

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

38 BERLIN
16. OKT.

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN · · ·
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

SCHLESISCHE SIEDLUNGS- UND HEIMSTÄTTENWOCHE

Von Reg.-Bmstr. B. Hirsch, Breslau

Der Magistrat der Hauptstadt Breslau veranstaltete in Verbindung mit der Werkbundaussstellung „Wohnung und Werkraum“ eine Schlesische Siedlungs- und Heimstättenwoche. Die Tagung fand in der Technischen Hochschule vom 26. bis 28. August statt und war erfreulicherweise auch von Vertretern der Ministerien, Abgeordneten usw. sehr gut besucht. Sie gab in einer überaus reichhaltigen Vortragsreihe einen außerordentlich lehrreichen Überblick über die wichtigsten Fragen des Siedlungs- und Wohnungswesens, insbesondere über den gegenwärtigen Stand und die anzustrebenden Ziele der Entwicklung des Wohnbaues in Ostdeutschland. Zugleich bot sie eine ausgezeichnete Erläuterung und Ergänzung der der gleichen Aufgabe dienenden „Wuwa“ mit den praktischen Beispielen ihrer 150 Wohneinheiten darstellenden Versuchssiedlung und ihren übrigen, das ganze neuere Bauwesen umfassenden Veranstaltungen.

Die umfangreiche Tagesordnung von nicht weniger als 19 Vorträgen gliederte sich in drei Gruppen, die in den Schlagworten zusammengefaßt waren: 1. Öffentliche und private Wirtschaft im Wohnungsbau; 2. die gesetzlichen Grundlagen; 3. die Verbesserung des Wohnwesens. — Technische Aufgaben und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Nach einer Begrüßungsansprache von Oberbürgermeister Wagner eröffnete Staatssekretär Schmidt, Berlin, die Tagung mit einem Vortrag über „Die allgemeine und staatspolitische Bedeutung des Wohnungsbaues und seine Förderung durch Reich und Länder“. Die Wohnungspolitik des Reiches und der Länder mit ihren Grundpfeilern: Zwangswirtschaft und Gewährung von Baudarlehen für Neubauten mit Hilfe der Hauszinssteuer, habe sich trotz aller Anfeindung bewährt. Solange die Hauszinssteuerhypotheken in der gleichen Höhe wie bisher zur Verfügung stehen, könnten auch in Zukunft jährlich etwa 40 000 Wohnungen in Preußen mehr gebaut werden, als der Zugang der Haushaltungen im gleichen Zeitraum beträgt. Bei besserer Ausgestaltung der Verkehrsmittel, vor allem des Kraftwagenverkehrs, und bei planmäßiger und zweckmäßiger Ausbildung der Bauordnungen und der Bebauungspläne der Städte, wie z. B. vorbildlich in Breslau, ist zu hoffen, daß die Wohnungsnot in absehbarer Zeit beseitigt wird, und zwar auch ohne Mietskaserne durch Flachbauten am Rande der Städte (Breslau-Zimpel, Breslau-Pöpelwitz usw.). Das wäre um so wünschenswerter, als bei dem verhängnisvollen Zusammenhang des mangelhaften Wohnungswesens mit dem Geburtenrückgang in Deutschland, in diesen neuen Siedlungen auch eine Stärkung der Kinderfreudigkeit zu erwarten sei. Bei aller Anerkennung der erheblichen Fortschritte des Siedlungs- und Bauwesens gegenüber der Vorkriegszeit könne aber ein Bedenken nicht unterdrückt werden: Die von den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften errichteten Wohnungen seien heute schon zum Teil so teuer, daß sie selbst von gut belohnten Arbeitern nicht mehr bezahlt werden können. Hier Wege und Mittel zur Abhilfe zu schaffen, sei eine der wichtigsten Aufgaben auch der Breslauer Siedlungswoche, der er daher von ganzen Herzen guten Erfolg wünsche.

In dem zweiten Vortrag über „Die Finanzierung des Wohnungsbaues und der Siedlung“ stellte Minist.-Rat Dr. Wölz, Berlin, fest, daß der private Kapitalmarkt im steigenden Maße im-

stande ist, wieder die 1. Hypothek aufzubringen. Auch die Beleihungsgrenze müsse die Friedenshöhe erstreben. Die immer wiederkehrenden Schwankungen der Herstellungskosten müssen namentlich in der ländlichen Siedlung durch einen gegebenenfalls zu verlängernden Zwischenkredit aus dem laufenden Geldmarkt vorläufig ausgeglichen werden. Alle Bestrebungen, Eigenkapital für die Wohnungsherstellung heranzuziehen, sind zu stärken. Die noch nicht entbehrlichen Mittel der öffentlichen Hand sollten als hypothekarisch gesicherte Darlehen gewährt werden. Mietzuschüsse sollten sich immer mehr auf besonders Bedürftige (Kriegsbeschädigte usw.) beschränken. Die Höhe der Erstellungskosten muß auf ein Mindestmaß herabgedrückt werden, das freilich aus bevölkerungs-, gesundheits- und sozialpolitischen Gründen an den Mindestforderungen an Umfang und Zustand der Wohnungen seine Grenze habe.

