

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

36 BERLIN 1928
3. OKT.

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWAHR

WICHTIGE ABÄNDERUNGEN DER BERLINER BAUORDNUNG

Von Reg.- und Baurat Wendt, Berlin-Zehlendorf

Zu der Berliner Bauordnung vom 5. Nov. 1925, die seit dem 1. Dez. 1925 in Kraft ist, ist am 19. Juli d. J. ein Nachtrag erlassen worden, der wichtige Änderungen bringt, die nachstehend erörtert werden sollen.

Die Zuständigkeit für Dispensanträge hat eine Abänderung erfahren. Der Polizeipräsident, Berlin, ist nunmehr als Dispensbehörde für alle Bestimmungen des § 7 der Bauordnung, der von der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke handelt, zuständig. Nur Dispense in Bauklasse I, ferner von der Bestimmung, daß Vordergebäude, Seiten- und Mittelflügel im Gebiete der zwei- und dreigeschossigen Bauweise und der Bauklasse IV sich nicht tiefer als 20 m von der Vorderfront erstrecken dürfen, ferner von der Bestimmung, daß Hinterwohngebäude in Seiten-, Mittel- und Quergebäuden nicht errichtet werden dürfen, werden von der Zentrale der Städtischen Baupolizei erteilt. Ferner ist der Polizeipräsident noch Dispensbehörde für die Bestimmungen über Gebäudeabstand. Der Zentrale der Städtischen Baupolizei verbleibt das Dispensrecht über unmittelbaren Anbau an der Nachbargrenze im Gebiet der geschlossenen Bauweise, ferner für den Abstand von Baulichkeiten auf demselben Grundstück, ferner für das Vorspringen der Fundamente und Sockel in den Bürgersteig und für das Nachaußenauflagen von Fenstern und Türen. Der Polizeipräsident hat sich das Dispensrecht für die Gebäudehöhe und für die Herstellung von Dach- und Kellerwohnungen vorbehalten. Für alle übrigen zwingenden Bestimmungen der Bauordnung ist die Zentrale der Städtischen Baupolizei Dispensbehörde. Die Verteilung der Dispensbefugnisse ist für jeden Architekten, der wegen Nachsicherung eines Dispenses verhandeln will, von großer Wichtigkeit. Weiterhin ist beim Vorliegen von Baugemeinschaften, wenn für einzelne Grundstücke eine stärkere Bebauung oder eine höhere Bauklasse erlangt werden soll, eine Entscheidung von seiten der Zentrale der Städtischen Baupolizei nur im Einvernehmen mit dem Polizeipräsidenten zulässig, der seine Zustimmungserklärung auf die Zentrale der Städtischen Baupolizei übertragen kann.

Außer dieser Regelung über die Zuständigkeit sind auch einige wichtige sachliche Zusätze und Änderungen erfolgt. So ist mit der Genehmigung einer größeren Geschoszahl auch gleichzeitig die dieser Geschoszahl entsprechende größere Höhe mitgenehmigt, so daß eines besonderen Dispensantrages hierfür nicht mehr bedarf.

Die Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit von Eckgrundstücken sind geändert worden — Eckgrundstücke können entweder nach Zehnteln der Grundfläche oder nach einer besonderen Berechnungsweise, bei welcher sich das sogenannte ideelle Eckgrundstück ergibt, behandelt werden. Das ideelle Eckgrundstück erhält man, wenn man von den Baufluchtlinien an beiden Straßen zwei Lote auf die Winkelhalbierende fällt, derartig, daß die Länge der Lote bei $\frac{3}{10}$ - und $\frac{4}{10}$ -Bebauung 30 m, bei $\frac{5}{10}$ - und $\frac{6}{10}$ -Bebauung 20 m beträgt. Ist dann das wirkliche Eckgrundstück größer als das so erhaltene ideelle, so bleibt letzteres aus der Bebauungsmöglichkeit nach der Bauklasse ausgeschaltet, falls von der Zulassung einer Randbebauung an Stelle jener Bebauungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird. Ist das wirkliche Eckgrundstück kleiner als das ideelle, so erstreckt sich die Zulassung der Randbebauung auch auf die Teile der Nachbargrundstücke, die innerhalb der Grenzen des ideellen Eckgrundstücks liegen. So-

lange von der Zulassung einer Randbebauung für das ideelle Eckgrundstück Gebrauch gemacht wird, muß seine bebaubare Fläche bei der Berechnung der Bebauung nach der Bauklasse außer Betracht bleiben.

