

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

9 BERLIN
13. MÄRZ 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DAS LICHT- UND FENSTERRECHT

Von Architekt Max Jahn, Dortmund

Über das sogenannte Licht- und Fensterrecht ist vereinzelt geschrieben worden, doch nicht so, daß alle hierbei in Betracht zu ziehenden Verhältnisse Beachtung gefunden hätten. Es ist aber für den Baufachmann und Hauseigentümer von wesentlicher Bedeutung, zu wissen, von welchem Standpunkt aus die Fragen des Fensterrechts beantwortet werden, um je nach den Umständen und Beziehungen eine handgreifliche Fassung zu besitzen. Um zunächst einmal die verschiedenen Fälle hervorzuheben, sollen diese der Reihe nach genannt werden, um Ordnung in die oft widersprechenden Rechtsverhältnisse und Forderungen zu bringen. Das heißt, widersprechend sind die Vorschriften nur dann, wenn nicht der Zielpunkt bzw. der eigentliche Standpunkt bestimmt bezeichnet ist.

Es seien deshalb unterschieden:

1. Bestehende Fensteröffnungen in Grenzbrandmauern, und zwar a) nach dem Privatrecht, b) nach dem öffentlichen Baurecht, c) beim Umbau des eigenen Gebäudes, d) bei einem Anbau auf dem Nachbargrundstück.

2. Bestehende Fensteröffnungen in Umfassungsmauern:

3. Glasbausteine, feste, feuerhemmende Verglasung in Grenzmauern;

4. Mauerschlitze (und Nischen) in Grenzmauern;

5. Grundbuchliche Eintragungen über Fenster- und Lichtrecht;

6. Fensteröffnungen nach dem Wohnungsgesetz;

7. Anlage neuer Fensteröffnungen, und zwar: a) in Brandmauern, b) in Umfassungsmauern.

Das Allgemeine Landrecht hat die Anlage und den Bestand von Fensteröffnungen in den §§ 157 ff I 8 für Preußen behandelt. Da über die Neuanlage von Fenstern die örtlichen Bauvorschriften maßgebend sind, kommen die landesrechtlichen Bestimmungen hierüber nicht in Betracht. Anders ist es bei bestehenden Öffnungen. Artikel 89 des Ausf.Ges. zum BGB. hebt nun eine Reihe von Bestimmungen des ALR. auf, läßt aber u. a. bestehen: §§ 137—140, 142, 144, 146, 148 I 8 usw. Nach Art. 124 des Einf.Ges. zum BGB. sind ausdrücklich die landesgesetzlichen Vorschriften, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten des Nachbarn regeln, aufrechterhalten worden.

Man hat es also hier mit privatrechtlichen Bestimmungen zu tun. Es können hiernach Fensteröffnungen in Grenzbrandmauern nicht nur bei 10jährigem Bestande belassen werden, sondern der Eigentümer kann auch verlangen, daß auf dem Nachbargrundstück nicht Anlagen hergestellt werden, von denen mit Sicherheit vorzusehen ist, daß ihr Bestand oder ihre Benutzung eine unzulässige Einwirkung auf das Grundstück zur Folge hat. Es kann dann sogar — falls eine unzulässige Einwirkung verursacht wird — die Beseitigung der betr. Anlage (Bäume und Sträucher gehören nicht hierzu) verlangt werden. Daher dürfen auch auf dem Nachbargrundstück bauliche Anlagen nur unter Wahrung des Lichtrechtes hergestellt werden. Man hat lange darum gestritten, inwieweit dieses Recht zu wahren ist. Hier entschied zuletzt das Reichsgericht, daß der Abstand der Bauten so zu bemessen ist, daß der Eigentümer aus den untersten Fenstern (hinter dem Fenster stehend) den Himmel erblicken kann. Zivilrechtlich kann demnach bei erworbenem (eressenem) Fensterrecht der Bestand der Öffnungen mit Erfolg vertreten werden, wenn auch zur Vermeidung von weiteren Eingriffen in das Nachbarrecht eine Ver-

gitterung der Fenster mit eisernen, eng gestellten Stäben (mit 5 cm Abstand) oder ein Drahtgeflecht gefordert werden kann. (KG. Entsch. und RG. Entsch. vom 31. Oktober 1912 bzw. vom 26. April 1913.)

