

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

29 BERLIN
14. AUGUST 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

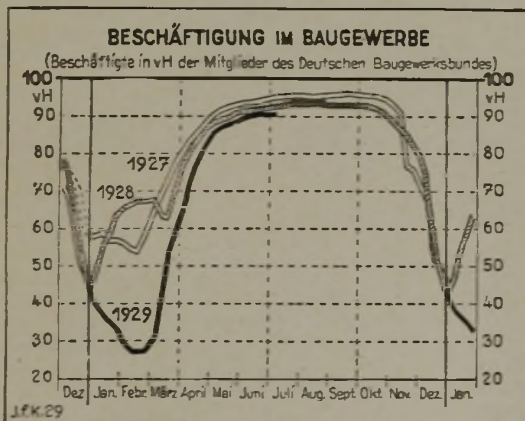
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DER BAUMARKT*)

Die Beschäftigung im Baugewerbe ist gegenwärtig niedriger als in der gleichen Zeit der beiden letzten Jahre. Dies ist in der Hauptsache durch eine starke Verminderung der gewerblichen und öffentlichen Bautätigkeit bedingt. Im Wohnungsbau, der etwa ein Drittel des gesamten jährlichen Bauvolumens ausmacht, hat sich die Bautätigkeit im ersten Halbjahr 1929 auf ihrem bisherigen Stand behauptet; jedoch ist in den nächsten Monaten eine Beeinträchtigung von der Finanzierungsseite her nicht ausgeschlossen. Der dadurch entstehende Ausfall wird sich aber erst im kommenden Jahr in einem geringeren Zugang neuer Wohnungen auswirken.

1. Geringere Beschäftigung im Baugewerbe.

Die Beschäftigung im Baugewerbe hat bisher den Vorjahrsstand nicht erreicht. Sie ist nach der Statistik der Gewerkschaften gegenwärtig um 2,5 v. H. niedriger als im Vorjahr und um 5 v. H. geringer als Mitte 1927. Eine Schätzung auf Grund der Gewerkschaftsstatistiken ergibt, daß die Arbeitsleistung im Baugewerbe während des 1. Halbjahres 1929 um etwa 20 v. H. hinter der des Vorjahrs zurückblieb. Dies ist zunächst eine Folge der Arbeitsbehinderung durch Frost in den ersten drei Monaten des Jahres. Da aber bisher — trotz beschleunigter Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach Abschluß der Frostperiode — der Beschäftigungsstand des Vorjahrs nicht erreicht werden konnte, so ist ein Teil dieses Rückgangs wohl auch konjunktureller Art. Diese konjunkturelle Beeinträchtigung machte sich dem bisherigen Bauvolumen nach fast ausschließlich im gewerblichen und öffentlichen Bau, weniger dagegen im Wohnungsbau, bemerkbar.



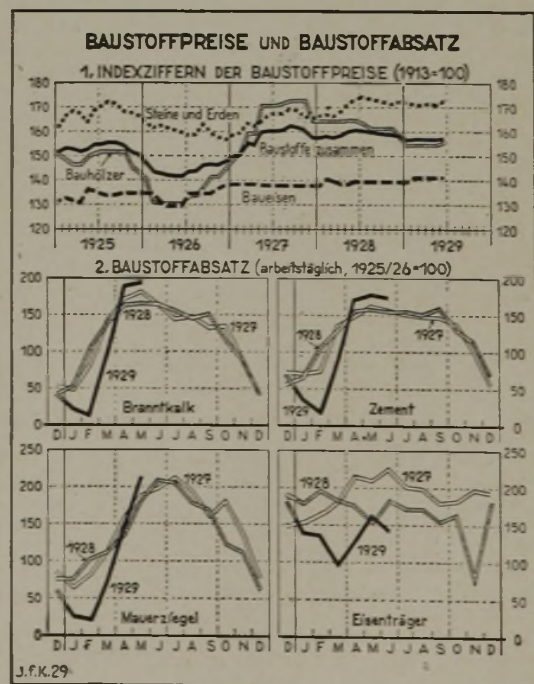
2. Lebhafter Wohnungsbau.

