

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

40 BERLIN 31. OKT. 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWAHR

## DIE DEUTSCHE TAGUNG FÜR WIRTSCHAFTLICHES BAUEN

Von Regierungsbaurat Rudolf Stegemann, Leipzig

(Schluß aus Nr. 39)

Nicht minder bedeutungsvoll war der nächste Vortrag des Privatdozenten Dr.-Ing. Reiher, München, der zum Teil auf den Vorarbeiten von Geheimrat Professor Dr. Knoblauch, München, aufbaut, über „Wärme- und schalltechnische Untersuchungen im Wohnungsbau“. Nach Reiher sind die Grundforderungen wirtschaftlichen Bauens nicht allein in der billigsten Konstruktion, sondern ganz betont auch in dem vollkommenen Schutz der Bewohner vor den Unbilden der Witterung und vor allen sonstigen Belästigungen aus der Umgebung zu sehen. Die im Herstellungspreis billigste Wohnung kann teuer werden, wenn sie durch falsche Konstruktion die Gesundheit schädigt oder einen allzu großen Nervenverbrauch bedingt. Die gesündeste und ruhigste Wohnung wird also die wirtschaftlichste sein.

Die selbstverständliche Voraussetzung für die Wohnlichkeit eines Raumes ist zunächst die geeignete Heizvorrichtung. Die in ihr aus den Brennstoffen gewonnene Wärme dient in der Anheizperiode zur Erwärmung der Raumluft, Möbel und Umfassungswände. Ist nach einer gewissen Zeit, die von der Dicke und dem Baustoff der Wand abhängt, die Wärmeaufnahmefähigkeit der Wand gedeckt, so fließt die überzählige Wärme dauernd durch die Umfassungsmauer an die umgebende Luft ab, wobei bei unterbrochenem Heizbetrieb die Umfassungswände und damit auch die Raumluft je nach der Art ihrer Zusammensetzung mehr oder weniger schnell abkühlen. Die Unterbrechung der Heizung während der Nacht spielt dabei eine ganz besondere Rolle.

Unter diesen Umständen gewinnt die Wärmeleitfähigkeit und die Wärmespeicherungsfähigkeit des Baustoffes und der Wandkonstruktion eine ganz besondere Bedeutung. Wände aus Baustoffen mit niedrigen Wärmeleitfähigkeiten gestatten das Heizen im Beharrungszustand mit geringer Brennstoffaufwendung; große Wärmespeicherungsfähigkeit verhindert das ungesunde Auskühlen der Wände nach Abstellen der Heizung. Das richtige Abwägen und Nebeneinanderstellen dieser beiden Vorgänge verhindert unliebsame Überraschungen, vor allem die nächtliche Schwitzwasserbildung infolge zu schnellen Abkühlens nach Abstellen der Heizung.

Ebenso spielt für den Fußboden, der mit dem menschlichen Körper am meisten in Berührung kommt, die Wärmeaufnahmefähigkeit eine besondere Rolle, da hierin die Ursache eines fußwarmen oder fußkalten Bodens zu sehen ist.

Es ist also notwendig, die Baustoffe auf Grund der angegebenen wärmetechnischen Eigenschaften eingehend zu untersuchen, um sich ein wirklich klares Bild über ihre Eignung zu machen. Nicht minder bedeutsam ist die einwandfreie Klärung schalltechnischer Fragen. Der Bewohner von Kleinwohnungen, vor allem in Mietskasernen, muß geschützt werden vor den Geräuschen und Erschütterungen der Straße, aus den Nachbarwohnungen, von den Hausarbeitsmaschinen usw. Besonders an die meist leichten Trennwände und die Decken innerhalb eines Hauses werden hohe Anforderungen gestellt werden müssen.