Öffentlich-rechtlich haben diese Bestimmungen keine Geltung. Hierfür ist die jeweils gültige Bauordnung maßgebend. Diese lassen durchweg Öffnungen in Brandmauern nicht zu. Bei bestehenden Anlagen wird die Baupolizei die Vermauerung der Öffnungen fordern können. Sie kann demnach auch das Verbauen der Fenster zulassen, zumal die Genehmigung des betr. Gebäudes vorbehaltlich der Rechte Anderer ausgesprochen worden ist. Die preuß. Oberverwaltungsgerichtsentscheidung vom 17. Oktober 1915 besagt: „Die das sogenannte Fensterrecht betreffenden Vorschriften der §§ 157 ff I 8 ALR. sind privatrechtlicher Natur und beschränken die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Polizei nicht.“ (OVG. Entsch. Bd. 65, 412.)

Der Bestand von Fensteröffnungen ist besonders dann sachlich unzulässig, wenn in einem geringeren Abstand als vorgeschrieben Baulichkeiten auf dem Nachbargrundstück bestehen oder ausgeführt werden sollen. Brandmauern haben den Zweck, die Übertragung des Feuers von einem Grundstück auf das andere zu verhindern. Diese sicherheitspolizeiliche Forderung muß demnach allen privatrechtlichen Ansprüchen vorgehen.

Bei unbebautem Nachbargrundstück kann die Baupolizei nach freiem Ermessen widerruflich den Bestand oder die Anlage von Fenstern zulassen, unter der Voraussetzung des Einverständnisses seitens des Eigentümers des Nachbargrundstückes. Niemals soll die Baupolizei eine Erlaubnis erteilen, wenn sie damit bewußt in andere Rechte übergreift.

Umbau. Befinden sich in einer Grenzbrandmauer eines unzubauenden Gebäudes Fensteröffnungen, so empfiehlt es sich, unbedingt die Vermauerung derselben gleichzeitig mit dem Umbau vorzunehmen oder vorzuschreiben. Es ist dringend zu fordern, daß solche und ähnliche illegale Zustände beseitigt werden. Hierzu bietet jede bauliche Veränderung ohne wirtschaftliche Schädigung des Bauherrn Gelegenheit.

Bei einem Anbau auf dem Nachbargrundstück können, falls die Vorschriften nicht gewahrt worden sind und bei eintretenden Gefahren, Nachteilen usw., die gleichen Forderungen gestellt werden. Zu berücksichtigen ist aber hierbei, daß durch das Bauvorhaben des Nachbarn keine Forderungen gegen den anderen Grundstückseigentümer erhoben werden können, es sei denn, daß öffentlich-rechtliche Belange zu vertreten sind.

Das OVG. hat sich auch mit dieser Frage befaßt und eindeutig in seinen Urteilen entschieden, daß die Gültigkeit der Baupolizeiverordnung über Brandmauern und ihre zwingende Natur anerkannt ist, woraus gefolgert wird, daß ihr der Polizei gegenüber privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen und hierauf gestützte nachbarliche Forderungen nicht geltend gemacht werden können. Bd. 70, S. 425; Bd. 4, S. 350; Bd. 6, S. 299.

Außer Öffnungen in Brandmauern kommen auch Fensteröffnungen in Umfassungsmauern in geringerem Abstände von der Grenze vor.

Auch hierfür wird vielfach das Fenster- und Lichtrecht geltend gemacht, das aber weder privatrechtlich noch öffentlich-rechtlich Geltung hat. Nach dem Baurecht würde zu beurteilen sein, ob eine Genehmigung für die fraglichen Öffnungen erteilt worden ist oder nicht. Hier würden gegebenenfalls die Vorschriften

über die Belichtung der Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die Abstände von gegenüberliegenden Wänden mit Öffnungen, die Hofgröße, vor allen Dingen aber die Benutzungsart der betreffenden Räume zu beurteilen sein. Bei untergeordneten Räumen kann weitgehende Rücksicht genommen werden, wenn keine besonderen Gründe für die Schließung der Öffnungen sprechen. Bei Wohnräumen könnte auf Grund der Wohnungsordnung eingeschränkt werden, was aber in der jetzigen Zeit der Wohnungsnot nicht ratsam ist. Es kann jedenfalls bei geringerem Abstände von der Grenze kein Anspruch dahin geltend gemacht werden, daß der Nachbar mit seinen Bauten die freie Aussicht wahrhaft oder einen Abstand von der Grenze einhält. Hier herrschen manchmal ganz eigenartige Ansichten. Grundbedingung ist, daß jeder so baut, daß er Licht und Luft von seinem eigenen Grundstück erhält. Er kann aber keinen Anspruch dahingehend geltend machen, daß der Nachbar die freie Aussicht wahrhaft oder einen Abstand von der Grenze einhält, weil er selbst gegen das Baurecht verstoßen hat.