Die Produktionsleistung des Wohnungsbaus ist im bisherigen Verlauf des Jahres kaum hinter der des ersten Halbjahrs 1928 zurückgeblieben. Die Bauvollendungen waren zwar, infolge der Arbeitsbehinderung zu Beginn der Bausaison, um etwa 20 v. H. niedriger als 1928; dagegen sind die Baubeginne rasch gestiegen und haben bis Anfang Juni die Vorjahrs-höhe bereits um 22 v. H. überschritten. Die bisherige

Entwicklung bestätigt also die im Wochenbericht Nr. 1 vom 3. April 1929 vertretene Auffassung, daß die Zahl der im Jahr 1929 fertiggestellten Wohnungen die des Jahres 1928 erreichen dürfte. — Ob sich freilich die Baubeginne in der zweiten Hälfte der Bausaison ebenso günstig entwickeln werden wie bisher, muß fraglich erscheinen. Denn die Finanzierungsschwierigkeiten haben sich verschärft. Dies äußerte sich bereits in der ersten Hälfte des Jahres darin, daß sich die Zahl der unausgenützt gebliebenen Bauerlaubnisse gegenüber dem Vorjahr schätzungsweise um 10 bis 15 v. H. erhöht hat. Man wird daher auch aus der über die Vorjahrszahlen hinausgehenden Zunahme der Bauerlaubnisse in den letzten Monaten nicht ohne weiteres auf eine entsprechende Erhöhung der Bautätigkeit in den nächsten Monaten schließen dürfen. Allerdings wird sich dieser Ausfall bei den Bauvollendungen wahrscheinlich erst im nächsten Jahr zeigen. Dagegen kann der Beschäftigungsgrad des Baugewerbes bereits in der zweiten Hälfte der laufenden Bausaison beeinträchtigt werden.

Regionale Unterschiede im Wohnungsbau.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im ersten Halbjahr 1929 war in den einzelnen Teilen des Reichs außerordentlich verschieden: Während z. B. in Köln, München, Hamburg, Düsseldorf und Königsberg wesentlich weniger Wohnungen in Angriff genommen wurden als in der gleichen Zeit des Vorjahrs, ist in anderen Städten, so unter anderem in Berlin, Leipzig, Chemnitz, Stuttgart, Stettin, Breslau und Dresden, eine zum Teil recht kräftige Zunahme festzustellen. Auch die Bauplanungen, die in den Bauerlaubnissen zum Ausdruck kommen, haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Dies hängt u. a. offenbar damit zusammen, daß die Finanzierungsschwierigkeiten in den einzelnen Teilen des Reichs nicht in gleicher Stärke wirksam werden.



*) Aus dem neuesten Wochenbericht des Instituts für Konjunkturforschung. Herausgeber: Prof. Dr. Ernst Wagemann, Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW 61.

3. Rückgang der gewerblichen und öffentlichen Bautätigkeit.

Im Gegensatz zum Wohnungsbau ist die gewerbliche Bautätigkeit im bisherigen Verlauf der Bausaison nicht unbeträchtlich unter der Vorjahreshöhe geblieben. Zwar sind die Bauvollendungen etwas höher, doch sind die Baubeginne sowohl der Zahl als auch dem Bauvolumen nach stark gesunken. Alles in allem dürfte die Arbeitsleistung im gewerblichen Hochbau in der ersten Hälfte der Bausaison um mehr als 10 v. H. geringer sein als in der gleichen Zeit des Vorjahrs. Noch stärker ist die Beeinträchtigung bei den Bauplanungen: Die erteilten Bauerlaubnisse für gewerbliche Bauten in 86 Städten umfaßten in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres nur 4,2 Millionen Kubikmeter gegenüber 4,9 Millionen Kubikmeter im Vorjahr, also rd. 15 v. H. weniger. Der Rückgang ist in erster Linie eine Folge der angespannten Kapitalmarktlage, denn die hohen Zinssätze der jetzt aufgenommenen Baukredite würden die Amortisation der Bauten erheblich erschweren. Daneben wirkt auch die gedrückte Konjunkturlage psychologisch hemmend auf die Baulust der Unternehmer.

Im öffentlichen Bau beeinträchtigte die angespannte Finanzlage der öffentlichen Körperschaften die Bautätigkeit. Sowohl im Hochbau wie im Tiefbau dürfte die Beschäftigung nicht über Vorjahreshöhe hinausgehen.

4. Der Baustoffabsatz.

In den Baustoffindustrien ist der Absatzausfall aus den ersten Monaten des Jahres bisher nicht aufgeholt worden. Soweit sich aus den bisher vorliegenden Zahlen schätzen läßt, dürfte der Gesamtabsatz an Baustoffen (vor allem an Ziegeln, Kalk, Zement und Eisenträgern) in den ersten sechs Monaten des Jahres um 10 bis 15 v. H. unter Vorjahreshöhe liegen. Dabei ist gegenwärtig der saisonmäßige Höhepunkt des Baustoffabsatzes bereits erreicht. Ein stärkerer Rückgang ist saisonmäßig zwar erst im Herbst zu erwarten; die Beeinträchtigung des gewerblichen und öffentlichen Baues sowie die Finanzierungsschwierigkeiten für Wohnbauten lassen es jedoch fraglich erscheinen, ob in diesem Jahr der Baustoffabsatz den vorjährigen Umfang erreichen kann.

