

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

28 BERLIN 7. AUGUST 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

EIGENKAPITAL BEI UNTERNEHMERN, BAUGENOSSENSCHAFTEN UND BAUSPARKASSEN

Von Ministerialrat Dr. Wölz, Berlin

(Schluß aus Nr. 27)

Der große Unterschied zwischen Baugenossenschaft und Bausparkasse liegt dabei in folgendem:

Die Baugenossenschaft sammelt nicht nur Geld verschiedener Wohnungsanwärter in ihren Genossenschaftsanteilen und bietet damit auch dem Einzelnen neben der Sparmöglichkeit für gewisse Wechselfälle eine Unterstützungsmöglichkeit mindestens in Form eines wohlwollenden Geldgebers, sondern sie verringert für den Wohnungsanwärter auch einen großen Teil der Schwierigkeiten und Gefahren, die aus der Verbindung mit einem Privatunternehmer erstehen können. Der Wohnungsanwärter ist in der Lage, mit seinen Genossen zusammen selbst den Gewinn aus der Bauherstellung für die Gesamtheit einzubehalten. Weiterhin kommen ihm alle die Vorzüge der Erfahrung der Genossenschaft bezüglich der Gestaltung der Grundrisse und des inneren Ausbaues zugute. Im Gegensatz zum Unternehmer, der sich zu Verbesserungen vielfach nur aus Konkurrenzrücksichten und im Hinblick auf den besseren Absatz der erstellten Häuser entschließt, ist der Hauptzweck der Genossenschaft, im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen dem Genossen bei der Ausführung der Wohnungen alle Verbesserungen, die erreichbar sind, zukommen zu lassen. Andererseits gibt sich auch der einzelne Genosse mit seinem Eigenkapital in die Hand der Leitung der Genossenschaft. Die Organisation der Genossenschaft bringt leicht Unstimmigkeiten bei einer schwachen Leitung. Fehler der Leitung lasten auf allen Genossen. Es ist deshalb eine unbedingt notwendige Ergänzung des kollektivistischen Gedankens, daß das verminderte Eigeninteresse bei der Leitung der Geschäfte durch eine starke Überwachung durch Revisionsverbände ausgeglichen wird. Eine besondere Gefahr bei Genossenschaften ist, daß leicht das Interesse an der Weiterführung der Bauvorhaben erlischt, wenn eine Mehrheit oder auch nur die aktiveren Genossen ihr Wohnungsbedürfnis befriedigt sehen. Auch in dieser Richtung sind die Verbände der Genossenschaften und ist vor allem der Einfluß der öffentlichen Hand als Geldgeber von großer Bedeutung.

Ein ganz besonderer Vorteil unseres Genossenschaftswesens besteht darin, daß der Besitz der Genossenschaften, soweit er nicht in Eigentum abgegeben wird, sondern nur auf Grund des Genossenschaftsverhältnisses dem Einzelnen die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ermöglicht wird, mit der allmählichen Tilgung früherer Bauvorhaben eine erhebliche Stärkung des Betriebskapitals eben in dem freien Wert dieses Hausbesitzes ermöglicht. Schwierigkeiten ergeben sich dabei allerdings dann, wenn diese Heranziehung des Altbesitzes für neue Bauvorhaben Sonder Vorteile in Gestalt von Mietermäßigungen für die Bewohner alter Bauvorhaben hintanhält. Hier muß eine kluge weitschauende Genossenschaftsleitung den erforderlichen Ausgleich herbeiführen. Das Interesse der Genossenschaft an ihrem eigenen Fortbestehen und an der Weiterführung des Zwecks für immer neue Genossen führt dazu, daß der Gedanke des Eigenbesitzes zurückgedrängt wird. Die Genossenschaft will auch den im Besitze einer Wohnung befindlichen Genossen an den kollektiven Gesamtzweck gebunden erhalten, während der frühere Genosse möglichst die Vorteile der allmählichen Tilgung früherer Bauvorhaben genießen möchte.

Gerade in der letzteren Richtung bedeutet die Bausparkasse als Mittel zur Förderung des Gedankens vom Eigenkapital im Wohnungswesen eine erhebliche Begünstigung des Einzelinteresses. Die Bausparkasse ist ihren Anteilhabern gegenüber eben nur der Geber des Baugeldes. Vielfach wird sogar ganz bewußt gegenüber dem kollektiven Gedanken in der Wohnungsversorgung der individualistische Gedanke des Bauens nur nach eigenem Geschmack und des Besitzes ohne jegliche Bindung programmatisch gefördert. Gerade diese Tatsache wird auch zu einer politisch und weltanschauungsmäßig ganz verschiedenartigen Einstellung mindestens zu einem Teil der heutigen Bausparkassen führen. Der Anteilnehmer an einer Bausparkasse hat dieser gegenüber lediglich seine Beitragspflichten zu erfüllen. Auf der pünktlichen Erfüllung dieser Beitragspflichten über die ganze Dauer der Sparzeit beruht allerdings der gesamte finanzielle Aufbau und Erfolg einer Bausparkasse. Es ist deshalb an sich mit dem Gedanken der Bausparkasse und des Bausparvertrages der freie Rücktritt ohne Stellung eines Ersatzmannes unvereinbar.