Glasbausteine, eingemauerte Drahtglasscheiben usw., selbst feuerbeständige Verschlüsse in Brandmauern, die immerhin den Zweck haben, Licht und Luft vom Nachbargrundstück zu gewinnen, sind ebenso zu behandeln wie Fensteröffnungen. Sowohl für die privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Beurteilung gilt § 905 BGB. Hier heißt es: Das Recht des Eigentums eines Grundstückes erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche bis auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, daß er an der Ausschließung kein Interesse hat. Also mit anderen Worten: Auch der Luftraum über einem Grundstück innerhalb einer gewissen Höhe gehört zum Machtbereich (nicht Eigentum) des betreffenden Grundstückseigentümers. Damit geht gleich der Grundsatz — oben bereits angeführt —, daß jeder so bauen muß, daß er ausschließlich auf sein Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen angewiesen ist.

Der Polizeipräsident von Berlin hat allerdings im Jahre 1909 verfügt, daß innerhalb des Landespolizeibezirks Berlin zur Verschließung von Öffnungen in Brandmauern — soweit derartige Öffnungen nach der damaligen Baupolizeiordnung zulässig waren — mittels „auswechselbaren Glasbausteinen“ mit und ohne Drahteinlage keine Bedenken beständen. Das gilt aber nur im Rahmen der Bauordnung. Wie schon eingangs erwähnt, kennt heute wohl keine Baupolizeiverordnung eine solche Bestimmung, die unbedingt auch rechtlich anfechtbar sein würde. Das OVG. hat am 5. Januar 1904 entschieden, Glasbausteine oder Drahtglas in Brandmauern sind unzulässig, wenn die Bauordnung vorschreibt, daß Brandmauern durchweg massiv, d. h. aus Stein hergestellt sein müssen. In der Bezeichnung mindestens 25 cm stark liegt schon, daß eine Brandmauer in „voller Mauerstärke“ hergestellt sein muß. (Pr.Verw. Bl. 25, S. 610.)

Luftschlitze in Brandmauern gelten nicht als Öffnungen, die den die Bebauung des Nachbargrundstückes nach öffentlichem Baurecht beeinflussende

Öffnungen gleichzuachten sind. (Entsch. des Ob. Tribunals vom 17. Mai 1875. OVG. Bd. 70, S. 430.)

Grundbuchliche Eintragungen. Vielfach bestehen solche zur Sicherung ersessener oder erworbener Rechte an Grundstücken auch über die Erwerbung des Licht- und Luftrechtes. Diese Sicherungen haben nur privatrechtliche Bedeutung. Das ist eigentlich selbstverständlich, weil durch eine private Erklärung oder durch Verträge öffentlich-rechtliche Forderungen oder Pflichten nicht ausgeschaltet werden können. Die Eintragung hat lediglich den Zweck, bei einer Veräußerung eines Grundstückes, auf dem irgendeine dingliche Last ruht, diese Last auch auf den neuen Eigentümer zu übertragen bzw. die Einigung der neuen Eigentümer hierdurch zu erzielen.

Das OVG. hat sich auch mit dieser Streitfrage befaßt und unter dem 10. Mai 1904 entschieden: Die grundbuchliche Eintragung des Rechts, in einer Brandmauer ein Fenster zu haben, hindert die Polizeibehörde nicht, die Zumauerung des Fensters dem Eigentümer aufzugeben, wenn das Fenster nach dem geltenden Baurecht nicht in dieser Brandmauer angebracht werden durfte. Einwände auf frühere Rechte haben keine Bedeutung. (Pr.Verw. Bl. 26, S. 275.)

Nach dem Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 ist nun ein ganz bedeutender Umschwung im Baurecht eingetreten, der sich auch in diesen Fragen bemerkbar machen kann. Sowohl die Einheitsbauordnung als auch die meisten örtlichen Bauvorschriften stützen sich auf dieses Gesetz, das nicht nur die Grundlage für die Wohnungsverordnung (Schlafstellenordnung und Wohnungsaufsicht Art. 5 und 6) bildet, sondern auch in Art. 4 die Handhabe für Nachteile, Belästigungen und Beeinträchtigungen gibt. Hieraus kann einmal gegen die Benutzung von Wohnräumen, deren Licht in nachteiliger Weise verbaut ist, eingeschritten werden. Dann auch verbietet sich die Einhaltung eines Abstandes von Gebäuden an den Straßen, soweit nicht eine offene Bebauung vorgesehen ist. § 24 EBO. fordert die einheitliche Gestaltung des Straßen- und Landschaftsbildes. In den meisten vorkommenden Fällen wird es sich um bestehende Fensteröffnungen in Grenzmauern nach den seitlichen Gassen (Brandgassen oder Bauwiden) handeln. Obgleich das Wohnungsgesetz gegenüber dem Fensterrecht angewendet werden wird, sollte doch auch diese Handhabung angedeutet werden.

