem Baugeldgeber gehört, von dritter Seite, namentlich also von Seiten der Gläubiger des Baugeldempfängers, ausgeschlossen.

Formell setzt der Eigentumsvorbehalt eine Vereinbarung der Parteien des Baugeldvertrages des Inhaltes voraus, daß der Baugeldgeber das Baugrundstück dem Baugeldempfänger übereignen soll, daß aber das Eigentum an dem Baugrundstück dem Baugeldgeber bis zur Rückzahlung des Baugelddarlehns verbleibt bzw. daß die Auflassung des Baugrundstücks erst nach Rückzahlung des Baugeldes seitens des Baugeldempfängers an diesen erfolgen solle.

Baustelle und zu bebauendes Grundstück im Sinne des bezeichneten Bauforderungssicherungsgesetzes sind identische Begriffe, es muß also an diesen nach dem Gesetz die Hypothek oder Grundschuld oder der letzterwähnte Eigentumsvorbehalt getroffen werden. Werden mehrere Grundstücke hintereinander bebaut und die Rechte in der Weise bestellt, daß sie die Forderungen aus dem Baugeldvertrag hinsichtlich eines anderen Grundstücks sichern, so gilt das oben Gesagte entsprechend. Im übrigen sind hier bemerkenswert die Ausführungen des Kommissionsberichtes, in denen es in dieser Beziehung folgendermaßen heißt: „Welche Fläche als Baustelle erscheinen soll, das hängt in erster Linie von der Bestimmung des Eigentümers ab. Auch die Fläche, die äußerlich als ein einheitlicher Bauplatz erscheint, kann er teilen; er kann den zum Hause gehörigen Ziergarten von der Baustelle abtrennen und im Grundbuch abschreiben lassen. Dieses Bestimmungsrecht des Eigentümers findet aber seine Grenze darin, daß die Baustelle vom baupolizeilichen Standpunkte aus selbständig bebaubar sein muß. Der Eigentümer kann daher nicht, wenn er eine Baustelle gewinnen will, von der zu überbauenden Fläche das Vorgärtchen abtrennen, das nach polizeilicher Vorschrift angelegt werden muß, oder den neben dem Hause verlaufenden Streifen, welcher behufs Einhaltung des Grenzabstandes bei offenem Bausystem unbebaut zu bleiben hat.

Die Baustelle muß selbstverständlich eine zusammenhängende Grundfläche sein; sie kann aus mehreren im Grundbuch selbständig eingetragenen Grundstücken bestehen. Eine Zusammenlegung der Folien findet dann nicht statt. Soweit nicht eine Bestimmung durch den Eigentümer vorliegt, wird man den Anfang des Grundstücks, das bebaut werden soll, nach der Verkehrsanschauung zu bemessen haben." Damit ist eine Umgehung des Gesetzes in der Weise, daß jemand einen Teil seines Grundstücks im Grundbuch abschreiben und auf dem Rest einen Bau errichten läßt, für den er sich Baugelder gegen Belastung des abgeschriebenen Grundstücks beschafft, jedenfalls erheblich erschwert worden.

Aus der oben erwähnten Wortfassung des Gesetzes, daß eine Hypothek, Grundschuld oder der Eigentumsvorbehalt an dem zu bebauenden Grundstück zur Sicherung dienen soll, ergibt sich als weitere Begriffsvoraussetzung des Baugelddarlehnsvertrages, daß der Bau zur Zeit der Tätigung dieses Vertrages oder der Vereinbarung dieser Sicherung noch nicht fertiggestellt sein darf, eine Voraussetzung, die praktisch in der Regel auch ohne weiteres gegeben sein wird.

Ist also der Bau fertiggestellt und gewährt erst jetzt ein Dritter im öffentlichen Interesse oder aus spekulativen Gründen dem Erbauer zwecks Befriedigung von dessen Gläubigern die hierzu nötigen Geldmittel gegen hypothekarische Sicherung an dem Baugrundstück mit fertigem Bau, so liegt kein Baugeld im Sinne des Bauforderungssicherungsgesetzes vor; demgemäß haben die Baubeteiligten in Fällen dieser Art nicht die Vorrechte an derartigen Geldern, die sie bei den eigentlichen Baugeldern in dem oben bezeichneten Sinne haben.

