

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

FINANZIERUNG · WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

64. JAHR 1930

29. JANUAR

B NR. 5

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 9

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

## VON DER KOMMUNALEN BODENWIRTSCHAFT

VON DR. K. VON MANGOLDT, BERLIN

Für unsere Bauwirtschaft, sowohl für die Unternehmer wie für die Architekten usw., ist es eine der wichtigsten Fragen, von wem und unter welchen Bedingungen sie den Grund und Boden für ihre Bautätigkeit bekommen. Da nun unsere Gemeinden, und zwar nicht nur die großen Städte, sondern auch viele mittlere und kleinere Orte, jetzt vielfach eine hervorragende Rolle auf diesem Gebiete spielen, wird es vielleicht von Interesse sein, über ihre Bodenwirtschaft, über die jetzt ziemlich viel Material vorliegt, einmal etwas Näheres und Zusammenfassendes zu hören — über ihre Bodenwirtschaft, d. h. über den Erwerb und die Wiederverwendung von Boden durch sie. Unsere Betrachtung beschränkt sich dabei auf den unbebauten Boden in den Stadterweiterungsgebieten und auf die Befriedigung der nicht-landwirtschaftlichen Bedürfnisse; in diesem Sinne wird hier von kommunaler Bodenwirtschaft gesprochen. Außerdem steht bei unserer Betrachtung die Beschaffung und Verwendung des Landes für den Wohnungsbau durchaus in erster Linie.

### 1. Die Entwicklung der kommunalen Bodenwirtschaft.

Daß eine ganze Anzahl unserer Gemeinden kommunale Bodenwirtschaft treiben, ist bekannt, aber es ist doch überraschend zu sehen, welcher großen Umfang diese Betätigung mehr und mehr angenommen hat. Aus einer Tabelle im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte 1928 (S. 78) kann man als wahrscheinliches Ergebnis ableiten, daß die ganz überwiegende Mehrzahl unserer Städte über 50 000 Einwohner 1926 oder 1927 über einen recht bedeutenden Besitz an Wohnungsbau land verfügte, einzelne sogar über ganz gewaltige Mengen; daß dies in der Zwischenzeit wesentlich anders geworden sein sollte, ist wenig wahrscheinlich. Bei einer Anzahl dieser Städte lag freilich auch nur ein sehr geringer solcher Besitz vor. Mit dem allen stimmt auch überein, daß nach demselben Statistischen Jahrbuch von 82 Städten über 50 000 Einwohner 44 ein Fünftel und mehr ihres gesamten Weidbildes in eigenem städtischen Besitz hatten, wobei Straßen, Wege und Bahnen von der Besitzfläche ausgeschlossen sind, der bebaute Grundbesitz dagegen eingeschlossen ist; 24 Städte dagegen hatten nur 10 bis 20 v. H. und 14 unter 10 v. H. in eigenem Besitz. Zur richtigen Würdigung dieser Ziffern muß man sich aber noch vergegenwärtigen, daß bei vielen dieser Städte noch erhebliche Besitzflächen außerhalb des Weidbildes hinzutreten. Auch für viele Mittelstädte von 10 000 bis 50 000 Einwohnern und ebenso auch für immerhin, absolut genommen, zahlreiche Gemeinden unter 10 000 Einwohnern läßt sich nach gewissen Nachrichten vermuten, daß sie ebenfalls erheblichen Landbesitz für Zwecke des Siedlungswesens haben; andererseits ist aber offenbar auch bei diesen beiden Ortsklassen diese Lage keineswegs allgemein.

Dabei handelt es sich im ganzen um einen stark fortschreitenden Vorgang. In Laufe des 19. Jahrhunderts haben unsere Gemeinden unter dem Einfluß der damaligen mehr manchesterlichen Anschauungen vielfach ihren von früher her vorhandenen, oft recht ansehnlichen Grundbesitz in weitem Umfange veräußert. Aber schon geraume Zeit vor dem Kriege hatte sich allmählich die entgegengesetzte Tendenz wieder

stark durchgesetzt. Die Erfahrungen, die man bei der Deckung des starken kommunalen Eigenbedarfs an Grundstücken für Schulen, Verwaltungsgebäude, Parkflächen usw. machen mußte, wenn dieser Bedarf erst im Augenblick des aktuellen Bedürfnisses gedeckt werden sollte, waren doch zu schmerzlich; außerdem traten dringende soziale Gründe für die Aufnahme einer positiven kommunalen Bodenwirtschaft hinzu. In der Nachkriegszeit haben sich die Gründe für eine solche Bodenwirtschaft noch sehr verstärkt: die bisherige Art und Weise der Landbeschaffung und Aufschließung versagte in großem Umfange, und in diese Lücke mußten die Gemeinden einspringen; es galt auch, den ohnedies so teuren Wohnungsbau durch Darbietung möglichst wohlfeilen Geländes zu verbilligen, die zu so starker Geltung gekommenen sozialistischen und bodenreformerischen Anschauungen und die starke Demokratisierung der Wahlrechte trieben gleichfalls zu einem solchen Vorgehen, und infolge des Sturzes der Bodenpreise nach dem Kriege sowie auch unter dem Einfluß der großen landwirtschaftlichen Krise jetzt bot sich im allgemeinen auch Gelegenheit für die Gemeinden zu verhältnismäßig billigem Landerwerb. Unter solchen Umständen hat sich dann eben die kommunale Bodenwirtschaft sehr entfaltet. In dem von Stadtbaurat Dr. Gut, München, 1928 herausgegebenen großen Sammelwerk „Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege“ teilt Stadtrat Dr. Fuchs, Breslau, in einer Abhandlung „Die Beschaffung von Baugelände“ u. a. mit, daß von den 125 Städten, die nach der Volkszählung von 1910 mehr als 25 000 Einwohner hatten, in den Jahren 1901—1913 zusammen nur 125<sup>ha</sup> Land für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden seien, daß dagegen 1919—1926 von 173 Städten, die auf eine für die Fuchssche Abhandlung veranstaltete Fragebogenerhebung geantwortet hatten, fast 4600<sup>ha</sup> für den Wohnungsbau bereitgestellt worden sind. Freilich ist hierbei zu beachten, daß vor dem Kriege der Schwerpunkt der kommunalen Bodenwirtschaft nicht in der Beschaffung von Land für den Wohnungsbau, sondern in der Landbeschaffung für öffentliche Zwecke lag. Fast noch erstaunlicher ist der relative Umfang, in dem in der Nachkriegszeit in vielen Orten der Bedarf an Wohnungsbau land durch die Gemeinden gedeckt worden ist. Nach Fuchs haben von 1919—1926 in 92 Städten unter 50 000 Einwohnern der eben erwähnten Fragebogenerhebung die Gemeinden nicht weniger als durchschnittlich 62 v. H. des Areals, das vom Stadtgebiet für den Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde, aus stadteigenem Besitz bereitgestellt, und auch in einem großen Teil der 74 Städte über 50 000 Einwohner dieser Erhebung war der Prozentsatz des für den Wohnungsbau zur Verwendung gekommenen Landes, den die Gemeinden gestellt hatten, außerordentlich hoch.

Freilich liegen die Verhältnisse — dies ist immer wieder zu betonen — keineswegs überall so. Es gibt offenbar auch noch viele Gemeinden — große, mittlere und kleine —, in denen die kommunale Bodenwirtschaft viel weniger und zum Teil sogar nur ganz wenig entfaltet ist. Immerhin wird man soviel wohl mit Sicherheit behaupten dürfen, daß an sehr vielen Orten die Gemeinden gegenwärtig die wichtigsten, an vielen anderen wenigstens sehr wichtige Lieferanten des Bodens für die Bautätigkeit sind.

Weiter fällt noch ins Gewicht, daß neben den Gemeinden in einer größeren Zahl von Orten auch große gemeinnützige Bauunternehmungen und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen, zum großen Teil mit Unterstützung der Städte, gleichfalls ein gewisses Maß von Bodenvirtschaft treiben und hierbei vielfach jedenfalls ähnliche Tendenzen verfolgen und ähnliche Wirkungen erzielen wie die kommunale Bodenvirtschaft, so daß diese hierdurch noch eine nicht unbedeutende Ergänzung erfährt.

## 2. Die Wirkungen.

Welches sind die Wirkungen dieser umfassenden kommunalen Betätigung? Wobei nur die Wirkungen auf das Wohnungs- und Siedlungswesen und auf die Lage der Gemeinden als Verwaltungskörperschaften ins Auge gefaßt werden sollen. Einerseits sind eine Reihe günstiger Wirkungen festzustellen, andererseits kann man aber auch an gewissen Nachteilen und Bedenken nicht vorbeigehen.

Einmal hat die kommunale Bodenvirtschaft der Nachkriegszeit offenbar erheblich zur Belebung der Bautätigkeit, insbesondere der Wohnungsbautätigkeit, beigetragen, ja sie wohl in einer Reihe von Fällen geradezu erst ermöglicht. Wie schon oben berichtet, versagte das alte System der Beschaffung und Aufschließung des Baubodens durch Terraingeseellschaften, Einzelspekulanten und Bauende, das vor dem Kriege das nötige Land im wesentlichen geliefert hatte, unter dem Druck der schweren Verhältnisse in der Nachkriegszeit weithin. Hier ist in erheblichem Umfange die kommunale Bodenvirtschaft eingeschritten und hat insoweit verhindert, daß die Bautätigkeit stockte. Wie aber hat die kommunale Bodenvirtschaft die so außerordentlich wichtige Frage der Bemessung der Preise beim Absatz des Landes an die Bautätigkeit behandelt? Man wird hier wohl ungefähr das Richtige treffen, wenn man sagt, daß wenigstens beim Wohnungsbau, soweit überhaupt eine wesentliche kommunale Bodenvirtschaft vorlag, zwar einzelne Gemeinden sich ziemlich fiskalisch verhalten haben, eine größere Zahl weder ausgesprochen fiskalisch, noch ausgesprochen im Sinne billiger Preise, daß aber eine sehr bedeutende Zahl großer, mittlerer und kleiner Gemeinden ein starkes Verbilligungsstreben in bezug auf das Wohnungsbau land betätigt hat. Allerdings ist damit die Frage, ob auf diese Weise tatsächlich eine Verbilligung der Preise gegenüber dem Stande, den sie ohne dieses kommunale Eingreifen gehabt haben würden, erzielt worden ist, noch nicht beantwortet. Mit völliger Sicherheit und Genauigkeit ist nun freilich diese Frage überhaupt nicht zu beantworten, aber es ist doch, sowohl nach gewissen vorliegenden wichtigen Zeugnissen wie aus theoretischen Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß wenigstens bei der letzterwähnten großen dritten Gruppe der drei Gruppen der Gemeinden mit starker kommunaler Bodenvirtschaft auch in dem hier vorliegenden Sinne eine erhebliche Verbilligung der Preise für das Wohnungsbau land herbeigeführt worden ist.

