BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT
FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK
BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 25
HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN
ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR
DBZ
64. JAHR 1930
26. MÄRZ
B NR. 11
BERLIN SW 48

DER WOHNUNGSBAU 1930

EINE KUNDGEBUNG DES REICHSVERBANDES DER WOHNUNGSFÜRSORGE-GESELLSCHAFTEN E. V.

Die in diesem Reichsverband zusammengeschlossenen Wohnungsfürsorge-Gesellschaften veranstalteten kürzlich in Berlin eine Kundgebung zu der brennenden Tagesfrage „Wohnungsbau und Bauwirtschaft im Jahre 1930". Unter starker Beteiligung aller baufachlichen und sonst interessierten Kreise fand diese statt. Von seiten der in Betracht kommenden Ministerien und sonstiger Behörden waren Vertreter entsandt worden. Der anwesende Reichsarbeitsminister Dr. Wissel konnte leider wegen Heiserkeit nicht sprechen. An seiner Stelle nahm Staatssekretär Dr. Scheidt das Wort. In seinen Ausführungen ging er des Näheren auf die augenblickliche Lage in der Wohnungswirtschaft und im Wohnungsbau überhaupt ein. Mit eindrucksvollen Worten forderte er alle am Bauwesen beteiligten Kreise auf mitzuhelfen, die Schwierigkeiten der Baufinanzierung, die im Vordergrunde des Problems stehen, zu überwinden. Vorschläge und Anregungen nach dieser Richtung hin seien den Regierungen des Reiches und der Länder stets willkommen. Im übrigen vertrat er die Ansichten, die er in seinem Aufsatz „Rückblicke und Ausblicke zur Wohnungswirtschaft" in der „Deutschen Bauzeitung" vom 12. März d. J. niedergelegt hat, worauf wir hier besonders hinweisen wollen.

Vor den Ausführungen von Dr. Scheidt hatte der Vorsitzende des Reichsverbandes, Nadolny, in einer Ansprache darauf hingewiesen, daß die Wohnungsbaupolitik des Reiches und der Länder in Gefahr stehe, in diesem Jahre schwersten Schiffbruch zu leiden, wenn nicht jetzt noch Mittel angewandt würden, um die drohende Gefahr abzuwenden. An Stelle von Exz. Dernburg, der durch Krankheit verhindert war, gab der Vorsitzende im Auszuge dessen Vortrag wieder. Dernburg nennt als Grund für die Schwierigkeiten, die der Bekämpfung der Wohnungsnot entgegenstehen, das Zinsproblem. Solange die deutsche Kapitalbildung nicht genüge, um ausreichende Mittel für den Wohnungsbau zu tragbaren Bedingungen zur Verfügung zu stellen, bleibt die Lösung der Wohnungsfrage im Rahmen der freien Wirtschaft unmöglich. Das Fließen der Hauszinssteuermittel muß durch gesetzliche Regelung sichergestellt werden. Als nächster Redner sprach der Abgeordnete P. Graßmann, 2. Vorsitzender des Allgem. Deutschen Gewerkschaftsbundes, über die soziale Bedeutung des Wohnungsbaues. Er wies darauf hin, daß der gesamte Herstellungswert im Hoch-, Tief- und Straßenbau in den letzten Jahren schätzungsweise 9 Milliarden Mark im Jahre betragen habe, von denen etwa 3,3 Milliarden auf den Herstellungswert der rund 300 000 Neubauwohnungen im Jahr entfalle. In der gesamten Bauwirtschaft sind 3 bis 3⅓ Mill. Menschen beschäftigt. Neben der arbeitsmarktpolitischen Bedeutung des Wohnungsbaues tritt gleichwertig seine wohnungsmarktpolitische Bedeutung. Mit einer Deckung des Fehlbedarfs ist noch auf mehr als auf Jahrzehnte hinaus nicht zu rechnen, selbst wenn auch künftig wie in den letzten drei Jahren jährlich je 300 000 neue Wohnungen gebaut werden.