Nach der erwähnten Gesetzesbestimmung gelten als Baugeldbeträge solche Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues gewährt werden.

Unter den Kosten eines Baues sind die Ansprüche der an dem Bau Beteiligten zu verstehen, so daß also hier nur zu prüfen ist, wer als Baubeteiligter im Sinne des Gesetzes zu gelten hat.

Baubeteiligte sind nun solche Personen, die mit dem Grundstückseigentümer, dem Bauherrn, General- oder Zwischenunternehmer auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrages an der Herstellung des Baues mitwirken. Dieser Beteiligungsvertrag muß sich auf das zu errichtende Bauwerk beziehen, wie ohne weiteres ersichtlich ist; hierzu rechnen selbstverständlich auch die Vorbereitungsarbeiten des beabsichtigten Baues, wie zum Beispiel das Ausschachten des Grund und Bodens, das Heranschaffen des Materials und die Projektierungsarbeiten. Nicht zu den Kosten des Baues gehören jedoch die Zinsen der Kaufrestsumme, Abschlagszahlungen auf letztere, Auflassungs- und Eintragungskosten, Umsatzsteuer, Abschlußprovisionen für die Geldgewährung sowie die Baupolizeigebühren.

Zu den Baubeteiligten rechnen daher in erster Linie die Ansprüche der Bauarbeiter sowie diejenigen der Baulieferanten; zu den Baubeteiligten kann ferner unter Umständen auch der Baugeldempfänger selbst rechnen, nämlich wenn insbesondere dessen eigene Arbeiten und Materiallieferungen in Betracht kommen; bezüglich der Höhe derartiger Beteiligungsansprüche des Baugeldempfängers selbst setzt das Gesetz die Hälfte des angemessenen Wertes fest. Soweit ein technisch gebildeter Bauherr das Bauwerk beaufsichtigt und leitet, ist er nicht Baubeteiligter; diese Beschränkung beruht darauf, daß sich in dem Unternehmergewinn eine Entschädigung bietet. —

DIE HAFTUNG FÜR WERKMÄNGEL NACH DER VERDINGUNGSORDNUNG (VOB.)

MÄNGEL WÄHREND DER AUSFÜHRUNG — FRISTSETZUNG — RECHT ZUR KÜNDIGUNG

Von Justizrat P. Roß, Kötzschenbroda

(Schluß aus Nr. 29)

Das Recht zur Kündigung.

Die Kündigung ist die Erklärung des B., daß das zwischen ihm und dem U. bestehende Vertragsverhältnis, soweit es zur weiteren Ausführung des Werkes berechtigt und verpflichtet, beendet sein solle, wirkt so auf dieses Rechtverhältnis unmittelbar ein und ist eine Verfügung im Sinne des BGB. (RGZ. 90, 393). Ausgesprochen werden muß die Kündigung bestimmt und unbedingt (RGZ. 91, 309; Warn. 1915, 148). Wenn auch der Gebrauch des Wortes „kündigen"

nicht nötig ist, muß aus der Erklärung des B. deutlich hervorgehen, daß er dem U. die weitere Ausführung des Werkes entziehe. Die Angabe des Grundes der Kündigung ist zu ihrer Wirksamkeit nicht erforderlich (RGR. Anm. 3 zu § 564).