Mit den eigentlichen Bodenpreisen sind nahezu untrennbar verbunden die Kosten für die Aufschließung, also für den Straßenbau, die Versorgungsleitungen usw. Jeder Kenner weiß, von wie außerordentlich großer Bedeutung dieser Faktor, möge er nun formell in den Bodenpreis eingeschlossen sein oder neben diesem stehen, für die Gesamtkosten der fertigen Baustellen ist. In der Nachkriegszeit hat auch diesen, vielfach sehr bedauerlich hohen Kosten gegenüber ein starkes Verbilligungsstreben der Gemeinden sich geltend gemacht; es ist aber offenbar auf diesem Gebiete doch noch recht viel zu tun.

In der Art der Bebauung, in der Bauweise, hat die kommunale Bodenvirtschaft in der Nachkriegszeit jedenfalls in weitem Umfange zu zwei großen Fortschritten beigetragen: nämlich zu der Schaffung der großen geschlossenen einheitlichen Bauanlagen, die wir jetzt, im Gegensatz zu der zerrissenen und zerhackten Bauweise der Vorkriegszeit, so vielfach antreffen, und zu der soviel stärkeren Verbreitung des Flachbaues, des Klein- und Mittelhauses. In diesen beiden Richtungen dürften die Gemeinden sehr vielfach neben anderen Mitteln auch den starken Einfluß, den ihnen ihr vermehrter Bodenbesitz gab, zur Durchsetzung dieser Ziele benutzt haben. Diese Änderungen der Bauweise stellen an sich einen sehr bedeutenden Fortschritt dar und bieten offenbar auch der Bauwirtschaft große neue und sehr wichtige und reizvolle Aufgaben.

Was endlich die Wirkungen einer stärker entfalteten kommunalen Bodenvirtschaft auf die Lage der Gemeinden als Verwaltungskörperschaften angeht, so kann wohl kein Zweifel sein, daß diese Wirkungen im allgemeinen sehr günstig sind, sogleich zu erörtern allerdings von der sehr wichtigen, sogleich zu erörternden finanziellen Seite der Sache absehen. Ein starker eigener Grundbesitz im Stadterweiterungsgebiete wird für die Durchsetzung und Erleichterung zahlreicher großer und kleiner, von der Gemeinde verfolgter Zwecke an und für sich immer von großem Nutzen und nicht selten sogar von entscheidender Bedeutung sein.

Diesen Lichtseiten der kommunalen Bodenvirtschaft stehen aber, wie ja oben schon bemerkt, auch Schattenseiten gegenüber. Angesichts der oft recht kritiklosen Anpreisung der kommunalen Bodenvirtschaft ist es vielleicht angezeigt, auf diese mit etwas mehr als nur mit zwei Worten einzugehen. Darauf, daß es immerhin wahrscheinlich eine Anzahl Gemeinden gibt, die ihren Grundbesitz in fiskalischer Weise auszunutzen, ist bereits hingewiesen worden, und häufiger noch dürfte der Vorwurf zutreffen, daß die Aufschließungskosten, der ganze Aufwand für Straßen, Versorgungsleitungen u. dgl., von den Gemeinden zu hoch gehalten werden. Ferner ist es wohl auch nicht ausgeschlossen, daß in einer Reihe von Fällen wenigstens der kommunale Grundbesitz auch im Sinne der Förderung des Hochbaues und der gedrängten Bauweise gewirkt hat, sei es, daß die betreffenden Gemeinden aus eigener Anschauung heraus diesen Weg einschlugen, sei es, daß sie von Interessentenkreisen dazu gedrängt wurden. Weiter ist es denkbar, daß bei der Wiederabgabe des Landes durch die kommunale Bodenvirtschaft und auch bei der Benutzung des oft in den Abgabeverträgen für die Gemeinden begründeten länger andauernden Obereinflusses auf die veräußerten Grundstücke öfter auch eine gewisse Schwerfälligkeit und Umständlichkeit und Formalismus, kurz der bekannte Bürokratismus, geherrscht hat. Wir sind freilich nicht in der Lage, hierüber tatsächliches Material beizubringen; es wäre indes sehr interessant, gerade über diesen Punkt aus den Kreisen der Bauwirtschaft Näheres zu hören.

Ein sehr ernster Punkt ist endlich das finanzielle Ergebnis der kommunalen Bodenvirtschaft für die Gemeinden. Die Vorstellung, daß eine ausgedehnte kommunale Bodenvirtschaft unter allen Umständen auch finanziell günstig für die betreffende Gemeinde sein werde, ist jedenfalls irrig. Fast immer werden die Erwerbspreise der Gemeinden sehr viel höher sein, als durch die laufenden Erträge aus Pachten u. dgl. verzinst werden können, solange das Land unbebaut bleibt. Es laufen also zunächst erhebliche Summen an ungedeckten Zinsen auf, zumal bei den gegenwärtigen hohen Zinssätzen. Dazu treten die Unkosten für die Verwaltung, in vielen Fällen auch Aufschließungskosten, die die Gemeinden übernehmen oder vorschießen, und öfter auch noch dies oder jenes andere. Auf diese Weise können, wenn kaufmännisch richtig gerechnet wird, den Gemeinden leicht sehr bedeutende Selbstkosten für das Land entstehen, und ob dann beim Absatz entsprechend hohe Preise überhaupt zu erzielen sind, und wenn ja, ob dies aus sozialen Rücksichten zulässig erscheint, dürfte in vielen Fällen doch sehr zweifelhaft sein. Diese Lage ist aber insbesondere auch um deswillen bedenklich, weil sie die Gemeinden leicht dazu antreiben kann, zu hohen Absatzpreisen überzugehen, woraus sich dann die bekannten verhängnisvollen Folgen — Mietkaserne usw. — notwendig ergeben würden. Selbstverständlich ist ein derartiges finanzielles Ergebnis mit der kommunalen Bodenvirtschaft keineswegs notwendig und unausweichlich verbunden, das Ergebnis kann vielmehr sehr wohl auch ein sehr viel besseres sein. Es wird immer auf die näheren Umstände ankommen, insbesondere auf die Höhe der Erwerbspreise und der Aufschließungskosten und auf die Länge der Zeit, die bis zum Wiederabsatz des Landes verstreicht. Aber eine sehr ernste Gefahr liegt unstreitig vor und muß scharf im Auge behalten werden. Zum Belege dafür sei auch noch auf die Ausführungen hingewiesen, die im Septemberheft 1929 des „Deutschen Wohnungs-Archivs“ Magistratsbaurat Dr. Knipping, Breslau, am Schlusse seines Aufsatzes über die Bodenvirtschaft der Stadt Breslau gemacht hat. Es heißt da:

„Die Grenze der städtischen Bodenvirtschaft ist dann erreicht, ja schon überschritten, wenn die Bodenvorräte derartig angewachsen

sind, daß sie in bestimmter Frist nicht mehr ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden können. Bei den heutigen Zinssätzen liegt diese äußerste Frist bei fünf bis sechs Jahren. Hat der Boden nicht innerhalb dieser Zeit seine endgültige Verwendung gefunden, so wirken die auflaufenden Zinsen und Verwaltungskosten derartiger preiserhöhend, daß ohne größere Verluste nicht mehr eine billige Abgabe von Bauland gedacht werden kann. Dann tritt der Fall ein, daß die Stadtverwaltung entgegen ihrer ursprünglichen Absicht, selbst zum Bodenspekulanten wird, um nicht zu große Verluste zu erleiden. Dann wird das Gegenteil von dem erreicht, was erreicht werden sollte."

Auch die Befürchtung ist nicht von der Hand zu weisen, daß die Verwertung des kommunalen Landes, wenn dieses sehr umfangreich ist, mit der Zeit infolge des ungeheuren Abfalles unserer Geburtenziffern auf Schwierigkeiten stoßen könnte, indem diese Bevölkerungsentwicklung unsere Städte mit der Zeit mit starker Verlangsamung ihres Wachstums, ja vielleicht mit Stillstand bedroht.

### 5. Die Grenzen der kommunalen Bodenwirtschaft.

Mit all dem Vorstehenden soll der kommunalen Bodenwirtschaft gegenüber, die wir grundsätzlich für durchaus notwendig halten, keineswegs flau gemacht, aber es soll doch auf die Schwierigkeiten aufmerksam gemacht werden. Im übrigen sind der kommunalen Bodenwirtschaft aber, auch abgesehen von der Frage des finanziellen Risikos, gewisse Grenzen gesetzt. Eine Anzahl Gemeinden werden vorderhand, etwa infolge von angespannter Finanzlage oder zu großer Schwierigkeiten der Landerlangung oder ungünstiger persönlicher Verhältnisse gar nicht in der Lage sein, eine umfassendere kommunale Bodenwirtschaft zu treiben. Ziemlich allgemein aber wohl stellt sich jetzt einer weiteren starken Ausdehnung der kommunalen Bodenwirtschaft die große Schwierigkeit entgegen, die für sie erforderlichen Geldmittel aufzubringen, da Anleihen für diesen Zweck anscheinend sehr schwer möglich sind und die Finanzierung aus Steuermitteln natürlich auch ihre sehr großen Schwierigkeiten hat.