Damit kommen wir aber zu den inneren Schwierigkeiten einer Bausparkasse. Soweit die Aussicht, in einer gewissen Zeitspanne, der sogen. Höchstwartezeit, zu Baukapital zu kommen, eben nur auf der pünktlichen Erfüllung aller Bausparverträge beruht, muß jede Bausparkasse für diejenigen, die nicht verhältnismäßig bald zum Zuge kommen, eine starke Unsicherheit in sich schließen. Gerade hierin liegt auch der große Unterschied gegenüber den englischen und amerikanischen Bausparkassen, mindestens in ihrer allmählichen Entwicklung zu Dauerkassen (vgl. Aufsätze von Alexander Bloch in „Der Wohnweg“, III. Jahrgang 9. 10/12 ff.). Die letzteren beruhen eben nicht bloß auf den Einzahlungen von Wohnungsanwärtern, die möglichst bald selbst zu einer Wohnung kommen wollen.

Die englischen und amerikanischen Bausparkassen haben sich viel stärker als die deutschen zu reinen Baukreditinstituten entwickelt. In ihnen wird die vorgenannte Unsicherheit dadurch ausgeschlossen, daß eine große Zahl von Einlagen durch Personen erfolgt, die nicht selbst, wenigstens nicht in absehbarer Zeit, Anspruch auf Gewährung von Baugeld erheben. Dazu kommt noch, daß, soweit diese Kassen Baugeld ausgeben, dieses Baugeld nicht die Stelle des Eigenkapitals an letzter Stelle einnimmt, sondern an günstigerer Stelle auf dem Bauvorhaben gesichert wird. Es fehlt also diesen ausländischen Bausparkassen die enge Verbindung zwischen Einzahlung und Baugeldgewährung im Range des Eigenkapitals und damit auch das starke Risiko der Vermögensanlage in Hypotheken an ungünstiger Stelle. Damit fällt aber auch für derartige Bausparkassen, abgesehen von einer an sich gebotenen Mindestwartezeit, die Notwendigkeit weg, bei der Herausgabe von Baugeld warten zu müssen, bis das nötige Kapital vorhanden ist. Derartige Kassen haben den ungeheuren Vorzug, daß sie dem Wohnungsanwärter Baugeld dann gewähren können, wenn er nach seinen sonstigen Verhältnissen eine Wohnung braucht. Damit fällt dann auch die besondere Erschwerung bei den deutschen Bausparkassen weg, daß der Bausparer, der nicht sofort zum Zug kommt, neben den Einzahlungen noch seine volle, vielfach durch besondere Verhältnisse, hohe

Kinderzahl u. dgl. gesteigerte Miete bezahlen muß. Das Wesen der ausländischen Bausparkassen besteht eben darin, daß sie vielmehr Realkreditinstitute mit einer viel breiteren Geldeingangsunterlage sind. Sie unterscheiden sich von unseren Realkreditinstituten darin, daß sie nicht für eine Reihe von Zwecken Kredit gewähren. Sie sind nur zur Beschaffung von Baugeld für Wohnungen begründet. Darin liegt eine gewisse Gefahr, da eine starke Risikoverteilung wie bei den deutschen Realkreditinstituten nicht möglich ist. Andererseits haben sie aber den Vorzug der deutschen Bausparkassen, daß sie eben in ihrem Zweck, Baugeld für Wohnungen zu gewähren, eine sehr starke agitatorische Kraft in sich tragen, denn die Einzahler, auch wenn sie nicht von vornherein auf eigenes Baugeld abstellen, entschließen sich entweder aus einer inneren Einstellung heraus diesen Zwecken ihr Geld zu widmen oder aber in der Mehrzahl rechnen sie doch damit, bei gegebener Gelegenheit auch für eigene Rechnung von dem Zweck Gebrauch zu machen.

Der außerordentliche Vorteil der deutschen Bausparkassen beruht, wie soeben erwähnt, darin, daß sie es verstanden haben, die Bedeutung der Erlangung einer eigenen Wohnung, womöglich eines Eigenheims für die Familie, in einer äußerst nachdrücklichen Weise in weitesten Kreisen unseres Volkes wieder einmal verbreitet zu haben. Namentlich die Gemeinschaft der Freunde, aber auch andere Kassen wie z. B. die der Inneren Mission, auch die Beamtenbausparkasse Lubahns als Trägerin bodenreformistischer Ideen, stützen sich bei dieser Einwirkung auf ihre weltanschauliche Stellung. Gerade die ethische Seite der gesunden Wohnung und ihre Bedeutung für die gesunde Entwicklung des Familienlebens, besonders für eine gesündere Erziehung des Nachwuchses als sie sonst bei den Verhältnissen der Großstadt möglich ist, wird hier sehr stark in den Vordergrund gerückt. Ähnliche Gedankengänge haben seinerzeit auch bei der Entstehung der Baugenossenschaften mitgewirkt. Diese ist aber, mit Rücksicht darauf, daß die Baugenossenschaften selbst die wirtschaftlichen Aufgaben der Bauerstellung in die Hand nehmen, mehr in örtlichen Bildungen vor sich gegangen. Der Gedanke der Bausparkasse, der lediglich die Finanzierung auf gemeinschaftlicher Grundlage umfaßt, ist im Gegensatz hierzu sehr rasch auch über die Grenzen der Länder hinweggegangen, die großen Organisationen umspannen allmählich das ganze Reich. Zweifellos ist dadurch in einer bisher nicht dagewesenen Weise der Gemeinschaftsgedanke auf dem Gebiete des Wohnungswesens in die Massen hineingetragen worden.