Dann führte Hofrat Prof. Busching, München, zum Thema „Die Finanzierung des Wohnungsbaues 1930 unter bes. Berücksichtigung der gemeinnützigen Bautätigkeit" folgendes aus: Die gemeinnützige Bautätigkeit, ausgeübt durch Wohnungsfürsorgegesellschaften, Baugenossenschaften, Bauvereine und Baugesellschaften, umfaßt heute etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbaues und wird auch nach der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft der stärkste Träger des Kleinwohnungsbaues bleiben, weil kein anderer wirtschaftlicher Faktor diesen materiell wenig lohnenden Zweig des Wohnungsbaues intensiv und mit dem Interesse an technisch-mustergültigen Lösungen betreiben wird, wie die Vorkriegserfahrungen einwandfrei lehren. Die Finanzierung des Wohnungsbaues umfaßt allgemein, ganz besonders aber für die Träger der gemeinnützigen Bautätigkeit, zwei Probleme: die Beschaffung der erforderlichen Mittel und die ebenso entscheidende Frage des Ertrages. Neben der Sorge um die Beschaffung der Mittel handelt es sich um den noch wichtigeren Punkt, die Gestehungskosten der Wohnungen in Einklang zu bringen mit dem erzielbaren Ertrag. Tatsache ist, daß trotz der Wohnungsnot in großen und in kleinen Städten zahlreiche neue Klein- und Mittelwohnungen schon heute nicht anzubringen sind. In zahlreichen Fällen werden Teile neuer Kleinwohnungen untervermietet, um die Miete aufbringen zu können, aber dadurch wird wohl der ganze Zweck des Wohnungsbaues vereitelt. Sparkassen und Versicherungsgesellschaften können einiges zur Verbilligung der Wohnungsbaukredite tun. Von ganz besonderer Bedeutung aber ist, daß nicht den Trägern der Sozialversicherung, deren Zinssätze für Wohnungsbaukredite bisher wesentlich unter den Zinssätzen des freien Geldmarktes lagen, die Beleihung von Kleinwohnungsbauten unmöglich gemacht wird.

Zum Schluß der Kundgebung wurde eine Entschließung angenommen, die folgende Gesichtspunkte aufstellte:

A. Kapitalbeschaffung.

I. Öffentliche Mittel. Die Bereitstellung gering verzinslicher öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau.

a) Gesetzliche Sicherstellung. Anläßlich der bevorstehenden Finanzreform müssen öffentliche Mittel, insbesondere die Hauszinssteuermittel, in einem Umfange und für eine Dauer sichergestellt werden, die die Beseitigung der Wohnungsnot gewährleisten.

b) Altmieten. Jede für die Erhaltung des Altwohnraums nicht unbedingt erforderliche Erhöhung der Altmieten muß in den Dienst der Neubautätigkeit gestellt werden.

c) Reichszwischenkredit. Abzulehnen ist unter den derzeitigen Verhältnissen jede Zurückziehung öffentlicher Mittel, insbesondere der Reichszwischenkredite, aus dem Wohnungsbau.

II. Kapitalmarkt. Der Kapitalmarkt für den Wohnungsbau muß sorgfältig gepflegt und vor Erschwerungen geschützt werden. Im einzelnen ist zu fordern:

a) Pfandbriefmarkt. Maßnahmen zur Hebung des Pfandbriefabsatzes im In- und Ausland.

b) Auslandsmarkt. Erleichterung der Heranziehung von Auslandsgeld für den Wohnungsbau.

c) Rücklagen der Versicherungsträger. Der Vermögenszuwachs der sozialen Versicherungsträger, der öffentlichen und privaten Versicherungsanstalten ist im weitesten Umfange dem Wohnungsneubau zuzuführen. Abzulehnen ist jede Inanspruchnahme der Landesversicherungsanstalten und der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs und des Geldbedarfs der Arbeitslosenversicherung.

d) Sparkassen. Die Beanspruchung der Sparkassen seitens der Kommunen muß sich in einem Rahmen halten, der die Beleihung des Wohnungsneubaues seitens der Sparkassen nicht unterbindet.

B. Kapitalverwendung.

Das Neubaukapital ist so einzusetzen, daß mit den verfügbaren Mitteln der höchste soziale und wirtschaftliche Nutzen erreicht wird. Dazu ist erforderlich:

I. Planmäßige Wohnungs- und Siedlungspolitik. Die einheitliche planmäßige Verwendung der für Stadt und Land verfügbaren öffentlichen Mittel unter Berücksichtigung der Wohnungsnot und des Wohnungselends und mit dem Ziele der Ausnutzung vorhandener und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsmöglichkeit, der Bekämpfung der Landflucht und der Verstärkung der ländlichen Besiedlung.

II. Tragbare Mieten. Bereitstellung öffentlicher Mittel nur zur Schaffung von gesunden und ausreichenden Wohnungen, deren Mieten für die breite Masse der Bevölkerung tragbar sind. Besondere Maßnahmen für Kinderreiche!

Der Einzelsatz der öffentlichen Darlehen ist dementsprechend zu bemessen.