Dazu treten gewisse sachliche Bedenken dagegen, daß die kommunale Bodenwirtschaft einen gar zu großen Umfang annimmt oder gar die Alleinherrschaft besitzt. Wie wir alle wissen, ist in unsere Gemeindeverwaltungen mehr und mehr in einem geradezu erschreckend hohen Grade die Parteiwirtschaft, die so leicht mit Korruption verbunden ist, eingezogen. Es besteht die Gefahr, daß diese Parteiwirtschaft auch auf das Gebiet der kommunalen Bodenwirtschaft übergreift. Demgegenüber ist es ein Gebot der Klugheit, auch die private Bodenwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und durch ihre Konkurrenz gerade auch auf die kommunale Bodenwirtschaft günstig einzuwirken. Weiter ist sehr zu bedenken, daß die richtige Entfaltung unserer Städte und die richtige Verwertung der einzelnen Stücke des noch unbebauten Bodens ihrer Umgebung ein hohes Maß sachverständiger Initiative, Unternehmungslust, Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit erfordert. Zur richtigen Erfüllung dieser Forderungen wird man die private Bodenwirtschaft neben der kommunalen schlechterdings nicht entbehren können. Man denke z. B. nur an die großen und gegenwärtig noch gar nicht zu übersehenden Umwälzungen, die allein schon die immer weitere Entwicklung der Verkehrsmittel und die mit ihr verbundene Dezentralisation der Siedlung mit sich bringen und die voraussichtlichen Gestaltungen erfordern werden, für die auch die Privatinitiative unerlässlich ist. Um aber die nötige Bewegungsfreiheit zu haben, wird diese Privatinitiative und -unternehmung auch in beträchtlichem Umfange über eigenen Boden zu verfügen in der Lage sein müssen und darf nicht lediglich auf kommunalen angewiesen sein.

### 4. Gesamtschluß und Reform.

Daß die kommunale Bodenwirtschaft bei uns eine so große Ausdehnung gewonnen hat, ist gewiß kein Zufall. Diese Bodenwirtschaft hat damit eben nicht nur den Zeitanschauungen, sondern sicher in weitem Umfange auch wirklich vorliegenden großen Bedürfnissen entsprochen, und in der Tat liegen ja die großen Aufgaben, die die kommunale Bodenwirtschaft zu lösen hat, klar zutage. Sie soll für eine billige und zweckmäßige Deckung des ja heutzutage im allgemeinen recht bedeutenden kommunalen Eigenbedarfes an Land sorgen und ebenso zweckmäßig und billig den Gemeinden Land verschaffen für die zahlreichen sonstigen Zwecke, für die sie Land brauchen. Sie soll insbesondere auf dem Gebiete der Wohnungsbautätigkeit

Sicherheit schaffen, daß jederzeit ein ausreichendes Angebot und mäßige Preise herrschen; sie soll die Bauweise günstig beeinflussen, einen dauernden wohlthätigen Einfluß auch auf das bebauten Gebiet fördern und sie soll die Gemeinden vor allem auch in den Stand setzen, in der Stadterweiterung nicht nur anordnend und regelnd, sondern auch in großem Zuge positiv schaffend vorzugehen.

Die kommunale Bodenwirtschaft ist also notwendig und es kann keine Rede davon sein, sie aufzugeben. Aber sie hat für ein erfolgreiches Wirken ihre Grenzen und Bedingungen, die sorgfältig beachtet sein wollen und es ist neben ihr auch für die private Bodenwirtschaft, für die Beschaffung und Aufschließung des Landes sowohl durch die private Terrainunternehmung wie durch die Bauenden und die Altbesitzer des Landes ein nicht zu gering zu bemessender Spielraum zu lassen.

Angesichts der großen Schwierigkeiten aber, mit denen sowohl die kommunale wie die private Bodenwirtschaft zu kämpfen haben, erscheinen allerdings wichtige Änderungen notwendig, um ein befriedigendes Arbeiten der einen wie der anderen Art der Bodenwirtschaft zu gewährleisten. In beiden Fällen ist selbstverständlich allerbeste und geschickteste Führung, frei von Vorurteilen und vorgefaßten Meinungen erforderlich und ebenso auch Verwendung qualifizierter und gut geschulter Kräfte. Im übrigen wird es bei der kommunalen Bodenwirtschaft insbesondere gelten, den entschiedenen Willen zu ihr noch weiter auszubreiten und zu stärken und in vielen Fällen ihre Organisation wesentlich zu verbessern. Notwendig dürfte aber weiter wahrscheinlich vor allem — wenn auch eine solche Maßregel immer mit Vorsicht zu behandeln ist — eine erhebliche Reform des Enteignungsrechtes sein, die die Sicherheit gibt, daß der kommunalen Bodenwirtschaft das für die Durchführung wichtiger Pläne notwendige Land, auch wenn es erst im Augenblicke des aktuellen Bedürfnisses herangezogen wird, zur Verfügung steht und die für dieses Land einen vernünftigen, namentlich auch nach der Leistungsfähigkeit der endlichen Konsumenten bemessenen Höchstpreis festsetzt. Dabei brauchte eine solche Erweiterung des Enteignungsrechtes jedenfalls nicht für den ganzen Umfang des Reiches, sondern nur für eine Anzahl Orte und Bezirke dieses Geltung zu haben. Wahrscheinlich wird die kommunale Bodenwirtschaft in weitem Umfange erst auf dieser Grundlage imstande sein, dauernd die berechtigten Anforderungen zu erfüllen, die man an sie stellen muß. Die private Bodenwirtschaft wird aber gleichfalls in sehr wichtigen Beziehungen zu reformieren sein. Das unselige Bodenspekulationssystem alter Art von vor dem Kriege darf nicht wieder aufleben. Die private Bodenunternehmung wird in Zukunft wahrscheinlich zu einem erheblichen Teil mit der Bauunternehmung vereinigt sein und muß auch sonst wesentlich veränderte Grundzüge aufweisen. Auch ihre Tätigkeit dürfte unter gewissen Vorsichtsmaßregeln wahrscheinlich durch ein erweitertes Enteignungsrecht zu unterstützen sein, ebenso durch Hand-in-Hand-Arbeiten mit der Gemeindeverwaltung und Begünstigung und Erleichterung durch diese, namentlich auch auf dem Gebiete der Aufschließungskosten. Demgegenüber aber würden dann durch scharfe Bauordnungen und Bebauungspläne, durch möglichste Konkurrenz der privaten Bodenunternehmungen untereinander sowie mit der kommunalen Bodenwirtschaft, durch direkte vertragliche Abmachungen mit der Gemeinde und schließlich wahrscheinlich auch durch das Druckmittel der Enteignungsmöglichkeit Bürgschaften dafür zu schaffen sein, daß die private Bodenunternehmung nicht ausartet, sondern im Sinne des gemeinen Besten arbeitet. Mit der kommunalen aber wie mit der privaten Bodenwirtschaft wird die möglichste Herabdrückung der Aufschließungskosten und eine planmäßige öffentliche Fürsorge für eine gesunde Befriedigung der Realkreditbedürfnisse der Siedlung zu verbinden sein.

Wissenschaft und Praxis haben auf diesem ganzen Gebiete der städtischen Bodenfrage noch ein großes Werk zu verrichten. Durch eindringende gewissenhafte Forschung und durch immer mehr den Verhältnissen sich anpassende Praxis, unterstützt von der Gesetzgebung und Verwaltung, muß es gelingen, schließlich dieses großen und so schicksalsschweren Problems der städtischen Bodenfrage Herr zu werden. Hierbei ist aber sicher die kommunale Bodenwirtschaft zu einer hervorragenden Rolle berufen. —

# DAS ZIMMERGEWERBE UND DER HOLZSKELETTBAU

VON DR. GERLAND, KASSEL

Unter den holzverarbeitenden Gewerben nimmt das Zimmerhandwerk seit alters eine wichtige Stellung ein. Es gehört zu den sog. konstruierenden Berufen, d. h. zu jenen, denen die wirtschaftliche Aufgabe zufällt, nicht allein den Rohstoff zu zweckbestimmter Form zu bearbeiten, sondern überdies die gewonnenen Teile nach mathematischen und physikalischen Gesetzen zu großen räumlichen Gebilden zusammenzufügen. Entwurf und Ausführung sind die unerlässlichen Stufen des Arbeitsvorganges. Die Eigenart solcher Berufstätigkeit, namentlich der dauernde Wechsel der konstruktiven Voraussetzungen, nötigt den Zimmermeister zu einem spekulativen Nachsinnen und praktischem Erproben der ausgedachten Verfahren. Nach Maßgabe der Bedürfnisse des Baumarktes und zeitbedingter, betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten ist so der fortschrittliche und erfinderrische Gedanke im Zimmergewerbe lebendig geblieben, wenn auch in der Geschichte der Holzbaukunst wie auf anderen Kulturgebieten Zeiten schöpferischer Bewegung und Jahre nachahmender Selbstbescheidung einander abgelöst haben. Bedenkt man ferner, daß Holz der älteste Baustoff ist, so wird man leicht ermessen können, daß die Holzkonstruktionen, insbesondere die Systemanordnungen und Knotenpunktverbindungen, allmählich in immer volkommenerer Weise ausgebildet worden sind. Freilich hat sich die Wissenschaft erst im letzten Jahrzehnt der Holzforschung mit größerem Eifer angenommen, um den inneren Aufbau und die Eigenschaften des Holzes nach vorurteilsfreien Grundsätzen zu untersuchen.