Neue Fensteröffnungen sollten überhaupt nur im Rahmen der Baupolizeiordnungen gestattet werden. Alle widerruflichen Genehmigungen haben wenig Bedeutung und belasten in unnötiger Weise die Verwaltung, ohne doch dem Grundstückseigentümer eine besondere Erleichterung zu verschaffen. Es sind durch die falsche und mißverständliche Auffassung und Beurteilung des sogenannten Fensterrechtes überaus langwierige Streitigkeiten entstanden.

Bei vorhandenen Öffnungen in Nachbargebäuden wird man meist durch eine geschickte Verhandlung eine Einigung mit den beiden Nachbarn erzielen, so daß derjenige, der neu baut, auch die Verlegung etwaiger Öffnungen auf seine Kosten übernehmen wird, besonders wenn das Privatrecht gegen das öffentliche Recht „aufgerechnet“ werden kann. —

TEMPERATUR UND ARBEITSLOSIGKEIT IM BAUGEWERBE *)

Das Baugewerbe wird unter den Saisongewerben am stärksten von den Witterungsverhältnissen beeinflusst. Hier verhindern höhere Frosttemperaturen die Fortführung begonnener und die Inangriffnahme neuer Bauten. So hat im laufenden Winter der außerordentlich starke Frost die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe auf eine in den letzten vier Jahren nicht mehr erreichte Höhe getrieben. Die Konjunkturlage im Baugewerbe hat hierzu nur wenig beigetragen, da sie sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert hat.

In früheren Jahren traten freilich zu den Temperatureinflüssen auch noch die Auswirkungen der Konjunkturlage. Es läßt sich daher rechnerisch keine genaue Proportion zwischen Temperatur und Arbeitslosigkeit im Baugewerbe gewinnen. So war z. B., wie in Berlin, Hamburg und München zu beobachten ist, die Arbeitslosigkeit im Winter 1927/28 geringer als im

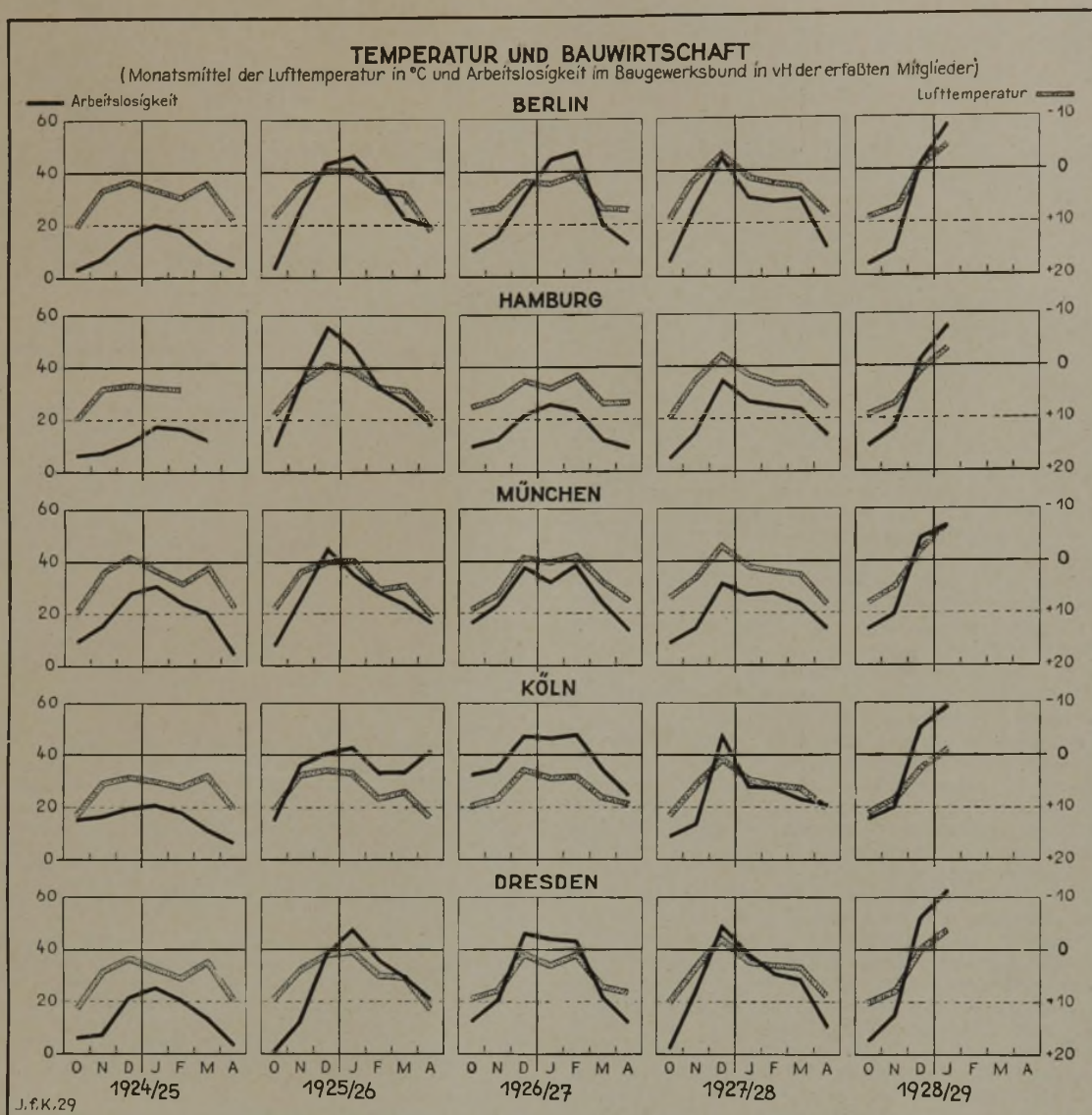
Winter 1925/26, obwohl die Temperaturen im Winter 1927/28 niedriger lagen als 1925/26. Dies erklärt sich daraus, daß die von der Konjunktur ausgehenden Einflüsse im Winter 1925/26 zu einer stärkeren, im Winter 1927/28 zu einer geringeren Freisetzung von Arbeitskräften im Baugewerbe führten. Auf der anderen Seite ist das auffallend niedrige Niveau der Arbeitslosigkeit während der Wintermonate 1924/25 zum Teil durch die damals günstige Wirtschaftslage, zum großen Teil aber auch durch die besonders milden Witterungsverhältnisse dieses Winters bedingt.

