

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

36 BERLIN
2. OKT.

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN · · ·

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

VON DER HAUPTVERSAMMLUNG DER FREIEN DEUTSCHEN AKADEMIE DES STÄDTEBAUES IN Breslau 1929

WIRTSCHAFTLICHE FRAGEN DES STÄDTEBAUES

Am 30. und 31. August d. J. tagte in Breslau die „Freie Deutsche Akademie des Städtebaues“. Die Tagung zerfiel in eine Mitgliederversammlung und eine öffentliche Versammlung. Beide fanden in der Technischen Hochschule statt. Aus der internen Versammlung sei hier nur erwähnt, daß der langjährige verdienstvolle Präsident, Geh. Reg.-Rat Prof. Dr.-Ing. E. h. Brix, sein Amt niedergelegt hat mit Rücksicht auf sein fortgeschrittenes Alter und sonstige Tätigkeit. An seine Stelle wurde der Direktor des Ruhrkohlen-siedlungsverbandes, Dr. Schmidt, Essen, zum Präsidenten gewählt.

Die öffentliche Versammlung war nach einer kurzen Ansprache des bisherigen Präsidenten, der noch den Vorsitz führte, und Begrüßungsworten der Vertreter von Behörden, Körperschaften und befreundeten Verbänden zwei wichtigen Tagesfragen gewidmet, und zwar: „Sanierung von Altstädten und die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Mitteln der Mietsteuer für diesen Zweck“ bzw. Frage der „Trabantenstädte“. Für das erste Thema war zum Referenten Stadtbaurat Dr.-Ing. E. h. Wolf, Dresden, zum Korreferenten 1. Baudir. Dr. Ranck, Hamburg, bestellt. Über das zweite Thema berichtete Arch. Hiller, Frankfurt a. M. An die Berichte schlossen sich Aussprachen, die zu den Ausführungen der Berichterstatter zum Teil noch neue Gesichtspunkte hinzufügten.

Da wir über die Referate zum ersten Thema noch näher berichten werden, so seien hier die Gedanken-züge der Redner nur ganz kurz gestreift.

Stadtbaurat Dr. Wolf ging davon aus, daß die Entwicklung der meisten deutschen Städte in den nächsten Jahrzehnten eine rückläufige sein werde. Das gewaltige Wachstum der Städte nach 1871, das das Bevölkerungsverhältnis von Stadt und Land völlig umkehrte — 1871 lebten 64 v. H. der deutschen Bevölkerung in Landorten und in der Landwirtschaft, nur 36 v. H. in den Städten, heute leben 64 v. H. in den Städten, davon etwa 27 v. H. in Großstädten —, findet seine Ursache in der Umwandlung Deutschlands vom vorwiegenden Agrarstaat zum heute vorwiegenden Industrie- und Handelsstaat. Dieser Prozeß war aber schon 1914 im wesentlichen abgeschlossen, auch ohne den Krieg und seine Folgeerscheinungen würde das Wachstum der Städte zum Stillstand, sogar zur Abnahme gekommen sein. Dazu kommt, daß die Industrie heute den Hauptwert auf einen billigen Arbeitsmarkt legen muß und dadurch zwangsläufig zu einer Dezentralisation kommt. Die weitere Entwicklung des Verkehrs wird ebenfalls eine Dezentralisation finden. Die Zukunftsaufgaben des Städtebauers werden daher, sobald der heutige Wohnungsmangel behoben ist, nicht sowohl in großen Stadterweiterungen als in der Sanierung der historischen Stadtteile und der Verbesserung der in der Zeit hastiger Industrialisierung vielfach planlos geschaffenen neuen Stadtteile bestehen. Grad und Tempo dieser Gesundung werden vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Forderungen der Hygiene, des Verkehrs, der Wirtschaft und der baupolizeilichen Sicherheit sind es, die zu einer Sanierung der Altstädte zwingen. Die mangelhaften hygienischen Zustände unserer Altstädte, ihre ungesunden Wohnungen sind nur zum Teil begründet in den Verhältnissen ihrer Entstehungszeit, häufig erst

entstanden durch die schlechten Hofverbauungen in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts. Würden wir die Höfe der Altstadt von den beengenden Zutaten befreien und die Wohnungen mit den nötigsten hygienischen Einrichtungen versehen, so würden die hygienischen Zustände zum Teil verbessert, und manches schöne Altstadthaus ließe sich erhalten. Schwieriger sind schon die Forderungen des Verkehrs zu erfüllen. Vor allem muß vermieden werden, durch Durchbrüche der Altstadt noch mehr Verkehr zuzuführen. Nicht nur der Durchgangsverkehr nach den Überlandstraßen, sondern auch der Verkehr von einem Stadtteil zum andern muß vielmehr um den Altstadtkern herumgeführt werden. Mit Hilfe der geltenden baupolizeilichen Bestimmungen werden gewisse Verbesserungen zweifellos zu machen sein, aber keine Sanierungen größeren Stils. Entscheidend sind die wirtschaftlichen Fragen.