Die Bestimmungen über den Abstand von baulichen Anlagen sind insofern ergänzt, als für Bauten, die in der Nähe von Eisenbahnen liegen, die hierfür getroffenen besonderen Bestimmungen vom 10. Februar 1927 zu beachten sind. Grenzmauern bis 2,50 m Höhe sind überall dicht auf der Grenze zulässig. Im Gebiete der offenen Bauweise müssen Baulichkeiten einen Abstand von 5 m von der hinteren Grenze haben. Die Bestimmungen des Aneinanderbauens von Seitenflügeln sind gemildert, da nunmehr die beteiligten Grundstücksbesitzer nur zu beabsichtigen brauchen, an der gemeinsamen Grenze entsprechende Gebäude einander zu errichten. Früher bedurfte es der Sicherung durch Grundbucheintragung. Die Entfernung von Nebenanlagen von der Nachbargrenze, die 20 m hinter der Bauflucht bereits in 1,50 m Entfernung errichtet werden konnten, ist auf 2,50 m vergrößert worden. Es kann auch zugelassen werden, daß in solcher Tiefe Nebenanlagen unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden, wenn keine Brandmauern entstehen, die nach ihrer Länge und Höhe störend wirken. In der geschlossenen Bauweise dürfen Nebenanlagen auch mit ihren Rückseiten an Nachbargrenzen errichtet werden. Ist jedoch ein Nachbargebäude vorhanden, so kann das Herantreten an dieses gefordert werden.

Bei Errichtung von Hofgemeinschaften werden alle nicht als Bebauung der Grundstücke geltenden Bauteile und Baulichkeiten bis 5 m Fronthöhe nicht mit in Betracht gezogen.

Bei Gruppenhausbauten ist die Länge der Gruppen auf 50 m beschränkt worden. Die Ausnutzungsziffer beträgt für sie 6. Ebenso ist für den Reihenhausbau in Gruppe II und IIa die Ausnutzungsziffer auf 9 festgesetzt.

Die Vorgartenbestimmungen sind ebenfalls mehrfach abgeändert: Über die Ausführung von Einfriedigungen von Grundstücken und Vorgarten ist bestimmt, daß sie in der Regel durchsichtig sein und einen Sockel von höchstens 50 cm haben sollen. Wege, die zu Zugängen führen, sollen im allgemeinen in gleicher Höhe mit den Vorgärten liegen und dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als ein Fünftel der Vorgartenfläche betragen, abgesehen von der Fläche einer vorgeschriebenen Durchfahrt von höchstens 2,50 m Breite.

Bei Geschäfts- und Bürobauten kann oberhalb der zulässigen Höhe ein innerhalb der 60-Grad-Linie zurückgesetztes Geschos von höchstens 4 m Höhe für Aufenthaltsräume und darüber ein Geschos für Lagerzwecke von höchstens 5 m Höhe zugelassen werden.

Bei vorhandenen Kellerräumen können die Vorschriften der jetzigen Bauordnung auch dann angewandt werden, wenn ihr baulicher Zustand den heutigen Anforderungen nicht entspricht, insbesondere der Fußboden 1,50 m unter Gelände liegt. Durch diesen Zusatz ist der Baupolizei eine erweiterte Machtbefugnis gegen ungesunde Kellerwohnungen gegeben.

Dies sind die wichtigsten Abänderungen, die durch den neuen Nachtrag Gesetzeskraft erlangt haben. Außerdem enthält der Nachtrag noch zahlreiche Berichtigungen mehr redaktioneller Natur, durch die auf sachlichem Gebiete keine Änderungen hervorgerufen werden. —

DAS ERBBAURECHT IN THEORIE UND PRAXIS

Von Dr. P. Martell, Berlin-Johannisthal

Bevor wir auf die praktische Bedeutung des Erbbaurechts in der Gegenwart näher eingehen, wollen wir einige Bemerkungen über die Rechtsnatur und seine rechtsgeschichtliche Entwicklung vorausschicken. Das Bürgerliche Gesetzbuch behandelt das Erbbaurecht in den §§ 1012 bis 1017, jedoch in einer völlig unzulänglichen Weise, da man bei der Ausarbeitung des BGB. das Erbbaurecht allgemein als eine überwundene, veraltete Rechtsform betrachtete. Schwere Rechtsmängel des alten BGB.-Erbbaurechts wurden so vor dem Weltkrieg dauernd zu einer Quelle unliebsamer Rechtsstreitigkeiten, die das ganze damalige Erbbaurecht in Verruf brachten. Abgesehen davon, daß man das alte mangelhafte Erbbaurecht durch die verschiedensten Verwirkungsklauseln möglichst unwirksam zu machen suchte, traten einige besonders bedenkliche Rechtsmängel störend in die Erscheinung. So war es rechtlich bedenklich, daß nach dem alten Recht beim Erlöschen des Erbbaurechts das Eigentum am Bauwerk ohne Entschädigung auf den Grundeigentümer überging. Zweifellos eine unbillige Härte. Nicht minder ungünstig war der durch das Erbbaurecht bewirkte teilweise Mangel einer Beleihbarkeit.

Angesichts der zahlreichen, schwerwiegenden Mängel des alten Erbbaurechts hatte man sich schon während des Weltkrieges zu einer umfassenden Neubearbeitung entschlossen, die in einem entsprechenden Entwurf zum Ausdruck kam. Durch den Umsturz wurde dann dieser Entwurf ohne eine erwünschte Überarbeitung durch eine Verordnung der Reichsregierung mit Gesetzeskraft vom 15. Januar 1919 zum geltenden Recht erhoben. Alle nach dieser Zeit errichteten Erbbaurechte unterstehen dem Rechte dieser neuen Verordnung.