C. Die Rückflüsse.

Zur Durchführung einer zukünftigen planmäßigen Wohnungsbaupolitik sind die Rückflüsse (Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Hauszinssteuerhypotheken dauernd für den Kleinwohnungsbau sicherzustellen. —

ZWEI JAHRE BAUFORSCHUNG

Auf der Mitgliederversammlung der „Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen" erstattete Prof. Dr. Siedler, Berlin, Bericht über die Arbeit der Rfg. in den letzten Jahren. Er nahm Bezug auf die vorliegenden Tätigkeitsberichte, die einen Überblick geben über die unendliche Fülle der Aufgaben, deren Lösung die Rfg. in Angriff genommen hat. Es mache bei der verwirrenden Fülle der Fäden fast den Eindruck, als wenn sich die Arbeit der Rfg. in Atome auflöse. Dem sei aber nicht so. Bei genauem Studium der Geschäftsberichte erkenne man, wie sich ein Thema folgerichtig an das andere reiht und wie sie sich alle zu einem einheitlichen großen Werke über die Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen zusammenschließen. Der Vortragende versuchte die Fäden klarzulegen, die die bereits abgeschlossenen und die angefangenen Arbeiten zusammenknüpfen. Ein Unterbrechen oder womöglich ein Einstellen der Arbeiten würde große Verluste bedeuten und daher lebhaft zu bedauern sein.

Die vornehmste Aufgabe der Rfg. sei es, Mittel und Wege zu finden, um den Wohnungsbau, d. h. den Bau von Wohnungen für Minderbemittelte, zu verbilligen. Es kommt also darauf an, zuerst einmal diese Art von Wohnungen in ihrem Gesamtausmaß, dann in ihrer Raumeinteilung, in ihrer Ausstattung und Installation festzulegen, d. h. Qualitätsnormen für sie zu schaffen. Derartige Normen gibt es bisher nicht. Wenn man aber Vorschläge für Wohnungen oder Wohnungsgrundrisse miteinander vergleichen und sie im Werte gegeneinander abstufen will, muß man einen Vergleichsmaßstab haben, mit dessen Hilfe erst die Bewertung vor sich gehen kann. Man will doch nicht nur irgendeine billige Wohnung schaffen, sondern den Wohntyp, der einem ganz bestimmten Typ von Menschen und ihren Bedürfnissen angepaßt ist, aber auch gleichzeitig ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten aufs sorgsamste Rechnung trägt. Die Schaffung dieser Qualitätsnormen ist deswegen so schwierig, weil eine große Reihe von Voraussetzungen ziffernmäßig nicht festzulegen ist. Es handelt sich hier ja nicht um ein Rechenexempel, das es zu lösen gibt. Es sind vielmehr unbekannte und inkommensurable Größen in die Rechnung mit einzusetzen. Aber eine gewisse Lösung, vielleicht auch nur eine versuchsweise Lösung der Aufgabe ist nötig, da man nur dann an die wirtschaftlichen Endfragen herankommen kann. Sind erst die Qualitätsnormen geschaffen, dann ist die Aufgabe leicht, sie besteht dann darin, unter allen Vorschlägen die festzustellen, die den Qualitätsnormen mit den billigsten Mitteln am nächsten kommen. Da die Schaffung der Qualitätsnormen auf rechnerischem Wege so schwierig ist, hat die Rfg. den Pionieren zu danken, die kühn die bisherigen Wohnungsvorstellungen verlassen und aus künstlerischer Intuition heraus das geschaffen haben, was nunmehr als ein Etwas auf dem Wege zum Wohnideal angesehen und verwertet werden kann. Der Vortragende erwähnte hierbei Männer wie Haeseler, Celle; May, Frankfurt; Klein, Berlin; Gropius, Berlin und andere, die als solche Pioniere anzusprechen seien.

Prof. Siedler wies aber auch darauf hin, daß es vielleicht falsch wäre, die Wohnungseinteilung in der Jetztzeit, die doch als eine Notzeit anzusprechen sei, schon so festzulegen, daß ganze Generationen an diese Einteilung gebunden sein würden. Die Reichsforschungsgesellschaft habe zu prüfen, ob es nicht richtiger sei, nur die Gesamtfläche der Wohnung festzulegen und nach ihr die Hausstruktur zu bilden und diese zu bestimmen, dagegen die innere Aufteilung der Wohnung von der eigentlichen Struktur des Hauses ganz zu trennen, damit sie sich jederzeit elastisch den Erfordernissen der Zeit anpassen lasse. Die Reichsforschungsgesellschaft ist auf dem Wege zur Flächenlegung des Wohnungsideals schon beachtlich vorwärtsgekommen. Sie hat dann versucht, die verschiedenen Hausformen, die vorgeschlagen werden, das Einfamilienhaus und das Mehrfamilienhaus auf ihre Güte hin zu untersuchen. Die zweckmäßige Anzahl der Wohngeschosse wird von einzelnen Fachleuten mit höchstens fünf, von anderen dagegen sogar mit zwölf Geschossen angegeben, wobei es selbstverständlich ist, daß dem Mehr an Höhe auch das Mehr an Freifläche, d. h. unbebauter Fläche, entspricht. Für die Wahl der Hausform sind natürlich auch hygienische Gesichtspunkte von ausschlaggebender Bedeutung. Die Hausformen, bei denen in jedem Geschoß am Treppenpodest nur zwei Wohnungen liegen, scheinen für Kleinstwohnungen nicht wirtschaftlich zu sein. Für diese kommen die sogenannten Drei- und Vierspänner oder auch die Laubenganghäuser in Betracht. Auch die städtebauliche Gruppierung der Hausformen ist eingehend untersucht worden. Die Hauszeilen haben die Baublöcke verdrängt. Sie sind aber nur in solchem Abstand voneinander zulässig, daß kein Zimmer der Wohnung ganz ohne direkt einfallendes Sonnenlicht bleibt.