In dieser Massenentwicklung andererseits liegt allerdings auch die Schwierigkeit ja die Gefahr dieses neuen Gedankens. Der einzelne Wohnungsanwärter in seinem individuellen Spartrieb ist allerdings auch nicht sofort in der Lage, seinem Wohnungsbedürfnis zu genügen, sondern muß eine Sparzeit vollenden und ist während dieser Sparzeit selbstverständlich auch einer Reihe von Zufällen ausgesetzt. Diese Zufälle beruhen aber ausschließlich in seiner Person. Dies ist schon anders bei der Genossenschaft. Hier treten zu den individuellen Zufällen die aus der Entwicklung der Genossenschaft sich ergebenden besonderen Umstände. Andererseits ermöglicht aber die Genossenschaft eben durch ihre Vielheit vor allem durch die kollektive Haftung eine Abkürzung der Sparzeit für den einzelnen. Auch bei der Genossenschaft ist diese Abkürzung für die Genossen nicht unbedingt eine gleichmäßige, auch hier unterliegt die Auswahl einer Reihe von Zufälligkeiten. Die Abhängigkeit von der Gesamtheit, insbesondere die Abhängigkeit vom Zufall für die Auswahl, ist ebenso bei der Bausparkasse vorhanden. Der große Umfang dieser Einrichtungen ermöglicht rascher als bei der Genossenschaft eine besondere Bevorzugung einer größeren Zahl von Sparern in kürzester Frist. Je größer die Organisation um so größer die Möglichkeiten frühzeitiger Berücksichtigung. Andererseits aber häuft sich mit dem Umfang der Organisation auch die Bedeutung des Zufalls und auf der anderen Seite die Möglichkeit einer weiteren Hinausschiebung der Wünsche des einzelnen Sparers. Gerade in dieser Zwiespältigkeit beruht der Nachteil dieser Einrichtung.

Selbstverständlich muß auch der individuelle Sparer, wie dargestellt, eine bestimmte Zeit mit der Befriedigung seiner Wohnungswünsche zuwarten. Beim individuellen Sparer läßt sich aber mit bestimmten Zeitpunkten rechnen. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen natürlich am meisten. Die Befriedigung

des Wohnungsbedürfnisses ist eben nun mal ein Bedürfnis, das seiner Natur nach nicht vom Zufall abhängig gemacht werden kann. Es tritt vielmehr zu einer bestimmten Zeit ein und mußte in der Regel sofort zu dieser Zeit befriedigt werden. Dieser unumstößlichen Tatsache stehen sowohl bei der Genossenschaft wie bei der Bausparkasse die tatsächlichen Möglichkeiten entgegen. Immer wird deshalb bei diesen Einrichtungen in den ersten Jahren eine günstigere Einstellung der Sparer und Genossen zur Kasse oder Genossenschaft vorhanden sein. In diesen Jahren kann sich noch die Mehrzahl der Beteiligten mit der bloßen Hoffnung auf die Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses abfinden, denn ihre Durchschnittswartezeit ist meist noch nicht abgelaufen. Je mehr diese für jeden Einzelnen zweifellos vorhandene Wartezeit aber ihr Ende erreicht oder gar überschritten ist, desto mehr wird der Einzelne über die Hinausschiebung seiner Wünsche mit der Zeit unwillig werden. Häufen sich diese Stimmungsmomente bei einer Fülle von Mitgliedern, so können daraus erhebliche Schwierigkeiten entstehen.

Die Baugenossenschaften haben in der langen Zeit ihrer Entwicklung eine ganze Reihe solcher Krisen erlebt. Nur zum Teil hängen sie mit dem Rückgang der Konjunktur zusammen, vielfach eben mit diesem unvermeidlichen Stimmungsumschwung. Das kann in ganz ähnlicher Weise auch bei den Bausparkassen mit der Zeit zu Schwierigkeiten führen. Der kleinere Umfang der Genossenschaften, die Tatsache, daß sie in ihrem schon erstellten Wohnraum mit der Zeit immer wieder eine Quelle für Eigenkapital zugunsten der noch unbefriedigten Genossen bekommen, dazuhin die Möglichkeit, bei umsichtiger Leitung der Genossenschaften auch anderweitig Unterstützung zu bekommen, vor allem die Unterstützung dieser überschaubaren örtlich festgelagerten Einrichtungen durch die Kommunen und ihre Verbindung mit den für den betreffenden Ort zuständigen Einrichtungen der sozialen Versicherung haben es den Genossenschaften immerhin erleichtert, mit der Zeit die große Mehrzahl ihrer Genossen in ihren Wohnungswünschen zu befriedigen. Wie dies bei den Bausparkassen gehen wird, läßt sich heute noch keineswegs übersehen.