Nach alter überlieferter Begriffsbestimmung charakterisiert sich das Erbbaurecht als „das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben“. Das Erbbaurecht gilt als „Recht an einem Grundstück“, dessen Entstehung durch Eintragung in das Grundbuch bewerkstelligt wird. Da das Erbbaurecht gleichzeitig ein „grundstückähnliches Recht“ ist und als solches mit der Rechtsnatur eines Grundstückes große Ähnlichkeit besitzt, so verfügt es nach dem Vorbild des Grundstückes über ein eigenes Grundbuchblatt, sogenanntes Erbbaugrundbuch. Im Gegensatz zu den sogenannten Dienstbarkeiten ist das Erbbaurecht nicht nur vererblich, sondern auch veräußerlich. Weder das eine noch das andere kann durch Vertrag ausgeschlossen werden. Unstatthaft ist auch eine Vereinbarung, daß das Erbbaurecht im Todesfall oder bei Veräußerung an den Grundeigentümer zu übertragen ist. Ebensowenig gibt es ein Erbbaurecht auf Lebenszeit. Erlaubt ist jedoch eine Vereinbarung, daß der Erbbauberechtigte für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes hierzu der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Für die Beleihung außerordentlich wichtig ist, daß das Erbbaurecht nur zur ausschließlich ersten Rangstelle auf dem zu belastenden Grundstück begründet werden kann; ebensowenig dürfen andere Eintragungen ihm im Rang weder vorgehen, noch gleichstehen. Der Grundbuchrichter hat jede dagegen verstoßende Eintragung abzulehnen.

Das neue Erbbaurecht läßt eine ganze Reihe von vertragsmäßigen Vereinbarungen zu, denen jetzt dingliche Wirkung zuerkannt wurde, die im alten Recht nicht vorhanden waren. Derartige Vereinbarungen können sich auf die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks erstrecken; sie können die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung betreffen, sich über die Tragung der öffentlichen oder privatrechtlichen Lasten und Abgaben aussprechen und auch ein Vorrecht für den Erbbauberechtigten zur Erneuerung des ablaufenden Erbbaurechtes einräumen. Es kann ferner die Vereinbarung getroffen werden, daß der Grundstücksbesitzer das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen hat. Schließlich sind auch Vereinbarungen gestattet, die auf eine Verhinderung spekulativer Ausnutzung des Erbbaurechts abzielen. Von besonderer Bedeutung ist die Regelung des Heimfallrechtes im Erbbaurecht. Das Heimfallrecht stellt eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten

dar, beim Eintritt bestimmter Verhältnisse das Erbbaurecht an den Grundbesitzer zurückzugeben. Die Gründe für eine solche Rückgabe können sehr verschiedener Natur sein. Sowohl rechtliche wie wirtschaftliche Vorstöße gegen das Erbbaurecht können Ursache des Heimfalls werden. Im Heimfallrecht besitzt der Grundbesitzer das Rechtsmittel, den Erbbauberechtigten zur Erfüllung aller Vertragsbestimmungen anzuhalten. Insbesondere ist es den Gemeinden dadurch möglich gemacht, wohnungspolitische Absichten auch wirklich zur Durchführung bringen zu können. Einer willkürlichen Handhabung des Heimfallrechtes seitens des Grundbesitzers ist insofern vorgebeugt, als gegebenenfalls eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren ist. Allerdings ist diese gesetzliche Vorschrift nicht zwingend. Es bleibt den Parteien unbenommen, im Vertrag die Vergütung gänzlich auszuschließen oder auch deren Höhe von vornherein zu bestimmen. In einem Sonderfall ist es jedoch unzulässig, die Vergütung vertraglich auszuschließen, sofern nämlich das Erbbaurecht „zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses minderbemittelter Kreise dient“. Kommt es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts, so tritt damit kein Erlöschen der vorhandenen Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten ein, vielmehr gehen diese Schuldverhältnisse auf den Grundstücksbesitzer über. Aus diesem Grunde hat letzterer ein Interesse daran, daß das Erbbaurecht und mit ihm das Grundstück keine übermäßige Belastung erfährt. Aus diesen Erwägungen heraus hat man dem Grundstücksbesitzer bei beabsichtigten Belastungen ein Recht auf Kontrolle und Einspruch eingeräumt.

Da die jüngste Gesetzgebung mit Recht großen Wert darauf legte, das Erbbaurecht hinsichtlich seiner Beleihungsfähigkeit im großen Umfange für die Erbbauhypothek freizumachen, so versprach dieser Weg nur dann Erfolg, wenn der Erbbauzins für die ganze Dauer der Erbbaubauzeit nach Höhe und Fälligkeit im Voraus bestimmt und festgelegt wird. Nur auf dieser Grundlage ist eine Wertberrechnung für den Fall der Beleihung möglich. Für die rechtmäßige Leistung des Erbbauzinses haftet der Erbbauberechtigte persönlich. Nach der gesetzlichen Bestimmung muß der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaubauzeit im Voraus bestimmt und festgelegt werden, worüber entsprechende Eintragungen im Grundbuch zu erfolgen haben. Wenn auch diese gesetzliche Bestimmung mit Rücksicht auf die Erbbauhypothek unerlässlich ist, so bedeutet andererseits doch diese langfristige Vorausbestimmung des Erbbauzinses, daß eine spätere erwünschte Angleichung an eine etwa eingetretene Bodenwertsteigerung nicht möglich ist, was man oft als Mangel empfinden wird.