Schallschutz läßt sich aber nicht so leicht erreichen wie Wärmeschutz. Die verschiedenen Arten der Schallübertragungen (Luftschall oder Körperschall) erfordern grundverschiedene Abhilfe. Allein praktische Versuche und Erfahrungen werden hier einwandfrei zeigen, daß die schalltechnische Wirksamkeit irgendeiner Baukonstruktion nicht allein durch die Art der verwendeten

Materialien beeinflusst wird. Vor allem läßt sich aus ihrem Verhalten als Einzelbaustoff kein zuverlässiger Schluß auf das Verhalten des fertigen Baukonstruktionsstückes ziehen, denn außer von der Art, Dicke und Größe einer Wand oder Decke und der hierzu verwendeten Baustoffe hängt der durch sie gewährte Schallschutz in hohem Maße von der Art ihrer Einspannung, Zusammensetzung, Belastung und Rückwirkung der angrenzenden Teile des Hauses auf die Schwingungsfähigkeit der Decke ab. Es können also nur Untersuchungen an den verschiedensten ausgeführten Decken und Wänden in den fertiggestellten Häusern zu einem für die Praxis brauchbaren Ergebnis führen.

Ergänzt werden die außerordentlich wertvollen Darlegungen durch eine ganze Reihe von Einzelergebnissen wissenschaftlicher und praktischer Untersuchungen auf dem Gebiete der Wärmewirtschaft und der Schallübertragung.

Als letzter Redner sprach Professor Dr. Garbotz, Berlin, über „Baumaschinen und ihre technischen und wirtschaftlichen Anwendungsmöglichkeiten auf mittleren und Großbaustellen“.

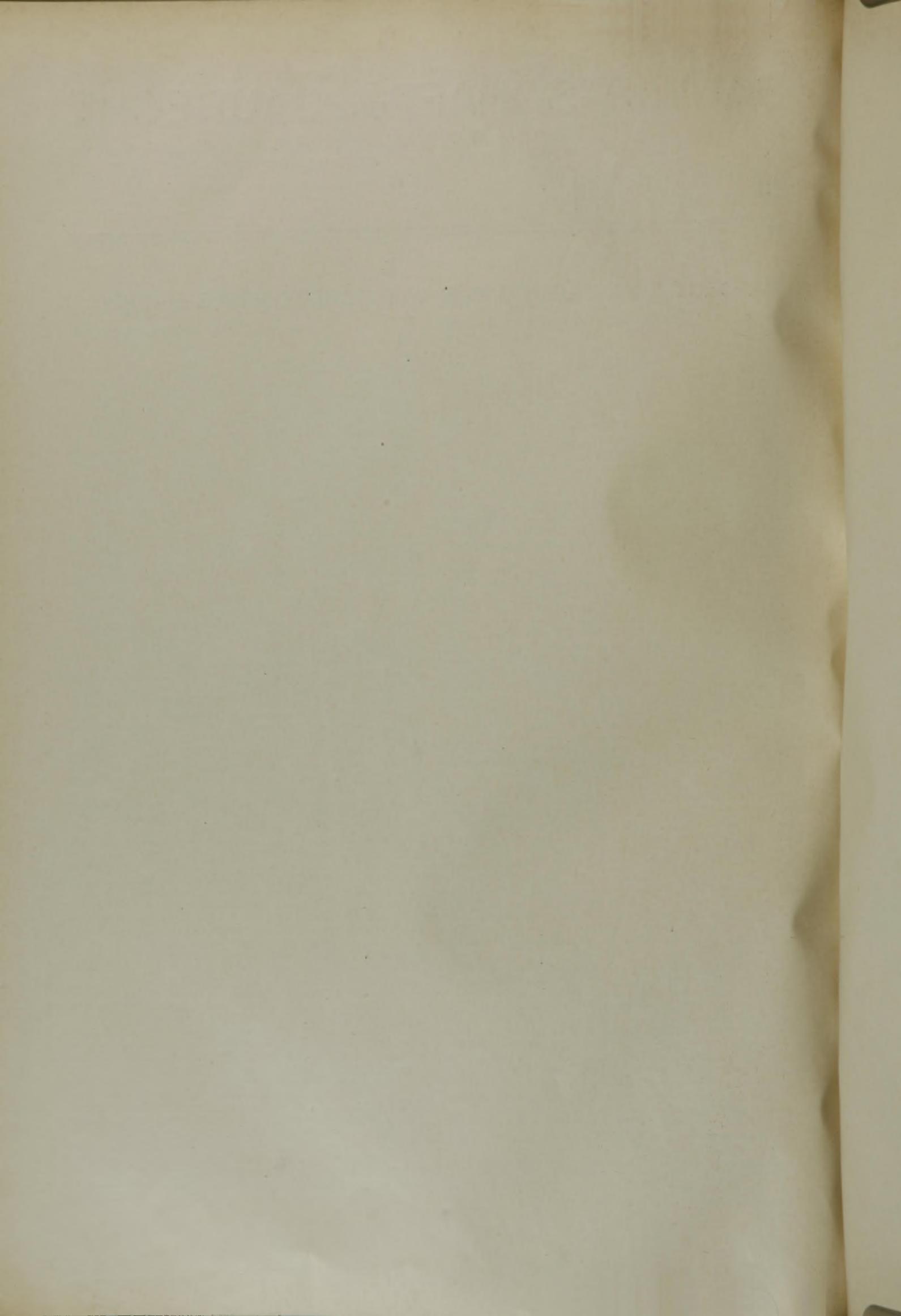
Die Untersuchung der Möglichkeiten, wie sich in weiterem Umfange im Hochbau die Handarbeit durch die Maschinenarbeit ersetzen läßt, führt zu 6 Fragen:

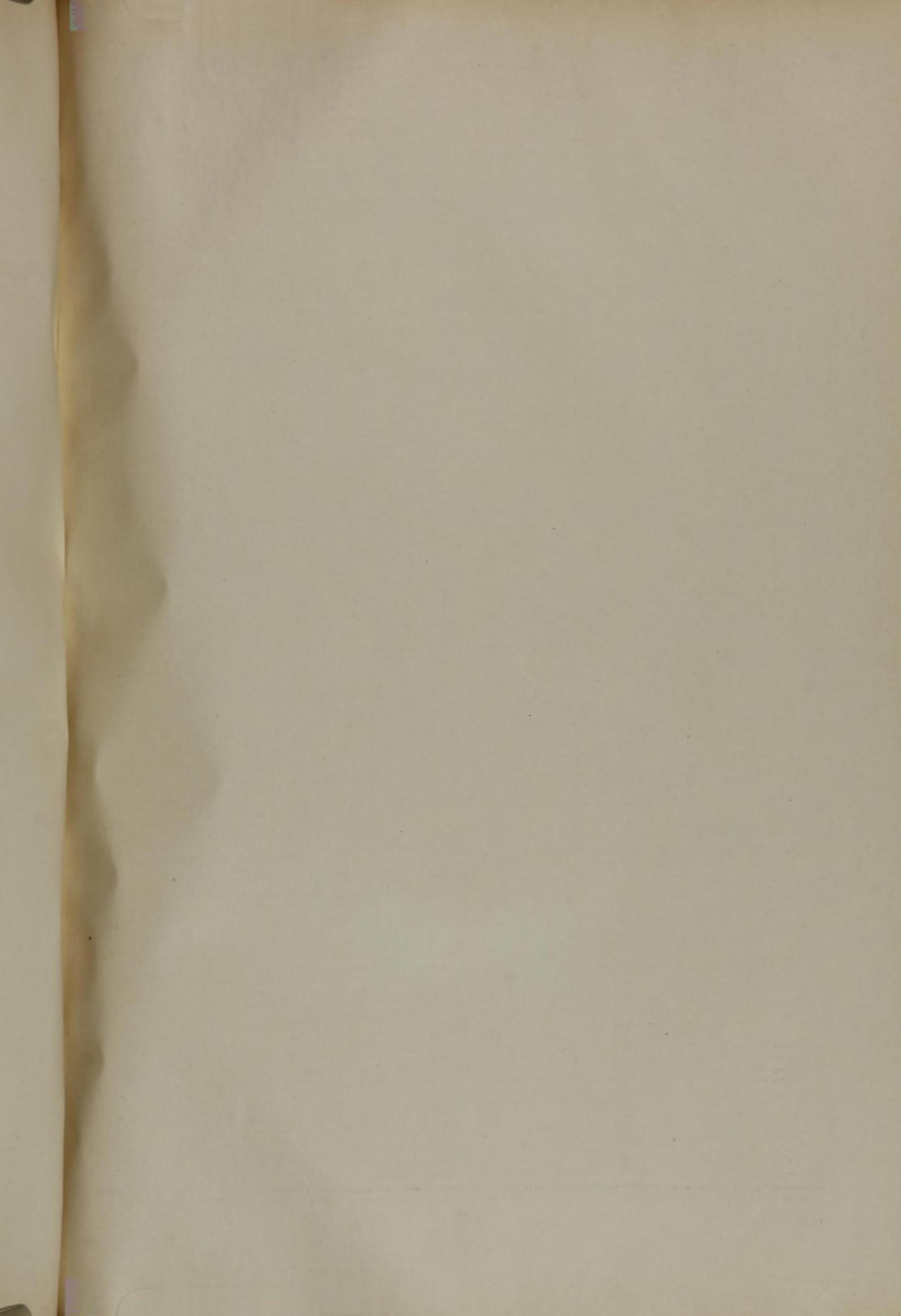
1. Besteht überhaupt eine Notwendigkeit, im Hochbaubetrieb Maschinen anzuwenden?
2. Welche Maschinen gibt es für die einzelnen Arbeitsvorgänge auf der Hochbaustelle?
3. Worin liegen die Vorteile für die Anwendung von Maschinen?
4. Welche Vorbedingungen müssen für ihren Einsatz erfüllt sein?
5. Wo liegen die Grenzen für die Anwendung der Maschine?
6. Wie können die Bestrebungen zu einem etwa berechtigten Ersatz der Hand- durch Maschinenarbeit gefördert werden?