Sehr beachtliche Studien hat die Rfg. in bezug auf Baustoffe und Bauweisen angestellt. Hier ist allerdings von den Materialprüfungsämtern und ähnlichen Instituten schon viel vorgearbeitet worden. Es fehlen noch die Qualitätsnormen für Wände, Decken und Dächer, damit die einzelnen Baustoffe, die für die Ausführung dieser Bauteile in Betracht kommen, danach geordnet werden können, ob und wieweit und mit welchem Kostenaufwand sie bei der Ausführung dieser Bauteile die Qualitätsnormen erreichen oder übertreffen.

Große Aussichten auf Ersparnisse an Baustoffen bestehen schließlich, wenn die eigentliche Bauausführung besser vorbereitet und an der Baustelle sorgsamer organisiert wird, d. h., wenn eine rationelle Betriebsführung im Bauwesen eingeführt wird. Auch hier haben die Untersuchungen der Reichsforschungsgesellschaft schon viele Ergebnisse gezeitigt, aber es bleibt noch viel Neuland und noch viel zu schaffen.

Der Vortrag von Prof. Siedler zeigte, daß die Tätigkeit der Rfg. in den ersten beiden Jahren ihres Bestehens eine sehr umfassende gewesen ist und daß sie bereits mancherlei Erfolge aufzuweisen hat. Mit Recht wurde aber in der Versammlung darauf hingewiesen, daß es bisher nicht gelungen sei, die für die Praxis bereits verwendbaren Ergebnisse breiten Kreisen entsprechend zugänglich zu machen. Es müsse nach dieser Richtung eine engere Fühlung mit den Kreisen des Baugewerbes angestrebt werden. —

BAUWIRTSCHAFT UND ZEMENTINDUSTRIE

WERKBESITZER-VERSAMMLUNG 1930 DES DEUTSCHEN ZEMENTBUNDES

Immer mehr hat in neuerer Zeit sich gezeigt, daß die Stellungnahme großer wirtschaftlicher Verbände als Gradmesser der Lage zu werten ist. Über den Rahmen ihrer engeren Belange, ihres besonderen Arbeitsgebietes hinaus, wird oft richtungweisend auf die gesamten wirtschaftspolitischen Zustände hingewiesen, ausgehend von den Verhältnissen und Einzelfragen des nahestehenden Wirtschaftsteiles, um so induktiv zur Beurteilung der großen Wirtschaftsprobleme zu gelangen.

Auch die Tagung der Werkbesitzer des Deutschen Zement-Bundes, der Spitzenorganisation der deutschen Zementindustrie, war getragen von dem Bewußtsein, über die engen Nöte der eigenen geschäftlichen Interessen hinaus verantwortungsvoll Stellung zu nehmen zu der augenblicklichen wirtschaftlichen Depression, die in der Finanzkalamität des Reiches, der Länder und Kommunen, ja der gesamten deutschen Wirtschaft überhaupt, und in der großen steigenden Arbeitslosigkeit bedrohlich zum Ausdruck kommt.

Die Tagung wurde eingeleitet durch eine längere Ansprache von Dr. Averbeck, der als Vorsitzender des Aufsichtsrates auf die Sorgen und Empfindungen, die die Wirtschaft heute bewegen, einging. Er unterscheidet zweierlei Optimismus, einmal den, der Tatsachen und Gefahren nicht sehen will; den lehnt er ab, und dann den Optimismus, der von dem Willen beseelt ist und von der Zuversicht, alle Schwierigkeiten letzten Endes zu meistern. Dieser Optimismus ist dem Industrieführer anerzogen, er besitzt ihn als ein Produkt seiner Tätigkeit, er gehört zu seiner Aufgabenerfüllung. Denn von ihm, dem Industrieführer, erwartet man vertrauensvoll die Lösung von Aufgaben, die Überwindung von Hemmnissen. Allerdings drohe trotz dieses Optimismus die Spannkraft auch dieser Männer zu erlahmen, die doch auf Grund eines besonderen Ausleseverfahrens auf ihren Posten gestellt worden sind, wenn fremde, wirtschaftzerstörende Kräfte oder die Unzulänglichkeit der staatlichen Machtstellen alles wieder aufzehre und kaputt mache. Die Wirtschaft, die Industrie kann nicht immer wieder Sisyphosarbeit leisten. Der deutsche Unternehmer hat das furchtbare Geschick des Sisyphos nicht verdient, und die, die den Felsblock immer wieder hinunterrollen lassen, sind bei uns weiß Gott keine Götter. Wirtschaftsgesetze haben die Kraft von Naturgesetzen; will man ihre Wirkung aufhalten, indem man sich ihnen durch Anwendung politischer Machtmittel entgegenstellt, so hält das vielleicht eine Zeitlang, aber sie brechen dann um so nachdrücklicher durch.