Die VOB. sagt nicht, daß die Kündigung sofort oder innerhalb einer bestimmten Zeit nach Ablauf der zur Mängelbeseitigung gesetzten Frist erfolgen müsse. Jedoch ist die VOB. nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte dahin auszulegen, daß das Recht zur Kündigung nicht zu einem in der Willkür des B. liegenden, unbegrenzten Schwebezustandes führen darf, sondern innerhalb eines angemessenen, zur Übermittlung ausreichenden Zeitraumes ausgeübt werden muß (Warn. 1918, 293; RG. JW. 1908, 233 Nr. 3; 1902, 69). Dieser Zeitraum beginnt mit dem Ende der gestellten Beseitigungsfrist. Dem B. steht nicht das Recht zu, je nach Lage seiner Belange den Zeitpunkt für den Schluß der Werkpflicht des U. beliebig zu wählen. Der U. sähe sonst für ungewisse Zeit über seinem Haupte die Gefahr der Kündigung schweben. Die Möglichkeit, daß der B. in einem für den U. besonders ungünstigen Zeitpunkte kündigt, wäre für den U. um so drückender, als der B. auch nach Entziehung des Auftrags Sachen des U. für die Weiterführung der Arbeiten in Anspruch nehmen darf (B. § 8, Nr. 3, Abs. 4). Wenn der B. die Ausübung seines Kündigungsrechts wider Treu und Glauben nach Ablauf der Beseitigungsfrist ungebührlich verzögert, verliert er dieses Recht, und das Vertragsverhältnis setzt sich fort. Das so erloschene Recht zur Kündigung lebt nicht wieder dadurch auf, daß der U. die verspätete Kündigung nicht sofort und unbedingt zurückweist, vielmehr um Nachsicht bittet (RGR. Anm. 1 zu § 357). Ferner geht das Recht des B., den Vertrag zu kündigen, unter, wenn er Handlungen tätigt, die von dem U. als Ausdruck des Willens, am Vertrage festzuhalten, aufgefaßt werden müssen (RGZ. 107, 343; Warn. 1917, 237), der U. z. B. nach Ablauf der Frist verspricht, den Mangel zu beseitigen, und der B. weiter auf die Beseitigung dringt.

Mitunter kann es zweifelhaft werden, welche Frist für die Ausübung des Kündigungsrechtes im Einzelfalle angemessen ist. Der U. hat ein dringendes Interesse, zu erfahren, ob der B. den Vertrag kündigt oder fortsetzen will. Schweigt der B., so kann der U. ihn unter Fristsetzung zu einer Erklärung auffordern, ob in dem Schweigen des B. der Verzicht auf Kündigung liege. Mit der Aufforderung ist anzudrohen, daß der U. nach Ablauf der Frist das Schweigen des B. als Kündigungsverzicht auffassen werde (Staub HGB. 12. und 13. Aufl. Anm. 185 Anh. zu § 374). Wenn der B. die Aufforderung bis zum Fristende unbeantwortet läßt, gilt sein Schweigen als Zustimmung, als Verzicht auf das Recht zur Kündigung für den vorliegenden Fall. Denn beide Teile stehen in einem Vertragsverhältnis, und der U. ist auf eine fristmäßige Antwort angewiesen, weil er seine weiteren Schritte erkennbar nach dem Schweigen des B. als einer Zustimmung einrichten will (Staub Anm. 16 zu § 346). Das Recht, eine Aufforderung mit der beschriebenen Wirkung zu erlassen, ist zwar weder in der VOB. noch im Gesetze ausdrücklich vorgesehen. Aber nach allgemeinem Grundsatze gilt Schweigen als Zustimmung, wenn Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte eine Erklärung für den Fall fordern, daß die Zustimmung versagt werden soll.

Mit der Kündigung übt der B. ein ihm zustehendes Recht auf der Grundlage aus, daß der U. ihm durch vertragswidriges Verhalten zur Entziehung des Auftrags Anlaß gegeben hat. Die Kündigung fußt zwar auf diesem Grunde, bringt aber das Auftragsverhältnis selbständig und unmittelbar zur Erledigung. In der Kündigung des B. liegt nicht die Einschränkung, daß er dem U. den Auftrag nur entziehen wolle, wenn dieser durch vertragswidriges Verhalten zur Kündigung Anlaß gegeben habe. Die Entziehung des Auftrags geschieht vielmehr unbedingt, und zwar auch, falls der B. in seiner Kündigung die Tatsachen darlegt, auf die er sein Recht zur Entziehung des Werkauftrags stützt (RG. JW. 1902, 596 Nr. 29). Zur Wirksamkeit der Kündigung ist nicht erforderlich, daß der U. ihre Annahme erklärt. Der U., der auf die Kündigung schweigt, entsagt damit nicht seinen Einwänden gegen die Rechtsfolgen, die der B. aus dem Vertragsverstoße des U. gegen ihn herleitet (Warn. 1918, 296).