In einem Erlaß des Reichsarbeitsministeriums vom 5. Febr. 1928, der sich mit der Vergebung reichseigenen Geländes im Sinne des Wohnungsfürsorgefonds im Erbbaurecht für Reichsbeamte beschäftigt, finden wir das Erbbaurecht mit einer Höchstdauer von 99 Jahren bemessen. Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt auf Grund des Buchwertes vom unbebauten Grund und Boden. Der Erlaß setzt den Erbbauzins auf 2 v. H. des Buchwertes fest, höchstens jedoch auf 0,20 M. je Quadratmeter mit der Maßgabe, daß sich der Erbbauzins nach längstens 50 Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses ab auf das anderthalbfache dieses Betrages erhöht. Die Begrenzung des Erbbauzinses auf 0,20 M. je Quadratmeter ist in der Absicht erfolgt, die Bebauung auch solcher Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes zu angemessenen Bedingungen zu ermöglichen, die durch die Zeitverhältnisse eine erhebliche Wertsteigerung erfahren haben. Um die Festsetzung erschwingerbarer Mieten zu ermöglichen, kann abweichend vom Vertrage vorübergehend der Erbbauzins auf 1 v. H. des Buchwertes des unbebauten Grundstücks herabgesetzt werden; gegebenenfalls kann auch der Höchstsatz von 0,20 M. je Quadratmeter auf 0,05 M. ermäßigt werden. Soweit das Reich als Grundstückseigentümer auftritt, hat es sich für den Fall eines Erbbaurechtes bereit erklärt, die einmaligen öffentlich-rechtlichen Kosten, soweit sie Aufschließungs- und Straßenbaukosten betreffen, selbst zu tragen. Allerdings hat eine Verzinsung dieser vom Reich übernommenen Lasten zu erfolgen, was bei der Festsetzung des Erbbauzinses zu

berücksichtigen ist. Die Verzinsung der aus den einmaligen öffentlich-rechtlichen Lasten sich ergebenden Beträge ist nach dem Vorbild des Erbbauszinses auf 2 v. H. jährlich festgesetzt worden. Auch hier tritt, ähnlich wie beim Erbbauszins, nach längstens 50 Jahren eine Erhöhung auf das anderthalbfache ein. Allgemein darf eine Herabsetzung dieses Zinssatzes nicht erfolgen, auch dann nicht, wenn es sich um eine erwünschte Senkung der Mieten handelt.

Ist bei der Vergebung des Erbbaurechtes die annähernde oder genaue Höhe der für die einmaligen öffentlich-rechtlichen Lasten aufzuwendenden Kosten bekannt, so ist für die Zwecke der Zinssicherung diese Summe als Reallast im Grundbuch einzutragen. Wird eine spätere Eintragung erforderlich, so soll der Versuch gemacht werden, mit den bereits vorhandenen Hypothekengläubigern eine dahingehende Einigung zu erzielen, daß die Eintragung der Reallast im gleichen Range mit dem Erbbauszins steht. Praktisch wird dies nur selten erreicht werden. Auch ein mit dem Reich angeschlossener Erbbaurechtvertrag bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Das Reich hat sich das Recht vorbehalten, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechtes an sich oder einem vom Reich zu bezeichnenden Dritten in folgenden Fällen zu fordern. Und zwar bei Eintritt einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes, ferner für den Konkursfall des Erbbauberechtigten, desgleichen, wenn letzterer zwei Jahre mit dem Erbbauszins im Rückstand bleibt, wenn Bauwerke errichtet werden, die nicht dem Bauplan entsprechen, wenn eine ordnungsgemäße Feuerversicherung unterbleibt, wenn die Vermietung der Wohnungen nicht sachgemäß erfolgt oder wenn die notwendigen Abschreibungen unterbleiben. Allen diesen Fällen hat eine zweimalige Mahnung voranzugehen. Sofern das Reich von seinem Heimfallrecht Gebrauch macht, gewährt es laut Erbbaurechtvertrag dem Berechtigten eine Vergütung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes zur Zeit seiner Übertragung. Liegt jedoch der Fall des vertragsmäßigen Ablaufs des Erbbaurechtes vor, so gewährt das Reich, wenn keine Erneuerung des Erbbaurechtes eintritt, für die Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes zur Zeit des Ablaufs. Im übrigen hat der Erbbauberechtigte in allen Fällen eines geplanten Verkaufes des Erbbaugeländes grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Soweit die wirtschaftlich und rechtlich gut beleuchtende Sachlage des vom Reich vertretenen Erbbaurechtes.