Gleichwohl ist, da die Technik nimmer still steht, noch genügend Raum für konstruktive und wirtschaftliche Verbesserungen und Ergänzungen vorhanden. Man versucht neuerdings z. B. mit Erfolg, durch zweckmäßigere Auswahl und Vorbehandlung des Holzes, durch günstigere Ausnutzung der Stärken der Balken und durch Verwendung geleimter und genagelter Bohlen als Konstruktionsteile Stoffersparnisse zu erzielen und damit die Herstellungskosten zu senken.

Man darf dem Zimmergewerbe nachsagen, daß es in dieser Hinsicht nichts unterlassen hat. Nachdem mit dem Aufkommen des Beton- und Eisenbaues zugleich eine holzgegnerrische Strömung in Baufachkreisen eingesetzt hatte, die letzthin bei dem Streite über die Dachformen und architektonischen Forderungen der „neuen Sachlichkeit“ vorübergehend wieder aufgelebt ist, hat es das Zimmergewerbe dennoch vermocht, sich alte Arbeitsmöglichkeiten zu erhalten und der Holzbauweise neue Verwendungsgebiete zu erschließen. Industrielle Wünsche, über geräumige, von Stützsäulen nicht unterbrochene Werkstatt- und Lagerhallen zu verfügen, der Rohstoffmangel während der Kriegszeit und schließlich die ausgesprochene Eignung des Holzes für Fabrikationsstätten der chemischen Industrie, für Eisenbahnbauten und Funkstationen haben den Anlaß zur Erfindung der freitragenden, weitgespannten Holzkonstruktionen gegeben. Diese Bauweise hat sich für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten, für Hallen, Türme, Scheunen und Brücken bestens bewährt und erfreut sich allseitiger Anerkennung.

Seit Kriegsende steht jedoch im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses der Wohnungsbau und seine Problematik. Wie ist es möglich, mit den geringen Geldmitteln des Baumarktes der Wohnungsnot im weitesten Umfange zu steuern und gleichzeitig Wohnungen zu errichten, deren Mietsätze sich dem Einkommen der bedürftigeren Bevölkerungsschichten anpassen? So lautet die Fragestellung. Man hat sich um die verschiedenartigsten Lösungen bemüht, hat Forschungsanstalten ins Leben gerufen, Baustoffe und Bauweisen einer Prüfung unterworfen und um eine neue Architektur gerungen. Massenunternehmungen sind ins Werk gesetzt worden, Betonplatten-, Stahlskelett- und Stahlbau drohten das Holz gänzlich aus dem Wohnhause zu verdrängen, obschon es in der Vorkriegszeit bei der Massivbauweise der Städte lediglich auf Treppen, Decken und Dächer beschränkt wurde. Leider ist die Kritik an dem Baustoff Holz nicht immer mit sachlicher Begründung geübt worden, sondern diente oft als Mittel zum Zweck für eine geschickte Geschäftsreklame.

Diese Umstände, die das Suchen nach Neuerungen im Zimmerhandwerk zu einer ernststen Lebensfrage machten, haben indessen bewirkt, daß man zwar in der Stille, aber mit beharrlichem Mute daran ging, dank dem reichen Schatze praktischer Erfahrung alle Möglichkeiten sparsamer und haltbarer Wohnhauskonstruktionen zu überprüfen und das Vorteilhafteste aus der Fülle der Anregungen auszuwählen. Den Bau von kleinen und billigen Holzbaracken, wie sie während des Krieges für Feldlazarette, Gefangenenlager und Flüchtlingsheime verwendet wurden, lehnte man aus wirtschaftlichen und sozialen Rücksichten grundsätzlich ab. Man vertrat die Ansicht, daß die Wohnungsnot nicht durch unzulängliche Ersatz- und Behelfsbauten beseitigt werden könne, sondern daß man gerade in Anbetracht des knappen Baukapitals Wohnungen schaffen müsse, deren Benutzung auf lange Sicht gewährleistet sei.

Nichtsdestoweniger hat der fachmännische Holzhausbau, der mit den genannten Baracken nur den Baustoff gemeinsam hat, in der Nachkriegszeit eine erstaunliche Aufwärtsentwicklung genommen. Technisch und architektonisch bis ins kleinste durchgebildet, steht das Holzhaus heute dem massiven Bauwerk in keiner Weise mehr nach, ja, es besitzt als Dauerwohnung diesem gegenüber vielmehr unschätzbare Vorteile (Preiswürdigkeit, Wärmehaltung, Schallsicherheit). Die konstruktive Fähigkeit des Zimmermeisters hat es dabei erreicht, Bauteile für die Wand- und Deckengestaltung zu normen, verschiedene Systeme herauszuarbeiten und so die Massenherstellung zu fördern. Die Grundbedingungen, die an ein derartiges Holzwohnhaus gestellt werden müssen, sind von den zuständigen Behörden und Wirtschaftsvertretungen in den „Gütevorschriften für Holzhäuser“<sup>1)</sup> niedergelegt und von den Bauverwaltungen fast sämtlicher deutschen Länder angenommen worden. Bezeichnend für das Vertrauen, das man heute in die Bewährung von Holzbauten setzt, ist die Tatsache, daß Holzhäuser der vorgeschriebenen Art mit Hauszinssteuerhypotheken beliehen werden können. Auch der Verband öffentlicher Feuerversicherungsanstalten, der Verband deutscher öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten sowie der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften haben sich diese Richtlinien zu eigen gemacht. Aber noch immer scheint es nicht hinreichend bekannt zu sein, daß z. B. in den kapitalreichen Vereinigten Staaten von Nordamerika etwa 80 v. H. der Bevölkerung in Holzhäusern wohnen und daß auch in den europäischen Nordstaaten der Holzbau auf beachtlicher Höhe der Entwicklung steht.

Um dem Vorwurfe der Rückständigkeit vollends zu begegnen, hat sich das Zimmerhandwerk jüngst in dem Bestreben, althergebrachte Verfahren mit neuzeitlichen Errungenschaften zu verbinden, einer Bauweise zugewendet, die man als Holzskelettbau bezeichnet und der noch eine große Zukunft beschieden sein dürfte. Es galt eine Konstruktion zu ersinnen, die den Tagesanforderungen auf Billigkeit der Herstellung, Wirtschaftlichkeit und Haltbarkeit der Baustoffe sowie auf schnelle Beziehbarkeit der Häuser gerecht wurde. Ausgangspunkt bildete für den Zimmermeister das im Wohnhausbau jahrhundertlang bewährte Holzfachwerk als Gerüst oder Skelett des Gebäudes, jedoch mit zahlreichen Verbesserungen. Mittels einwandfreier statischer Berechnung werden die Traghölzer nur in Mindeststärken gewählt, so daß jeder Holzverschwendung von vornherein vorgebeugt wird. Während früher nur die Gefache mit Lehmwickeln ausgefüllt bzw. mit Ziegelsteinen ausgemauert wurden, wobei eine innige Verbindung zwischen Holz und Mauerwerk oft nicht gelang, bedient man sich heute gewisser Bauplatten, die, auf das Holz aufgenagelt, die Wandverkleidung darstellen. Diese neue Erfindung, aus Holzfasern mit chemischem Bindevzusatz gepreßte, nagelbare und sägefähige Platten in einer Dicke von 2½ bis 10 cm, ist ein dem Holz organisch verwandter Stoff und besitzt überraschend günstige Eigenschaften.

Über die Konstruktion des Holzskelettbauens seien hier noch die folgenden Bemerkungen eingeflochten:

<sup>1)</sup> Vgl. Gütevorschriften für Holzhäuser DIN 1990 und Schreiben des Reichsarbeitsministers an die Wohnungsressorts der Länder V b 4 Nr. 8932/28 vom 20. August 1928.

Zum Schutze gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit werden die Holzgefache auf einen massiven Sockel aus Beton, Ziegel- oder Bruchsteinmauerwerk aufgesetzt. Dabei stellt man die tragenden Wandsäulen entweder aus zwei Halbhölzern oder aus einem Vollholze her und führt sie zweckmäßig ungestoßen bis zum Dachgebälk hindurch. Die Bauplatten, von denen Tekton- und Heraklithplatten am gebräuchlichsten sind, werden in Kalkmörtel versetzt und können innen und außen auf das Holzwerk befestigt werden, doch genügt für den Wärmeschutz lediglich die Außenverkleidung. Große Platten dürften vor kleineren den Vorzug genießen, weil die durch sie umgrenzten Flächen weniger durch Fugen beeinträchtigt werden. Auch ist wohl ein Stoßen auf den Balken nach Möglichkeit zu vermeiden, um eine Rissebildung zu verhüten. Bemerkenswert in diesem Zusammenhange sind die kürzlich erschienenen Ausführungen von Professor Dr. Falck, dem Leiter des mykologischen Institutes der Forsthochschule Hann.-Münden; nach seinen Untersuchungen<sup>2)</sup> kann das Reißen und Werfen des Holzes schon bei der Trocknung durch einfache Oberflächenbehandlung mit Glycerin oder anderen Stoffen ähnlicher physikalischer Beschaffenheit verhindert werden. Sah man beim Skelettbau ursprünglich von einer Ausfüllung der Fachwerke zwischen den Platten ab, da man die eingeschlossene Luftschicht als geeignete Isolierung betrachtete, so neigt man neuerdings wieder dazu, einen leichten und preiswerten Füllstoff anzuwenden, der möglichst unter Ausschaltung von Feuchtigkeit zugleich zur Aussteifung der Wände gegen Wind- und mechanischem Druck beiträgt. Denn es besteht bei bloßer Luftisolierung die Gefahr, daß die Luftschichten in den einzelnen Kammern in strömende Bewegung geraten und die ihnen zugedachte Aufgabe nicht erfüllen. Das Zimmergewerbe hat die möglichen Verfahren erprobt und ist trotz des Widerstreites von Preis und Eignung des Füllstoffes zu sehr befriedigenden Ergebnissen gelangt. Die Bauplatten sind infolge ihrer netzartig durchbrochenen Oberfläche ein guter Putzträger, so daß das äußere und innere Bild des fertiggestellten Hauses den gleichen Eindruck wie ein Massivbau hervorruft.