Die Beschäftigung der Baustoffindustrien hält sich entsprechend dem Absatzausfall unter dem Vorjahrsstand. —

DIE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG*)

Der Zugang an langfristigen Mitteln für den Wohnungsbau war im ersten Halbjahr 1929 etwas geringer als in der entsprechenden Vorjahrszeit. Dabei

Zugang an Wohnungsbaumitteln
in Mill. RM.¹⁾

Kreditart	1924	1925	1926	1927	1928 ²⁾	I. Hj. 1929 ²⁾
Hypotheken der Bodenkreditinstitute, Sparkassen u. Versicherungsunternehmen	83	237	601	1080	1500	695
Öffentliche Mittel	650	1000	1500	1580	1275	600
Arbeitgeberdarlehen und Eigenmittel der Bauherren	385	540	290	390	475	230
Zusammen	1118	1777	2391	3050	3250	1525

1) Bei der Beurteilung dieser Zahlen ist zu beachten, daß dem Zugang an Vermögenswerten durch Neuinvestitionen im Wohnungsbau ein beträchtlicher — bis jetzt freilich zahlenmäßig nicht erfaßter — Abgang durch Abnutzung der bereits bestehenden Wohngebäude sowie durch Abbruch gegenübersteht. — 2) Vorläufige Schätzungen.

handelte es sich vorwiegend um Beträge, deren Gewährung bereits im Jahr 1928 zugesagt worden war; in der Neuzusage von Wohnungsbaubeleihungen wurde dagegen von den Kreditinstituten größte Zurückhaltung geübt. Auch in den nächsten Monaten werden in erster Linie nur solche Kredite erteilt werden, die noch im Jahr 1928 oder Anfang 1929 zugesagt wurden. Die Finanzierung von Bauten, für die die Baugenehmigung erst im zweiten Vierteljahr 1929 erteilt worden ist, dürfte daher im allgemeinen auf große Schwierigkeiten stoßen; jedenfalls haben mehrere Bodenkreditinstitute die Zusage neuer Hypotheken gesperrt.

Der Hypothekarkredit.
Anstaltshypotheken¹⁾ und Kommunaldarlehen.)

Stand am	insgesamt	davon					
		landw. Hypotheken		Kommunal-darlehen	städt. Hypotheken		Kommunal-darlehen
		Mill. RM		v. H. des Gesamtbetrags			
31. 12. 1927	9 887,1	2 620,0	4 843,9	2 423,2	26,5	49,0	24,5
30. 6. 1928	11 992,9	3 027,8	6 002,4	2 902,7	25,3	50,0	24,7
31. 12. 1928	13 987,2	3 344,4	7 095,3	3 547,5	23,9	50,7	25,4
31. 1. 1929 ²⁾	14 388,0	3 402,8	7 319,8	3 660,4	23,7	50,9	25,4
28. 2. 1929 ²⁾	14 736,1	3 447,1	7 502,7	3 786,3	23,4	51,0	25,6
31. 3. 1929 ²⁾	15 093,2	3 499,8	7 717,0	3 870,4	23,2	51,1	25,7
30. 4. 1929 ²⁾	15 419,5	3 531,6	7 901,0	3 986,9	22,9	51,2	25,9
31. 5. 1929 ²⁾	15 675,9	3 567,0	8 057,2	4 051,7	22,8	51,4	25,8

1) Hypotheken der Bodenkreditinstitute, Sparkassen und Versicherungsunternehmen; ohne Aufwertungshypotheken. — 2) Vorläufige Zahlen.

Wenn bisher die für den Wohnungsbau aufgebrauchten Mittel nur wenig hinter dem vorjährigen Betrag zurückgeblieben sind, so war dies nur dadurch möglich, daß die Geldinstitute einen erhöhten Teil ihrer Gesamtausleihungen dem Wohnungsbau zugeleitet haben. Der Anteil der städtischen Hypotheken und Kommunaldarlehen am gesamten langfristigen Kredit hat sich weiter stark erhöht.

Die Finanzierungsschwierigkeiten fanden ihren sichtbaren Ausdruck in der Steigerung der Kreditkosten: Die Auszahlungskurse für Hypotheken sind infolge des Rückgangs der Pfandbriefkurse meist heruntersgesetzt worden. Die Nettokosten für erststellige Wohnungsbauhypotheken sind infolgedessen von durch-

Nettokosten für erststellige Hypotheken auf Wohnungsneubauten in v. H. p. a.