Gegenüber dem älteren Erbbaurecht stellt das gegenwärtige sowohl in rechtlicher wie in volkswirtschaftlicher Beziehung einen wesentlichen Fortschritt dar, schafft es doch in zahlreichen früheren umstrittenen Fällen die erwünschte rechtliche Klarheit. Insbesondere ist auch das Problem der Beleihbarkeit einer gewissen Lösung nähergebracht. Trotz aller Fortschritte des Erbbaurechtes hat es aber gegenüber dem privaten Grundbesitzer kaum eine Zukunft, bleibt vielmehr auch künftig hauptsächlich eine Angelegenheit des Bodenbesitzes der Gemeinden, Staaten oder des Reiches. Die unlegbar allgemein vorhandene Abneigung gegen das Erbbaurecht wird sich nur dann erfolgreich bekämpfen lassen, wenn die Gemeinden eine Siedlungspolitik mit ihrem Grundbesitztreiben, der dem Erbbauberechtigten oder Erbstatler wirklich nennenswerte wirtschaftliche Vorteile sichert.

Zum Schluß einige tatsächliche Angaben über den annähernd gegenwärtigen Stand des Erbbaurechtes, soweit die größeren Städte in Frage kommen, abgeschlossen mit dem Jahr 1927. In Betracht können nur einige größere Städte gezogen werden. Zunächst seien diejenigen Städte genannt, die in der Nachkriegs-

zeit überhaupt keine Erbbaurechte mehr vergeben haben. Es sind dies Altona, Apolda, Barmen, Breslau, Duisburg, Elberfeld, Köln, Ulm und Wiesbaden. Nur im kleinen, unbedeutenden Umfange haben Erbbaurechte vergeben: Aachen, Brandenburg, Charlottenburg, Düsseldorf, Hamburg und München. Soweit die Zahl der vergebenen Erbbaurechte in Frage kommt, steht Offenbach mit 570 Verträgen an der Spitze; im einzelnen sind an den Verträgen beteiligt: 224 Private, 142 gemeinnützige Gesellschaften und 4 gewerbliche Unternehmer. Die Dauer des Erbbaurechtes beträgt in Offenbach 75 Jahre. Der Erbbauszins ist in Offenbach besonders niedrig gehalten worden und bewegt sich zwischen 4 bis 50 Pfg. je Quadratmeter. Als Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtes werden zwei Drittel des gemeinen Wertes gewährt. Dieser Satz kommt übrigens bei der Mehrzahl der Städte in Anwendung. Nach Offenbach folgt Lübeck mit 550 Erbbaurechten, die sich auf 200 Private und 150 gemeinnützige Gesellschaften verteilen. In Lübeck beträgt die Dauer des Erbbaurechtes 99 Jahre. Hier wurde der Erbbauszins mit 1,8 bis 7,5 Pfg. ganz besonders niedrig gehalten. Für die ersten drei Jahre wird außerdem Befreiung von der Entrichtung des Erbbauszinses gewährt. Im größeren Umfange hat auch Bielefeld Erbbaurechte vergeben, insbesondere 279 Verträge. Hieran sind beteiligt 77 Private, 165 gemeinnützige Gesellschaften, 2 gewerbliche Unternehmen, 12 Beamte und Lehrer und 25 andere Berufe. In Bielefeld bewegt sich die Dauer des Erbbaurechtes zwischen 70 und 90 Jahren. Der Erbbauszins wurde auf 60 Pfg. je Quadratmeter festgesetzt. Auch Hildesheim hat im größeren Umfange Erbbaurechte vergeben, insgesamt 148, gewährt. Hier wurde die Dauer des Erbbaurechtes auf 80 Jahre festgelegt. Weit aus der größte Teil der Erbbaurechte entfällt auf Private, daneben sind 9 gemeinnützige Gesellschaften beteiligt. Auch Leipzig hat sich im großen Umfange zum Erbbaurecht bekannt; hier liegen insgesamt 124 Erbbaurechte vor. Was die Gesamtfläche des im Erbbaurecht vergebenen städtischen Geländes anbetrifft, so steht Leipzig mit 5889 Ar an der Spitze aller Städte. In Leipzig handelt es sich hauptsächlich um gemeinnützige Gesellschaften, 55 an der Zahl, darunter 17 Beamtenbaugenossenschaften, 5 Sportvereine und eine Kirchengemeinde. In Leipzig wurde die Dauer des Erbbaurechtes auf 70 Jahre festgesetzt. Der Erbbauszins bewegt sich hier zwischen 55 bis 75 Pfg. je Quadratmeter. Frankfurt a. M. hat mit 108 Erbbaurechten den verhältnismäßig höchsten Erbbauszins, der zwischen 60 bis 250 Pfg. je Quadratmeter beträgt. Die Dauer des Erbbaurechtes hat Frankfurt mit 61 Jahren bemessen. Die Vergebung stadt eigenen Geländes erfolgte überwiegend an Private, aber auch Beamte und Lehrer wurden stark berücksichtigt. Dresden hat ausschließlich mit gemeinnützigen Gesellschaften, 25 an der Zahl, Erbbaurechte abgeschlossen, die eine verhältnismäßig große Gesamtfläche, nämlich 4804 Ar, umfassen. Die Dauer des Erbbaurechtes wurde mit 90 Jahren bestimmt, während der Erbbauszins zwischen 5 und 50 Pfg. je Quadratmeter liegt. Auch Mannheim hat sich mit 105 Erbbaurechten und 5505 Ar Gesamtfläche im größeren Umfange zum Erbbaurecht bekannt. Hier lautet die Dauer des Erbbaurechtes auf 60 bis 80 Jahre. An Erbbauszins werden 10 bis 80 Pfg. je Quadratmeter erhoben. Von den weiteren wichtigeren Städten, bei denen Erbbaurechte vorliegen, sind zu nennen: Augsburg, Chemnitz, Darmstadt, Essen, Freiburg i. B., Halle a. d. S., Karlsruhe, Kiel, Münster, Nürnberg, Remscheid, Rüstingen und Wilhelmshaven. Im allgemeinen Interesse der Förderung des Wohnungsbaues wäre zu wünschen, daß das Erbbaurecht weitere Anwendung finden möge. —