Dr. Lubowski, Berlin, berichtet über den öffentlichen und privaten Realkredit und die Finanzierung des Wohnungsbaues in Deutschland; er betonte besonders die Notwendigkeit des Zusammenschlusses der verschiedenen öffentlichen und privaten Realkreditgeber. Den voraussichtlich in nächster Zeit auftretenden Kredit Schwierigkeiten müsse mit allen Mitteln entgegen gearbeitet werden. Stadtrat Dr. Fuchs, Breslau, wies in seinen Ausführungen: „Der Wohnungsbau und die deutschen Städte“ auf die erschreckend hohe Zahl von baufälligen Wohnungen hin, die in Breslau allein 6000, in ganz Deutschland etwa 500 000 betrage. Der Fehlbetrag an Wohnungen müsse daher höher als üblich angenommen und die Hoffnung auf baldige Beseitigung der Wohnungsnot etwas herabgemindert werden. Im Anschluß hieran sprach Stadtrat Dr. Heymann, Chemnitz, über „Deutsche Wohnungsprobleme aus internationaler Perspektive“ und stellte die gleichen Nöte auch der außerdeutschen Staaten in bezug auf verzögerte Beseitigung der Elendswohnungen, Beschränkung der Bautätigkeit auf Errichtung von Kleinstwohnungen infolge von Finanzschwierigkeiten, und Behinderung der Bautätigkeit infolge schädlicher politischer Einflüsse fest. Deutschlands bisherige Leistungen auf dem Gebiete der Bekämpfung der Wohnungsnot könnten sich im Vergleich mit denen der übrigen auch hier mit ihm in Schicksalsgemeinschaft verbundenen Kulturvölker durch- aus behaupten.

Stadtbaurat Behrendt, Breslau, bezeichnete in seiner Übersicht über „Die gegenwärtige Rechtsgrundlage des Städtebaues und Wohnungswesens, Möglichkeiten und Wünsche“ das Fluchtliniengesetz vom Jahre 1875 in der erweiterten Fassung des Wohnungsgesetzes vom Jahre 1918 als eine brauchbare Grundlage für eine Arbeit im Sinne städtebaulichen und wohnungspolitischen Fortschrittes. Ein Mangel der bisherigen gesetzlichen Regelung sei darin zu erblicken, daß die Fragen der Baubeschränkung Enteignung und Entschädigung noch nicht restlos geklärt sind. Der Erfolg städtebaulicher Reformarbeit wird aber davon abhängen, ob bei einer Weiterentwicklung der Gesetzgebung mit einer gewissen Entschlossenheit dem Wandel der Anschauungen Rechnung getragen wird, der eine Unterordnung privater Interessen unter die der Allgemeinheit verlangt. Diesem Gesichtspunkt

müsse auch die möglichst baldige Neuordnung des gesamten preußischen Baurechtes im Gegensatz zu dem letzten Entwurf des Städtebaugesetzes, das wegen seiner erheblichen Mängel mit Recht im Staatsrat abgelehnt wurde, Rechnung tragen.

In seinem Vortrag „Die Heimstättengesetzgebung und ihre praktischen Auswirkungen unter besonderer Berücksichtigung der Kleingartenfrage“ empfahl Reg.-Rat Glasnek, Brieg, den vorbildlichen Kommentar von Krüger zum Reichsheimstättengesetz (R. Hobbing, Berlin) und machte aufmerksam auf die provinziellen Wohnungsfürsorgestellen, die jederzeit bereit seien, mündliche oder schriftliche Auskunft über alle einschlägigen Fragen zu geben.