Nach Darlegung der Gesichtspunkte, nach denen eine Sanierung der Altstädte vorzunehmen ist, wobei durch Lichtbilder die Ausführungen erläutert wurden, kommt Redner zu der Forderung, daß auch für Zwecke der Altstadtsanierungen Mittel der Hauszinssteuer flüssig gemacht werden, sobald der Stand der Wohnungsneubeschaffung das gestattet. Denn in der Regel werde es nicht möglich sein, derartige Sanierungen lediglich aus Mitteln des offenen Geldmarktes zu finanzieren. Es müssen also öffentliche Mittel flüssig gemacht werden, zwar nicht für rein geschäftliche oder verkehrstechnische Zwecke, wohl aber für den Ersatz von den bei Sanierungen abzubrechenden Altwohnungen, die dann in Außenbezirken durch neue ersetzt werden müssen. Nach den heutigen Bestimmungen ist eine Bezuschussung aber nur für Wohnungen gegeben, die der Wohnungszwangswirtschaft neu zugeführt werden, nicht für solche Ersatzwohnungen für abzubrechende Altwohnungen.

Die deutschen Stadtverwaltungen müssen, um rechtzeitig vorbereitet zu sein, wenn eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen in dieser Hinsicht eintritt, schon heute alle vorbereitenden Maßnahmen treffen, um dann mit der Sanierung der schlechtesten Stadtteile sofort beginnen zu können.

Der zweite Referent, Baudir. Ranck, Hamburg, erläuterte die Frage der Finanzierung von Altstadtsanierungen an dem besonderen Beispiel der in Hamburg durchgeführten derartigen Arbeiten, wobei er einen kurzen Überblick gibt über die Entwicklung der letzten 80 Jahre und die maßgebenden Gründe, um Sanierungen größeren Stils durchzuführen. Er behandelt dann das Thema von den drei Fragen aus: Wer soll sanieren, die Stadt oder die private Wirtschaft?; wie weit soll man gehen, wie weit abbrechen?; wie sind die Mittel aufzubringen und die Kosten möglichst zu beschränken?

Nach den Hamburger Erfahrungen war das wirtschaftliche Ergebnis der Sanierungen durchweg ein Kapitalsverlust bei den Unternehmen, aber um so günstiger, je weniger Wohnungen in den Sanierungsgebieten erhalten bleiben mußten. Der Akt der Sanierungen, d. h. der Ankauf des gesamten Geländes, kann der Privatwirtschaft nicht überlassen bleiben, denn diese kann die unvermeidlichen Verluste nicht tragen. Je umfangreicher der Geländeankauf ist, um so mehr sinkt der Verlust infolge der Sanierung. Je mehr Freiheit der Bebauungsplan in der Ausnutzung der Grund-

stücke gestattet, um so wirtschaftlicher ist der Erfolg des Gesamtunternehmens. Man darf also nicht starr an einem für ein Sanierungsgebiet aufgestellten Sanierungsplan festhalten, sondern muß ihn möglichst elastisch gestalten, wobei selbstverständlich die Forderungen des Verkehrs nach Möglichkeit erfüllt sein müssen.

Je früher die Stadt mit den Grundstücksankäufen vorgeht, je geheimer sie ihre Sanierungspläne halten kann, um die Spekulation auszuschalten, um so geringere Kosten werden für die Durchführung aufgewendet werden müssen. Um das möglich machen zu können, muß für die Fragen der städtebaulichen Bearbeitung und der Grundstückserwerbung eine einheitliche Stelle entscheidend sein. Die Stadt muß ferner verfügbare Mittel besitzen, um die Grundstücke kaufen zu können, ohne daß vorher eine öffentliche Bekanntgabe der Absichten durch die Beschlüsse der städtischen Körperschaften erfolgt.

Die Wiederbebauung der niedergelegten Stadtteile hat Hamburg dagegen der Privatwirtschaft überlassen. Sonst würde man zu einer Art Sozialisierung des Grund und Bodens durch die Stadt kommen, die nicht zweckmäßig ist.