Die geschilderte bequeme Ausführungsart des Holzskelettbauwesens birgt jedoch gleichzeitig wertvolle architektonische, technische und wirtschaftliche Vorzüge in sich. Die fast unbegrenzte Gestaltungsfähigkeit des Holzes läßt dem Ermessen des entwerfenden Architekten den weitesten Spielraum. Es ist ebenfalls unabhängig von der Konstruktion, ob das Haus ein Steil- oder Flachdach erhält. Beides vermag man in Holz gleich gut und haltbar auszuführen. Über hölzerne Flachdächer schreibt Magistratsbaurat Nobsch, Frankfurt a. M.<sup>3)</sup> nach einer vergleichenden Prüfung der Kosten und technischen Grundlagen der Dacharten: „Für den normalen Wohnungsbau (besonders für den Kleinwohnungsbau) verdient das Holzdach wegen seiner Billigkeit und seiner einfachen und zuverlässigen Konstruktion unbedingt den Vorzug. Das Massivdach ist wesentlich teurer und kann deshalb aus wirtschaftlichen Gründen nur beschränkt zur Anwendung kommen.“ Daneben dürfen die technischen Vorzüge des Holzskelettbauwesens nicht unerwähnt bleiben. Es handelt sich

hier um eine Trockenbauweise, die es dank der äußersten Beschränkung des Wasserverbrauches gestattet, Wohnungen binnen kurzem beziehbar zu machen. Witterungseinflüsse werden während des Innenausbauwesens dadurch ferngehalten, daß mit der Dacheindeckung bereits begonnen werden kann, bevor die Wände mit den Platten verschalt sind. Die Herstellungszeit des Bauwesens ist nahezu auf die Hälfte der sonst üblichen Arbeitszeit herabgedrückt. Dennoch besitzen die Tragelemente eine solche Festigkeit, daß man nicht nur Flachbauten, sondern auch drei- bis viergeschossige Wohnhäuser ohne Schwierigkeiten errichten kann. Wesentlich ist aber außerdem die *Raumersparnis*, die durch die neue Konstruktion erzielt wird. Eine insgesamt 18 cm starke Außenwand bietet denselben Wärmeschutz wie eine Ziegelsteinmauer von 38 cm Stärke (Wärmeleitfähigkeit bei 0 Grad C für Ziegelmauerwerk 0,75, bei Tekton- bzw. Heraklithplatten 0,056 bzw. 0,066). Auch die Feuersicherheit und stark schalldämpfende Wirkung der Platten begünstigen die Verwendbarkeit im Wohnhause. Nicht zuletzt indessen kommt dem geringen Gewichte der Konstruktionsteile eine kostensparende Bedeutung zu; die Transportkosten werden vermindert, und selbst auf weniger tragfähigem Boden verschlingen die Gründungsarbeiten nicht jene Summen, wie sie bei Massivbauten erforderlich sind.

Die Holzskelettbauweise ist keine müßige Spielerei einzelner Konstrukteure und keine Ersatzbauweise, sondern erfüllt alle Anforderungen, die unsere Zeit an die Bauwirtschaft stellt. Man ist bereits zur Tat geschritten und hat praktische Proben dieses Könnens abgelegt. In der Stuttgarter Weißenhofsiedlung war der Holzskelettbau mit zwei Beispielen (Haus Poelzig, Haus Dr. Döcker) vertreten; der Bericht der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen<sup>4)</sup> faßte die dort gesammelten Erfahrungen in der folgenden Feststellung zusammen: „Die Anwendung von Holz- und Eisenfachwerken in der Weißenhofsiedlung hat zu Ergebnissen geführt, die sowohl die Holzfachwerk- wie die Eisenfachwerkkonstruktionen auch in der neuzeitlichen Baudtechnik als entwicklungs- und anwendungsfähig erscheinen lassen.“ Auf der Breslauer Werkbund-Ausstellung Herbst 1929 wurden erneut derartige Musterhäuser (Wolfsche Siedlung) vorgeführt. In Darmstadt, Heidelberg, Bad Dürkheim und Mainz-Wiesbaden sind eine große Anzahl von Holzskelettbauten ausgeführt und werden seit längerem zur größten Zufriedenheit der Bewohner benutzt. Die Hauszinssteuerermittel sind dafür in voller Höhe bewilligt worden, auch hat eine Erhöhung der Prämien für die Brandversicherung nicht stattgefunden.

Um schließlich die breite Öffentlichkeit mit dieser Bauweise eingehend vertraut zu machen, hat der Bund deutscher Zimmermeister, der Reichsfachverband des deutschen Zimmergewerbes, in Kassel einen Wohnhausblock unter genauester Beobachtung der Bauvorgänge und Festlegung der Kosten in Angriff nehmen lassen. Es bleibt zu wünschen, daß man auch in anderen Städten diesem Vorbilde folgen wird und daß das Zimmergewerbe Gelegenheit erhält, bei der Bekämpfung der Wohnungsnot seinerseits tatkräftig mitzuwirken. —

## WELCHE PFLICHTEN HAT NACH MODERNEM ARBEITSRECHT DER ARBEITNEHMER ZU ERFÜLLEN?

VON DR. JUR. HANS-ERICH BONESS, ROSTOCK

Es kann einem Zweifel nicht unterliegen, daß die sozialpolitische Gesetzgebung in Deutschland nach dem Revolutionsjahr die Tendenz aufweist, die Rechte der Arbeitnehmer auf Kosten derjenigen, die die Arbeit beschaffen und das Risiko tragen, zu erweitern und gleichzeitig den bisherigen Pflichtenkreis zu verengern. Diese Tendenz zeigt sich in gleichem Maße auf dem Gebiet des (privatrechtlichen) Arbeitsvertragsrechts wie auf dem des (öffentlich-rechtlichen) Arbeitsschutzrechts, und weiter neigt nicht

<sup>2)</sup> Vgl. Falck, Vorschlag zur Verbesserung und Vereinfachung der Holz-trocknungsmethoden, Forstarchiv Nr. 13, Jahrgang 5.

<sup>3)</sup> Vgl. Nobsch, Neuzeitliche Flachdachkonstruktionen, Zentralblatt der Bauverwaltung, Jahrgang 1929, Nr. 28.

nur das Gesetz selbst dazu, den Arbeitnehmer mit allerlei neuen Privilegien auszurüsten, sondern auch die Entscheidungen der Arbeitsgerichte legen zum Teil die Befürchtung nahe, daß die erkennenden Organe die an sich für den Arbeitgeber schon ungünstigen Gesetze weiter zum wirtschaftlichen Schaden für ihn auszulagen und anzuwenden geneigt sind. Bei dieser Sachlage kann es nicht befremden, wenn sich zuweilen in Kreisen der Arbeitgeber eine subjektiv durchaus verständliche Erbitterung zeigt, die schließlich in wenig hoffnungsvoller Resignation endigt und vermeint,

<sup>4)</sup> Vgl. Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen: Bericht über die Siedlung in Stuttgart am Weißenhof, Sonderheft 6.

daß heute der Arbeitgeber schutzlos der Willkür und den Launen seiner Angestellten ausgeantwortet sei, ihnen lediglich Lohn zu zahlen habe und keinerlei Pflichten mehr von ihnen verlangen könne.

Wenn nun diese pessimistische Auffassung auch gar zu offensichtlich mit dem tatsächlich bestehenden Rechtszustand in Widerspruch steht, so dürfte es doch an der Zeit sein, einmal klarzustellen, was heute noch in eindeutiger Form übriggeblieben ist an Pflichten, die der Arbeitgeber fordern darf und die ihm, falls sie nicht vom Arbeitnehmer erfüllt werden, einen klagbaren Schadensersatz sichern:

Die heute in Theorie und Praxis herrschende Ansicht gliedert die Gesamtheit der für den Arbeitnehmer bestehenden Verpflichtungen in vier Gruppen, und zwar in die Dienstpflicht, Gehorsamspflicht, Treupflicht und in die — als etwaige Folge von Vertragsverletzungen erwachsende — Haftpflicht. Diese Pflichten des Arbeitnehmers bestehen auch heute noch kraft Gesetzes in vollem Umfange, jeder Arbeitgeber kann die ihm durch das Gesetz in die Hand gegebenen Rechte nach Belieben auswerten, es mag sogar im Interesse der gesamten Volkswirtschaft eine sittliche Pflicht für ihn bestehen, auf die Befriedigung seiner Ansprüche zu sehen.

### 1. Die Dienstpflicht.

Es klingt beinahe etwas zu selbstverständlich, wenn man den wichtigen Rechtsgrundsatz niederschreibt: „Der Arbeitnehmer ist auf Grund seines Arbeitsvertrages zur Leistung der versprochenen Dienste verpflichtet“, und doch ist es notwendig, von dieser Selbstverständlichkeit auszugehen, um von hier aus zu Variationen zu gelangen, die der kritischen Beurteilung schon gewisse Schwierigkeiten entgegenseetzen. Zunächst tut man gut, sich klarzumachen, daß der Arbeitnehmer bei Abschluß des Arbeitsvertrages im gleichen Sinne eine Verpflichtung übernimmt, wie wenn er etwa einen Kaufvertrag abschließt und nun für ihn eine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises erwächst. Die von ihm übernommene Verpflichtung, Dienste bestimmter Art zu leisten, muß von ihm wie jeder andere Vertrag erfüllt werden, und er kann, wenn er nicht erfüllt, vor dem Arbeitsgericht verklagt werden, wobei allerdings eine Zwangsvollstreckung nicht in dem Sinne stattfindet, daß er durch den Gerichtsvollzieher zur Arbeit geschleppt wird, sondern er wird zum Schadensersatz verurteilt, und dieser Schadensersatz, der in Geld zu leisten ist, kann wirksam vollstreckt werden.