Die dritte Vortragsreihe begann Stadtrat Dr. Weber, Königsberg, mit seinen Darlegungen über „Die Bodenpolitik als Grundlage der Wohnungswirtschaft“. Zur Verhinderung einer schädlichen Bodenwertsteigerung müssen die Städte eine gesunde Bodenvorratswirtschaft treiben, die durch besondere Grundstücksfonds sicherzustellen sei, und die es ermöglichte, geeignetes Siedlungsgelände jederzeit den Baulustigen zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, Baulücken im Innern der Städte zu schließen, öffentliche Parks, Spielplätze und sonstige Grünflächen in genügender Größe und Zahl anzulegen, Industriegelände getrennt von den Wohngebieten bereit zu halten, und dem Innen- und Außenverkehr die nötigen Bahnen zu schaffen.

Nach Prof. Dr. Heiligenthal, Karlsruhe, sind für „die neuzeitlichen Methoden für die Erschließung von Wohngebieten“ vor allem hygienische Forderungen maßgebend. Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen, sowie die Anlage hinreichend großer Bewegungsflächen im Freien bedingen den Reihen- und Zellenbau in Nord-Südlage. Dieser gestatte auch die in Westeuropa vorherrschenden Windrichtungen im Straßennetz zu vermeiden und mit den geringsten Gebäudeabständen auszukommen.

Daß günstige Blockaufteilung und zweckmäßige Anordnung der Häuser die Anschließungskosten und daher auch die Anliegerbeiträge erheblich verringern, bewies Stadtbaurat Dr. Trauer, Breslau, in seinem Referat über „Die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge und ihre Auswirkung auf die Plangestaltung“. Reihenhäuser in langen Baublöcken ohne viele Querverbindungen mit Stellung nahe an der Wohnstraße, einwandfreie Abführung der Brauchwässer, sachgemäße, gediegene, dem Verkehr genau angepaßte Aufteilung und Befestigung der Straßen seien anzustreben. Dazu müßte in verwaltungsmäßiger Hinsicht eine vereinfachte Berechnung der Anliegerbeiträge und die Belastung der Grundstücke in gerechter Abstufung kommen. Wie wichtig besonders für die Verbilligung des Wohnungsbaues gerade die Entscheidungen in diesen Fragen seien, geht daraus hervor, daß die Erschließungskosten für eine Wohnung von durchschnittlich 65 qm Grundfläche noch immer zwischen 1000 und 1500 M. schwanken. Sie werden zum größten Teil auf die Anlieger umgelegt; einen kleinen Teil trägt die Allgemeinheit. In Breslau werden die Siedlungen bei der Bemessung der Kanalanschlußgebühren bevorzugt.

„Die ostdeutsche Siedlung in Geschichte und Gegenwart“ behandelte Prof. Wolf, Breslau. Dem ersten großen Geschichtsabschnitt der deutschen Besiedlung des Ostens im Mittelalter und den friderizianischen Kolonisationsbestrebungen beginnt sich in der Neuzeit ein dritter Abschnitt in der Wohnungs- und Baugeschichte anzuschließen. Besonders erwähnenswert seien der Wiederaufbau in Ostpreußen, die Neuanlagen in Oberschlesien nach der neuen Grenzziehung, der gemeindliche Zusammenschluß im Waldenburger Industriegebiete und die einheitlich durchgeführten und von Grün umschlossenen Neusiedlungen der Stadt Breslau. Erwähnt wurde auch die eigenartige Aufgabe, unter Verbesserung der Verkehrsmöglichkeiten ein Erholungsgebiet am Zobten für die Großstadt Breslau zu schaffen.

Die Betrachtung „Die rationelle Siedlung im Einzelplan wie in der Landesplanung unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Osten Deutschlands“ von Reg.- und Baurat Niemeyer, Oppeln, zeigte vor allem die Zusammenhänge mit der Gesamtwirtschaftslage Schlesiens. Seit dem Fortfall der Sondertarife und dem Vorrücken des mitteldeutschen Braunkohlen-

gebietes sei diese so schwierig, daß ohne eine durchgreifende Lösung der Eisenbahn- und Wasserverkehrsfragen für den Osten eine Erleichterung nicht möglich sei.

Franz Behrens, Berlin, M. d. R., betrachtete die Gartenwirtschaft im Haupt- und Nebenberuf als ein Mittel zur Förderung des Siedlungswesens. In geschlossenen Anbaugebieten könnte die wünschenswerte Gemeinschaftsarbeit am besten durchgeführt werden. Zur Einschränkung der Einfuhr an Gemüse und Obst zugunsten der einheimischen Erzeugnisse sei in Zukunft der Gartenwirtschaft größere Beachtung zu schenken.

Reg.- und Baurat Dunaj, Breslau, betont in seinem Vortrage „Grundrißbildung und Raumbestaltung der Kleinwohnung“ die Notwendigkeit, daß auch die verkleinerten Wohnungen den kulturellen Mindestansprüchen genügen, und zeigt an einer Reihe der verschiedenartigsten Grundrißlösungen die zweckmäßige Gruppierung von Küche, Bad und Abort, Wohn- und Schlafräumen im Zusammenhang mit ihrer Einzeldurchgestaltung.