Bezüglich der Finanzierung war Hamburg in der glücklichen Lage, zugleich eine Stadt und ein staatliches Gebilde zu sein, so daß es sich seine gesetzlichen Bestimmungen selbst schaffen konnte. Es konnte daher die Hauszinssteuermittel bereits heranziehen zum Bau von Ersatzwohnungen für abgebrochene Wohnungen in Sanierungsvierteln. Wie weit man in dieser Heranziehung gehen kann, das möchte Redner, da hier zu viele Faktoren mitsprechen, noch zukünftigen Erwägungen überlassen. Zu dem ersten Akt der Sanierung, der Freilegung, sollte aber eine Heranziehung jedenfalls nicht erfolgen. —

Die anschließende Aussprache ergab Übereinstimmung darin, daß ohne öffentliche Mittel eine durchgreifende Sanierung der Altstädte nicht möglich sein würde. Da mit einem Abbau der Hauszinssteuer — für die sich ja viele aussprachen — in absehbarer Zeit nicht zu rechnen sei, wären gesetzliche Bestimmungen zu fordern, die nach Behebung der Wohnungsnot Mittel der Hauszinssteuer für Sanierungen bereitstellen. Es wird als dringend erachtet, daß die deutschen Stadtverwaltungen heute schon vorbereitende Maßnahmen für die Durchführung solcher Sanierungen, insbesondere durch Aufstellung von Planungen, statischer und wirtschaftlicher Untersuchungen, dafür treffen, daß mit der Sanierung der Altstädte sofort nach Behebung der Wohnungsnot begonnen werden kann. —

Zum Thema „Trabantenstädte“ von Arch. Hiller, Frankfurt a. M., entnehmen wir aus den Ausführungen folgende Gedankengänge: Städtebaupolitik ist eine Funktion der Wirtschaftspolitik, letztere ist aber heute Reichssache, deshalb hat sich die Städtebaupolitik dem wirtschaftspolitischen Kreis des Reiches anzupassen. Die staatliche Wirtschaftspolitik muß aber

darauf gerichtet sein, besondere volkswirtschaftliche Werte zu erhalten, jeder Wertminderung entgegenzutreten. Daher laufen nur auf lokalen Interessen aufgebaute Stadterweiterungspläne den Grundsätzen der Staatspolitik zuwider. Die Bezeichnungen „Satellitenstädte“ oder „Trabantenstädte“ sind Schlagworte geworden, die sowohl von den Gegnern der Großstadt benutzt werden, um Eingemeindungen zu verhindern, wie von den Vertretern der Großstadt, um wirtschaftlich nicht berechnete Ansprüche anzumelden.

Satellitenstädte als neue Verkehrszentren verändern und erschüttern aber die in bestehenden wirtschaftlichen Zellen festgelegten volkswirtschaftlichen Immobilien und Bodenwerte. Satellitenstädte um eine Mutterstadt zwingen Verkehrsmittel und Verkehrseinnahmen auf eine Reihe nicht intensiver Verkehrsstrecken zu verästeln und hier zu verbessern. Es ist zweckmäßig, in einem zwischenstädtlichen Verkehr, d. h. Verkehr zwischen zwei bereits bestehenden Wirtschaftszentren, den Verkehr zu intensivieren und an Stelle der kleineren Verkehrswege einen rentableren Massenverkehrsstrom zusammenzufassen. Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Mutterstadt und Satellitenstädten werden marktmäßig nur der ersteren zugute kommen. Die Entwicklung der Satellitenstädte hängt ferner in hohem Maße von den Einrichtungen der Mutterstadt ab, denn es ist nicht möglich, die Satellitenstädte gleichwertig mit der Mutterstadt auszugestalten.

Wirtschaftlich selbständige Gemeinden im Gebiet des Tagesverkehrs der Großstadt mit eigenem Arbeitsmarkt können sich andererseits auf die Dauer nicht erhalten. Als Verwaltungsform für eine große Agglomeration mit zentraler Entwicklung kann daher nur ein Zweckverband mit der gesetzlichen Befugnis des Lastenausgleiches oder eine Einheitsgemeinde in Betracht kommen. Letztere arbeitet aber bedeutend billiger, da sie ihre Verwaltungsbezirke so abgrenzen kann, wie es der durch die wirtschaftliche Umschichtung geschaffenen Struktur der Gesamtagglomeration am besten entspricht.

Die planmäßige Entwicklung der Großstadt sollte nur nach der Richtung des „anschließenden“ Ausbaues des „bestehenden“ Stadtzentrums erfolgen. Ob dabei die Vorstädte weiter ausgebaut oder Vororte entwickelt werden sollen, ist eine Frage, die oft beeinflusst wird von der Bindung der Großstadt an ihre politischen Grenzen und gehemmt wird durch frühere Versäumnisse der Bodenpolitik. Wo aber eine Großstadt dazu in der Lage ist, soll sie nicht durch Beschränkungen auf die innere Baupolitik den teureren Grundstücksring der Vorkriegszeit wiedererstehen lassen, sondern sie soll Vororte entwickeln, was oft billiger ist als der Ausbau der Vorstädte, ganz abgesehen von sonstigen Vorzügen.