	1927	1928	1929
1. Vierteljahr	8,34	9,48	10,25 ¹⁾
2. Vierteljahr	8,21	10,01	10,40 ¹⁾
3. Vierteljahr	8,78	10,15	.
4. Vierteljahr	9,47	10,24 ¹⁾	.

1) Vorläufig.

schnittlich 10,25 v. H. p. a. im ersten Vierteljahr 1929 auf 10,40 v. H. p. a. im zweiten Vierteljahr gestiegen (im zweiten Vierteljahr 1928 betragen sie 10,01 v. H. p. a.).

Umschichtung in den Finanzierungsquellen.

In den Quellen des Wohnungsbaukredits hat sich seit dem Vorjahr eine bedeutsame Umschichtung vollzogen: Entgegen den Erwartungen, die man zu Beginn des Jahres 1929 hegen konnte, sind die Sparkassen als Kreditgeber stärker hervorgetreten. Sie haben mindestens etwa 100 Mill. RM. mehr Wohnungsbauhypotheken als in der entsprechenden Zeit des Vorjahrs ausgeschüttet. Der Grund hierfür dürfte darin liegen, daß in einzelnen Teilen des Reichs ein steigender Prozentsatz der Spareinlagen in Hypothekenform ausgeliehen wird. Jedenfalls ist im Reichsdurchschnitt der als Norm festgelegte Satz von 40 v. H. beträchtlich überschritten worden. Da die Gewährung von Wohnungsbauhypotheken der Sparkassen im allgemeinen in dem Bezirk erfolgt, in dem die Sparkasse ihren Sitz hat (im Gegensatz zu den Hypothekenbanken, deren Geschäftsbereich sich im allgemeinen über das gesamte Reich verteilt), ergeben sich auch je nach der Gestal-

*) Aus dem neuesten Wochenbericht des Instituts für Konjunkturforschung. Herausgeber: Prof. Dr. Ernst Wagemann, Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW 61.

tung der Sparkasseneinlagen wesentliche regionale Unterschiede in der Wohnungsbaufinanzierung durch die Sparkassen.

Für die zukünftige Gestaltung der Wohnungsbaufinanzierung wird von Bedeutung sein, daß von den 200 Mill. RM., die das Reich im Jahr 1926 als Zwischenkredit gegeben hatte, bis Ende des Etatsjahrs 1929/30

rund 120 Mill. RM. zurückgezahlt, d. h. in Hypotheken umgewandelt werden sollen. Bei der gegenwärtigen Lage des Kapitalmarkts dürfte sich die Umwandlung dieses Betrags nicht ohne Reibung für die Wohnungsbaufinanzierung vollziehen; denn dadurch werden der laufenden Beleihung von Wohnungsneubauten entsprechende Beträge entzogen. —

WOHNUNGSWESEN

Von der Herbstbaumesse in Leipzig v. 25.—31. VIII. Es wird eine Vortragsreihe über „Baufinanzierungen“ veranstaltet, innerhalb derer folgende Referate gehalten werden: Mittwoch, den 28. August 1929: Geh. Hofrat Dr. Busching, München: „Zwischenkredite im Wohnungsbau“, Ob.-Reg.-Rat Dr. Rusch, Dresden: „Dauerkredite einschließlich der Hypotheken aus der Hauszinssteuer“, Prof. Stein, Berlin: „Handwerkerkredite“. Außer diesen Vorträgen finden Besichtigungen von Siedlungen, Schulen, Hochhäusern, Straßen statt. —

Gründung einer polnischen Sektion des „Internationalen Verbandes für Wohnungswesen“. Im April ist in Warschau eine polnische Sektion des „Internationalen Verbandes für Wohnungswesen“ gegründet worden, die es zu ihrer Aufgabe macht, alle Kräfte des Landes zur Arbeit für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zusammenzufassen. An der Gründungsversammlung, die der Stadtpräsident von Warschau leitete, beteiligten sich die Vertreter der Ministerien und städtischen Behörden, sowie die am Wohnungswesen interessierten Organisationen und Einzelpersonen, so daß alle Voraussetzungen für eine intensive und erfolgreiche Arbeit gegeben sind. Als Vorsitzender dieser Sektion, die den Namen „Polnische Gesellschaft für Wohnungsreform“ führt, wurde der ehemalige Minister für Arbeit und soziale Fürsorge Dr. St. Jurkiewicz, und als dessen Stellvertreter Stadt- rat a. D. T. Toeplitz gewählt. —

Deutscher Siedlertag. Unter Führung des Deutschen Siedlungs- und Verkehrsbundes E. V., Berlin, veranstalteten am 16. Juni in Berlin über 100 Siedler- und Kleinhausbesitzervereine in Gemeinschaft mit Bausparvereinen und anderen Organisationen einen „Deutschen Siedlertag“, um öffentlich Stellung zu nehmen zu dem Problem der Milderung der Wohnungsnot durch Förderung des Baues von Kleinhäusern und Gartenheimstätten auf eigener Scholle des Besitzers.