Erste Mahnungen zur Beachtung der wirklichen Bedürfnisse, vor allem der Minderbemittelten und des für diese wirtschaftlich Tragbaren, bei Entwurf und Ausgestaltung der Wohnung brachten sodann auch die Ausführungen der Frau Reichstagsabg. Dr. Lüders, Berlin, über „Probleme der Bau- und Hauswirtschaft“. Stärker als bisher müßten Architekten und Frauen zusammenarbeiten. Andererseits müßten letztere zu besserem technischen Verständnis und so zur richtigeren Wohnungsbenutzung erzogen werden. Im einzelnen kam die Rednerin auf die oft zu schmalen Kleinküchen zu sprechen, bei denen die quadratische Form bevorzugt werden sollte; ferner erwähnte sie die unzweckmäßige Lage vieler Kinderschlaf- und Spielräume, deren Beobachtung von der Küche aus erwünscht sei, und die heute meist beängstigende Lage und Form der Treppe. Für die möglichste Rationalisierung des Wohnungsbaues, zugleich zur Bekämpfung der berufsüblichen Arbeitslosigkeit müßte die Überwindung des Saisoncharakters des Baugewerbes erstrebt werden. Damit besonders die Bauaufträge der öffentlichen Körperschaften rechtzeitig vergeben und so die Bauzeiten besser ausgenutzt werden könnten, sollte man das Etatsjahr mit dem Kalenderjahr zusammenfallen lassen.

Polizeibaudir. Berger, Breslau, schilderte die Aufgaben der Baupolizei gegenüber dem Wohnungswesen und erläuterte vor allem die Bauzonenpolitik der Stadt Breslau und ihre Notwendigkeit. Auch nach Eintreten der völlig freien Wohnungswirtschaft muß die Baupolizei als technische Bauaufsichtsinstanz weiter wirken, um zu verhindern, daß alte Schäden wieder einreißen.

In der Frage der „Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen beim Kleinwohnungsbau“ entschied sich Min.-Rat Scholtz, Berlin, bei Kleinwohnungen für den Einzelofen in der Form der Zwei- bis Dreizimmerheizung. Mit wachsender Größe des Bauvorhabens verdiente die Zentralheizung den Vorzug, als deren wirtschaftlichste Ausführung für Großsiedlungen die Pumpen-Warmwasserheizung mit Wärmespeicher und Rauchgasausnutzer zu bezeichnen ist. Bei kleineren Bauvorhaben sei die Warmwasserbereitung in Verbindung mit dem Kohlenherd die wirtschaftlichste Lösung, während bei größeren Siedlungsblocks die zentrale Warmwasserversorgung vorzuziehen ist, besonders bei schon vorhandener Heizzentrale. Immer müsse berücksichtigt werden, daß die Wirtschaftlichkeit derartiger Anlagen nicht nur von der Anlage-, Betriebs- und Unterhaltungskosten abhängt, sondern auch von Faktoren, die nur der subjektiven Einschätzung durch die Benutzer unterliegen.

Nach einer Schilderung der „neuen Bauweisen und Baustoffe“ an Hand von Lichtbildern gab Senator Dr. Althoff, Danzig, seiner Überzeugung Ausdruck, daß bei der Einführung neuer Baustoffe und Bauverfahren noch immer die größte Vorsicht am Platze sei. Wenn er auch nicht ganz so ungünstig urteilte wie Staatssekretär Scheidt, der am ersten Tage die Hoffnung auf Ermäßigung der Baukosten und Mieten durch Rationalisierung der Baumethoden und Einführung neuer Baustoffe für bestimmt unrichtig erklärt hatte, so mußte auch er vor der Gefahr warnen, daß durch Verwendung nicht genügend bewährter Baustoffe wirtschaftlich nicht zu verantwortende Verluste und Schädigungen entstehen. Überängstlichkeit wäre nicht

erwünscht; nur ein gewisser Wagemut könnte zu der unbedingt notwendigen wirtschaftlichen Ausgestaltung des Bauwesens führen. Ebenso wie in Breslau müßten auch anderwärts Stellen eingerichtet werden zur Prüfung neuer Baustoffe und Bauweisen, die ihre Erfahrungen möglichst weiten Kreisen bekanntgeben und so die mehr theoretischen Arbeiten der Reichsforschungsgesellschaft nach der praktischen Seite ergänzen.