In der anschließenden Aussprache wurden von Stadtbaurat Behrendt, Breslau, noch Leitsätze zu demselben Thema von Prof. Dr. Heiligenthal, Karlsruhe, verlesen, der am Erscheinen verhindert war. Redner verbreitete sich außerdem persönlich über die frühere Bodenpolitik der Gemeinden. — — Fr. E. —

ITALIENISCHE WOHNUNGSFÜRSORGE

Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Chemnitz

Italien ist ein weiteres Beispiel dafür, daß die Einmischung der öffentlichen Hand in den Wohnungsbau keine Kriegsfolge, sondern schon vorher nötig geworden ist. Ein Wohnungsbaugesetz Luzattis (1905) suchte den Wohnungsbau durch Steuererleichterung (Grundsteuererlaß auf 10 Jahre) sowie durch Ausdehnung der Beleihungsmöglichkeit durch die öffentlichen Kreditinstitute einschl. Sparkassen zu beleben. Das erste bedeutete eine Verringerung der Grundstückslasten um ein Drittel oder 2 bis 3 v. H. der Rente. Die Kreditinstitute durften bei „Volkswohnungen“ bis zu 50 v. H. des Bauwertes ersttellig beleihen und, wenn es sich um subventionierte Bauten gleicher Art handelte, gar bis zu 75 und 90 v. H., so daß also gar keine zweite Hypothek nötig ist.

Diese Vorteile sind aber zunächst nur gewährt worden, wenn die Gemeinde oder sonstige öffentliche Körperschaften selbst bauten. Private Bauherren, auch die gemeinnützigen, erhielten sie nicht.

Die Städte haben bis 1908 selbst gebaut, von da ab werden die sog. „Institute“ geschaffen, womit sich der

stadteigene Bau, wie in Frankreich, durch ein besonderes „office“ — seit 1912 — ein gemischtwirtschaftliches Kleid überwirft, um vom Bürokratismus weniger beengt zu sein. Natürlich stehen diese „Institute“ zu 100 v. H. unter städtischem Einfluß. Sie füllen damit die Rolle aus, die bei uns den gemeinnützigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften m. b. H. zugefallen ist. Während sich aber in Deutschland bei dieser Entwicklung scharfe politische Gegensätze offenbart haben, ist das weder in Frankreich noch Italien der Fall gewesen. Der Faschismus hat diesen verkappten stadteigenen Bau unberührt gelassen, obschon er sich gleichzeitig für den Privatbau erklärt hat, indem er die Steuererleichterungen auch diesem erschloß (1927). Sie gelten seit 1919, auf 25 Jahre.

Wie überall in der Welt, steht man auch in Italien dem Problem gegenüber, trotz gestiegener Baukosten die Mieten in diesen Volkswohnungen tragbar zu halten, denn überall in der Welt sind die Einkommen der breiten Masse nicht einmal für den bescheidensten Wohnungsaufwand ausreichend, selbst bei den Siegern im Weltkriege nicht.

Durch (jährliche) Zinszuschüsse in Höhe von 2 bis 5 v. H. des Bauwertes, später durch einmalige — verlorene — Kapitalbeihilfen von 20 v. H. des Bauwertes hat man durch Staatsbeihilfen die Überteurung abgedeckt. Diese Staatsmittel sind ab 1919 bis 1927 geflossen. Seit 1928 müssen sich die Gemeinden selbst helfen.

Die Institute finanzieren nunmehr zu 50 v. H. mit Hilfe einer erststelligen Hypothek, zu 50 v. H. mit Eigenkapital, das sie von den Städten aus deren Betriebsvermögen erbitten müssen, wobei der Erfolg mehr oder minder vom Temperament des Direktors eines solchen Instituts abzuhängen scheint. Mein Besuch des Mailänder Instituts fiel wenigstens gerade in eine Zeit, wo sich dieses für die laufende Kampagne wieder 45 000 000 Lire „erkämpft“ hatte. Hier klingen für deutsche Bauamtsdezernenten verwandte Saiten an!

An Private oder gemeinnützige Baugesellschaften werden Subventionen weder vom Staate noch von der Gemeinde gezahlt. Wir können den subventionierten Bau also in Italien nur als den der Institute studieren.

Die Zinsen sind auch nach dem Kriege in Italien gestiegen, wenn auch nicht so wie in Deutschland. Die erste Hypothek kostet jetzt etwa 7 v. H. einschl. einer 50- bis 50jährigen Tilgung. Das Eigenkapital des Instituts, das, wie eben erwähnt, den Rest der Bau-summe decken muß, wird nur in manchen Städten à fonds perdu eingesetzt, in Mailand steht es zu 4 bis 5 v. H., da diese Dividende der Stadt gezahlt werden muß, wobei die Frage, ob man dieses Geld einmal zurückerhält, unerörtert bleibt.