Der Redner glaubt, daß die den anderen Kreisen fehlende notwendige Zurückhaltung erst kommen wird nach schwerem Opfergang aus der äußersten Not heraus. Er empfahl abzuwarten, sich bis dahin die eigene Bewegungsmöglichkeit nicht zu erschweren. Alsdann ging er auf das Kartellgesetz, ein Ausnahmegesetz moderner Art, näher ein. Er erklärte, daß kartellähnliche Gebilde das wirtschaftlich Gegebene seien und den Verbrauchern am besten dienen. Seine Bedenken gegen das Kartellgesetz bzw. dessen Anwendung führte er im einzelnen aus, bat aber die Versammlung, das Gefühl berechtigter Verbitterung wegen erlittenen Unrechts nicht die Überhand gewinnen zu lassen.

Der nun folgende Bericht des Vorstandes, erstattet von Baurat Dr. Riepert, zeichnete sich durch seine sorgfältig ausgearbeiteten und klaren Angaben aus. Das Wirtschaftsjahr 1929 habe eine sehr uneinheitliche Entwicklung genommen; während die beiden ersten Monate des Jahres 1929 einen völligen Stillstand in der Zementindustrie zeigten, folgte im April eine nie gekannte Übersteigerung, um im September unter die Zahlen des Jahres 1928 herunterzugehen. Insgesamt war der Gesamtabsatz 500 000 t weniger, das sind rund 7 v. H. des Vorjahrabsatzes. Für 1929 zeigen die statistischen Angaben einen Gesamtumsatz an Zement in Deutschland von 8,44 Mill. t; die Einfuhr hat von 144 000 t auf 154 000 t zugenommen, die Ausfuhr ist dagegen von 1,09 Mill. t auf 1,07 Mill. t gesunken. In der Frage eines internationalen Zementkartells vertrete die deutsche Zementindustrie nach wie vor die Auffassung, daß eine derartige Bindung keinen besonderen Nutzen bringe, doch schließe dies eine lockere Interessenbehandlung mit den Zementindustrien der anderen europäischen Länder nicht aus. Der Redner wies auf die Kapitalfehlleitungen bei Neugründungen hin. Die vorhandene Kapazität sei auf Jahre hinaus noch ausreichend. Er empfahl den Banken in dieser Beziehung mehr Verantwortungsgefühl.

Bei seinem Exkurs auf die Bauwirtschaft im allgemeinen beklagte der Redner, daß kein Mindestbauprogramm, wie schon immer gefordert, vorliege. Man habe nicht den leisesten Anhalt, wie die Bautätigkeit des Sommers verlaufen werde. Die Zwangswirtschaft im Wohnungswesen habe Schuld, daß die private Initiative im Wohnungsbau immer noch gelähmt werde. Die Altmieten stehen noch immer ein Fünftel unter den sonstigen Lebensbedürfnissen, während die Neubaumieten infolge der anormalen Zinssätze um ein Fünftel darüber liegen. Grundlegende Reformen müßten auf dem Gebiete der Zwangswirtschaft vorgenommen werden. Der Redner schlägt vor, die Altmieten schrittweise um 5 v. H. zu erhöhen, so daß in sechs Jahren der Satz von 150 v. H. der Friedensmiete und somit die Angleichung an den allgemeinen Index erreicht wäre. Das dem Hausbesitz zufließende Kapital müsse dann von den Hausbesitzern in normal verzinslichen Hypotheken-Pfandbriefen angelegt werden. Hiernach will der Redner dem Hausbesitz einen Wertzuwachs einräumen, der den jetzigen Eigentümern zugute kommt, die doch keinesfalls identisch sind mit den früheren Besitzern bzw. den früheren Hypothekengläubigern, die ihr Geld verloren haben. Eine Wirtschaftsfreiheit als Vorbedingung zum Wirtschaftsaufstieg, wie zum Schluß Dr. Riepert sie wünscht, dürfte aber keinesfalls nur Vorteile einzelner Wirtschaftskreise umschließen, sondern müßte bei aller Wirtschaftsfreiheit soziale, d. h. die Interessen der Allgemeinheit berührende Gesichtspunkte, in den Vordergrund stellen.