So selbstverständlich es nun ferner ist, daß der Arbeitnehmer diejenigen Dienste zu leisten hat, zu denen er sich vertraglich verpflichtete, so zweifelhaft ist es, ob er auch andere Arbeiten ausführen muß, die nicht in seinen eigentlichen und den ursprünglich gedachten Aufgabenkreis gehören. Da heißt es beispielsweise ausdrücklich im § 121 der Gewerbeordnung, daß gewerbliche Arbeiter zu häuslichen Arbeiten nicht verpflichtet sind. Hier findet sich also schon eine Grenze, durch die das sonst ziemlich unbeschränkte Direktionsrecht des Arbeitgebers beschränkt wird, und hier schon taucht, da eine derartige Grenze nicht für alle die verschiedenen Fälle der Praxis in gleicher Weise verlaufen kann, eine bunte Reihe von Zweifelsfragen auf. Trotz der Vorschrift in § 121 GO. wird man eine Verpflichtung auch zur Leistung von häuslichen Arbeiten dann anzunehmen haben, wenn es sich um besondere Notfälle handelt — etwa: der Arbeitgeber ist plötzlich erkrankt — und der Arbeitnehmer in persönlicher engverbundener Beziehung zum Hause des Dienstherrn steht. Unbedenklich wird man eine solche Verpflichtung anzuerkennen haben, wenn der Arbeitnehmer etwa zur häuslichen Gemeinschaft selbst gehört, und was nun gar einen Lehrling betrifft, so dürfte als nahezu unbestrittene Meinung anzusehen sein, daß er Aufträge zur Leistung häuslicher Verrichtungen — wenn solche Aufträge nicht etwa überspannt werden sollten — unter keinen Umständen ablehnen darf.

Grundsätzlich ist aber daran festzuhalten, daß der Arbeitnehmer nur solche Dienste zu leisten braucht, die ausdrücklich vereinbart waren oder sich nach der Art des Vertragsabschlusses von selbst ergeben, ferner sind diese Dienste nur dem eigentlichen Arbeitgeber gegenüber persönlich zu leisten, so daß der Vertrag beispielsweise dann, wenn das Geschäft verkauft oder verpachtet wird, erlischt. Eine Ausnahme besteht nur für den

Fall des Todes des Arbeitgebers. Während sonst der Anspruch auf die Dienstleistung nicht übertragbar ist, geht hier dieser Anspruch auf den Erben über, es sei denn, daß dem Erben die Fortsetzung des Arbeitsvertrages ohne wesentliche Änderung des Inhalts nicht möglich ist.

Eine in der Praxis oft vorkommende Streitfrage ergibt sich bei den zu erfüllenden Nebenpflichten, die meistens nebensächlicher und niederer Natur sind. Dahin gehören Aufräumungs- und Reinigungsarbeiten, Forttragen gewerblicher Produkte, Laufgänge, Bestellungen u. dgl. Ein verständiger Arbeitnehmer wird, auch wenn ihm solche Arbeiten nicht ausdrücklich von vornherein zugewiesen sind, diese Verrichtungen, wenn im Betriebe besondere Hilfskräfte hierzu nicht vorhanden sind, ohne weiteres ausführen, es kommt aber hier, wenn das Verhältnis zwischen dem Arbeitgeber und ihm an sich schon gespannt ist, leicht zu Differenzen, und es ist dann von Vorteil, zu wissen, daß der Arbeitnehmer nicht berechtigt ist, die Ausführung dieser Aufträge zu verweigern. Kommt es in Verfolg derartiger Streitigkeiten zum Bruch, so ist der Arbeitgeber berechtigt, Schadensersatz zu fordern.

Nicht mit der gleichen Sicherheit läßt sich die Frage entscheiden, welche Pflichten der Arbeitnehmer hinsichtlich der Zeit seiner Dienstleistungen zu erfüllen hat. Die Arbeitszeit wird in der Regel im Arbeitsvertrag festgesetzt sein und ist im übrigen durch das öffentlich-rechtliche Arbeitsschutzrecht, insbesondere das Arbeitszeitnotgesetz, kraft zwingender Vorschrift beschränkt. Trotzdem ergeben sich Situationen, in denen der Arbeitgeber, ohne sich strafbar zu machen, die Leistung von Überstunden fordern darf.

Ist der Arbeitnehmer verpflichtet, solche Überstunden zu leisten?

Unseres Erachtens ist die Frage zu bejahen, denn der Arbeitnehmer, der seinem Dienstherrn — solange jedenfalls das Vertragsverhältnis währt — regelmäßig die Existenz verdankt, hat ihm auch seine Dienste zu widmen, wenn in besonderen Fällen der Betrieb es verlangt. Das Gesetz gestattet Überstunden — z. B. nach § 10 des Arbeitszeitnotgesetzes — nämlich nur höchst ungern und nur dann, wenn es wirklich notwendig ist, und wenn in solchen Fällen der Arbeitnehmer seinen Dienstherrn im Stich läßt, verstößt er gegen den eigentlichen Sinn des vertraglichen Verhältnisses, verstößt er im groben Sinne gegen seine Dienst- und Gefolgschaftspflicht: er macht sich nicht nur schadensersatzpflichtig, sondern gibt dem Arbeitgeber auch einen Grund zur Kündigung in die Hand.

### 2. Die Gehorsamspflicht.

Auch bei der Gehorsamspflicht handelt es sich um eine vertraglich übernommene Verpflichtung des Arbeitnehmers. Er hat hiernach allen Anordnungen des Arbeitgebers, ohne sich über die Zweckmäßigkeit dieser Weisungen eine Kritik erlauben zu dürfen, ohne weiteres nachzukommen. Auch heute noch besteht ein anerkanntes Direktionsrecht des Arbeitgebers, das nur dort eine Schranke findet, wo etwas offenbar Unbilliges oder gar Strafbares verlangt wird. Das Direktionsrecht des Arbeitgebers bezieht sich jedoch nicht nur auf die eigentliche Arbeit, den eigentlichen Dienstbetrieb selbst, sondern es kann unter Umständen auch in die persönliche Rechtssphäre des Arbeitnehmers eingreifen.

Der Arbeitgeber kann nicht nur Anweisungen bezüglich des Verhaltens an der Betriebsstätte — auch während der Pausen — erteilen, sondern er kann auch bis zu einem gewissen Grade das Verhalten der Arbeitnehmer unter sich regeln; so wird er unter Umständen verbieten können, daß unpassende Gespräche geführt werden oder daß solche Angestellte, denen ein besonderes Maß von Autorität zuteil wird, sich in allzu intime Verhältnisse mit den ihnen Unterstellten einlassen.

Zur Gehorsamspflicht gehört es ferner, daß der Arbeitnehmer auf ausdrückliches Verlangen jede Arbeit für Dritte unterläßt, und es könnte sich vielleicht hier ein Weg bieten, um der sich auch heute noch immer mehr ausdehnenden Schwarzarbeit einen Riegel vorzuschieben. Zu beachten bleibt in diesem Zusammenhang, daß nach dem gegenwärtigen gesetzlichen Stande es dem Arbeitnehmer

ohne ausdrückliche entgegenstehende Vereinbarung nicht verwehrt werden kann, daß er außerhalb des Betriebes und außerhalb seiner eigentlichen Beschäftigung Arbeit in beliebigem Umfang für andere ausführt.

Die Gehorsamspflicht wird, um einen besonders wichtigen Einzelfall zu behandeln, auch nicht im Falle eines Streiks beschränkt. Allerdings ist dann, wenn der Arbeitnehmer selbst streikt und demgemäß überhaupt nicht zur Arbeit erscheint, der Arbeitgeber machtlos, er ist ferner auch nicht berechtigt, von seinem Arbeitnehmer direkte Streikarbeit zu verlangen, also solche, die, wenn er sie ausführt, ihm den Vorwurf des Streikbrechens eintragen würde. Der Arbeitgeber kann aber, soweit eben seine Anordnungen nicht sittenwidrig und sie dem Arbeitnehmer zumutbar sind, während des Streiks verlangen, daß auch diejenigen Arbeiten ausgeführt werden, die durchaus das Streikergebnis im Sinne der Arbeitsverweigerer gefährden können. Es soll hierdurch mit Recht verhindert werden, daß jemand, der sich den möglichen ungünstigen Folgen, die die Streikenden treffen können, entziehen will, andererseits sich in zu weitem Umfange auf seine den Kollegen zu bewahrende Solidaritätsverpflichtung beruft. Wieweit während eines gewährten Urlaubs der Arbeitgeber seine Macht über den Arbeitnehmer behält, ist bestritten. Es lassen sich die hier vorkommenden Fälle nicht nach dem gleichen Prinzip beurteilen. Grundsätzlich ist festzustellen, daß der Arbeitnehmer während des Urlaubs sein freier Herr sein soll und sich für diese Zeit von allen Beziehungen zum Betriebe lösen darf. Trotzdem können Umstände eintreten, die ein plötzlichliches Zurückrufen des Arbeitnehmers erforderlich machen. Einem solchen Ruf darf sich der Arbeitnehmer nicht entziehen, und er muß, will er nicht gegen seine Gehorsamspflicht verstoßen, seinen Urlaub abbrechen. Die Frage, ob er irgendwelche Vergütungen verlangen kann — z. B. für Reise, verfallene Fahrkarten usw. — gehören in ein anderes Gebiet. Es gehört aber wieder die Frage hierher, ob der Arbeitnehmer sich verpflichten muß, von jedem Aufenthaltswechsel während der Ferien — eben um ein unvorhergesehenes Zurückrufen zu ermöglichen — dem Arbeitgeber Kenntnis zu geben. Auch eine solche Verpflichtung gehört unseres Erachtens zur Gehorsamspflicht und muß auf Verlangen vom Arbeitnehmer erfüllt werden.