Am deutlichsten zeigt sich der Einfluß der Temperatur beim jeweiligen Beginn der winterlichen Arbeitslosigkeit im Baugewerbe. So wurden in den fünf Städten, die in dem Schaubild berücksichtigt sind, im Winter 1927/28 bereits im Dezember außerordentlich niedrige Temperaturen beobachtet. Dementsprechend hat die Arbeitslosigkeit im Dezember stark zugenommen. In den folgenden Monaten, für die sich höhere Durch-

*) Entnommen dem Wochenbericht vom 27. Februar 1929 des Instituts für Konjunkturforschung, Verlag Reimar Hobbing, Bln. SW.

schnittstemperaturen ergaben, nahm die Arbeitslosigkeit jedoch allmählich wieder ab. Auch der Winter 1926/27 zeigt für die Städte München, Köln und Dresden deutlich, daß nach einer verhältnismäßig starken Kälte im Dezember die milderen Temperaturen im Januar

einen Rückgang der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe bewirkten, während mit dem neuerlichen Sinken der Temperatur im Februar auch die Arbeitslosigkeit teilweise wieder stieg oder sich doch auf hohem Stand hielt. —



MESSEN UND AUSSTELLUNGEN

Die Leipziger Baumesse. Zum ersten Male trat die Baumesse, die sich bisher mit ungenügenden Räumen behelfen mußte, auf der diesjährigen Frühjahrsmesse in geschlossener Form auf. Die neue Halle, wenn auch im Äußeren und Innern zum Teil des Schmuckes entbehrend (vgl. die Abb. in Nr. 18/19 d. J.), war pünktlich zum Messebeginn fertig und vollständig von den Ausstellern besetzt. Es ist damit unter den schwierigsten Witterungsverhältnissen eine Leistung vollbracht, die für Unternehmer und Arbeiter hoch einzuschätzen ist, die allerdings ohne die starke treibende Kraft des Leiters der Baumesse, Reg.-Baurat Stegemann, doch vielleicht nicht in der kurzen Zeit geleistet worden wäre.