Darauf hörte man die Ansichten eines Baufachmannes über die Finanzierung des Wohnungsbaues. Dr. Kärcher, Direktor der Bayr. Hypotheken- und Wechselbank, führte aus: Als Fesseln des Realkredits stellen sich heute vor allem die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, man kann fast sagen Bedrohungen, des Privateigentums dar. In letzter Zeit sind Gesetze und Gesetzentwürfe erlassen bzw. vorgelegt worden, die den Realkredit auf das schwerste gefährden: das Gebäude-Entschuldungssteuergesetz, die Industriebelastung und die Straßensicherungskosten, das Wohnheimstättengesetz und das Preuß. Städtebaugesetz. Alle derartigen gesetzlichen Maßnahmen stellen Eingriffe in das Eigentum dar, die das Ausland nicht versteht. Schwerste Hemmungen des Pfandbriefabsatzes liegen in der Kapitalertragssteuer. Auch könnte die Tätigkeit der Beratungsstelle bei der Aufnahme privater Anleihen im Auslande aufhören.

Auch dieser Redner hält die allmähliche Erhöhung der Altmieten auf 150 v. H. für notwendig, sagt aber im gleichen Atemzuge, daß die heutige Wohnungsnot vielfach überhaupt keine Raumnot mehr sei, sondern ein Mangel an billigen Wohnungen darstelle.

Eine Klippe drohe dem Kapitalmarkte noch: die Fälligkeitstermine der Aufwertungshypotheken in den Jahren 1932 und 1938. Es ist da für eine allgemeine Prolongation gegen eine angemessene Erhöhung des Zinssatzes Sorge zu tragen. Andernfalls würde die Umschuldung den Kapitalmarkt längere Zeit so beschäftigen, daß an die Finanzierung von Wohnungsneubauten nicht zu denken wäre. Nicht durch Planwirtschaft, die mit Milliardenziffern den künftigen Wohnungsbau zu meistern sucht, sondern durch die Privatwirtschaft, die mit Pfennigen rechnet, ist das Problem der Wohnungsbaufinanzierung zu lösen. Das Privateigentum muß allmählich in schonendster und vorsichtigster Form wieder rentierlich gestaltet werden.

So der Redner, der den springenden Punkt des ganzen Problems, nämlich den ungesunden hohen Zinssatz des Realkredits, nicht in den Vordergrund stellte. Von dem hohen Zinsfuß, unter dem wir aber im allgemeinen leiden und der beim besten Willen nicht bei werbenden Anlagen herausgearbeitet werden kann und bei Wonhhäusern in Form des Hypothekenzinses nicht von den Besitzern durch Mieten aufzubringen ist, wird die Frage des rentierlichen Wohnungsbaues beherrscht. Solange nicht eine Senkung des Kapitalzinses sich erreichen läßt, muß alles andere als eine Politik der

kleinen Mittel angesprochen werden, die eine gesunde Belebung des Baumarktes zumal für den Wohnungsbau nicht zur Folge haben kann, vor allem keine Schaffung von billigen Wohnungen. Daß man unter diesen Umständen zur Zeit von einem freien, also auch nicht bezuschußten privaten Wohnungsbau nicht sprechen kann, dürfte ohne Frage sein.

Zum Schluß sprach der erste stellvertretende Vorsitzende des Reichsverbandes der Deutschen Industrie Frowein. In seinen „Gedanken über die Zukunft der deutschen Wirtschaft" führte er aus, daß optimistische Ansichten über die Zukunft der Wirtschaft nicht leicht zu begründen seien. Eine zukunftsichere Einstellung des Unternehmertums sei aber eine Notwendigkeit. Als Mittel gegen die augenblicklichen Schwierigkeiten der Lage bezeichnet Herr Frowein innenpolitisch: eine private und öffentliche Lebenshaltung, die es ermögliche, die Leistungsbilanz aus der Borgwirtschaft herauszubringen und aktiv zu gestalten; außenpolitisch: die Festsetzung der Reparationen auf ein tragbares Maß, wobei er den Youngplan als Entwicklungsstufe ansprach. Die Arbeitskraft und Intelligenz der Arbeiterschaft und des Unternehmertums hob er als den deutschen Aktivposten besonders hervor. Eine Stärkung der individualistischen Wirtschaftsführung werde eine wirtschaftliche Entfaltung mit sich bringen. Die Ermöglichung einer eigenen Kapitalbildung bei allen kapitalbildungsfähigen Faktoren sei außerordentlich wichtig. Sozialpolitisch sei eine Abkehr von dem übertriebenen System des Versorgungsstaates zu fordern. Eine günstige Entwicklung Deutschlands beruhe auf folgenden Voraussetzungen: Kräftigung des Inlandmarktes, Steigerung der Exportmöglichkeiten durch Hebung der Lebenshaltung der asiatischen und afrikanischen Bevölkerung, Befreiung der Produktion von den Schlacken einer staatlichen Zwangswirtschaft. Die Industrie habe den dringenden Wunsch, alle aufbauenden Kräfte um sich zu versammeln und versuche, auch bei den Arbeitnehmern Verständnis für diese Wirtschaftsforderungen zu schaffen. Persönliche Tatkraft und persönliches Verantwortungsbewußtsein müßten sich wieder durchsetzen.