VERMISCHTES

„Im Schutze des Wärmepanzer“ (s. Abhandlung in Nr. 51 u. 52). Der Ausdruck „Wärmepanzer“ stammt von dem Unterzeichneten. Er hat ihn sozusagen erfunden und gebraucht ihn seit etwa anderthalb Jahren in seinen verschiedenen Fachaufsätzen insoweit, wie sie das fragliche Gebiet behandeln. — In zusammenhängender Darstellung tritt das Wort „Wärmepanzer“ namentlich in einer Aufsatzreihe auf, die unter dem Titel „Wärmesicher und wärmefest“ von Februar v. J. ab in der Zeitschrift „Die Wohnung“ erschienen ist; dem großen Publikum ist der Ausdruck geläufig geworden in einer selbständigen Veröffentlichung des

Unterzeichneten „Das Kleinhaus“ („Volksbücher“, Velhagen & Klasing, 2. Aufl., 1927). — Demnach darf der Verfasser des Wärmepanzer-Aufsatzes den Ausdruck „Wärmepanzer“ als sein geistiges Eigentum betrachten. —
Wentscher.

Din 1962—85. Der Magistrat Berlin hat in seiner Sitzung vom 22. August 1928 beschlossen, die technischen Vorschriften für Bauleistungen — Din 1962—85 —, aufgestellt vom Reichsverbandungsausschuß, für die Hochbauverwaltungen der Stadt Berlin einzuführen, ausgeschlossen die Vorschriften XVIII — elektrische Anlagen Din 1981 — und XIX — Blitzschutzanlagen Din 1982. —

ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

Berechnung der Grundvermögens- und Hauszinssteuer bei einem Umbau. Seine Freistellung von der Grundvermögens- und Hauszinssteuer hatte B. beantragt und betont, es komme ein Haus in Betracht, das im Jahre 1916 erbaut und nur im Sommer bewohnbar war; erst im Jahre 1922 sei das Haus zur dauernden Benutzung hergerichtet worden. Der Berufungsausschuß erachtete für festgestellt, daß durch die nach dem 1. Juli 1918 vorgenommenen Bauarbeiten bezüglich des alten Gebäudeteils, welcher nur zur Steuer herangezogen worden sei, neue Gebäudeteile nicht geschaffen seien. Die Begründung des Berufungsausschusses billigte das Oberverwaltungsgericht nicht in jeder Hinsicht, gelangte jedoch aus abweichenden Erwägungen zur Abweisung des Rechtsmittels, indem u. a. ausgeführt wurde, nach dem Sinn und Zweck des § 6 der preuß. Steuernotverordnung seien nicht nur nach dem 1. Juli 1918 geschaffene Wohnräume von der Belastung durch die Hauszinssteuer auszunehmen, sondern auch erhebliche Aufwendungen, die tatsächlich notwendig waren, um ein dauerndes Bewohnen zu ermöglichen und damit zu einer Vermehrung des während des ganzen Jahres benutzbaren Wohnraums geführt haben, derart zu berücksichtigen, daß die dadurch erzielte Wertsteigerung von dem Werte des Gebäudes in Abzug gebracht werden müsse. Bei Berücksichtigung dieses Grundsatzes konnte aber das Rechtsmittel keinen Erfolg haben, sondern mußte zurückgewiesen werden. (VII D. 46. 27.) —