In einer Besprechung mit der Fachpresse führte Stegemann am 4. d. M. aus, daß nach Ausschreibung des Wettbewerbes für die Halle (vgl. „Deutsche Bauzeitung“, Hauptblatt, Jahrg. 1928, Nr. 68/69) am 1. Juli 1928 die Arbeiten vergeben werden konnten. Am 28. August 1928 wurde bereits mit der Aufstellung der Binder seitens der Firma Breest & Co., Berlin, begonnen. Die lange Aussperrung in der Eisenindustrie hat dann den Bau stark verzögert. Schwierigkeiten entstanden auch für den Bau der Vorhalle mit Verwaltungs-, Restaurations- usw. Räumen durch den Ge-

danken der Stadt Leipzig, vertreten durch das Hochbauamt, die Messebauten auch einheitlich in der Front an der Straße des 18. Oktober auszugestalten. Der Gedanke war an sich beachtenswert, aber, nachdem das Gelände an der Straße einmal für die technische Messe aufgelassen war, ließ er sich kaum mehr durchführen. Das ist vielleicht bedauerlich, aber die Tatsachen dürften hier mächtiger sein als der an sich berechtigte Wunsch, hier eine Monumentalstraße zu schaffen, die eine würdige Einleitung gibt zum Völkerschlachtdenkmal. So kam es, daß die große Vorhalle erst Ende Oktober v. J. angefangen werden konnte, in der etwa 800 000 M. verbaut sind.

So kam diese Arbeit in den scharfen Winter, sie wurde selbst bei den höchsten Kältegraden fortgesetzt, der gefrorene Boden mußte, um die Fundamente herzustellen, mit Wasserdampf aufgetaut, zum Teil sogar gesprengt werden. Die Montage der Eisenkonstruktion wurde zum Teil bei Temperaturen von -25°C ausgeführt, jedenfalls eine außerordentliche Leistung, vor allem auch der Arbeiter.

An der Halle fehlt noch der Außenputz, ebenso fehlen noch dekorative Zutaten im Innern. Bei dieser Ausgestaltung hat sich die Industrie in hervorragendem Maße mit Spenden beteiligt, namentlich die deutsche Klinkerindustrie, unter diesen besonders die Ullersdorfer Werke. Aber auch die Grube Ilse, die

Schütte A. G. u. a. haben sich beteiligt. Im ganzen dürften die Stiftungen der Industrie einen Wert von etwa 150 000 M. ausmachen.

Auch im Innern fehlt noch Einiges, so in dem großen Restaurationsraum der Edelputz, ferner Glasgemälde von Puhl, Wagner, Heinersdorf, Berlin, usw. Hier fällt besonders die große Robbändigergruppe auf, eine Glanzleistung der Keramik. Das Bildhauer-Ehepaar Ziser-Maruhn, Dessau, hat diese überlebensgroße, aus einzelnen Quadern aufgemauerte, wirkungsvolle Gruppe geschaffen und in ihrem Siedlungshaus in Dessau im kleinen Ofen selbst stückweise erbrannt.

Außerordentlich wohltuend ist der Eindruck der Halle, deren eigenartige Oberlichtanordnung eine gleichmäßige Beleuchtung sichert, auch in der Behandlung der Ausstellungsstände. Hier hat die Leitung scharf durchgegriffen. Es wurden die Höhen und die Gestaltung der Stände, die Schilder usw. genau vorgeschrieben. Alles Reklamhafte wurde verbannt. So entstand ein Eindruck großer Schlichtheit und wohltuender Ruhe, der das Ausstellungsgut voll zur Geltung kommen läßt, und den Besucher nicht ablenkt und verwirrt. Das durchzuführen war nicht ganz leicht, besonders da, wo die Standinhaber Architekten für die Ausgestaltung ihrer Stände gewonnen hatten, die nun doch gern eine eigene Note anklängen lassen wollten.

Wer die Halle mit ihrem reichen Ausstellungsgut besucht, hat nicht den Eindruck der Messenüdigkeit, von der so viel gesprochen wird. Die Halle ist voll besetzt, 97 v. H. der verfügbaren Fläche sind bereits für die Herbstmesse neu belegt, von dem ausgedehnten Freigelände mit seiner überaus reichhaltigen Beschickung mit Baumaschinen bereits 50 v. H. In diesem Jahre wird also bestimmt für die Baumesse auch eine Herbstmesse stattfinden.