Die Bausparkassen sind nun heute schon dazu gekommen, das Geschick des Einzelnen mit seinen Wohnungswünschen nicht mehr mit dem Geschick ihrer gesamten sonstigen Bausparer zu verbinden und man ist vielmehr dazu übergegangen, nur bestimmte Gruppen von Bausparern in ihrem Geschick gegenseitig voneinander abhängig zu machen. Man hat weiterhin den Versuch gemacht, von der reinen Zufallsentscheidung des Loses abzukommen und an gewisse sachliche Gesichtspunkte, sei es die Höhe der Einzahlungen, die Dauer der Einzahlungen, die besonderen namentlich sozialen Verhältnisse des Sparers wie Kinderzahl, gesundheitliche Verhältnisse und dergleichen die Möglichkeit früherer Auswahl zu knüpfen. In allen diesen Richtungen liegen Erfahrungen, ob für die Zukunft eine bestimmte Art der Auslese als die besonders günstige zu bezeichnen wäre, noch nicht vor.

Vom Standpunkt der Wohnungspolitik aus möchte man besondere Berücksichtigung gewisser sozialer Gesichtspunkte, namentlich Kinderzahl u. dgl., als wünschenswert bezeichnen. Denn dabei handelt es sich eben um die Umstände, die eine baldige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, und zwar gerade im Eigenheim, besonders wünschenswert erscheinen lassen. Aber gerade die Bevorzugung dieser Gesichtspunkte ist es, die naturgemäß bei anderen Sparern wenig Gegenliebe findet. Trotz aller objektiven Bedenken ist es zweifellos auch heute noch das Los, also gerade die Hoffnung auf den Zufall, die in den breiten Massen als Entscheidungsmoment für die Auswahl doch wohl am meisten begrüßt wird. Das Los hat zweifellos heute noch die stärkste Zugkraft. Die Hauptschwierigkeit besteht eben darin, daß heute gerade in der Gründungszeit dieser Unternehmung die Sparer, die sich in dieser Gründungszeit zusammenfinden, zum überwiegenden Teil alle schon auf Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses in kurzer Zeit abstellen. Das bedeutet heute noch für die Bausparkassen eine erhebliche Gefahr.

Ihren ganzen zweifellos vorhandenen inneren Wert und Nutzen werden die Bausparkassen erst dann wirklich entfalten können, wenn in ihnen und vor allem in den einzelnen Gruppen eine weitgehende Altersgliederung eintritt. Dies ist nur dann der Fall, wenn

der grundlegende Gedanke alles Sparens, die Sorge für die Zukunft und entsprechende Hinausschiebung der Wünsche nach Befriedigung dadurch erfüllt wird, daß die junge Generation, bei der tatsächlich die Befriedigung erst in Jahren in Frage kommt, sehr stark schon zum Mitsparen herangezogen wird. Dann wird naturgemäß für einen großen Teil der Sparer der Umstand, daß erst allmählich Befriedigung erfolgen kann, für das Gesamtunternehmen keine Erschwerung mehr bringen. Das Unternehmen wird nur darauf bedacht sein müssen, immer wieder eine möglichst große Zahl junger Sparer zu gewinnen, bei denen erst in späteren Jahren das Wohnungsbedürfnis befriedigt werden muß. Es ist äußerst erwünscht, wenn gerade dieser Gesichtspunkt möglichst jetzt schon bei den Bausparkassen erkannt wird. Soweit sie weltanschauungsmäßig beeinflusst sind, werden sie auch in der Lage sein, rechtzeitig die Jugend für diese Entwicklung heranzuziehen. Gerade in der Beeinflussung der Jugend, die doch immerhin noch in der Lage ist, Rücklagen zu machen, liegt die allergrößte Bedeutung der Bausparkassen. Hier werden sich die Bausparkassen auch mit den Bestrebungen der schon aus früherer Zeit bestehenden Aussteuer- und Ausstattungssparkassen treffen können.