RECHTSAUSKÜNFTE

K. B. in M. (Haftbarkeit bei mangelhaftem Anstrich.)

Frage. Die Außenflächen eines Neubaus wurden mit Kalkmörtel unter Zementbeigabe geputzt. Dem Tünchermeister war vorgeschrieben, nach fertiggestelltem und aufgetrocknetem Putz die Ansichtsflächen mit grüner Erdfarbe (Böhmische Erde) zu streichen. Der Unternehmer hat ohne Wissen des bauleitenden Architekten, bevor er den grünen Anstrich anbrachte, die Putzflächen mit einer weißen Kalkfarbe vorgestrichen und behauptet, daß die grüne Farbe auf dem weißen Unteranstrich besser halte und sich gleichmäßiger streiche. Der Unternehmer garantierte für beste, meisterhafte Ausführung. Die vorgenommene Ausführungsweise wurde seitens der Bauleitung sofort untersagt. Jetzt nach Jahresfrist entstehen durch Verwittern bzw. Abschleimen der grünen Farbe häßliche Stellen und der weiße Unteranstrich wird sichtbar. Der Unternehmer behauptet, seine Ausführungsweise mit dem Unteranstrich sei eine meistermäßige. Die Bauleitung nimmt an, daß durch den unsachgemäßen weißen Voranstrich die grüne Farbe sich mit dem Putz nicht verbinden konnte und daß lediglich der weiße Unteranstrich den Schaden verursacht hat.

Ist die Ausführungsart, den Putz erst mit einer weißen Kalkfarbe vorzustreichen, fachüblich oder ist diese Herstellungsweise fehlerhaft und infolgedessen der Unternehmer für seine mangelhafte und unsachgemäße Ausführungsweise haftbar und ersatzpflichtig?

Antwort. Wenn Neubauten mit gewöhnlichen Erdfarben gestrichen werden sollen, nicht also etwa mit Keim'scher Mineralfarbe, so ist es allerdings geraten und üblich, die Außenflächen zunächst mit einem Grundanstrich aus abgestandenem Weißkalk zu tränken, um den Putz zunächst etwas zu sättigen. Als dann ist aber dieser Weißkalkanstrich nach geraumer Zeit vor dem eigentlichen Hauptanstrich mit „Mineraltinktur“, d. h. mit einem ganz dünnen Erdfarbenanstrich zu überziehen. Es ist die Frage, ob dieser Zwischenanstrich überhaupt ausgeführt ist und wenn, ob mit der nötigen Sorgfalt und nicht zu schnell nach dem Grundanstrich, weil sonst leicht derartige Schäden eintreten, wie sie geschildert sind. —

Stadtbaurat a. D. Professor H. Winterstein.

S. H. in Z. (Nachträgl. Verhandlungen mit den Bietern über die Preise.)

Frage. Eine Häusergruppe, bestehend aus einer Reihe einheitlicher Typenhäuser, soll in Teillosen an mehrere Unternehmer vergeben werden. Es laufen Angebote in verschiedener Höhe für die einzelnen Typenhäuser ein. Widerspricht es dem § 25 der R. V. O., wenn mit den einzelnen Bietern nach Angabe ihrer Angebote verhandelt wird, um die Angebote für die einzelnen Typenhäuser auf ein und dieselbe Höhe zu bringen?

Antwort. Im § 25 der Reichsverdingungsordnung ist klargestellt, daß mit den Bietern nur soweit verhandelt werden soll, als dies zur Aufklärung des Angebotes nach jeder Richtung hin und auch zur Feststellung der Leistungsfähigkeit des Bieters notwendig ist. Zum Schluß heißt es: „Andere Verhandlungen, insbesondere über Änderungen des Angebotes oder der Preise, sind unstatthaft.“

Diese Bestimmung ist notwendig. Wird gegen sie verstoßen, so wird der Boden für jede Verdingung untergraben. Der Weg führt vielmehr zu einer „Verhökerung“, die auf spätere Verdingungen nicht ohne schädigenden Einfluß bleiben kann. Ist kein annehmbares Angebot eingegangen, so kann die Verdingung aufgehoben

werden. Die Reichsverdingungsordnung läßt eine solche Aufhebung nach § 27 aber auch nur bei schwerwiegenden Gründen zu, und zwar weil sonst ebenfalls das Verdingungswesen sich selbst das Grab gräben würde.

Durch die Aufhebung der Verdingung wird der Weg zu Preisverhandlungen allerdings frei, es mag auch sein, daß die Unternehmer sich auf Verminderung ihrer Preise einlassen, es ist aber jedenfalls Vorsicht geboten, weil bei der Festsetzung der Preise durch den Ausschreiber auch die Verantwortung für die Richtigkeit dieser Preise auf den Ausschreiber übergeht.

Es entsteht die Frage, ob es unbedingt notwendig ist, alle Teillose genau zu den gleichen Preisen zu vergeben. Muß diese Frage bejaht werden, so wäre festzustellen, ob nicht demjenigen Unternehmer, der ein wirklich annehmbares Angebot abgegeben hat, alle Teillose übertragen werden können, indem man ihm aufgibt, sich mit anderen Unternehmern zusammenzutun. Ist auch dieser Weg ungangbar, so würde eine neue Ausschreibung für noch nicht untergebrachte Lose voraussichtlich zu einem günstigen Ergebnis führen. —
Stadtbaurat a. D. Prof. Hans Winterstein.