Was den Inhalt der Halle anbetrifft, so ist namentlich die Ziegelindustrie in ganz hervorragender Weise vertreten. Auch die Betonindustrie, die anfangs zurückhaltend war, hat sich beteiligt. Schwach ist die Holzindustrie vertreten. Hier sind noch Widerstände zu überwinden. Auf dem Freigelände ist die Sonderaufstellung moderner Stahlbauweisen (Deutscher Stahlbauverband, Berlin, Stahlwerks A. G., Düsseldorf) in eigenem Pavillon besonders hervorzuheben. (Vgl. die Abbildung in Nr. 18/19 d. J.) Bedauerlich ist, daß aus Mangel an Raum noch ganze Zweige der Bautechnik in diesem Frühjahr noch an anderer Stelle auftreten mußten, so die ganze Industrie der sanitären Einrichtungen, die sich noch in den alten Hallen befindet, ferner ist die Heiztechnik — wenn auch durch den „Verband der Zentralheizungsindustrie“ mit dem schon in Dresden in der „Technischen Stadt“ gezeigten Material — so doch durch Einzelfirmen, vor allem auch der Ofenindustrie, unzureichend vertreten. Der Bau einer zweiten Halle für 1930 ist daher bereits vorgesehen. Dann wird die Baumesse das wünschenswerte Bild der Vollständigkeit in allen zugehörigen Zweigen zeigen können. —

— Fr. E. —

RECHTSAUSKÜNFTEN

Arch. R. G. in S. (Honoraransprüche aus einem Architekten-Vertrag.)

Tatbestand. Ein Architekt begründet eine gemeinnützige Baugenossenschaft, deren Vorstand er mit einem Juristen bildet, und schließt mit ihr einen Vertrag ab, durch den sie ihm die Bauleitung sämtlicher Bauaufgaben einschl. Bauführung überträgt. Der Vertrag wird vom Aufsichtsrat bestätigt und von dessen Vorsitzenden sowie dem juristischen Vorstandsmitglied unterschrieben, da der Architekt ja nicht mit sich selbst einen Vertrag abschließen konnte. Im Vertrag war auch das Honorar, und zwar unter den Sätzen der GO. der Arch., wegen der fortlaufenden Betätigung usw. festgesetzt, während im übrigen die GO. der Arch. ausdrücklich zugrunde gelegt wurde. Auf Wunsch der Gesellschaft schied der Architekt nach einem Jahr aus dem Vorstand aus, der nun auf 4 Köpfe verstärkt wurde. Der neue Vorstand suchte dann die Tätigkeit des Architekten einzuschränken und erklärte, da dieser darauf nicht einging, den Vertrag für rechtungültig, da die Unterschrift eines zweiten Vorstandsmitgliedes fehlte. Diese könne nicht ersetzt werden durch die Unterschrift des Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Dem Architekten wurde, nachdem fast 2 Jahre nach dem alten Vertrag gehandelt war, ein neuer Vertrag vorgelegt, wonach die Übertragung neuer Bauten an ihn nur noch von Fall zu Fall erfolgen, die Tätigkeit sich auf Planung und Oberleitung beschränken sollte.

Honorierungen wurden darin nicht festgelegt. Falls der Architekt auf den neuen Vertrag nicht einging, sei der alte als nichtig zu erklären. Der Aufsichtsrat beschloß ferner, noch ausstehende Honorarforderungen des Architekten aus dem alten Vertrag einzubehalten, da die Gesellschaft u. Umst. Haftpflichtansprüche an den Architekten zu stellen habe.

Nach vergeblichen Verhandlungen verwahrte sich der Architekt auf Grund Ziffer 38 der GO. gegen die Zurückhaltung seiner Gebühren, verlangte dann sein fälliges Honorar, benannte einen Schiedsrichter nach Ziffer 3 der Vertragsbestimmungen der GO. und verlangte das gleiche von seiten der Gesellschaft. Antwort erfolgte nicht, das zuständige Amtsgericht gab dem Antrag auf Ernennung des 2. Schiedsrichters nicht statt. Nunmehr erklärte der Architekt der Genossenschaft durch eingeschriebenen Brief, daß er den Vertrag als nichtig betrachte und daß er daher für seine bisherigen Leistungen Bezahlung nach der GO. verlange. Die Baugenossenschaft hat darauf nicht geantwortet, hat zwar seit Monaten jede Zahlung an den Architekten eingestellt, verlangt aber fortlaufend Auskunft und Abrechnungsbelege von ihm, die er mit Rücksicht auf die rückständigen Zahlungen ablehnt, dagegen die Akten in seinem Büro zur Einsicht zur Verfügung stellt. —

Fragen: 1. War die Genossenschaft berechtigt, den alten Vertrag für nichtig zu erklären?

2. Ist, nachdem der Architekt den Vertrag ebenfalls für nichtig erklärt hat, hierdurch ein stilles Auftragsverhältnis entstanden, dem nun die GO. zugrunde gelegt werden muß, oder welches Rechtsverhältnis gilt nun?