Die Entziehung des Auftrags kann auf einen in sich abgeschlossenen Teil der Leistung des U. beschränkt werden (B. § 8 Nr. 3, Abs. 3). Voraussetzung dafür ist, daß gerade dieser Teil mangelhaft ist, und der B. bei Setzung der Frist androht, daß er dem U. den Auftrag für diesen Teil entziehen werde. Der U. muß sich auf die Folgen einrichten können, die die Nichtbeseitigung des Mangels nach dem Willen des B. auslösen soll. Dazu gehört die zweifelsfreie Äußerung des B., welchen Teil des Auftrags er dem U. entziehen will (RGZ. 61, 131). Wird dem U. mittels einheitlichen Abkommens die Herstellung eines Kontorgebäudes und eines Maschinenhauses übertragen, so ist jedes dieser beiden Gebäude ein in sich abgeschlossener Teil der Gesamtleistung. Wegen Mängel des Maschinenhauses, die sich während der Ausführung zeigen, kann der B. nach seiner Wahl dem U. den Gesamtauftrag für beide Gebäude oder den Auftrag für das Maschinenhaus, nicht aber den Auftrag nur für das Kontorgebäude entziehen. Will der B. den Gesamtauftrag kündigen, so muß er die Entziehung des Gesamtauftrages androhen. Will er den Auftrag für das Maschinenhaus entziehen, so muß er die Entziehung des Auftrags für das Maschinenhaus ankündigen. Wenn er im Widerspruch damit androht, daß er dem U. den Gesamtauftrag entziehen werde, nach Ablauf der Frist aber nur den Auftrag für das Maschinenhaus kündigt, so ist die Kündigung wirkungslos. Denn der Gesamtauftrag ist nicht gekündigt, und die Entziehung des Auftrags für das Maschinenhaus nicht angedroht. In sich abgeschlossene Leistungsteile, auf welche die Kündigung beschränkt werden kann, sind nicht nur ganze Einzelgebäude, sondern z. B. auch die Treppen, das Dach, die Zentralheizungsanlage, die Beleuchtungsanlage eines Gebäudes, einzelne Maschinen, Fenster oder Türen, die Malerarbeiten in den einzelnen Räumen. —

AUSBLICK AUF DIE HERBST-BAUMESSE LEIPZIG 1928

Die Technische Herbstmesse 1928 in Leipzig, die vom 26. August bis zum 1. September dauert, wird dem Vernehmen nach in eindeutiger Weise von der Bauwirtschaft beherrscht sein. Wie das Baugewerbe alle Industrien für sich in Anspruch nimmt, so kommt umgekehrt die Lage der gesamten Wirtschaft im Beschäftigungsgrad des Baugewerbes zum Ausdruck. Darum läßt schon die Beschickung der Baumesse seitens der Aussteller erkennen, ob man der Entwicklung der Wirtschaft in den beteiligten Kreisen mit Vertrauen entgegensieht oder nicht. Die große Leipziger Messeschau ist eben das getreue Spiegelbild der in der Wirtschaft lebendigen Kräfte, und dies um so mehr als sie schon längst Weltgeltung erlangt hat.

Sämtliche der Baumesse zur Verfügung stehende Hallen auf dem riesigen Meßgelände an der Reitzenhainer Straße sowie weite Flächen des Freigeländes zu Seiten der Straße des 18. Oktobers und der Kruppstraße werden — nach den vorliegenden Anmeldungen der Aussteller zu urteilen — voll belegt sein. Was im Bereich der Bautechnik und Bauwirtschaft an Aufbau- und Ausbaustoffen, Konstruktionselementen und chemischen Erzeugnissen, Halb- und Ganzfertigfabrikaten, Werkzeugen und Maschinen irgend welcher Art gebraucht wird, wird man also auf der Baumesse nicht vergebens suchen.