Die Tagung wurde durch die Vorträge auf ein besonderes Niveau gehoben, was, wie eingangs erwähnt, Einfluß und Bedeutung unserer großen bauwirtschaftlichen Verbände über ihr engeres Fachgebiet hinaus in erfreulicher Weise erkennen läßt. —

Bartschat.

WOHNUNGSWESEN UND BODENPOLITIK

DR. FRITZ KLAUSS, GESCHÄFTSFÜHRER DER HANDWERKSKAMMER ABTEILUNG LUDWIGSHAFEN A. RH.

An dem vorstehenden Thema hat neben dem Hausbesitz und dem gesamten gewerblichen Mittelstand vor allem das Bauhandwerk, auf das sich alle Maßnahmen der Wohnungsgesetzgebung am einschneidendsten auswirken, ein großes Interesse. Ein weiterer Grund, der Veranlassung bietet, die Dinge zu verfolgen, sind die Bestrebungen, die darauf abzielen, Wohnungs- und Bodenwirtschaft aus dem System unserer heutigen Privatwirtschaft herauszunehmen und zu sozialisieren.

I. Wohnungszwangswirtschaft.

Die Wohnungszwangswirtschaft gipfelt in dem Gedanken, den Wohnraum öffentlich zu bewirtschaften und unter behördliche Kontrolle zu stellen, den Mieter vor einer ungerechtfertigten Kündigung zu schützen und eine Steigerung der Mieten zu verhindern. Grundsätzlich vertritt das Handwerk — es ist dies schon verschiedentlich in Entschließungen von seiten der Organisationen zum Ausdruck gebracht worden — den Standpunkt, daß die Wohnungszwangsgesetzgebung im Interesse der Gesamtwirtschaft abgebaut werden muß. Wenn dies auch nicht von heute auf morgen erfolgen kann, so kann doch das Tempo ohne Sorgen gesteigert werden. Zweifellos erscheint der staatliche Zwangseingriff — der vielleicht kurz nach dem Kriege durch die besonderen Verhältnisse nötig war, um schwere soziale Störungen zu vermeiden — heute nicht mehr als „Mittel zum Zweck", sondern als „Selbstzweck", und die Wohnungszwangswirtschaft hat nicht mehr den Charakter einer Notmaßnahme. Es ist erwiesen, daß durch den Mieterschutz eine fehlerhafte Raumverteilung eingetreten ist und daß die Wohndichtigkeit nach dem Durchschnitt von 12 deutschen Großstädten von 4,7 im Jahre 1910 auf 3,73 im Jahre 1927 gesunken ist. Die künstliche Niedrighaltung der Mieten, die Unsicherheit, die der staatliche Zwangseingriff mit sich gebracht hat, haben die private Unternehmungslust gelähmt. Für alte Wohnungsinhaber, die erspartes Geld haben, besteht in keiner Weise ein Anreiz, Kapital zum Bauen zu verwenden. Wirtschaftlich Starke wohnen oft in verhältnismäßig billigen Wohnungen, während wirtschaftlich Schwache häufig gezwungen sind, teuere Wohnungen zu mieten. Ein Zustand, der auf die Dauer unhaltbar ist.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß ein zielbewußter und in schnellerem Tempo als bisher erfolgender Abbau der Zwangswirtschaft eine Belebung des Baumarktes nach sich ziehen wird. Belebung des Baumarktes bedeutet günstige Rückwirkungen auf die Gesamtwirtschaft. Nachdem am 31. März d. J. die Zwangsgesetze ablaufen, ist der Zeitpunkt gekommen, ernstlich eine andere Politik einzuschlagen.

Leider aber wird von gewissen Kreisen versucht, die Wohnungszwangswirtschaft nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern dieselbe durch Umgestaltung des Mietrechtes zu verewigen.