L. Z. in M. (Lohnerhöhungen, Garantiezeit, Aufbewahrung von Baukten.)

Frage 1. Ich habe im vergangenen Jahre einen größeren Um- und Neubau ausgeführt und u. a. mit der ausführenden Firma vereinbart, daß Lohnerhöhungen nicht anerkannt werden. Dieser kommt nun nachträglich und verlangt die während der Bauausführung anfallende Lohnerhöhung mit der Begründung, daß die vertragliche Abmachung nicht gültig sei, weil laut Reichsgesetz Lohnerhöhungen immer bezahlt werden müssen, auch wenn eine anderslautende vertragliche Vereinbarung besteht. Ist das richtig? —

Frage 2. Ich habe bei dieser Bauausführung mit den ausführenden Firmen im Auftrage des Bauherrn zweijährige Garantiezeiten vertraglich abgeschlossen. Nun zeigen sich verschiedene Mängel, die infolge dieser Garantieleistung von seiten der Firma kostenlos behoben werden müssen. Mir entstehen dadurch die Arbeiten für schriftliche Benachrichtigung und Aufforderung sowie evtl. die örtliche Feststellung irgendwelcher Schäden und die Nachweiserbringung, daß die Schäden unter die Garantieleistung fallen, diese Arbeiten nehmen manchmal viel Zeit in Anspruch. Muß ich nun meine Arbeiten, die dadurch hervorgerufen sind, weil der Handwerker seine Arbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt hat, auch für die Dauer der Garantiezeit kostenlos ausführen, oder sind meine Leistungen für ein Bauwerk mit Übergabe an die Bauherrschaft und gestellter Abrechnung beendet? —

Frage 3. Bleiben die Akten nach Fertigstellung eines Bauwerkes und Übergabe der Abrechnung Eigentum des Architekten oder sind diese an den Bauherrn abzuliefern? Wie lange muß der Architekt oder Bauherr diese Akten aufbewahren? —

Antwort zu 1. Ein Reichsgesetz, wonach Lohnerhöhungen, die während der Bauausführung eintreten, vom Besteller des Baues stets besonders bezahlt werden müssen, existiert nicht. Vielmehr sind die vertraglichen Abmachungen maßgebend. Wenn es auch üblich ist, die während der Bauausführung eintretenden Lohnerhöhungen, die der Unternehmer ja bewilligen muß, zu berücksichtigen, so kann doch vertraglich etwas abweichendes bindend vereinbart werden. Ist also von Ihnen ausdrücklich festgelegt, „daß Lohnerhöhungen nicht anerkannt werden“, so sind Sie zur Zahlung eines Mehrpreises nicht verpflichtet. —

Antwort zu 2. Ohne eine dahingehende Vereinbarung mit dem Bauherrn haben Sie keine Verpflichtung, während der Garantiefrist der bauausführenden Firmen kostenlos die örtliche Feststellung eventueller Schäden für den Bauherrn vorzunehmen, Gutachten darüber abzugeben, ob die Schäden unter die Garantie fallen und Korrespondenz zwecks Mitteilung und Beseitigung der Schäden zu führen. Dies ist vielmehr Sache des Bauherrn, demgegenüber Ihre Tätigkeit mit der Abnahme des Baues beendet ist. Verlangt er von Ihnen solche Arbeiten, so muß er sie auch besonders bezahlen, da Sie nicht mehr zur Ausführung des Bauauftrages gehören und ohne Vergütung nicht erwartet werden können. Nur wenn etwa Sie selbst für die Entstehung der Schäden eine Verantwortlichkeit trafe (z. B. wegen mangelnder Bauaufsicht), würden Sie für diejenigen Arbeiten, die zur Behebung solcher Schäden erforderlich sind, keine Vergütung verlangen können, da Sie Ihrerseits dem Bauherrn wegen Vertragsverletzung für erforderliche Aufwendungen ersatzpflichtig wären. —

Antwort zu 3. Die Akten sind Eigentum des Architekten. Aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt sich aber, daß der Bauherr (außer den bezahlten Entwurfszeichnungen) Aushändigung der Zeichnungen und Schriftstücke verlangen kann, die nach der Fertigstellung des Baues für ihn künftig von Wichtigkeit sind, z. B. baupolizeiliche Genehmigung, Entwässerungszeichnungen, Zeichnungen für Heizungs-, Licht- und Kraftanlagen. Jedoch braucht der Architekt nicht die Originale der Zeichnungen abzuliefern, sondern nur Kopien, und auch diese nur gegen Erstattung der Unkosten (vgl. § 7 und 49 der Gebührenordnung für Architekten). Eine gesetzliche Pflicht zur Aufbewahrung der Akten während bestimmter Zeit besteht nicht. Es empfiehlt sich jedoch aus Zweckmäßigkeitsgründen die Akten jedenfalls so lange aufzubewahren, als eine Haftpflicht des Architekten bzw. des Unternehmers besteht (mangels besonderer vertraglicher Abmachung bei Arbeiten an einem Grundstück ein Jahr, bei Bauwerken in fünf Jahren seit Abnahme). —

Dr. Paul Glass, Rechtsanwalt.

Inhalt: Wichtige Abänderungen der Berliner Bauordnung — Das Erbbaurecht in Theorie und Praxis — Vermischtes — Entscheidungen höherer Gerichte — Rechtsauskünfte —

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