Über die allgemeinen Gesichtspunkte, die bei der Frage der Anwendung der Maschine im Wohnungsbau auftreten, wurde von dem Vortragenden bereits bei der Mitgliederversammlung der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen berichtet. In München soll dafür in erster Linie einmal auf den 2. Punkt, das heißt die technischen und wirtschaftlichen Einzelheiten der im Hochbau überhaupt verwendeten und vielleicht noch verwendbaren Geräte eingegangen werden.

Nach den Arbeitsvorgängen zerfällt der Hochbau in den Baugrubenaushub, den Antransport der Rohstoffe zur Baustelle, die Aufbereitung der Rohstoffe, ihren Horizontal- und Vertikaltransport zur Verarbeitungsstelle, die Verarbeitung selbst, den Ausbau und das Verputzen. Dementsprechend gliedern sich auch die zur Verwendung kommenden Maschinen.

Der Baugrubenaushub erfolgt noch vorwiegend von Hand. Allenfalls trifft man Schrägaufzüge und seltener den technisch wie wirtschaftlich sehr brauchbaren fahrbaren Baugrubenaufzug oder das Förderband, dessen Verbreitung im Baugewerbe bei seiner hohen Wirtschaftlichkeit ständig zuzunehmen scheint. Eingehende Untersuchungen des Ausschusses für wirtschaftliche Fertigung durch das Forschungsinstitut für Maschinenwesen beim Baubetrieb an der Technischen Hochschule zu Berlin sollen gerade die betriebstechnischen und





der grundsätzlichen Bedeutung des Rechtsstreites die Revision für zulässig. Das Reichsarbeitsgericht ist der Entscheidung des Arbeitsgerichts beigetreten und hat das Urteil des Landesarbeitsgerichts aufgehoben. Aus der eingehenden Begründung seien folgende Hauptpunkte hervorgehoben:

Das Reichsarbeitsgericht weist zunächst, wie bereits in früheren Fällen, grundsätzlich darauf hin, daß die Streitfrage nicht einseitig aus den Gesichtspunkten des Annahmeverzuges oder der Leistungsunmöglichkeit (§§ 615 und 325 BGB.) entschieden werden dürfe, da in neuerer Zeit gerade auf dem Gebiete des Arbeitsrechts neue Rechtsgedanken zur Anerkennung gelangt sind, die das Arbeitsvertragsrecht in erheblichem Maße beeinflussen. Insbesondere gilt dies von dem Gedanken der sozialen Arbeits- und Betriebsgemeinschaft zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmerschaft. Infolge dieser Betriebsverbundenheit wird, soweit nicht vertragliche Abmachungen oder ein Verschulden in Betracht kommen, das Betriebsrisiko in der Regel demjenigen Teil aufzubürden sein, der (auch ohne Verschulden) nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben die Ursache der Störung dem andern Teile gegenüber zu vertreten hat.

Unter Anwendung dieses Grundsatzes auf den vorliegenden Streitfall kam das R. A. G. zu folgender Entscheidung: „Naturgemäß liegt es jedem Arbeitgeber ob, seinen Arbeitern, wenn er ihre Arbeitskraft und ihre Tätigkeit für den Betrieb nutzbar machen will, den Zugang zur Arbeitsstätte, gleichviel ob sie auf seinem oder auf fremdem Grund und Boden liegt, zu ermöglichen. Daß er dazu in stande ist, dafür hat er den Arbeitnehmern einzustehen. Erfüllt er diese im Prozeßwege freilich nicht erzwingbare Verpflichtung aus irgendeinem, wenn auch kein Verschulden darstellenden Grunde nicht, so wird er es, wenigstens in der Regel, den Arbeitern gegenüber zu vertreten haben, daß sie ihre Arbeitskraft brachliegen zu lassen und zu feiern genötigt sind.“ Die Frage, ob die beklagte Baufirma für die den Klägern ohne Gegenleistung zu zahlenden Lohnbeträge von der Brauerei Ersatz verlangen kann, läßt das R. A. G. offen.

Das R. A. G. erkennt an, daß § 615 BGB. nachgiebiges Recht enthält und durch Parteiabreden in Tarif- oder Einzelarbeitsverträgen abgeändert werden kann, doch erklärt es hierzu: Eine Abrede, daß in allen Fällen Lohn nur für die wirklich geleistete Arbeitszeit gezahlt wird, würde das Betriebsrisiko völlig auf die Arbeitnehmer abwälzen und eine Entrechtung der Arbeitnehmer bedeuten; eine solche Abrede könnte daher als dem Willen der Tarifvertragsparteien entsprechend nur dann festgestellt werden, wenn ihr Wortlaut nach dieser Richtung hin keinen Zweifel zuließe. Die Bestimmungen in § 5 des Reidstarifvertrages für das Baugewerbe seien jedoch als eine so weitgehende Abrede nicht anzusehen; nach Inhalt, Sinn und Zweck dieser Bestimmungen sei vielmehr das Gegenteil der Fall. — Dr. F l e c h t n e r, Stettin.

## RECHTSAUSKÜNFTE

### Baugeschäft A. in Sch. (Benutzung eines gemeinsamen Brandgiebels.)

Anfrage. Bei einem 1928 errichteten Wohnhaus ist der Brandgiebel des Nachbarn mit dessen Zustimmung benutzt. Vereinbart ist Zahlung der Hälfte des Wertes der Brandmauer. Der Giebel ist 1915 erbaut. Was ist als „Wert“ zu betrachten, der jetzige oder der Erbauungswert 1915? Darf Abnutzung abgezogen werden? —