Die folgenden uns zugegangenen Ausführungen lassen die Ziele erkennen: Die Unzulänglichkeiten der heute geltenden Gesetze und Verordnungen in bezug auf das Siedlungswesen und den Wohnungsbau, besonders die überholten Bauordnungen und Baupolizeiverordnungen in Hinsicht auf den Kleinhausbau, die untragbaren Anliegerkosten und Steuerlasten auf Kleinhäuser, die Zerrissenheit des behördlichen Verwaltungsapparates in Bau- und Siedlungssachen, der preußische Städtebaugesetzentwurf, der in seiner jetzigen Fassung eher ein Hindernis für die gesunde Entwicklung des Wohnsiedlungswesens ist, haben bei den Siedlern und Kleinhausbesitzern zu einem festen organisatorischen Zusammenschluß geführt.

Mit Hilfe dieser Organisationen wollen diese Kreise der Öffentlichkeit und den Behörden sowie parlamentarischen Vertretungen ihre Beschwerden und Forderungen zur Abhilfe unterbreiten. Es sollen Vorschläge gemacht werden, die geeignet sind, die Wohnungsnot zu mildern, die Volksgesundheit und Volkskraft, auch in wirtschaftlicher Hinsicht, zu erhöhen und so das Allgemeinwohl zu fördern, ohne unberechtigte Vorteile auf Kosten anderer Steuerzahler zu verlangen.

Es sprachen Privatdozent Dr. de Laporte, Berlin, Adolf Otto, Generalsekretär der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft Berlin und der Vorsitzende des Deutschen Siedlungs- und Verkehrsbundes, Stadt- oberinspektor Fritz Tschirpzig, Berlin. —

KONGRESSE

I. Internat. Beton- und Eisenbeton-Kongreß in Lüttich 1930. Im Zusammenhang mit der Internat. Industrieausstellung für angewandte Wissenschaft in Lüttich 1930 findet dort auch vom 25. bis 28. August 1930 ein I. Internat. Beton-Kongreß statt, der sich mit dem

allgemeinen Studium der Betonbauten sowie mit ihrer Ausführung usw. befaßt. Die Kongreßsprache soll deutsch, englisch und französisch sein. Näheres durch das Sekretariat in Lüttich 4, Place Saint Lambert. —

Deutscher Binnenschiffahrtstag 1929. Am 25. Juni 1929 fand in Berlin unter außerordentlich zahlreicher Beteiligung aus allen Gebieten des Reiches der „Deutsche Binnenschiffahrtstag 1929“ statt. Ihr besonderes Gepräge erhielt die Tagung durch die 60-Jahr-Feier des Zentral-Vereins für deutsche Binnenschiffahrt e. V. Geh. Reg.-Rat Prof. K. Thieß, Köln, hielt den ersten Festvortrag: „Über die Stellung der Binnenschiffahrt in der deutschen Volkswirtschaft der Gegenwart und Zukunft“. Geheimrat Dr.-Ing. Dr. Hubert Engels, Prof. an der Techn. Hochschule Dresden, sprach über den heutigen Stand der technischen Durchbildung der deutschen Binnenschiffahrt. —

ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

Zur Umsatzsteuer von Bauunternehmern. Ein Urteil des 5. Senats des Reichsfinanzhofs VA 88/29 behandelt die Frage der durchlaufenden Posten und des reinen Handels bei Bauunternehmern. Im betreffenden Fall hatte der Bauunternehmer sich verpflichtet, gegen Zahlung eines bestimmten Betrages Häuser zu bauen und schlüsselfertig zu übergeben. An der Ausführung waren auch andere Unternehmer als Handwerker beteiligt. Diese rechneten mit dem Bauunternehmer ab und wurden von ihm bezahlt. Der Bauunternehmer rechnete seinerseits mit dem Bauherrn über den ganzen Bau ab und bezog das vereinbarte Entgelt. Das Finanzamt zog dem Bauunternehmer mit dem ganzen Betrag zur Umsatzsteuer heran, während er selbst die Summen abziehen wollte, die er an Handwerker bezahlt hat. Der Reichsfinanzhof tritt der Auffassung des Finanzamts bei, weil es sich bei den Arbeitsleistungen und Lieferungen der Handwerker nicht um Verbindlichkeiten des Bauherrn, sondern des Bauunternehmers gehandelt hat. — Dr. J. K.