In dem Schlußvortrag sprach Prof. Rading, Breslau, über den Zusammenhang der Baukunst des 20. Jahrhunderts mit der Weltanschauung des modernen Gemeinshaftsmenschen. Wieweit seine Ausführungen

die Zuhörer stärker überzeugen konnten als sein „Turmhaus“ auf der Wuwa, das doch wohl als Beispiel dieses „neuzeitlichen Baugestaltens“ angesehen werden soll, bleibe dahingestellt.

Stadtbaurat Behrendt, Breslau, schloß die Siedlungswoche mit dem Dank an alle Teilnehmer, besonders an die Vortragenden und mit dem Wunsche, daß der Fülle von Anregungen und Ratschlägen nun auch bald die entsprechenden Taten folgen mögen. Führungen durch die Wuwa und Besichtigungen von Alt- und besonders Neu-Breslau sowie gemütliche Zusammenkünfte an den Abenden gaben Gelegenheiten zu weiterer anregender und fruchtbarer Aussprache. —

DIE ABNAHME EINES BAUWERKS DURCH DEN BESTELLER DES BAUWERKS UND DEREN GESETZLICHE WIRKUNGEN

Von Rechtsanwalt Dr. Werneburg, Berlin-Steglitz

Der Vertrag zwischen dem Besteller eines Bauwerks (dem Bauherrn) und dem Hersteller des Bauwerks (dem Bauunternehmer) kennzeichnet sich seiner rechtlichen Natur als ein Werkvertrag im Sinne der §§ 651 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs; denn der Eigentümer des Baugrundstücks (der Baustelle) und gleichzeitige Besteller des Bauwerks hierauf liefert dem Bauunternehmer mit diesem Baugrundstück zur Herstellung bzw. Ausbesserung usw. des Bauwerks zugleich den Hauptstoff des Bauwerks (demgegenüber tritt die etwaige Materialbeschaffung seitens des Unternehmers zurück), so daß dieses Begriffserfordernis der Stofflieferung durch den Besteller des Werkvertrages bei derartigen Bauverträgen vorliegt.

Zu den Pflichten des Bestellers rechnet in erster Linie die Pflicht zur Zahlung der vereinbarten (evtl. der taxmäßigen) Vergütung des Werklohnes an den Bauunternehmer gemäß § 651 BGB. und sodann die Pflicht zur Abnahme des vertragsmäßig hergestellten Bauwerks. Letztere Abnahmepflicht ist positiv und ausdrücklich geregelt durch den § 640 BGB., der hierzu folgendes bestimmt:

Der Besteller (des Bauwerks) ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk (Bauwerk) abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werks die Abnahme ausgeschlossen ist. Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in den §§ 653, 654 bestimmten Ansprüche nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

Die in den letzterwähnten §§ 653, 654 BGB. dem Besteller bei mangelhaftem Werk gewährten Rechte gegen den Unternehmer sind das Recht, die Beseitigung des Mangels von dem Unternehmer zu verlangen (evtl. Selbstbeseitigung durch den Besteller und Ersatzanspruch der aufgewendeten Kosten gegen den Unternehmer), bzw. das Recht auf Rückgängigmachung des ganzen Vertrages oder auf Minderung der vereinbarten Vergütung.

Unter Abnahme des Werkes ist die körperliche Hinnahme des Werkes als Erfüllungsannahme durch den Besteller nach vorgängiger Prüfung, zu welcher dem Besteller Gelegenheit zu geben ist, zu verstehen. Da Abnahme im Sinne dieses § 640 an sich nicht die Bedeutung einer Besitzübertragung hat (wenn zwar auch die Besitzübertragung die Regel bilden wird), so kommt es bei unbeweglichen Sachen, wie namentlich Gebäuden und sonstigen Bauwerken, nur auf die physische Übernahme des vertragsmäßig beschaffenen Werkes an, um eine Abnahme im Sinne dieses § 640 BGB. zu begründen, falls sich das Werk (Bauwerk) bisher in den Händen des Unternehmers befunden hatte. Kann das Bauwerk auch in diesem Sinne nicht körperlich abgenommen werden, weil es sich schon im Besitz des Bestellers befindet (so z. B. bei Bauwerken, die nur von dem Unternehmer auszubessern sind usw.), so beschränkt sich die Abnahme auf die Erklärung des Bestellers, daß er die Leistung des Unternehmers als eine der Hauptsache nach dem Vertrage entsprechende Erfüllung annahme (RGE. vom 24. April 1925, RGZ. Bd. 110, S. 405, Jur. Rundschau 25 Nr. 870). In Grenz- und Zweifelsfällen greift hier im übrigen die weitere Bestimmung des § 646 BGB., nach welcher, falls nach der Beschaffenheit des Werkes die

Abnahme ausgeschlossen ist, an die Stelle der Abnahme die Vollendung des Werkes tritt. Diese Vorschrift greift insbesondere bei Herstellung einzelner Bauarbeiten an bereits bestehenden Gebäuden ein, da hier zufolge des bereits bestehenden Besitzes des Bestellers an dem Gebäude damit auch eine Abnahme im Sinne des § 640 BGB. ausgeschlossen ist, wie bereits oben bemerkt wurde.