Halle 1 wird wie bisher Baustoffe und Baubedarf bringen, also Ziegel, Klinker, Natur- und Kunststeine, Edelputz, Isolierstoffe gegen Wärme und Kälte, Feuchtigkeit und Schall, Dachdeckungsmaterialien, Fußboden- und Wandbelag, Türen, Fenster, Bauglas, Baubeschläge, Konservierungsmittel für Stein und Holz, aber auch Holzbauweisen sowie Eisenkonstruktionen, Eisenbetonbau und dergleichen. Baubedarf und Bauzubehör verschiedener Art sind zum Teil auch in Halle 3 untergebracht, die des weiteren Öfen und Herde aus Ton und Eisen aufnehmen wird. Außerdem werden eiserne Öfen in der Beton-Kuppelhalle 12 zu

finden sein. Gasherde, Gasautomaten für Heißwasser und Dampf, Badeöfen und Einrichtungen, Armaturen für Gas, Wasser, Zentralheizungen, Aborte usw. haben ihren Platz wie immer in Halle 4. Hier wird der Baufachmann wie auch der Bauherr manche Anregung für einen neuzeitlichen Wohnungsausbau erhalten und mitnehmen können.

In ganz hervorragender Weise werden aber die für das Baugewerbe in Betracht kommenden Maschinenfabriken ausstellen, wobei Hoch- und Tiefbau in gleicher Weise vertreten sind. Sowohl in Halle 2 und einigen im Besitz von Spezialfirmen befindlichen Pavillons wie auf dem zwischen den Hallen 1, 2 und 3 gelegenen Bauhof und dem Freigelände zu Seiten der Hauptstraßen sollen die verschiedensten Baumaschinen zumeist im Betriebe vorgeführt werden. Neben Anlagen zur Verarbeitung und Aufbereitung von Rohstoffen, Beton- und Mörtelmischmaschinen verschiedenster Art und Ausführung, Kollergängen, Pressen für Mauersteine, Dachsteine und Fußbodenplatten, Steinsortiermaschinen, Kieswaschanlagen, Gesteinsbohrmaschinen, Schleif- und Poliermaschinen, Spritzanlagen und dergleichen werden Fördereinrichtungen, Hebezeuge, Aufzüge, Transportbänder, Krane, Bagger, aber auch Feldbahnen, Walzen usw. weitgehendes Interesse beanspruchen. — Als begehrtes Schauobjekt wird auf der diesjährigen Herbstbaumesse der neue große Hallenbau (Halle 19 für die Baumesse) in Erscheinung treten, der neben der Halle 21, zwischen der Straße des 18. Oktober und der Reitzenhainer Straße, im Entstehen begriffen ist und mit seiner Bodenfläche von 9000 qm der Raumnot der Baumesse abhelfen soll. Die Baustelle wird als neuzeitliche Großbaustelle den Meßbesuchern zur Besichtigung freigegeben werden. Alle Hilfsmittel modernen Bauens wird man hier angewendet sehen, und ganz sicher wird diese Musterbaustelle nicht nur für die Fachleute, sondern für die weitesten Kreise des bauenden Publikums instruktiv sein. Ihrer Bestimmung übergeben wird die Halle im Frühjahr 1929.

Im übrigen werden der Baumesse auch diesmal wieder eine Reihe technisch-wissenschaftlicher Veranstaltungen parallel gehen, auf denen Fortschritte der Technik besprochen, technische und wirtschaftliche Probleme erörtert, Erfahrungen ausgetauscht, Mitteilungen über Neuerungen gemacht werden sollen. So werden sich am 27. und 28. August die deutschen Frauen in der Vortragsreihe „Die Frau und das Heim" über Fragen des modernen Wohnungsbaues äußern. Zwei weitere Vortragsreihen am 29. und 30. August, die unter dem Thema „Neues Bauen" stehen, sollen ein Bild der die Bauwelt beherrschenden Meinungen geben und einen eindeutigen Standpunkt gewinnen helfen. Dazu kommt dann noch die große Straßenbautagung am 29., 30. und 31. August, die sich diesmal insbesondere mit den Kunstbauten befassen wird, als Brücken, Abstützungen, Umführungen, die vom künstlerischen und technischen Standpunkt aus beleuchtet werden sollen. Daran schließen sich, wie bei Gelegenheit anderer Messen, Besichtigungen über ausgeführte Straßenbauten, insbesondere eine große Besichtigungsfahrt (30. August) bis zu der großen im Bau befindlichen Umgehungsstraße bei Penig. Im Rahmen der Straßenbautagung werden Vorträge am 29. August über Straßenbau, am 31. August über die Baumaschinen beim Mischen und Fördern der Baustoffe gehalten. Also auch das Programm der bes. Veranstaltungen und Tagungen verspricht größeres Interesse. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. W. O. in M. (Honorarberechnung für einen Auftrag vom Jahre 1914)