Aus Gründen der Vollständigkeit möge noch Erwähnung finden, daß die Gehorsamspflicht erheblich weiter ausgedehnt ist für diejenigen Arbeitnehmer, die in die häusliche Gemeinschaft des Dienstberechtigten aufgenommen sind als für diejenigen, die nur in loser und rein arbeitsvertraglicher Beziehung zum Arbeitgeber stehen. Ersteren können genaue Vorschriften über ihr persönliches Verhalten im Hause — z. B. hinsichtlich des Nachhausekommens, des privaten Umgangs usw. — gemacht werden, die bei Nichtinnehaltung im Wiederholungsfalle den Dienstherrn zur Auflösung des Arbeitsvertrages berechtigen.

Spezielle Vorschriften gibt es hinsichtlich der Gehorsamspflicht für die Lehrlinge, die jedoch so zahlreich und besonders gearbet sind, daß eine einigermaßen erschöpfende Darstellung dieses Themas den Rahmen dieses Aufsatzes sprengen würde.

### 3. Die Treupflicht.

Auch die Treupflicht, die inhaltlich sich als eine Ergänzung der Gehorsamspflicht darstellt und über diese hinausgeht, besteht heute für den Arbeitnehmer noch in vollem Umfange. Es ist nicht richtig, wenn vielfach behauptet wird, daß durch das Wesen der Tarifverträge, durch die Lockerung des dienstlichen und persönlichen Bandes und durch eine veränderte „moderne“ Anschauung der arbeitsrechtlichen Beziehungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer auch die Treupflicht an ihrer Wirkung und Bedeutung eine Einbuße erlitten habe.

Der Arbeitnehmer ist nicht nur verpflichtet, seiner Arbeitspflicht im eigentlichen Sinne nachzukommen, sondern die Treupflicht gebietet ihm, neben dieser eigentlichen Arbeitsleistung auch allgemein das Beste des Arbeitgebers zu fördern und Schaden von ihm abzuwenden. Was danach im einzelnen zu den Pflichten des Arbeitnehmers gehört, ist Tatfrage und läßt sich nur von Fall zu Fall entscheiden. Es kommt darauf an, welche Stellung er im Betriebe des Arbeitgebers einnimmt und welches Maß von Vertrauen ihm zuteil

wird. Demgemäß sind die Anforderungen an einen ungelerten oder soeben neu eingestellten Arbeiter geringer als an einen ausgebildeten und im Betriebe erfahrenen Arbeitnehmer. Eine besonders erhöhte Treupflicht besteht auch hier für die in die Häuslichkeit aufgenommenen oder zu besonderen Vertrauensposten angenommenen Arbeitnehmer.

Nach dieser Treupflicht besteht einmal ein (negatives) Verbot in der Richtung, daß der Arbeitnehmer alles zu unterlassen hat, was seinen Arbeitgeber persönlich oder wirtschaftlich schädigen könnte, z. B. wenn er irgendwelche ungünstigen Tatsachen, auch wenn sie erweislich wahr sein sollten, aus dem internen Betriebsleben weitergibt. Auch dann, wenn der Arbeitnehmer über die Persönlichkeit des Arbeitgebers Dritten gegenüber abfällige Mitteilungen macht, die nicht einmal unter den Tatbestand der Beleidigung oder der üblen Nachrede zu fallen brauchen, liegt ein Verstoß gegen die Treupflicht vor. Aus der Treupflicht folgt aber weiter das Erfordernis zu positivem Verhalten. Dem Arbeitnehmer erwächst eine Verpflichtung zu einem besonderen achtungsvollen Auftreten seinem Dienstherrn gegenüber, was sich ohne weiteres als rechtlich geschützter Anspruch aus dem Vertragsverhältnis ergibt. Der Arbeitnehmer ist ferner verpflichtet, alles das dem Arbeitgeber zu offenbaren, was er als diesen schädigend im Betriebe wahrnimmt. Er hat beispielsweise dem Dienstherrn mitzuteilen, wenn er Unredlichkeiten auf seiten anderer Arbeitnehmer festgestellt zu haben glaubt, oder wenn er Kenntnis davon erlangt, daß sonst etwas Schädigendes gegen den Arbeitgeber oder den Betrieb geplant wird. Ein grober Bruch der Treupflicht ist es natürlich, wenn ein Arbeitnehmer zum Streik aufruft oder auch nur die Kollegen gegen den Dienstherrn aufzuwiegen versucht.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß sich auch heute noch der Inhalt der Treupflicht am besten wiedergeben läßt mit den Worten des § 70 der früheren preußischen Gesindeordnung, in dem es hieß, daß das Gesinde gehalten ist, „der Herrschaft Bestes zu fördern, Schaden und Nachteil aber, soweit an ihm ist, abzuwenden“.

Die Verletzung der Treupflicht ist eine offenbare Vertragsverletzung und berechtigt den Arbeitgeber, auf Erfüllung zu klagen. Aber während, wie erwähnt, die eigentliche Dienstpflicht nicht erzwungen werden kann, sind bei Verletzung der Treupflicht sogar die prozessualen Zwangsmittel — Erzwingung einer Unterlassung durch Geldstrafe oder Haft — zulässig. Daneben besteht natürlich auch hier ein Recht auf Schadensersatz wie auf Kündigung bzw. fristlose Entlassung.

Darüber hinaus können neben diesen zivilrechtlichen in zwei Fällen auch strafrechtliche Folgen eintreten, nämlich dann, wenn der Arbeitnehmer sich eines Verrats von Geschäftsgeheimnissen oder der Annahme von Schmiergeldern schuldig macht.

### 4. Die Haftpflicht.

Der Arbeitgeber ist berechtigt, Schadensersatz zu fordern, wenn der Arbeitnehmer irgendeine der oben behandelten, ihm obliegenden Pflichten verletzt. Bei einer solchen Verletzung der Dienstpflicht, der Gehorsamspflicht oder der Treupflicht ist davon auszugehen, daß vom Arbeitnehmer die Sorgfalt verlangt werden muß, die von einem ordentlichen Arbeitnehmer seiner Kategorie erwartet werden kann. Nimmt danach ein Arbeitnehmer eine Stellung an, der er offenbar nicht gewachsen ist, so ist er für allen Schaden haftbar, der durch sein unzulängliches Arbeiten entsteht, wobei nicht nur der wirklich entstandene Schaden zu berücksichtigen ist, sondern unter Umständen auch der entgangene Gewinn, so beispielsweise, wenn Kunden verärgert werden und nicht wiederkommen.

Es kommt praktisch darauf hinaus, daß der Arbeitgeber, wenn ein Arbeitsvertrag zustande gekommen ist, nun auch normalen Fleiß, normale Fähigkeiten und Gewissenhaftigkeit sowie ein ebensolches persönliches Verhalten verlangen kann. Der Nachweis des Verschuldens liegt dem Arbeitgeber ob. „Doch genügt“, so heißt es bei Kaskel, dem bekannten Schriftsteller auf arbeitsrechtlichem Gebiet, „der Nachweis eines Sachverhalts, der die Vermutung eines Verschuldens rechtfertigt. Denn bei normalen Rohstoffen, normalen Maschinen und normalem Arbeits-

vorgang muß auch ein normales Arbeitsergebnis entstehen.

Die Erfahrung lehrt, daß der Arbeitgeber selten darüber orientiert ist, welche Rechte ihm überhaupt zur Verfügung stehen.

Es soll nun nicht dazu geraten werden, daß stets dann, wenn ein Arbeitnehmer seine Pflichten einmal nicht voll nach dem Vertrage erfüllt, von Seiten des Arbeitgebers Forderungen gestellt oder gar gerichtliche Klagen eingereicht werden; aber dringend sei darauf hingewiesen, daß der Arbeitgeber in allen den zahlreichen Fällen, wo man ihn als Beklagten — insbesondere in den berichtigten Prozessen wegen angeblich untertariflicher Entlohnung — vor die Arbeitsgerichte zieht, rücksichtslos seine Rechtsposition ausnutzen und dem klägerischen Arbeitnehmer eine Gegen-

rechnung präsentieren möge, die sich auf die Fälle der so häufigen Vertragsverletzungen stützt.

Viel zu wenig bekannt ist ferner, daß auch der Arbeitgeber dann, wenn überlassenes Arbeitsgerät beschädigt wird — sei es Material, Werkzeug, Maschinen —, Schadenersatzansprüche geltend machen kann, und zwar muß hier der Arbeitnehmer seinerseits den Nachweis erbringen, daß ihn kein Verschulden trifft.

Besonders wichtig aber ist es zu wissen, daß der Arbeitgeber auch bei Schlechterfüllung seitens des Arbeitnehmers — insbesondere bei den verschiedenen Graden von passiver Resistenz — nicht schutzlos dasteht, sondern daß er auch in diesen Fällen den ihm entstandenen Schaden ersetzt verlangen und unter Umständen den Vertrag fristlos kündigen kann. —

## RECHTSAUSKÜNFT

### Arch. A. in B. (Gültigkeit eines Grundstückskaufvertrages.)

**Tatbestand.** Zwischen den Parteien A. und B. ist vor einem Notar ein Kaufvertrag über ein Grundstück in C. im November 1914 abgeschlossen und der Kaufpreis damals auf 75 000 M. festgesetzt worden, wobei der Käufer 20 000 M. auf dem Grundstück eingetragene Sicherheitshypothek übernahm, 20 000 M. bei Auflassung zahlen und den Rest als Leihhypothek mit  $4\frac{1}{2}$  v. H. Zinsen und halbjähriger Kündigung eintragen lassen sollte. Rücktrittsrecht des Käufers war vorbehalten für den Fall, daß ihm der beabsichtigte Betrieb einer Gastwirtschaft auf dem Grundstück nicht gestattet werden sollte. Das Rücktrittsrecht war binnen vier Wochen nach ablehnendem Bescheid des Bezirksausschusses auszuüben.