Antwort. Die Vereinbarung, wonach Sie für die Benutzung des im Jahre 1915 erbauten Brandgiebels des Nachbarhauses für Ihr in diesem Jahre erbauten Wohnhaus „die Hälfte des Wertes des Brandgiebels“ zu bezahlen haben, ist m. E. dahin auszulegen, daß die Hälfte des Wertes zu erstatten ist, den der Brandgiebel im Zeitpunkt der Vereinbarung hatte, nicht die Hälfte des Preises, den die Errichtung des Giebels i. J. 1915 gekostet hat (sonst hätte gesagt werden müssen: die Hälfte der Erbauungskosten). Es wäre also zu berechnen, was die Errichtung eines Giebels zur Zeit der Vereinbarung kostete und hiervon ein angemessener Abzug zu machen, weil die Giebelmauer nicht mehr neu ist. Von dem so errechneten Betrage wäre die Hälfte zu erstatten. Dies ist m. E. die objektive Auslegung der Vereinbarung, falls nicht deren etwaiger weiterer, nicht mitgeteilter Inhalt eine andere Auslegung rechtfertigt.

Wenn der Nachbar die Vereinbarung anders aufgefaßt haben sollte als Sie, so würde evtl. ein Differenz vorliegen, durch den die Wirksamkeit der Vereinbarung überhaupt aufgehoben wird. Es würden dann bezüglich des Rechtes der Mitbenutzung des Giebels die gesetzlichen Vorschriften Platz greifen.

Inhalt: Die Deutsche Tagung für wirtschaftliches Bauen — Maßnahmen zur Verhütung von Schwamm-erkrankungen bei Neubauten — Vermischtes — Rechtsfragen — Rechtsauskünfte —

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

Wenn die bestehende Giebelmauer lediglich auf dem Grundstück des Nachbarn errichtet wäre, so wäre dieser — auch wenn die Giebelwand zum Vorteile beider Grundstücke dient — Alleineigentümer der Giebelwand (§ 94 BGB.) und könnte die Benutzung der Mauer zum Anbau Ihnen verbieten (§ 903, 905, 1004 BGB.), wenn Sie nicht über das Benutzungsrecht noch eine wirksame, unzweideutige Vereinbarung mit ihm treffen. Wenn jedoch die Giebelmauer zur Hälfte oder auch nur zu einem Teile auf Ihrem Grundstück stünde, so handelt es sich um eine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB., zu deren Benutzung nach § 922 BGB. beide Nachbarn berechtigt sind, und zwar könnten Sie die Mauer zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung Ihres Nachbarn beeinträchtigt wird (vgl. R. G. E. Bd. 53, S. 512). Nach dem Bürgerl. Gesetzbuch hat der Grundstückseigentümer, der auf der Grenze des Grundstücks, z. T. auf dem Nachbargrundstück eine Brandmauer errichtet hat, gegen den diese Brandmauer als Stütze benutzenden Nachbarn keinen Anspruch auf Ersatz der halben Brandmauerkosten (vgl. Frankf. Rundschaub Bd. 40, S. 68). — Rechtsanwaltschaft Dr. Paul G l a s s, Berlin.

### Arch. R. in C. (Generelle Auftragszusage)

Anfrage. Ein Bauunternehmer versprach mir, falls er für sich persönlich ein Wohnhaus bauen würde, mir die Anfertigung der Bauvorlagen zu übertragen. Ich habe darauf gleich nachfolgendes, von mir aufgesetztes Schreiben am 30. Juni 1927 unterschreiben lassen: „Bestätige Ihnen den Auftrag zur Anfertigung der Bauvorlagen für einen Villenbau (Eigenheim).“ gez. Unterschrift.

Der Betreffende hat dann mit seinem Eigenheim im April d. J. begonnen. Die Zeichnungen hierzu hat er selbst angefertigt, ohne sich um den mir bestätigten Auftrag zu kümmern. Kann ich den Unternehmer für entgangenen Gewinn haftbar machen? Ist der Auftrag noch nicht verjährt (Auftrag erteilt am 30. Juni 1927, mit dem Bau begonnen im April 1928)? Kann der Inhalt der Auftragsbestätigung vom Unternehmer etwa so dargelegt werden, daß der betr. Villenbau (Eigenheim) für eine andere Person bestimmt gewesen wäre, die aber zum Bauen nicht gekommen ist?