Wie bereits angeführt wurde, schließt die Abnahme eines Werks (Bauwerks) eine Erfüllungsannahme seitens des Bestellers nach vorgängiger Werkprüfung (wozu ihm Gelegenheit zu geben ist) in sich. Diese Erfüllungsannahme seitens des Bestellers des Bauwerks kann mittels ausdrücklicher diesbezüglicher Erklärung gegenüber dem Bauunternehmer oder auch in schlüssiger Form (konkudent) durch vorbehaltlose Annahme des Bauwerks nach vorgängiger Prüfung erfolgen — bei vorhandenen Mängeln des Bauwerks trotz Kenntnis dieser Mängel —. Jedoch schließt, wie hier besonders hervorzuheben ist, Erfüllungsannahme seitens des Bestellers nur dessen bereits oben erwähnte Gewährleistungsrechte aus den §§ 653, 654 BGB. aus (s. oben), nicht auch dessen in dem § 655 BGB. normierten Schadensersatzanspruch gegen den Unternehmer; nach diesem § 655 BGB. kann nämlich der Besteller, wenn der Mangel des Bauwerks auf einem von dem Bauunternehmer verschuldeten Umstande beruht (statt Wandelung oder Minderung), Schadensersatz wegen Nichterfüllung von dem Bauunternehmer beanspruchen. Mit diesem seinem etwaigem Schadensersatzanspruch kann also mit anderen Worten der Besteller gegen die Werklohnforderung des Bauunternehmers aufrechnen (d. h. also die Werklohnforderung entsprechend kürzen), und zwar selbst dann, wenn der Besteller das Bauwerk an sich im Sinne des § 640 vorbehaltlos als Erfüllung angenommen hatte. In diesem Sinne hat sich insbesondere das Reichsgericht in seiner Entscheidung vom 2. März 1917 (RGZ. Bd. 90, S. 18 ff.) ausgesprochen, woselbst es hierzu u. a. heißt: Zur Erhaltung anderer als der in den §§ 653, 654 bestimmten Ansprüche des Bestellers, insbesondere zur Erhaltung eines Schadensersatzanspruchs aus § 655, bedarf es keines ausdrücklichen Vorbehaltes; vielmehr tritt nur dann, wenn im einzelnen Fall ein derartiger Verzichtwille des Bestellers erkennbar ist, auch der Untergang der Ersatzansprüche des Bestellers ein (vgl. hierzu auch RGE. Jur. Wochenschrift 1908, S. 452, und RGE. vom 25. Dezember 1919, Recht 20 Nr. 2570, wonach der Verzicht auf die Mängelrüge an sich nicht zum Begriff der Abnahme gehört und letztere nicht ein völlig vollendetes, gänzlich tadelloses Werk voraussetzt).

Bemerkenswert ist hierzu noch, daß eine Verpflichtung des Bestellers des Bauwerks zur Anzeige von hervortretenden Mängeln des Bauwerks binnen bestimmter Zeit von dem Gesetz selbst nicht vorgesehen ist, sich jedoch aus entsprechender vertraglicher Vereinbarung (in dem Bauwerkvertrag) ergeben kann (wie selbige sich vielfach in den Bauwerkverträgen vorfinden).

Die Abnahme seitens des Bestellers ist übrigens eine aus dem Werkvertrage als einem gegenseitigen Vertrage resultierende Vertragspflicht desselben, so daß sie also unter den gegebenen Voraussetzungen Annahme- und unter Umständen Schuldnerverzug be-

gründet. Jedoch kann, was hier besonders bemerkenswert ist, die Abnahme von dem Besteller auch wegen unerheblicher Mängel verweigert werden (RGE. Jur. Wochenschr. 1907, S. 744).