Das Architekturbüro ist kein gewerblicher Betrieb. Das Oberlandesgericht Dresden verneint die Pflicht zur Eintragung ins Handelsregister. In Leipzig hatte die Industrie- und Handelskammer für ein Architekturbüro die Pflicht zur Eintragung ins Handelsregister festgestellt. Der Inhaber des Büros erhob, da er anderer Meinung war, beim Amtsgericht Leipzig die Feststellungsanklage, und er hatte damit Erfolg. Das Amtsgericht bestätigte, daß eine Eintragungspflicht nicht vorliege. Die Industrie- und Handelskammer wurde hierauf beim Landgericht Leipzig beschwerdeführend vorstellig, ohne indessen mit ihrer Ansicht durchzudringen. In letzter Instanz wurde nunmehr das Oberlandesgericht Dresden mit der Sache befaßt. Dieses bestätigte aber das erstinstanzliche Urteil und wies die Beschwerde der Kammer als unbegründet zurück. Aus den Entscheidungsgründen ist als wesentlich herauszugreifen:

Es ist in Wissenschaft und Rechtsprechung nicht bestritten, daß ganz allgemein als Gewerbe nicht anzusehen ist die freie wissenschaftliche, künstlerische und schriftstellerische Tätigkeit höherer Art. Jedenfalls gilt das für das Gebiet der Reichsgewerbeordnung und des Handelsgesetzbuches. Nun erhebt sich die Frage, ob die an sich künstlerische und darum nicht gewerbliche Tätigkeit des Architekten dadurch zu einer gewerblichen wird, daß mit ihr Tätigkeiten verbunden sind, die für sich betrachtet und allein ausgeübt die Merkmale der gewerblichen Betätigung an sich tragen. Diese Frage ist dann zu verneinen, wenn alle diese Nebenarbeiten im Rahmen der durch die künstlerische Tätigkeit notwendig gewordenen Ausführung und im Zusammenhang mit dieser vorgenommen werden. Solange es sich lediglich darum handelt, die vom Architekten als dem künstlerischen Urheber des Bau-

vorhabens entworfene Idee durchzuführen, in die Tat umzusetzen, stellt sich auch die darauf gerichtete Betätigung nur als ein Teil der künstlerischen Tätigkeit dar und entbehrt des gewerblichen Charakters. Es ist festgestellt worden, daß der Architekt X. lediglich derartige Tätigkeiten entfaltet. Daß er die von ihm entworfenen Bauten selbst auf eigene Rechnung und in der Absicht, auch daraus Gewinne zu erzielen, ausführe, hat nicht behauptet werden können. Die von ihm entwickelte Tätigkeit, soweit sie auf die unmittelbare Verwirklichung des Entwurfs gerichtet ist und deshalb die Ausführung vorbereitet, vermittelt, im allgemeinen und an Ort und Stelle überwacht, dient ebenfalls und vor allem der plan- und zweckmäßigen Durchführung des in Entwürfe enthaltenen künstlerischen Gedankens, steht mit ihr in engstem Zusammenhange und kann nicht als eine selbständige gewerbliche Tätigkeit angesprochen werden.

Von Interesse ist, daß sich das sächsische Oberverwaltungsgericht hinsichtlich der Frage der Heranziehung der Architekten zur Gewerbesteuer von der gleichen Ansicht leiten ließ und demgemäß entschied. Die früher vertretene gegenteilige Ansicht hat es aufgegeben. —
H. D.

BERICHTIGUNG

Die Bodenpolitik der Stadt Breslau. In Nr. 24 vom 10. Juli d. J. ist in diesem Aufsatz ein Druckfehler unterlaufen. Es muß im ersten Absatz selbstverständlich heißen: „Im Jahre 1905 umfaßt er bereits 7114,33 ha“, der Setzer hat ein Komma vergessen. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. H. in L. (Welche Rechtsverhältnisse entstehen, wenn ein Grundstück mit Zustimmung des Eigentümers durch einen Dritten bebaut wird?)

Tatbestand und Frage: A. will für seinen Sohn, der die Tochter des Grundbesitzers B. heiraten möchte, ein Haus bauen lassen. Das Baugrundstück stellt B. zur Verfügung, den Bau bezahlt A. Welche Rechtsverhältnisse bestehen nach Ausführung des Baues?

Antwort: Es ist nach den geltenden Gesetzen nicht möglich, einen Rechtszustand derart zu schaffen, daß B. Eigentümer des Grundstückes bleibt und A. bzw. dessen Sohn Eigentümer des Neubaus wird. Vielmehr geht kraft zwingender Gesetzesvorschrift das Eigentum an dem Neubau auf den Grundstückseigentümer B. über, weil der Bau wesentlicher Bestandteil des Grundstückes wird und an solchen Bestandteilen besondere Rechte dritter Personen nicht begründet werden können.