Das schwierigste Problem liegt aber zweifellos in der Tatsache, daß diese, in ihren verschiedenen Erscheinungsformen über das ganze Reich hin sich erstreckenden Organisationen im Gegensatz zur Genossenschaft zu einem umfangreichen und vielfach recht unübersichtlichen Verwaltungsapparat sich auswachsen. Vor allem ist ein umfassende Anlage von Geldmitteln erforderlich. Dazuhin erstreckt sich die Festlegung der Gelder, soweit sie zur Errichtung von Eigenheimen gegeben sind, auf eine sehr erhebliche Zeitspanne. Endlich ist, im Gegensatz zu den Realkreditinstituten die Sicherstellung dieser Mittel, da es sich gerade um Eigenkapital handelt, eine recht schwierige. Im Gegensatz zum Eigenkapital, das im allgemeinen Durchschnitt etwa 10 v. H. beträgt, wird ja durch die Bausparkasse ein wesentlich höherer Betrag an Eigenkapital aufgebracht. Da auch im Durchschnitt eine bestimmte Wartezeit durchzumachen ist, wird man annehmen dürfen, daß der Anteil von 5—10 v. H. der gesamten Baukosten in dieser Wartezeit vom Sparer bereits in Einlagen aufgebracht ist. Diese Sparsumme muß das Eigenkapital bilden, dem man auch für die Zukunft die letzte Risikostelle aus allgemeinen Finanzierungserwägungen heraus immer wieder zumuten müssen. Soweit aber über den Betrag von etwa 10 v. H. hinaus der Sparer, sei es auf Grund seiner bisherigen Einlagen oder aber auf Grund seines Sparvertrages Eigenkapital beibringt, erscheint es durchaus berechtigt, wenn der Anspruch auf die vom Sparer noch nach Erwerb der Wohnung abzuzahlende Summe im Range vor den öffentlichen Mitteln der Hauszinssteuer gesichert wird. Man wird dies damit begründen können, daß eben auf diese Weise der Bausparer einen Teil des Geldes aus eigener Kraft aufbringt, der sonst durch I. Hypothek gegebenenfalls mit Bürgschaft der öffentlichen Hand von 40 bis 60 v. H. der Gesamtbausumme gedeckt wird. Läßt man sonst in der Regel diesen Betrag ohne weiteres vor die Hauszinssteuer rücken, so erscheint es durchaus berechtigt, dies auch für die Sparsummen, namentlich soweit sie sich in Ansprüchen der Bausparkassen verkörpern, zuzugestehen. Soweit dies geschieht, bedeutet dies eine ganz außerordentliche Sicherung des ganzen Bausparkassenwesens. Dann ist es möglich, von einer geordneten Sicherstellung der Ansprüche der Bausparkassen zu reden.

Es wird deshalb zu erwägen sein, ob nicht ganz allgemein die Bausparkassen ihre Ansprüche teilen, einmal in einem Anspruch in Höhe von 10 v. H. der Gesamtbausumme, der an letzter Stelle steht. Soweit hier durch Los oder sonstige Umstände vor völliger Einzahlung die Auszahlung der Sparsumme erfolgt, ist eine gewisse Gefährdung der Ansprüche der Bausparkassen allerdings nicht zu vermeiden. Selbstverständlich werden die Tilgungen zunächst auf diese Hypothek zu verrechnen sein. Soweit aber die Baudarlehen der Sparkassen über 10 v. H. hinausgehen, wird der darüber hinausgehende Betrag in einem besonderen Anspruch vor der Hauszinssteuer sichergestellt werden müssen.

Was nun die Verwaltung und Geldanlage im übrigen anlangt, so ist an sich zweifellos bedauerlich, daß die öffentlichen Sparkassen nicht von Anfang an den Gedanken aufgenommen und die Verwaltung der Vermögensmassen an sich gezogen haben. Tatsache ist,

daß trotz allen guten Willens und trotz der hohen ethischen Bedeutung des neuen Gedankens zunächst einmal auch bei gutem Willen die Träger dieses Gedankens eben nicht gleichzeitig die berufenen Verwalter derartig großer und komplizierter Vermögensmassen sind. Hinzu kommt aber, daß eine derartig neue Idee, die es ermöglicht, große Geldmassen zusammenzubekommen, leicht Elemente zur Durchführung der Idee heranzieht, denen es an sich nicht um die Idee, sondern um den Besitz der Vermögensmassen, mindestens um den bei der Verwaltung und Verwertung dieser Vermögensmassen sich ergebenden Gewinn zu tun ist. Teilweise sind sogar noch ungünstigere Elemente in die Durchführung dieses an sich gesunden Gedankens hereingekommen.

Es ist deshalb ohne weiteres verständlich, daß mehr und mehr die Öffentlichkeit von der öffentlichen Hand fordert, dieser Entwicklung ihr besonderes Augenmerk zuzuwenden und besonders die Verwaltung dieser Vermögensmassen in geordnete Bahnen zu lenken. Zunächst gab das Depositengesetz gewisse Möglichkeiten, die vom Lande Württemberg der Gemeinschaft der Freunde gegenüber rechtzeitig aufgegriffen wurden. Andererseits vermehrte aber dieses Eingreifen der öffentlichen Hand auf Grund doch nicht genügender gesetzlicher Grundlage noch die Verantwortung der öffentlichen Hand. Die Tatsache, daß die öffentliche Hand sich mit derartigen Einrichtungen befaßte, wurde trotz aller Warnungen nur zu leicht als besonders wertvolles Agitationsmittel benutzt.