3. War der Architekt berechtigt, infolge des Zahlungsverzuges, die schriftliche Abfassung von Auskünften zu Streitigkeiten mit dem Unternehmer zu verweigern, wenn er Einsicht in die Akten gestattete?

4. Darf der Architekt die noch nicht abgeschlossenen Rechnungsakten bis zur Fertigstellung der Abrechnung zurückhalten, desgl. die baupolizeilich genehmigten Pläne sowie Rechnungen einzelner Unternehmer? (Die Rechnungen der Unternehmer sind stets ordnungsmäßig erledigt und die betreffenden Zahlungsanweisungen dem Bauherrn zugestellt.)

5. Darf der Architekt nach Abschluß der Abrechnungen diese zurückbehalten, da der Bauherr die fälligen Honorare zurückbehält? Darf das überhaupt der Bauherr ohne spezielle Begründung einer Haftung des Architekten, namentlich wenn sämtl. Wohnungen bezugsfertig und bezogen sind, außerdem eine bestimmte Regelung für die Zahlungsfristen im Vertrag vorgesehen war?

Antwort: Zu Frage 1. Die Frage hängt von der Fassung des Genossenschaftsstatutes ab, das jedoch, wenn zunächst nur 2 Vorstandsmitglieder vorhanden waren, eine Bestimmung enthalten haben muß, ob im Falle der Verhinderung des einen Vorstandsmitgliedes das andere allein handeln konnte, oder wer in Vertretung zu zeichnen hatte. Die bloße Einhaltung des Vertrages während mehrerer Jahre macht den Vertrag nicht gültig. Die Mitunterzeichnung eines zweiten Vorstandsmitgliedes ist bei einem schriftlich abgeschlossenen Vertrag wahrscheinlich nötig gewesen. Nachdem Sie selbst die Nichtigkeit erkannt haben, ist diese Frage aber ohne praktische Bedeutung.

Zu 2. Ist der Vertrag widerrufen, so ist die Rechtslage so zu beurteilen, als wenn Vereinbarungen über das Honorar nicht getroffen wären, es gelten also nur die gesetzlichen Bestimmungen. Die GO. der Arch. hat keine Gesetzeskraft, gilt daher, namentlich in Ihren Vertragsbestimmungen, nur bei entspr. Vertrag. Daher kommt jetzt auch nicht ein Schiedsgericht, sondern nur das ordentliche Gericht in Frage. Die Sätze der GO. der Arch. kann nach § 651, 632 BGB. der Richter als „übliche Vergütung“ annehmen, braucht es aber nicht.

Zu 3. Die Abgabe von Erklärungen in Streitigkeiten mit Unternehmern ist keine Tätigkeit, die dem Architekten gesetzlich obliegt.

Zu 4. Die Fertigstellung der Abrechnung gehört zu den dem Architekten übertragenen Aufgaben, er kann also bis zur Fertigstellung der Abrechnung alle notwendigen Schriftstücke zurückbehalten. Nur wenn die Genossenschaft auf Grund des § 649 BGB. die vollständige Einstellung der Tätigkeit des Architekten verlangt, hat dieser die Unterlagen herauszugeben. Er hat dann Anspruch auf die volle Vergütung abzüglich dessen, was er durch die vorzeitige Beendigung seiner Tätigkeit an Aufwendungen erspart.

Zu 5. Der Architekt darf die Abrechnung nicht bis zur Zahlung seines Honorars zurückbehalten, denn er ist nach § 320 BGB. zur Werkleistung verpflichtet. Prüfung der Rechnungen und Abrechnung sind außerdem rechtlich ein „Dienstvertrag“, für den § 619 BGB. bestimmt, daß die Vergütung nach Leistung der Dienste erfolgt. Auch beim Werkvertrag ist übrigens die Vergütung nach § 641 BGB. erst nach „Abrechnung“ des Werkes zu entrichten. Letztere kommt aber erst nach Prüfung und Aushandigung der Abrechnung in Betracht.

Es bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als evtl. im Prozeßwege die angemessene Vergütung für Ihre Leistung zu verlangen. Zurückbehaltungsrecht oder Aufrechnung wegen angeblicher Schadenersatzansprüche durch die Genossenschaft kann nur geltend gemacht werden, wenn diese Ihre Ersatzpflicht und die Höhe solcher Ansprüche beweist. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Nachschrift der Schriftleitung: Wir haben den Fall hier so ausführlich behandelt, weil er uns recht lehrreich nach verschiedenen Richtungen zu sein scheint. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 21. Inhalt: Das Licht- und Fensterrecht — Temperatur und Arbeitslosigkeit im Baugewerbe — Messen und Ausstellungen — Rechtsauskünfte —

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