Es muß also, wenn nicht B. auf Kosten des A. den Neubau ohne Gegenleistung zu Eigentum erhalten, und wenn die an sich freie Verfügungsbefugnis des B. hinsichtlich des Verkaufs und der Ausnutzung des Neubaus eingeschränkt werden soll, ein Vertrag zwischen B. und A. geschlossen werden, in dem die Rechte des A. zugunsten seines Sohnes (der am besten beim Vertragsschluß auch selbst als Beteiligter mitwirken wird) festgelegt werden. Welche Vereinbarungen die Beteiligten treffen wollen, um den Wertzuwachs, den das Grundstück des B. durch den Bau erhält, zugunsten des Sohnes des A. auszugleichen und dem letzteren bzw. seiner künftigen Frau möglichst weitgehende Rechte an dem Haus zu sichern, kann nur in persönlicher Besprechung festgestellt werden.

Es wäre möglich, daß B. dem Sohne des A. in Höhe der Wertsteigerung einen quotenmäßigen Eigentumsanteil am Grundstück überträgt, so daß alsdann beispielsweise, wenn der bisherige Wert des gesamten Grundstückes, auf dem der Bau errichtet wird, etwa gleich hoch ist wie die Kosten des Neubaus, B. und der Sohn des A. als Eigentümer je zur Hälfte im Grundbuch eingetragen werden.

Es wäre auch möglich, daß B. dem Sohne des A. in Höhe der Kosten des Neubaus eine Hypothek auf dem Grundstück eintragen läßt, so daß auf diese Weise der Sohn des A. zwar nicht Miteigentümer, aber doch Gläubiger einer entsprechenden und gesicherten Kapitalforderung gegenüber B. wäre. Gleichzeitig könnte, wie dies wohl beabsichtigt sein wird, ein lebenslangliches Wohnrecht für den Sohn des A. und seine künftige Frau gewährt und im Grundbuch eingetragen werden.

Oder es könnte dem Sohn des A. und seiner künftigen Frau ein Nießbrauch lebenslanglich an dem Grundstück gestellt werden, womit alle wirtschaftlichen Maßnahmen hinsichtlich des Hauses in ihre Hand gegeben sein würden.

Die Rechte, die dem Sohne des A. gewährt werden, würden im Falle seines Todes auf seine Erben übergehen, mit Ausnahme des persönlichen Wohnrechtes und des Nießbrauches, die mit seinem Tode erlöschen würden, also zweckmäßig auch für seine Ehefrau persönlich bestellt werden müßten, damit diese die gleichen Befugnisse nach dem Tode ihres Mannes auf Grund eigenen Rechtes ausüben könnte.

Es wird sich empfehlen, daß die Beteiligten sich zu einem Notar begeben, mit diesem die wirtschaftlich-zweckmäßige Regelung besprechen und die Vereinbarungen vor ihm zu Protokoll geben. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Stadtbaurat W. in Z. (Anspruch eines Unternehmers auf Honorar für Projekte.)

Tatbestand und Frage: Ein Baugeschäft hat i. J. 1914 die Pläne für einen Hauserweiterungsbau ohne Vereinbarung gefertigt. Der Bau ist polizeilich genehmigt, aber nicht ausgeführt worden. Honorar für die Pläne hat das Baugeschäft seinerzeit nicht gefordert.

Der Umbau ist jetzt von einer anderen Firma unter Benutzung des früheren Plans, aber mit wesentlichen Abänderungen neu bearbeitet, seine baupolizeiliche Genehmigung aber fraglich. Das erste Baugeschäft fordert nun unter Bezug auf das Urheberrechtsgesetz entweder den Bauauftrag oder Bezahlung seiner Pläne. Kann das verlangt werden?

Antwort: Die Bearbeitung des Bauprojekts ist i. J. 1914 ohne Vereinbarung einer Vergütung erfolgt. Offenbar lagen die Verhältnisse damals auch nicht so, daß der Bauherr die Projektbearbeitung nur gegen eine Vergütung erwarten konnte, eine solche also als stillschweigend vereinbart zu gelten hätte (§ 632 Abs. 1 BGB., Werkvertrag); vielmehr handelt es sich ersichtlich um überwiegend im Interesse des Baugeschäfts von diesem zwecks Erlangung des Bauauftrages geleistete Vorarbeiten, bei denen die Verpflichtung zur Honorierung sich nicht aus den Umständen ergibt. Andernfalls wäre sicherlich in den langen Jahren Ansprüche seitens des Baugeschäfts erhoben worden. Hiernach ist für die Anfertigung der Pläne eine Vergütungsforderung aus dem Vertragsverhältnis nicht begründet, abgesehen davon, daß jetzt einer solchen Forderung die Einrede der Verjährung wirksam entgegengesetzt werden könnte.