Es ist deshalb heute allgemein anerkannt, daß, und zwar von Reichs wegen, eine Regelung des Bausparkassenwesens auf gesetzlicher Grundlage erfolgen muß. Dabei gilt es in erster Linie aber zu verhindern, daß durch zu weitgehende gesetzliche Bestimmungen die gesunde Entwicklung eines ganz neuartigen Wirtschaftszweiges unterbunden wird. Es ist die Zeit zweifellos noch nicht gekommen, ja man kann sich fragen, ob sie überhaupt kommen wird, in der die öffentliche Hand die materielle Seite dieses Wirtschaftszweiges in bestimmte Bahnen zu zwingen in der Lage wäre. Hier genügt es völlig, wenn eine gute Bankverbindung tunlichst mit einer Bauadbank besteht. Es liegen nach dieser Richtung allerlei Vorschläge vor. Die Frage, ob die Einlagen verzinst werden sollen, ob die Ausscheidung durch Los oder sonstige Anhaltspunkte erfolgen soll, die Frage, ob und wie die Ansprüche der Bausparkassen aus ihren Baudarlehen gesichert werden sollen, und eine Reihe weiterer Einzelfragen werden zweckmäßigerweise nicht gesetzlich geregelt. Bei dem Umfang der Geschäfte und Verbindlichkeiten und der an sich schon mathematischen Schwierigkeit, Einlagen zu Darlehen in das richtige Verhältnis zu bringen, ist es allerdings notwendig, jedes derartige Unternehmen zu zwingen, genau wie es bei Versicherungsgesellschaften der Fall ist, einen in allen Einzelheiten durchgerechneten Geschäftsplan, der für die Zukunft das Unternehmen bindet, aufzustellen. Für diesen Geschäftsplan sollen aber auch die Einzelheiten nicht ein für allemal im Gesetz verankert werden, sondern es genügt völlig, wenn eine Verwaltungsstelle geschaffen wird, bzw. eine bestehende Verwaltungsstelle, wie das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung, damit betraut wird, die Einzelheiten, die im Geschäftsplan zu regeln sind, mit zwingender Befugnis zu verlangen und die Genehmigung derartiger Pläne zu erteilen. Neben einem Geschäftsplan bedarf es dann noch bestimmter Verwaltungsbestimmungen über die Anlegung der Mittel. Dagegen wird es im Gegensatz zu den Versicherungsunternehmungen und den Realkreditinstituten nicht möglich sein, die eigentlichen Zweckausgaben, nämlich die Baudarlehen, in ähnlicher Weise sicherzustellen wie bei den Realkreditinstituten und bei den Versicherungen. Man muß sich eben darüber klar sein, daß jeder Sparer im Gegensatz zu dem Einleger bei einem Realkreditinstitut und dem Versicherungsnehmer sich darüber klar sein muß, daß er nicht eine nach allen erdenklichen Möglichkeiten voraussichtlich sichere Vermögensanlage vollzieht, sondern daß er gewisse Zufälligkeiten, die nun einmal mit dem Eigenkapital bei Bauvorhaben unauflöslich verbunden sind, in Kauf nehmen muß. Es müssen sich deshalb Sparer und Verwaltungsbehörde damit abfinden, daß mindestens ein Teil der Ansprüche, wie dargestellt, an letzter Stelle steht. Es muß daher auch bei Erlaß des Gesetzes mit aller Deutlichkeit den beteiligten Kreisen

darüber Klarheit verschafft werden, daß bei den Bausparkassen wie bei jedem Eigenkapital zu Bauzwecken ein bestimmtes Risiko nicht ausgeschlossen werden kann.

Man hat es überhaupt nicht mit einem Gesetz über ein Realkreditinstitut zu tun, bei dem eine absolut fachtechnische Verwaltung und eine erstklassige Vermögensanlage gesetzlich garantiert wird. Die Bausparkassen schaffen und verwalten als Gemein-

schaftseinrichtung Eigenkapital. Sie müssen mit dem Risiko des Eigenkapitals im Wohnungsbau rechnen. Gesetzlich können lediglich für die Gemeinschaftsverwaltung Sicherheiten geschaffen werden. Geht das Gesetz auf das materielle Gebiet zu weit ein, so schafft es neue Einrichtungen, schlägt aber leicht den gesunden Gemeinschaftsgeist, der das Geld bringt, tot. Wir brauchen aber gerade das Eigenkapital aus den Bausparkassen. —

RECHTSAUSKÜNFTÉ

W. A. in Sch. (Sicherungshypothek auf unter Erbbaurecht stehendem Grundstück.)

Tatbestand und Frage: Für einen Wohnhausbau sind auf einem Grundstück, das dem Siedler von der Stadtgemeinde in Erbbaurecht gegeben ist, die Arbeiten ausgeführt, der Siedler ist aber nicht zahlungsfähig. Der Unternehmer für die Maurerarbeiten will für seine Restschuld mit Zustimmung des Siedlers eine Sicherungshypothek von 1000 M. auf das bei 100 000 M. Bauwert nur mit 4000 M. belastete Grundstück eintragen lassen. Die Stadtgemeinde als Grundstückseigentümer verweigert aber die Zustimmung, da sie keinen einzelnen Gläubiger bevorzugen wolle. Der Siedler wird den Antrag auf Erzwungung der Zustimmung durch das Amtsgericht (§ 7 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919) nicht stellen. Kann Unternehmer nach Erwirkung eines Schuldtitels auf § 648 B. G. B. die Eintragung durchführen, ist es möglich, den Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erteilung der Zustimmung zu pfänden und dann selbst den Antrag beim Amtsgericht auf Zustellung zu stellen? Oder gibt es einen anderen Weg?