Der Italiener rechnet nicht nach Wohnungen, sondern nach Räumen (locali), wobei — wie bei uns — die Küche nebst Zubehör als Raum gezählt wird. In den Volkswohnungen kostet ein „Raum“ in diesem Sinne 10 000 Lire = 2200 M. Baukosten. Es ergibt sich folgende Rentabilitätsberechnung, wenn die beigesetzten Zinssätze angewendet werden:

50 v. H. Bauwert erststellig	= 5000 Lire zu 7 v. H.	= 350 Lire
50 v. H. Bauwert Eigenkapital	= 5000 Lire zu 4 v. H.	= 200 Lire
Für Unterhaltung usw.		= 70 Lire
Jahresmiete		= 620 Lire = 136,40 M.

Drei Räume, unsere Zweizimmerwohnung, kosten also rund 400 M. Jahresmiete bei dieser Finanzierung. Das ist die doppelte Miete, die vor dem Kriege gezahlt wurde, wobei Lire gleich Lire gerechnet ist. Wenn die auf etwa den vierten Teil erfolgte Entwertung in Betracht gezogen wird, ist es erst die Hälfte der valorisierten Miete. Oder, auf deutsche Verhältnisse bezogen: Der Italiener zahlt in diesen Volkswohnungen erst 50 v. H. der Goldfriedensmiete. Da in Deutschland selbst subventionierte, mit Hauszinssteuermitteln erstellte Neubauwohnungen 140 bis 150 v. H. der Friedensmiete kosten, wird der Abstand der beiden Länder in der Mietenvalorisierung deutlich. Die Mietpreisbildung in den Volkswohnungen steht unter dem Drucke der Altmiete, die gleichfalls bei 50 v. H. der Friedensmiete (in Gold) steht. Dagegen halten die von den Privaten — ohne Subventionen — erstellten Wohnungen beim Achtfachen der Vorkriegsmiete, also bei 200 v. H. der Friedensmiete in Gold. Das findet man in Italien „schrecklich hoch“. Und doch wiederholt sich hier nur das Schauspiel, was Holland, England, Schweden, die Schweiz auch bieten.

In Deutschland ist es heute bekanntlich noch gar nicht möglich, für 200 v. H. Miete durchgängig mit privatem Gelde zu bauen. Aber in Italien sind eben die Baukosten (nicht die Bankzinsen!) bedeutend billiger als bei uns. Es kosten: der Kubikmeter umbauten Raumes 18 M., der Maurer 65 Pf. Stundenlohn. Die deutschen Zahlen sind bekanntlich 52 M. und 1,20 M. Die berühmte Steigerung des Lire 1926 bewirkte ein Absinken der (damaligen) Baukosten um 10 v. H.

Die Volkswohnungen werden überwiegend als Hochgeschloßhäuser — 4 Geschosse — in den Großstädten gebaut. Man bevorzugte Blockbebauungen mit Innenhöfen. Schlitzbauten werden vermieden. Die

Bauordnungen der Großstädte schreiben jetzt vor, daß mindestens 20 v. H. der Parzelle unbebaut zu bleiben haben.

Man legt bis zu 4 Kleinwohnungen an eine Treppe. Die faschistische Regierung setzte die Zahl der Räume der Volkswohnungen von 5 auf höchstens 3 herab (40 bis 50 qm). Es sind also etwa dieselben Maße, wie sie bei uns jetzt angewendet werden. Innenklosett und Bad sind vorhanden. Zentralbäder und Wohlfahrtsanlagen nach Wiener Muster werden für nötig erachtet. Die Ausstattung der Innenhöfe ist einfacher als bei uns. In der neuzeitlich einfach-klaaren Architektur folgt Italien Deutschland nicht. Die Wohnungen werden ordentlich und sauber gehalten.

Das Institut der Stadt Mailand residiert in einem großen Geschäftshaus der inneren Stadt. Das Haus gehört dem Institut, ist jedoch teilweise an Privatfirmen vermietet. Das Institut hält einen eigenen Wohnungsnachweis, der getrennt von dem städtischen geführt wird. Die Vergebung der neuen Wohnungen regelt ein Ausschuß. Eine spezielle Wohnung wird nicht zugeteilt. Der Wohnungsberechtigte kann sich die Wohnung selbst aussuchen. Das Institut muß aber auch noch zufolge besonderer Abmachungen mit der Gemeinde deren Wohnungsnachweis mit Wohnungen versorgen. Dort sind zur Zeit noch 50 000 Wohnungssuchende angemeldet.

Auf meine Frage, ob man dieses Institut für immer zu behalten gedenke, wurde dies unbedingt bejaht. Im Gegensatz zu Holland und der Schweiz, die die Zuschußwirtschaft bereits stark abgebaut haben, hält Italien an diesem stadteigenen Bau als Dauereinrichtung fest. Bei uns haben Finanzdezernenten in den letzten Jahren die Meinung vertreten, daß diese Zuschußwirtschaft etwas Vorübergehendes sein müsse, hier in Italien findet man auch die andere Meinung deutscher Wohnungswirtschaftler bestätigt, daß die Gemeinde auf einem Ausschnitt des Wohnungsbaues, der Versorgung Bedürftiger, noch lange sitzen bleiben wird.