Als Wirkungen der seitens des Bestellers vollzogenen vorbehaltlosen Abnahme ist zunächst hervorzuheben die dadurch eintretende Umkehrung der Beweislast im Prozeßfalle: Der Besteller ist nunmehr für von ihm behauptete Mängel des Bauwerks oder für die sonstige nicht vertragmäßige Beschaffenheit des Bauwerks beweispflichtig. In diesem Sinne äußert sich insbesondere das Oberlandesgericht Hamburg in seiner Entscheidung vom 22. Sept. 1916 (Rspr. d. OLG. Bd. 54 S. 45), indem es hierzu folgendes ausführt: Durch Annahme und Benutzung des Werks wird das Recht des Bestellers, Mängel zu rügen und deren Beseitigung zu verlangen, nicht beseitigt, sondern nur für den Fall der Kenntnis der Mängel eingeschränkt und im übrigen die Beweislast umgekehrt. Als weitere Wirkung der Abnahme ist hervorzuheben der Beginn der Verjährungsfristen für die Gewährleistungs- bzw. Schadensersatzansprüche des Bestellers gegen den Unternehmer des Bauwerks. Denn nach § 638 BGB. verjährt der Anspruch des Bestellers auf Beseitigung eines Mangels des Werkes sowie auf Wandelung (Rückgängigmachung) Minderung oder Schadensersatz bei Bauwerken in fünf Jahren (bei Arbeiten an einem Grundstück in einem Jahr), wobei nach Satz 2 dieser Vorschrift die Verjährung mit der Abnahme des Werks beginnt (die in Bauverträgen übliche Klausel — Bauklausel —, daß der Unternehmer für die kontraktliche Lieferung der Materialien und Arbeiten ein Jahr vom Tage der Ablieferung der Gebäude garantiert und sich verpflichtet, alle innerhalb Jahresfrist sich einstellenden Schäden nach erster Aufforderung nachbessern zu wollen, berührt übrigens die Frage der Verjährung der Ansprüche aus Mängeln des Baues an sich nicht, Recht 12 Nr. 3544). Als weitere Wirkung der vollzogenen Abnahme ist dann schließlich noch zu nennen der hierdurch bewirkte Übergang der Gefahr eines zufälligen Unterganges des Werks auf den Besteller desselben. Denn der § 644 BGB. bestimmt hierzu: Der Unternehmer (hier Bauunternehmer) trägt die Gefahr bis zur Abnahme des Werkes. Kommt der Besteller in Verzug der Annahme, so geht die Gefahr auf ihn über. Für den zufälligen Untergang und eine zufällige Verschlechterung des von dem Besteller gelieferten Stoffes ist der Unternehmer nicht verantwortlich. Nach dem Oberlandesgericht Stettin (Entsch. v. 28. März 1907, Recht 11 Nr. 1017) besteht übrigens eine allgemeine Verkehrssitte dahin, daß der Besteller das auf seinem Grund und Boden von dem Bauunternehmer zu errichtende Gebäude vor der Abnahme zu versichern hat, widrigenfalls ihn (den Besteller) der Brandschaden trifft, wenn das Gebäude vor der Abnahme abbrennt, nicht, vielmehr trifft die Gefahr des Brandschadens vor der Abnahme auch hier den Unternehmer. Das gilt natürlich nur dann, wenn in dem Bauwerkvertrag zwischen dem Besteller und dem Bauunternehmer keine ausdrückliche Vereinbarung über die Versicherung des Neubaus vor dessen Vollendung bzw. dessen Abnahme getroffen worden ist. Vertraglich kann eben in dem Bauwerkvertrag eine Versicherungspflicht des Rohbaues eben entweder für den Bauunternehmer oder auch für den Besteller festgelegt werden, die dann von der be-

treffenden Vertragspartei zu erfüllen ist; unterläßt dann der hiernach Versicherungspflichtige die Versicherung des Neubaus gegen Brandschaden, so hat dann diese Partei die Gefahr eines Brandschadens aus der unterlassenen Versicherung zu tragen.

Wie bereits oben bemerkt wurde, ist die Abnahme des Bauwerks eine für den Besteller sich aus dem Werkvertrage ergebende Vertragspflicht, so daß also mit anderen Worten der Besteller verpflichtet ist, das vertragsmäßig fertiggestellte Bauwerk abzunehmen, d. h. also als Erfüllung von dem Bauunternehmer anzunehmen. Kommt der Besteller dieser seiner Abnahmepflicht schuldhaft nicht nach, so kommt er in Annahmeverzug und es geht nunmehr die Gefahr des zufälligen Unterganges des vertragsmäßig fertiggestellten Bauwerkes auf ihn über, wie der erwähnte § 644 BGB. das positiv bestimmt. Damit dieser Abnahme- bzw. Annahmeverzug des Bestellers aber eintritt, muß jedoch der Bauunternehmer zuvor dem Besteller Mitteilung davon gemacht haben, daß das Bauwerk nunmehr in vertragsmäßiger Weise fertig gestellt worden ist; dies schon um deswillen, um dem Besteller die Möglichkeit zu geben, das Bauwerk auf seine ordnungsmäßige bzw. vertragsmäßige Fertigstellung einer Prüfung zu unterziehen.