Tatbestand. Im Jahre 1914 erhielt ich den Auftrag zur Ausführung eines Schulhauses für eine Landgemeinde. Ich fertigte zwei verschiedene generelle Vorentwürfe (1 : 200) und auf Grund des regierungsseitig genehmigten Vorentwurfes den Entwurf, Kostenanschlag, Bau- und Werkpläne usw. an, die Bauausführung selbst wurde jedoch durch den Krieg ausgesetzt. Die Entgegennahme der von mir angefertigten Zeichnungen und sonstigen Leistungen erfolgte nicht, ich wurde vielmehr gebeten, alle zum Schulbau gehörigen Akten und Pläne bis zum Baubeginn aufzubewahren. Im Jahre 1919 folgte ich einer Einladung des Ortsvorstandes zu einer Baubesprechung, jedoch konnte die Gemeinde sich auch jetzt noch nicht zum Bau entschließen. Durch die Inflation gingen die Geldmittel der Gemeinde zum Schulbau verloren. Erst im vorigen Jahre (1927) bat mich die Gemeindebehörde um Einsendung meines Entwurfes, um Mitteilung der gegenwärtigen Kosten derselben und der voraussichtlichen staatlichen Zuschüsse und Darlehen usw. Einige Zeit darauf erteilte die Gemeinde mir den Auftrag zur Ausarbeitung eines neuen Entwurfes (nebst Kostenanschlag) für einen anderen seitens der Gemeindebehörden gewählten Bauplatz und nach neuem Programm. Dieser Auftrag wurde ordnungsmäßig erledigt und bezahlt. Gleichzeitig hatte ein anderer Architekt der Gemeindevertretung ein mit angeblich niedrigerer Bausumme ausführbares Bauprojekt vorgelegt und infolge seiner Bewerbung auch den Ausführungsauftrag erhalten. Die Gemeindeverwaltung hat mich damit ausgeschaltet und glaubt, mit der Bezahlung des zweiten Entwurfes sei die Gemeinde aller Verpflichtungen gegen mich enthoben.

Fragen:

1. Ist die Auftragserteilung von 1914 noch gültig?

2. Zu welcher Honorarzahlung ist die Gemeinde verpflichtet?

a) Kommt für die Gesamtleistung oder nur für die 1914/1915 gelieferten Vorentwürfe die GO. von 1911 oder in letzterem Falle die Hauptleistung nach der GO. von 1926, und zwar mit der um 60 v. H. erhöhten Nachkriegsbausumme zur Anwendung? Eine Honorarrechnung ist bis 1927 nicht ausgestellt.

b) Von welchem Zeitpunkt ab kommen evtl. Zinsen in Betracht? Nahezu in der Höhe des Honorars für den Vorentwurf (etwa ein Zehntel des Gesamthonorars) ist 1915 eine, und zwar die einzige Abschlagszahlung geleistet worden. —

Antwort. 1. Die Arbeiten vom Jahre 1914 fallen unter die damals gültige GO. der Architekten von 1901 (die GO. von 1911 ist nur ein Nachdruck dieser GO. mit der Jahreszahl der Ausgabe). Nach Ihren Ausführungen ist Ihnen der Gesamtauftrag erteilt gewesen, d. h. außer den Entwurfsarbeiten auch die Oberleitung des Baues. Danach hatten Sie einen Anspruch auf Vergütung nicht nur für Ihre tatsächlich ausgeführten Arbeiten, sondern auf das Architektenhonorar für die sämtlichen Ihnen übertragenen Leistungen. Die Gemeinde hat durch Übertragung des Baues an einen anderen Architekten kundgegeben, daß sie die weitere Ausführung des Ihnen erteilten Auftrages (der rechtlich ein Werkvertrag ist) von Ihnen nicht wünscht. Hierin ist eine — jederzeit zulässige — Kündigung des Vertragsverhältnisses zu erblicken. Sie behalten trotzdem den Anspruch auf die angemessene Vergütung und müssen sich lediglich dasjenige abziehen lassen, was Sie durch Nichtausführung des Vertrages ersparen (§ 649 BGB).