Antwort: Da das Grundbuchamt zur Eintragung der vom Erbbauberechtigten Siedler für Ihre Bauarbeiten bewilligten Sicherungshypothek die Zustimmung des Grundstückseigentümers (Stadtgemeinde Sch.) erfordert, ist offenbar das Erbbaurecht gemäß § 5 Abs. 2 der Verordnung des Reichsarbeitsamtes vom 15. Januar 1919 durch Vereinbarung inhaltlich dahin eingeschränkt, daß zur Belastung die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist. In einem solchen Falle sind sowohl nach § 6 der Verordnung freiwillige Belastungsverfügungen des Erbbauberechtigten wie nach § 8 auch Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung insoweit unwirksam, als sie die Rechte des Grundstückseigentümers aus einer Vereinbarung gemäß § 5 vererben oder beeinträchtigen, und der Grundbuchrichter darf nach § 15 die freiwillige oder zwangsweise Belastung des Erbbaurechts erst eintragen, wenn ihm die Zustimmung des Grundstückseigentümers nachgewiesen wird.

Hiernach ist sowohl die freiwillige Hypothekenbestellung durch den Siedler wie auch der nach § 648 R. G. B. an sich begründete Anspruch des Bauunternehmers auf Einräumung einer Sicherungshypothek wie auch das Recht gemäß §§ 883, 885 R. G. B. und 916, 956 Z. P. O. durch eine einstweilige Verfügung die Eintragung einer rangsichernden Vormerkung und das Recht, im Wege des Arrestes eine Höchstbetragssicherungshypothek eintragen zu lassen oder nach Erwirkung eines Schuldtitels die zwangsweise Eintragung einer Sicherungshypothek gemäß 866 Z. P. O. zu bewirken, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht zu verwirklichen.

Eine nach § 11, 24 der Verordnung zwecks Befriedigung von Gläubigern des Erbbauberechtigten an sich mögliche Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts würde ebenfalls ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers unzulässig sein, wenn, wie anzunehmen ist, nicht nur die Belastung, sondern auch die Veräußerung des Erbbaurechts durch Vereinbarung gemäß § 5 Abs. 1 von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängig gemacht ist.

Nun kann nach § 7 der Verordnung der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Belastung verlangen, wenn letztere mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird. Hierdurch ist zwar ein gesetzlicher Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Zustimmung zur Belastung gegeben, jedoch ist für die Durchführung dieses Anspruchs der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen. Der Eigentümer kann bei Verweigerung der Zustimmung nicht vor dem ordentlichen Gericht mit dem Antrage verklagt werden, ihn zur Erteilung der Zustimmung zu verurteilen, da ausreichende Gründe zur Verweigerung nicht vorlägen. Vielmehr steht die Entscheidung darüber, ob die Zustimmung ohne ausreichenden Grund verweigert wird, auf Antrag des Erbbauberechtigten ausschließlich dem Amtsgericht zu, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, und es entscheidet hierüber der Grundbuchrichter nicht als Organ der Streitigen, sondern der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 7 Abs. 3 der Verordnung).

Ihre Frage, ob Sie nach Erlangung eines Schuldtitels gegen den Siedler dessen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Erteilung der Zustimmung zur Eintragung der Sicherungshypothek pfänden und dann von sich aus den Antrag auf Ersetzung der Zustimmung durch das Amtsgericht stellen können, möchte ich verneinen. Wenngleich diese Frage m. W. noch nicht entschieden worden ist, erscheint es mindestens sehr zweifelhaft, ob der Anspruch des Erbbauberechtigten gegen den Grundstückseigentümer auf Zustimmung zur Belastung überhaupt ein pfändbares Recht ist.

Denn die Verpflichtung zur Zustimmung besteht nur unter den besonderen, in der Verordnung genannten Voraussetzungen, nämlich bei Vereinbarkeit der Belastung mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft und Nichtgefährdung des Erbbaurechtzwecks — Umstände, die derart von den persönlichen Verhältnissen des Erbbauberechtigten selbst abhängig sind, daß man den Anspruch wohl als unabtretbar bezeichnen muß, womit sich gesetzlich auch die Unzulässigkeit einer Pfändung ergibt. Die Pfändung und Überweisung des angeblichen Zustimmungsanspruches erscheint mir aber auch angesichts der erfolgten Zustimmungsverweigerung zwecklos, da auf Grund einer solchen Pfändung eine Klage auf Erteilung der Zustimmung gegen den Eigentümer — wie bereits gesagt — nicht erhoben werden darf und also ein gerichtliches Urteil, das die Zustimmung ersetzen könnte, nicht erreicht werden kann. — Die Befugnis des Erbbauberechtigten, die verweigerte Zustimmung des Eigentümers durch das Amtsgericht ersetzen zu lassen, unterliegt m. E. nicht der Pfändung und Überweisung, da es sich nicht um ein Privatrecht handelt, sondern um einen Anspruch an das Gericht auf Vornahme eines staatlichen Aktes, und derartige Befugnisse nicht gepfändet werden können. (Vgl. Stein-Jones 1926. Anm. 1, 3 zu § 857 Z. P. O.)