Die Abnahme hat ferner mangels anderweitiger Regelung in dem Bauwerkvertrag zur Folge, daß nunmehr der Werklohn des Bauunternehmers fällig wird. Denn nach der hier maßgebenden Bestimmung des § 641 BGB. ist die Vergütung (von dem Besteller an den Bauunternehmer) bei der Abnahme zu entrichten. Ist eine Abnahme des Werks der Natur der Sache nach nicht möglich — zum Beispiel bei Reparaturarbeiten im Hause des Bestellers —, so tritt an die Stelle der Abnahme der Zeitpunkt der Vollendung der Reparaturarbeiten und hiermit der Zeitpunkt der Fälligkeit der Werklohnforderung des Bauunternehmers ein. Ist ferner das Bauwerk in Teilen abzunehmen und die Vergütung des Bauunternehmers für die einzelnen Teile bestimmt, so ist nach Satz 2 dieses § 641 BGB. die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten. Eine in Geld festgesetzte Vergütung hat ferner der Besteller von der Abnahme des Bauwerks an zu verzinsen, sofern nicht die Vergütung gestundet ist (Absatz 2 § 641). Hierzu bemerkenswert ist die Entscheidung des Reichsgerichts vom 29. Juni 1907 (Recht 11 Nr. 2712), nach welcher die Forderung des Werkmeisters zwar grundsätzlich erst mit der Beendigung des Baues und der Abnahme des Bauwerks fällig wird, was aber nach dieser Entscheidung andererseits nicht ausschließt, daß sie schon vorher angetreten und ganz oder teilweise bezahlt werden kann. Eine Ausnahme hiervon kann aber nach diesem Urteil unter Umständen aus der Vorschrift des § 599 BGB., daß die Abtretung keine Veränderung der Forderung zur Folge haben darf, dann hergeleitet werden, wenn die Zahlungen nach dem Inhalt des Bauvertrages als Vorschüsse für den Bau bedungen und geleistet worden waren. Es kann also mit anderen Worten nach Inhalt des Bauvertrages die Abtretung (und daher auch die Pfändung) der Werklohnforderung des Bauunternehmers vor Eintritt von deren Fälligkeit als unzulässig und rechtlich unwirksam erscheinen, was naturgemäß nur nach Inhalt des jeweiligen einzelnen Bauvertrages geprüft werden kann und zu prüfen ist. —

VERMISCHTES

Hauszinssteuerhypotheken auch für Stahlbauten. Vom preußischen Wohlfahrtsminister wird in einem Runderlaß (HC 2562) an die Regierungspräsidenten usw. auf die Normen für Stahlhäuser hingewiesen. Dasselbst wird ausgeführt, daß diese Gütevorschriften für ortsfeste Stahlhäuser zu beachten sind, sofern die Gemeinden und Gemeindeverbände Wohnhausbauten aus Stahl mit Hauszinssteuerhypotheken fördern wollen. —

Vorbereitungen zum Ausbau der Leipziger Bau-messe. Die im Frühjahr 1929 eröffnete Baumessehalle 19 auf dem Gelände der Leipziger Technischen

Messe hat sich während der vergangenen Herbstmesse als zu klein erwiesen. Viele Firmen, die in der Halle 19 ausstellen wollten, mußten abgewiesen werden, weil kein Raum für sie geschaffen werden konnte. Um der Leipziger Baumesse jederzeit die Möglichkeit der Erweiterung ihrer Ausstellungsräumlichkeiten zu gewährleisten, hat jetzt das Leipziger Stadtverordnetenkollegium auf Antrag des Rates der Stadtgemeinde Leipzig, die als Gesellschafter bei der Leipziger Baumesse G. m. b. H. beteiligt ist, eine Erhöhung des Stammanteils und die Zuschlagung einer Fläche zum Erbbaugelände der Leipziger Messe- und Ausstellungs-Aktiengesellschaft genehmigt. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 83. Inhalt: Schlesische Siedlungs- und Heimstättenwoche — Die Abnahme eines Bauwerks durch den Besteller des Bauwerks und deren Wirkungen — Vermischtes —

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