Interessant ist endlich noch die Summe des bisher in Mailand im Wohnungsbau Geleisteten. Diese Stadt marschiert in Italien an der Spitze der Großstädte, und wir wollen sie mit der etwa gleich großen deutschen Stadt Köln vergleichen, welche letztere sich wiederum in Deutschland hervorgetan hat. Setzen wir die Jahre nach der deutschen Stabilisierung in Vergleich, so ergibt sich (auf 1000 Einw. gerechnet):

Zahl der Wohnungen	1924	1925	1926	1927	
	11	13	8,6	6,4	Mailand
	2,2	3,8	4,9	5,1	Köln

Das überragende Ergebnis der italienischen Stadt beruht — ein recht wichtiges Wahrzeichen — darauf, daß zur Hälfte der Privatbau daran beteiligt ist, also ohne Subventionen, lediglich durch Steuererleichterungen belebt, und übrigens auch erst seit 1927. Läßt man den Privatbau weg, so überwiegt das Ergebnis der deutschen Stadt.

Gruppieren wir die 1927 erstellten Wohnungen nach Art unseres Statistischen Reichsamts nach Größenklassen, um zu erkennen, inwieweit das Bestreben vorgeherrscht, Kleinwohnungen für die breite Masse herzustellen, so ergibt sich folgendes Bild:

	1-3räumig	4räumig	5räumig	6- u. mehrräumig
Deutschland	31,8 v. H.	43,3 v. H.	15,3 v. H.	9,6 v. H.
Mailand	64 v. H.	19 v. H.	11 v. H.	6 v. H.

Hieraus ist zu ersehen, daß die Italiener bescheidener gebaut haben und daß sich auch die Privatwirtschaft dem angeschlossen hat, was wir beherzigen sollten.

Diese, wie ich meine, für uns Deutsche recht interessanten Aufschlüsse wurden mir in persönlicher Aussprache mit dem Wohnungsbauvorstand und dem Direktor des Mailänder Instituts für Volkswohnungsbau gegeben, deren liebenswürdiger Empfang an „Amtsstelle“, in diesem Falle in einem wundervollen alten Renaissancepalast, mir noch in angenehmster Erinnerung sind. —

ENTSCHEIDUNGEN HÖHERER GERICHTE

Haftpflicht des Architekten bei Übervorteilungen des Bauherrn durch Handwerker. (Reichsgericht.)

Architekt X hatte den Umbau einer Villa geleitet und beanspruchte das vereinbarte Honorar in Höhe von 10 v. H. der Bausumme, die 249 440 M. betrug. Der Bauherr zahlte 8856 M. und lehnte die Restzahlung von mehr als 16 000 M. ab mit der Begründung, daß er durch

die vom Architekten beschäftigten Handwerker übervorteilt worden sei. Der Architekt habe sich bei der Prüfung der Handwerkerrechnungen Nachlässigkeiten zuschulden kommen lassen bzw. die Rechnungen überhaupt nicht geprüft.

Die Restforderung des Architekten ist hierauf auf dem Klagewege geltend gemacht worden. Das Landgericht Hamburg setzte 6604 M. als unberechtigt ab und machte im übrigen die Ansprüche des klagenden

Architekten von dem Eide darüber abhängig, ob tatsächlich ein Architektenhonorar von 10 v. H. vereinbart worden ist. Das Hanseat. Oberlandesgericht änderte das landgerichtliche Urteil nur insoweit ab, als im Falle der Eidesverweigerung durch den Kläger die Klage in Höhe von 10 295 M. abgewiesen werden sollte.

Der beklagte Bauherr legte gegen diese Entscheidung Revision beim Reichsgericht ein, und dieses hob durch den III. Zivilsenat das Urteil des Hanseat. Oberlandesgerichtes auf und verwies die Sache an einen anderen Senat des Oberlandesgerichtes. Die reichsgerichtliche Entscheidung ist sehr wichtig. Sie besagt u. a.:

Das Oberlandesgericht ist davon ausgegangen, daß der beklagte Bauherr die Handwerkerrechnungen, die für die Honorarberechnung grundlegend waren, alle bezahlt hat. Hierin erblickte es die Tatsache, daß der prozentuale Anspruch des Klägers sich nicht verringern kann. Hierbei hat aber das Oberlandesgericht rechtsirrig nicht beachtet, daß es der Regel nach Pflicht des bauleitenden Architekten ist, die Bauhandwerkerrechnungen auf ihre Richtigkeit hin zu prüfen, und daß der Bauherr nur auf seine Anweisungen hin Zahlungen leistet. Der Beklagte durfte sich auf diese Prüfung durch einen Sachverständigen, seinen bauleitenden Architekten, verlassen. Infolgedessen kann der Kläger sich nicht auf die Tatsache der von ihm veranlaßten Zahlungen berufen, wenn er dabei schuldhaft handelte und zu hohe Zahlungen bewilligte. Bedenken erregt auch die Annahme des Oberlandesgerichtes, daß der Beklagte wegen schuldhafter Verletzung der Aufsichtspflicht des Klägers deshalb nicht aufrechnen könne, weil nicht nachgewiesen sei, welche Ansätze der Handwerker zu hoch seien und womit der Kläger seine Pflichten verletzt habe. Würde die weitere Beweiserhebung ergeben, daß Rechnungen um 50 v. H. überschätzt seien, so wäre eine wiederholte Prüfung geboten, ob nicht solche oder ähnliche hohe Überforderungen der Handwerker dem Kläger bei Anwendung pflichtmäßiger Sorgfalt auffallen und ihm Anlaß geben mußten, sie auf das richtige Maß zurückzuführen. Ebenso ist die Behauptung des Beklagten unrichtig gewürdigt, daß der Kläger ihm zugesichert habe, die Beschäftigung von nicht ortsansässigen Handwerkern bei dem Hausumbau würde keine Mehrkosten verursachen.

Irrtümer bei Abschluß von Dienstverträgen. Bei Abschluß eines Dienstvertrages kann sich der Arbeitgeber im Irrtum über Tatsachen oder Eigenschaften des Bewerbers befinden, deren Kenntnis ihn von der Vertragsschließung abhalten würde. Nach § 119 BGB. ist er daher berechtigt, den Vertrag anzufechten, wenn anzunehmen ist, daß er bei Kenntnis der Sachlage und bei verständiger Würdigung des Falles eine Anstellung nicht vorgenommen hätte. Unter Irrtümern versteht man auch solche Eigenschaften der Person, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden. Belanglos ist jedoch, ob der Irrtum des Arbeitgebers verschuldet oder unverschuldet war. Ist der Arbeitgeber absichtlich in einen Irrtum versetzt worden, so liegt ein Fall arglistiger Täuschung von seiten des Arbeitnehmers vor. Auch diese berechtigt den Arbeitgeber, den Dienstvertrag anzufechten.

Die Anfechtung hat zur Folge, daß der Dienstvertrag von Anfang an als nichtig anzusehen ist. In der der Anfechtung vorausgegangenen Zeit können zwar der Arbeitnehmer Arbeit, der Arbeitgeber Zahlungen geleistet haben, zu denen sie durch keinen Vertrag verpflichtet waren. Die Tatsache der erfolgten Arbeitsleistung bedingt jedoch eine angemessene Entschädigung, da anderenfalls der Arbeitgeber ungerechtfertigt bereichert wäre. Der Arbeitgeber hat daher für den Zeitraum, in dem Arbeit geleistet, Vergütung aber noch nicht gewährt wurde, Zahlung zu leisten, für deren Höhe im allgemeinen das ursprünglich vereinbarte Gehalt die Grundlage bilden dürfte.

Der Arbeitgeber, der durch den Irrtum oder die arglistige Täuschung des Arbeitnehmers einen Schaden erleidet, hat Anspruch auf Ersatz desselben. Andererseits hat der Arbeitnehmer, der durch eine unbegründete Anfechtung geschädigt wird, seinerseits einen Schadenersatzanspruch.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 79. Von der Hauptversammlung der Freien Deutschen Akademie des Städtebaues in Breslau 1929 — Italienische Wohnungsfürsorge — Entscheidungen höherer Gerichte — Rechtsauskünfte —

Nach einer Entscheidung des Reichsarbeitsgerichts vom 15. Juni 1929 — RAG. 655/28 — bedarf es zur Erklärung einer Anfechtung nicht des ausdrücklichen Gebrauchs des Wortes „anfechten“. Schon Wendungen wie „Bestreiten der Verpflichtung“, „Nichtanerkennen“, „Zurückfordern“ und dergleichen können genügen. Eine Anfechtung kann auch in einer fristlosen Entlassung enthalten sein, muß es aber keineswegs, jedenfalls kann eine fristlose Entlassung nicht ohne weiteres einer Anfechtungserklärung gleichgestellt werden.

Als Anfechtungsgründe gelten z. B. Vorstrafen des Arbeitnehmers, die dem Arbeitgeber unbekannt blieben, es sei denn, daß sich der Angestellte jahrelang im Dienste bewährt hat. Weiterhin kommen in Betracht: Geisteskrankheit, Kleptomanie, Vorlage gefälschter Zeugnisse bei der Einstellung, Verschweigen wichtiger Personalien trotz Befragen, etwa der Schwerbeschädigteneigenschaft. Kein ausreichender Grund zur Anfechtung ist dagegen Irrtum über die allgemeine Leistungsfähigkeit; es müssen vielmehr stets ganz bestimmte, wesentliche Tatsachen vorliegen, die dem Arbeitgeber unbekannt blieben. — K. E.