Antwort. Der Ihnen von dem Bauunternehmer erteilte Auftrag zur Anfertigung der Bauvorlagen für den Villenbau stellt rechtlich den Abschluß eines Werkvertrages dar (RGE. Bd. 63, S. 512, 515, Bd. 81, S. 8; vgl. auch meine Besprechung in „Deutsche Bauzeitung“ vom 8. April 1925, Nr. 8, S. 227). Wenn er sich auf den Bau der eigenen Villa des Unternehmers bezog, so wird eine Erfüllung des Vertrages durch Sie nicht mehr in Frage kommen, da der Unternehmer den Bau inzwischen auf Grund eigener Zeichnungen ausgeführt hat. Hierin ist durch konkludente Handlungen die jederzeit zulässige Kündigung des Vertragsverhältnisses (§ 649 Satz 1 BGB.) 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 Satz 2 BGB.). Dieser Anspruch ist noch nicht verjährt. Auf ihn finden die Verjährungsfristen des § 658 BGB. keine Anwendung; zweifelhaft ist, ob die normale 50jährige Verjährung des § 195 BGB. Platz greift (vgl. meinen Aufsatz „Verjährung der Honorarforderungen des Architekten“ in „Deutsche Bauzeitung“ vom 8. April 1925, S. 227) oder die zweijährige des § 196 BGB. (vgl. ROLG. Bd. 12, S. 249). Daß die Bestellung der Bauvorlagen sich auf den eigenen Villenbau des Bauunternehmers bezog, müßten Sie bei Bestreiten beweisen, evtl. durch Eideszuschiebung.

Wenn nicht nachweisbar wäre, daß sich der Auftrag auf das Eigenheim des Bauunternehmers, also diesen bestimmten Villenbau bezog, so würde der Vertrag, wonach Ihnen die Anfertigung der Bauvorlagen für einen Villenbau übertragen ist, weiter als beiderseits bisher unerfüllter und künftig noch erfüllbarer bestehen. Die Rechte auf Erfüllung verjähren erst in 30 Jahren. Es kann aber zweifelhaft sein, ob die Bestellung in dieser unbestimmten Form, aus der nicht ersichtlich ist, um welchen Bau es sich handelt, bereits eine bindende Verpflichtung darstellt, oder nicht vielmehr nur eine Vereinbarung, die erst durch spätere nähere Vereinbarungen, durch welche Leistung und Gegenleistung genau festgelegt werden sollten, zu einer festen Verpflichtung führen sollten. —

Dr. Paul G l a s s, Rechtsanwalt.

### Arch. H. S. in K. (Architektenhonorar, zahlbar bei Bebauung eines Grundstücks, und fällig, wenn dieses vorher verkauft wird.)

Anfrage. Ein Architekt hat die Pläne für die Bebauung eines Grundstücks zu festem Prozentsatz übernommen, aber Zahlung erst bei Bebauung des Grundstücks vereinbart. Der Bauherr verkauft seine Grundstücke freiwillig. Ist der Architekt dann berechtigt, sein Honorar zu fordern? —

Antwort. Wenn Sie mit dem Bauherrn vereinbart haben, daß die Bezahlung der von Ihnen angefertigten Entwürfe, Bauvorlagen usw. erst bei Bebauung des Grundstücks erfolgen solle, so können Sie bei Verkauf des Grundstücks Ihre Forderung gegen den Bauherrn geltend machen. Denn der Bauherr hat durch eigenes, nur von seinem Willen abhängiges Handeln, auf welches Sie keinen Einfluß hatten, nämlich durch den Verkauf des Grundstücks, den Zustand herbeigeführt, daß nunmehr das Bauvorhaben nicht mehr in Frage kommt. Es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn der Bauherr sich infolge der durch ihn selbst herbeigeführten Nichtausführung des Baues von der Bezahlung Ihrer Arbeiten freimachen könnte. Vielmehr muß Ihnen gegenüber die Sachlage (analog § 162 I BGB.) so angesehen werden, als wenn der die Fälligkeit der Forderung herbeiführende Umstand (Bebauung) eingetreten wäre. —

Dr. Paul G l a s s, Rechtsanwalt.