Hiernach erscheint mir ein zwangsweises Vorgehen zwecks Vollstreckung in das Erbbaurecht nicht aussichtsreich, abgesehen davon, daß vermutlich das Amtsgericht bei dem vorliegenden Sachverhalt die verweigerte Zustimmung des Eigentümers kaum ersetzen dürfte, da die Belastung des Erbbaurechts zugunsten eines einzelnen Gläubigers bei dem offenbar schlechten allgemeinen Vermögenszustand des Siedlers als gegen die Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verstößende Maßnahme angesehen werden könnte.

Es wird ratsam sein, daß Sie zunächst den Siedler zu bestimmen suchen, seinerseits den Antrag beim Amtsgericht auf Ersetzung der Zustimmung des Eigentümers zur Eintragung der Ihnen bewilligten Sicherungshypothek zu stellen. Dann muß abgewartet werden, ob die Zustimmung durch das Amtsgericht ersetzt oder eine solche Anordnung abgelehnt wird. Ist der Siedler zur Stellung dieses Antrages aus § 7 Abs. 3 der Verordnung nicht zu bewegen, so müssen Sie jedenfalls einen Schuldtitel wegen Ihrer Unternehmerforderung erwirken. Aus diesem Titel könnten Sie eine Vollstreckung in etwaiges sonstiges Vermögen des Siedlers außerhalb des Erbbaurechts vornehmen und, wenn Sie die nicht erheblichen Kosten noch aufwenden wollen, eine Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht jedenfalls doch noch versuchen, da es bei der Verschiedenartigkeit der Rechtsauffassungen nicht ausgeschlossen ist, daß das Gericht, das über die Anträge zu entscheiden hat, einen Ihnen günstigeren Standpunkt hinsichtlich der Pfändbarkeit der Ansprüche einnimmt, als meinen vorerwähnten. Sie müßten dann auf Grund des Schuldtitels die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek gemäß § 866 Z. P. O. beantragen und ferner den Antrag stellen, den Anspruch des Siedlers gegen die Stadt Sch. auf Erteilung der Zustimmung zur Eintragung der Sicherungshypothek sowie seinen Anspruch, die von der Stadt verweigerte Zustimmung durch das Amtsgericht gemäß § 7 Abs. 3 der Verordnung vom 15. Januar 1919 ersetzen zu lassen, für Sie zu pfänden und Ihnen zur Einziehung zu überweisen. Einen diesbezügl. Beschluß müßten Sie dann beim Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, mit dem Antrage einreichen, die Zustimmung zur Belastung des Grundstückes mit der Sicherungshypothek zu erteilen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Heimstätten-Gesellschaft in E. (Haftbarkeit des Unternehmers für Schäden an einem Bauwerk.)

Tatbestand und Frage. Eine Baufirma hat die schlüsselfertige Herstellung eines Mehrfamilienhauses übernommen, mit dem im Herbst vorigen Jahres begonnen wurde. Infolge der strengen Kälte des letzten Winters zeigten sich Schäden, die der Unternehmer zwar abgestellt hat, für die er aber jetzt die Kosten in Rechnung stellt, da höhere Gewalt vorliege und diese das Risiko für ihn ausschließe. Ist der Unternehmer im Recht?

Antwort: Ich glaube den Tatbestand Ihrer Anfrage dahin zutreffend zu verstehen, daß die Schäden noch während der Bauausführung und jedenfalls vor der Abnahme des Baues hervorgetreten und abgestellt worden sind. In diesem Falle hat die Kosten für Beseitigung der Schäden die Baufirma zu tragen; denn bis zur Abnahme trägt der Bauunternehmer alle Gefahren, auch die der Verschlechterung oder Vernichtung infolge Zufalls oder höherer Gewalt.

Sind die Schäden dagegen nach der Abnahme entstanden, so haftet die Baufirma nur, wenn die Schäden auf mangelhafte Bauausführung zurückzuführen, nicht wenn sie durch höhere Gewalt verursacht worden sind (ob höhere Gewalt überhaupt vorliegt, ist ohne Kenntnis der Art der Beschädigungen nicht zu entscheiden; eine starke Kälte muß ein Bau an sich aushalten können). —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 62. Inhalt: Eigenkapital bei Unternehmern, Baugenossen-schaften und Bausparkassen (Schluß aus Nr. 27) — Rechtsauskünfte —

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