Die Stempel- und Vertragskosten hat Käufer im Jahre 1914 mit 1295 M. bezahlt, die Sicherheitshypotheken sind 1924 ohne Aufwertung von der Spar- und Darlehenskasse in C. gelöscht worden.

**Fragen.** 1. Hat der Vertrag noch Gültigkeit, nachdem bisher von keiner Seite die Aufforderung ergangen ist, den Vertrag auszuführen?

2. Was ist zu unternehmen, wenn Käufer den Vertrag heute erfüllen will? Welcher Preis wäre heute zu zahlen? Welche Schadenersatzansprüche kann Käufer evtl. stellen, da der Verkäufer das Grundstück jetzt für 50 000 M. an die Stadt verkauft hat, ohne den früheren Käufer zu benachrichtigen?

**Antwort.** Der notarielle Grundstückskaufvertrag vom November 1914 hat seine Rechtsgültigkeit nicht verloren. Ihre Bemerkung, es sei bisher von keiner Seite die Aufforderung ergangen, den Vertrag zur Ausführung zu bringen, verstehe ich dahin, daß eine Auflassung bisher nicht erfolgt, die bei der Auflassung zu entrichtende Barzahlung von 20 000 M. nicht geleistet, die Eintragung des Käufers als Eigentümer und die Eintragung der Hypotheken von 35 000 M. für den Verkäufer bzw. die von ihm bezeichneten Gläubiger unterblieben ist. Warum allerdings der Vertrag nicht ausgeführt worden ist, erscheint unverständlich; der Verkäufer müßte doch eigentlich ein Interesse an baldiger Auflassung gehabt haben, da er erst dann den bar zu zahlenden Teil des Kaufpreises zu erhalten hatte. Wenn der Käufer damals etwa nicht in der Lage war, die Zahlung zu leisten, hätte ihm eine Frist hierzu mit Rücktrittsandrohung gesetzt und nach fruchtlosem Ablauf der Frist der Rücktritt vom Vertrage erklärt werden können, so daß der Vertrag alsdann hinfällig gewesen wäre. Da eine solche Auflösung des Vertrages nicht erfolgt ist, kann der Käufer die Auflassung noch jetzt verlangen, allerdings nur Zug um Zug gegen Erfüllung seiner Vertragsverpflichtungen, die mit Rücksicht auf die inzwischen eingetretene wesentliche Änderung der Verhältnisse durch die Änderung der Kaufkraft der Friedensmark und des Wertes der Grundstücke modifiziert werden müssen.

Hat der Verkäufer das Grundstück inzwischen anderweit verkauft, ist aber die Eintragung des zweiten Kaufes im Grundbuch noch nicht erfolgt (welche zum Eigentumserwerb erforderlich ist), so könnte der erste Käufer durch eine gegen den Verkäufer zu erwerbende einstweilige Verfügung die Vorlegung des neuen Kaufvertrages beim Grundbuchamt zum Zwecke der Eintragung des neuen Käufers (unter Strafandrohung) untersagen lassen oder die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines künftigen Rechts auf Auflassung erwirken. Alsdann könnte er den Anspruch auf Auflassung und Bewilligung seiner Eigentumseintragung gegen den Verkäufer geltend machen, wobei er zur Zahlung des angemessenen Kaufpreises sich bereit erklären müßte.

Wie die Gegenleistungen des Käufers für den Verkauf des Grundstücks zu modifizieren sind, also welcher Kaufpreis jetzt festzusetzen ist, kann nur bei genauer Kenntnis der dortigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis des jetzigen Wertes zum Friedenswert, günstiger oder ungünstiger Kaufpreis zur Zeit des Vertragsschlusses), auch der jetzigen wirtschaftlichen Verhältnisse beider Vertragsparteien beurteilt werden. Es hätte hierüber nicht die Aufwertungsstelle, sondern das ordentliche Gericht zu entscheiden. Der Verkäufer könnte, da er an Auflösung des Vertrages mit dem ersten Käufer wegen des erfolgten anderweiten Verkaufs ein Interesse hat, seinerseits die Höhe des jetzt von ihm verlangten angemessenen Kaufpreises gegenüber dem Käufer beziffern und ihn zur Zahlung unter Fristsetzung bei Androhung des Rücktritts auffordern. Solange der Vertrag von keiner Seite durch Rücktritt nach Fristsetzung aufgelöst ist, bleiben die vertraglichen Rechte und Pflichten aus dem ersten Kauf für beide Vertragsteile

bestehen. Sollte der Verkäufer bereits das Grundstück an die Stadt aufgelassen und letztere bereits als Eigentümerin eingetragen und zur Herausgabe des Grundstücks nicht bereit sein, so daß der Verkäufer dem ersten Käufer das Eigentum am Grundstück nicht mehr beschaffen kann, so hat der erste Käufer Anspruch auf Schadenersatz gegen den Verkäufer. Der Schaden umfaßt die aufgewendeten Kosten und den entgangenen Gewinn, dessen Höhe der Käufer nachweisen muß. Wie hoch sich der Schaden stellt, kann nur bei genauer Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse beurteilt werden.

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

### Arch. H. u. F. in R. (Abstriche bei Werkverträgen nach Pauschalpreis.)

**Tatbestand und Frage.** 1. Ein Bau ist einem Unternehmer auf Grund seines Kostenanschlages pauschal übertragen worden. In den Bedingungen war der Vorbehalt gemacht, daß der Bauherr jederzeit Positionen aus dem Vertrage herausnehmen könnte. Es ist nun eine größere Position herausgenommen worden, der Unternehmer erklärt das aber wegen des Pauschalvertrages für unzulässig. Wie ist die Rechtslage?

2. Bei einem ebenfalls pauschal vergebenen Bauwerk ist, wie sich nachträglich herausstellt, die Edelputzfläche im Anschlag irrtümlich zu groß angesetzt. Es war ursprünglich aber nur gewöhnlicher Putz vorgesehen, statt dessen ist Edelputz gewählt und dafür ein neuer Preis vereinbart. Behält der Kostenanschlag mit seinem falschen Maß Gültigkeit, oder ist nur nach der richtigen Fläche zu bezahlen?

**Antwort.** Zu 1. Nach den Vorbedingungen zum Kostenanschlag „ist die Bauherrschafft berechtigt, jederzeit Arbeiten aus dem Kostenanschlages auszuschließen; für etwa hierdurch entstehenden Verdienstausfall wird keine Entschädigung gewährt“. Wenn in der „Auftragserteilung“ (Bauvertrag) dem Unternehmer die Arbeiten „auf Grund des von ihm abgegebenen Kostenanschlages gemäß der darin enthaltenen Einzelarbeiten“ zu einem Pauschalpreise übertragen worden sind, so sind meines Erachtens die erst erwähnten „Vorbedingungen“, also das Recht des Bauherrn, einzelne Positionen aus dem Anschläge herauszunehmen, bestehen geblieben. Denn erstens sind diese Vorbedingungen als Bestandteil des Kostenanschlages anzusehen, der in der Auftragserteilung ausdrücklich als Grundlage des Vertrages bezeichnet wird — daß statt der Einheitspreise des Anchlages ein Pauschalpreis vereinbart ist, spielt keine Rolle — und ferner wird die „Anschlagsvorbedingung“ in dem Bauvertrag ebenfalls angezogen — ein Zeichen dafür, daß sie durch den Bauvertrag nicht etwas außer Kraft gesetzt worden ist. Durch die Bestimmung des Bauvertrages, wonach „alle etwaigen Änderungen, die vom Kostenanschlages und Zeichnungen abweichen, eine vorherige Preisvereinbarung und schriftliche Bestätigung zur Bedingung machen“, wird meines Erachtens das alleinige Bestimmungsrecht des Bauherrn darüber, ob einzelne Positionen des Kostenanschlages unausgeführt bleiben sollen, nicht ausgeschlossen und der Unternehmer muß sich einen entsprechenden prozentualen Abzug von der Pauschsumme gefallen lassen.

Diese für den Unternehmer nachteilige Berechtigung des Bauherrn, die dem Unternehmer wohl nur bei wirtschaftlichem Übergewicht des Bauherrn zugemutet zu werden pflegt, darf allerdings nicht in einer gegen Treu und Glauben verstoßenden Weise dahin ausgenutzt werden, daß einschneidende Abstriche an Arbeiten, bei denen der Unternehmer gerade den besten Verdienst hätte haben können, erfolgen, so daß die ganze Geschäftsgrundlage dadurch entscheidend zuungunsten des Unternehmers verändert werden würde.

Zu 2. Ist nach Fertigstellung eines Kostenanschlages über die Herstellung des Putzes ein Pauschalpreis fest vereinbart, so ändert sich die Höhe der einmal festgelegten Vergütung nicht, wenn sich nachträglich herausstellt, daß die Unterlagen des Anchlages Fehler aufweisen, wenn also zuviel oder zuwenig Quadratmeter Putz in dem Anschläge stehen. Wird nachträglich eine andere Putzart gewählt, so erhöht sich die Summe, wenn ein fester Mehrbetrag für die teurere Ausführung vereinbart ist, um diesen festen Satz, wenn ein prozentualer Zuschlag vereinbart ist, um die Höhe dieses Zuschlages nach der im Kostenanschlages angenommenen Quadratmeterzahl, auch wenn letztere infolge eines Rechenfehlers des Unternehmers zu hoch beziffert war.

Der Bauleiter haftet dem Bauherrn für den Rechenfehler des Unternehmers, wenn ihm der Kostenanschlag zur rechnerischen Prüfung übergeben worden ist und ihm eine Fahrlässigkeit zur Last fällt. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.