RECHTSAUSKUNFTE

Arch. K. in B. (Zäunerecht.)

Tatbestand und Frage: A. kauft von einer Terraingesellschaft B. als erster eine Parzelle und zäunt diese ringsum im Einverständnis mit B. mit einfachem Drahtzaun ein auf eigene Kosten. Der Zaun auf der linken Nachbarparzelle wurde ganz auf diese gestellt. Diese Parzelle ist von C. inzwischen bebaut worden. A. hatte mit B. vereinbart, daß beim Verkauf der Parzelle an C. von diesem die anteiligen Zaunkosten eingezogen wurden, was aber unterlassen wurde. C. weigert sich jetzt einen Kostenanteil zu tragen. Wie ist die Rechtslage? —

Antwort: Nach dem Zäunerecht hat der Grundstückseigentümer den Zaun rechts, von der Straßenfront aus gesehen, aufzustellen und zu unterhalten. Die übrige Einzäunung hat A., nachdem er seine Parzelle von der Terraingesellschaft B. gekauft hatte, lediglich in seinem eigenen Interesse gemacht, um sein Grundstück bis zur Behauung vom Nachbargrundstück abzugrenzen. Den Zaun, welchen er links als Abschluß seines Grundstücks gesetzt hat, hat er, wie der Schlußsatz der Anfrage ergibt, nicht auf die Grenze, sondern auf die Nachbarparzelle gesetzt, die später von B. an C. verkauft wurde. Hierzu war A. nicht berechtigt. Durch die Errichtung des Zaunes auf dem Nachbargrundstück des B. ist der mit dem Grund und Boden des Nachbarn fest verbundene Zaun nach § 94 BGB. in das Eigentum des B. übergegangen. Die Terraingesellschaft B. brauchte diese Zaunerrichtung auf ihrem Grundstück nicht zu dulden. Die Vorschriften über den Oberbau (§ 912 ff. BGB.) finden keine Anwendung, da es sich nicht um die Errichtung eines Gebäudes handelt. B. war auch nicht verpflichtet, dem A. die anteiligen Zaunkosten zu erstatten; ein Anspruch gegen B. könnte nur auf ungerechtfertigte Bereicherung des B. gestützt werden, insoweit B. durch die Errichtung des Zaunes eigene Aufwendungen erspart hätte. Letzteres ist nicht ohne weiteres anzunehmen; denn wenn auch der Nachbar nach § 919 BGB. verpflichtet ist, zur Errichtung fester Grenzzeichen mitzuwirken und die Kosten einer solchen Abmarkung von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen sind, so ist es doch fraglich, ob gerade die Errichtung eines Zaunes, und zwar eines solchen Zaunes, erforderlich war und dem Willen des B. entsprach, oder ob nicht die Grenzabmarkung auch in anderer, insbesondere in einer billigeren Weise, hätte geschehen können, so daß die Bereicherung sich nicht ohne weiteres mit den halben Herstellungskosten des Zaunes deckt. Wenn B. unabhängig von seinen gesetzlichen Verpflichtungen zugesagt hat, beim Verkauf der Nachbarparzelle die anteiligen Zaunkosten vom Käufer einzuziehen und an A. zu erstatten, so könnte hierin die Übernahme einer selbständigen Verpflichtung erblickt werden, für deren Nichterfüllung die Terraingesellschaft B., falls die Verpflichtung seitens ihres gesetzlichen Vertreters eingegangen ist, verantwortlich gemacht werden könnte.

Gegen C. erscheinen Ansprüche nicht begründet. Er hat das Grundstück in dem Zustand, in dem es sich beim Kauf befand, erworben, also einschließlich des Eigentums an dem Zaun. Er ist also in keiner Weise ungerechtfertigt bereichert, vielmehr ist ihm der Zaun infolge eines zwischen ihm und der Terraingesellschaft B. geschlossenen Vertrages zugefallen.

Läßt C. den Zaun stehen, so ist A. zur Mitbenutzung nicht berechtigt, da es sich, wenn auch um eine zum Vorteil beider Grundstücke dienende, so doch nicht um eine gemeinschaftliche Grenzerichtung nach § 921 BGB. handelt, vielmehr um eine dem C. allein gehörige. C. hat dafür als Eigentümer auch die Unterhaltungskosten allein zu tragen.

Reißt C. den Zaun nieder, woran ihn A. nicht hindern kann, so können sowohl A. wie C. die Errichtung eines anderen festen Grenzzeichens auf der Grenze und zwar auf gemeinschaftliche Kosten gemäß § 919 BGB. verlangen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.