Ihre Forderung ist eine Papiermarkforderung aus dem Jahre 1914, die auf Grund der GO. von 1901 zu berechnen ist; sie unterliegt der Aufwertung nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB. (§ 242) gemäß § 62 des Aufwertungsgesetzes. Sie kann im Prinzip bis zur vollen Höhe aufgewertet werden, wobei natürlich die geleistete Teilzahlung des Jahres 1915 nach dem Werte zur Zeit der Zahlung (also vollwertig) auf den Papiermarkbetrag vorweg anzurechnen ist und auch von den Gerichten ein gewisser Hundertsatz (etwa 25 bis 40 v. H.) als allgemeiner Verarmungsfaktor abgesetzt zu werden pflegt. Sehr zweifelhaft ist aber, ob nicht dieser Forderung die Einrede der Verjährung oder der „Verwirkung" des Aufwertungsanspruchs wegen zu später Geltendmachung mit Erfolg wird entgegengesetzt werden können. Diesen Einreden würde wohl nur mit dem Einwand der Arglist in dem Falle begegnet werden können, daß die Gemeinde Sie durch das Vertrösten auf die spätere Ausführung des Projekts dazu bewogen hat, mit der Erhebung Ihrer Ansprüche noch zu warten.

2. a) Im Jahre 1927 hat die Gemeinde von Ihnen einen neuen Kostenanschlag verlangt auf Grund der damaligen Preise für Ihren alten Entwurf, außerdem hat sie sich von Ihnen beraten lassen in der Finanzierungsfrage. Diese Gesamtleistung würde mit Bezahlung des Honorars für Aufstellung eines neuen Kostenanschlages wohl reichlich bezahlt sein, denn Sie brauchten doch nur die neuen Preise in Ihren vorhandenen Anschlag einzusetzen, hatten also nicht die volle Mühe der Neuaufstellung.

In Betracht kommt die Honorarberechnung nach der damals schon gültigen GO. der Architekten vom 1. Juli 1926 mit der erhöhten Bausumme der Nachkriegszeit.

Sie erhielten dann den Auftrag, für einen neuen Bauplatz ein neues Projekt aufzustellen nebst Anschlag. Die Ausführung, d. h. die Oberleitung des Baues nach diesen neuen Plänen ist Ihnen nach Ihrer Darstellung jedenfalls nicht ausdrücklich übertragen worden. Also haben Sie nur Anspruch auf die tatsächliche Leistung, wieder nach den wirklichen heutigen Baukosten und der GO. vom 1. Juli 1926. Dieser Auftrag, d. h. das Honorar für den neuen Entwurf nebst Kostenanschlag, ist Ihnen nach Ihrer Angabe bereits bezahlt.

b) Zinsen kämen nur in Betracht, wenn und soweit der Besteller im Verzuge mit der Zahlung, also vergeblich dazu aufgefordert worden ist. Für 1914/1915 haben Sie eine Forderung bisher aber gar nicht gestellt; die Arbeit 1927 ist nach Ihrer eigenen Angabe bereits bezahlt, wenigstens für das neue Projekt, anscheinend bald nach Vorlage der Abrechnung; für die Leistung der Neuaufstellung des Kostenanschlages für das alte Objekt ist eine Forderung noch nicht erhoben. Hiernach ist ein Zinsanspruch überhaupt nicht begründet. — Dr. Paul Glass, Rechtsanwalt.

Inhalt: Zum Baugeldvertrag — Die Haftung für Werkmängel nach der Verdingungsordnung (VOB.) (Schluß aus Nr. 29) — Ausblick auf die Herbst-Baumesse Leipzig 1928 — Rechtsauskünfte —

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