Ein Anspruch könnte aber wohl auf eine jetzt zum Nutzen des Bauherrn erfolgende Verwendung der Pläne bei der Bauausführung gestützt werden. Insoweit der Bauherr dadurch Aufwendungen erspart, also Nutzen aus der Leistung des Baugeschäfts zieht, wäre er m. E. dem Baugeschäft zum Ersatz des Wertes (§ 818 Abs. 2 BGB.) verpflichtet. Ein Anspruch auf Erteilung des Bauauftrages ist nicht begründet, ebensowenig eine Forderung wegen Verletzung des Urheberrechts: unter das Kunstschutzgesetz vom 9. Januar 1907, das das Nachbauen nach fremden Entwürfen untersagt, fallen die Pläne offenbar nicht, da es sich doch wohl um ein landläufiges Bauwerk, nicht um eine individuelle künstlerische Schöpfung handelt. Das Literatur- Urheberrechtsgesetz vom 19. Juni 1901/22. Mai 1910, das auf Zeichnungen und Entwürfe für überwiegend nützlichen Zwecken dienende und auf künstlerische Formgestaltung verzichtende Bauwerke Anwendung findet, verbietet lediglich die hier nicht erfolgte Vervielfältigung, gewerbsmäßige Verbreitung und öffentliche Mitteilung von Entwürfen und Zeichnungen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. V. R. (Haftung des Architekten für Wechsel, die er für den Bauherrn unterzeichnet hat.)

Tatbestand und Frage: Ein Architekt, der einen Wohn- und Geschäftshausneubau projektiert hat, unterzeichnete in Höhe der bewilligten Gelder einschl. Hauszinssteuer-Hypotheken Bauwechsel als Aussteller. Der Bauherr ist mehr und mehr insolvent geworden, die Baugelder und Nachtragshypotheken sind z. T. von den Geldgebern zurückgehalten. Die Wechsel sind z. T. zu Protest gegangen. Ein Teil ist bei dem Architekten eingeklagt. Der Architekt ist nun nicht nur in Gefahr, sein Honorar zu verlieren, sondern er wird auch noch für einen größeren Betrag haftbar gemacht. Das Haus wird zunächst zwangsversteigert, da ein wesentlicher Betrag ungedeckter Forderungen gerichtlich eingetragen ist. Wie ist die Rechtslage für den Architekten?

Antwort: Der Architekt ist aus den von ihm unterzeichneten Bauwechseln als Aussteller zur Zahlung verpflichtet, und zwar unabhängig davon, ob er seinerseits die von ihm zu zahlenden Summen und seine eigene Honorarforderung bei dem Bauherrn betreiben kann. Dieses Risiko hat er nun einmal durch Unterzeichnung der Wechsel übernommen.

Das Baugrundstück haftet für die Forderungen des Architekten nur insoweit, als die Eintragung einer Hypothek für ihn auf Grund einer Bewilligung des Eigentümers erfolgt ist oder auf Grund eines zu wirkenden gerichtlichen Urteils im Wege der Zwangsvollstreckung noch erfolgt. Wegen der Honorarforderung des Architekten ist die Herbeiführung der Eintragung einer Sicherungshypothek auf Grund des § 648 BGB. nicht möglich, weil der Architekt nicht als „Unternehmer“ des Bauwerkes gilt. Auch mit Hilfe der Vorschriften des Gesetzes betr. die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 wird eine Sicherung des Architekten sich nicht erreichen lassen, da er nicht zu den „Baugläubigern“ des § 18 gehört, auch die Vorschriften über die dingliche Sicherung der Bauforderungen (II. Abschnitt § 9 ff.) gemäß § 9 des Gesetzes überhaupt erst durch eine besondere Verordnung in Kraft gesetzt werden müssen und eine solche Verordnung des preuß. Staatsministeriums für die dortige Gemeinde doch wohl nicht erlassen ist.

Wenn der Architekt durch Bezahlung der Wechsel Forderungen von Unternehmern oder Baugeldgebern tilgt, für welche Hypotheken eingetragen sind, so ist es zweckmäßig, daß er sich die entsprechende Forderung des Gläubigers gegen den Grundstückseigentümer nebst der Hypothek gemäß § 1154 BGB. abtreten läßt, da es zweifelhaft sein kann, ob sich ein solcher Übergang der Hypothek bereits kraft Gesetzes (§ 1164 BGB.) vollzieht. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 65. Inhalt: Der Baumarkt — Die Wohnungsbaufinanzierung — Wohnungswesen — Kongresse — Entscheidungen höherer Gerichte — Rechtsauskünfte —

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