II. Bestrebungen zur Reform des Mietrechtes.

Die Grundlage des deutschen Mietrechtes, im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert, ist Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter. Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches sind nicht aufgehoben, sondern lediglich durch die Zwangsgesetze für den größten Teil der Wohnungen außer Kraft gesetzt. Die Reformbestrebungen zielen nun darauf ab, die Vertragsfreiheit und damit das Eigentumsrecht einzuschränken. In den Vorschlägen des sog. „Sozialen Miet- und Wohnrechtes" und in dem sog. „Heimrecht" ist vorgesehen, daß der Vermieter nur nach den Grundsätzen des heutigen Mieterschutzgesetzes kündigen kann und daß die Miete eine angemessene Höhe nicht überschreiten darf. Dem Mieter soll ein ausreichendes Mitbestimmungsrecht gesichert werden, dem Wohnungsamt als dauernde Einrichtung die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege obliegen. Auch der Hauptausschuß des deutschen Einzelhandels wünscht in einer Denkschrift einen im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten Schutz des Ladenmieters. Kündigung von seiten des Hausbesitzers soll nur aus einem wichtigen Grund zulässig sein; bei Verzug in der Mietzahlung, Belästigung oder wenn der Mietraum für eigene gewerbliche Zwecke benötigt wird.

Die Reformbestrebungen üben wohl auf den Mieter im ersten Augenblick eine verlockende Wirkung aus. Doch es gilt, sich die Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft vor Augen zu führen. Alle Eingriffe des Staates in die Vertragsfreiheit haben sich bis jetzt auf unsere Gesamtwirtschaft ungünstig ausgewirkt; erinnert sei an die Arbeitszeitbestimmungen, an das Tarifrecht und an die Preistreibereivorschriften. Auch eine Mietreform im Sinne einer Beschränkung der Verfügungsgewalt des Hausbesitzers über die einzelnen Wohnungen wird ungünstige Auswirkungen auf dem Baumarkt und damit auf die Gesamtwirtschaft haben. Der Kapitalzufluß wird versiegen, da sicherlich niemand Lust hat, Wohnungen zu bauen, wenn ihm die Verfügungsgewalt entzogen wird. Die Kapitalbeschaffung ist aber das schwierigste Problem für die Bauwirtschaft. Mit öffentlichen Mitteln allein können wir auf die Dauer nicht rechnen, da wir doch auch einmal daran denken müssen, die auf dem Hausbesitz ruhende schwere steuerliche Belastung abzubauen. Die Reformbestrebungen sind deshalb eine sehr bedenkliche Sache, da sie sich zweifellos auf die gesamte Bauwirtschaft ungünstig auswirken.

III. Reichsrichtlinien für das Wohnungswesen.

Die kürzlich erlassenen Reichsrichtlinien bedeuten ebenfalls eine bedenkliche Festigung des augenblicklichen Wohnungsnotrechtes zu einem Dauerzustand und es zeigt sich, daß man scheinbar nicht ernst-

lich geneigt ist, eine andere Politik einzuschlagen. In den einleitenden Sätzen der Richtlinien sind die Vorkriegsverhältnisse in solch tendenziöser Weise beleuchtet, daß das Bauhandwerk sich ganz entschieden dagegen aussprechen muß. Niemand wird bestreiten, daß wir im Wohnungswesen in Vorkriegszeiten gewisse Mißstände zu beklagen hatten, aber keineswegs kann man von „schweren Mißständen" sprechen, die „seit Jahrzehnten bekannt sind", und man kann auch nicht sagen, daß „dieses Erbe aus unserer wirtschaftlich besten Zeit die heutige Wohnungspolitik schwer belaste". Nein! Das Privatunternehmertum, an der Spitze das Baugewerbe, hat Riesiges geleistet. Trotz der ungeheuer raschen Bevölkerungszunahme und dem schnellen Anwachsen der Städte wurde eine durchschnittlich 3proz. Wohnungsreserve geschaffen. Die Mietskasernen — an welchen so abfällige Kritik geübt wird —, die haben wir heute noch! Denn die Bauten der Wohnungsfürsorgegesellschaften sind mehr oder weniger auch nichts anderes als „moderne Mietskasernen". Es darf festgestellt werden, daß unsere Wohnungsverhältnisse mit zu den besten aller Kulturstaaten zählten und daß sich unser Wohnungswesen dauernd auf dem Weg der Besserung befand. Die Darstellung in den Richtlinien wirkt entstellend und ist diktiert von einer einseitigen politischen Einstellung.

IV. Wohnheimstättengesetz.

Von größter Bedeutung für den gesamten gewerblichen Mittelstand, in erster Linie für das Bauhandwerk, sind die Bestrebungen, wie sie in dem vom ständigen Beirat für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium ausgearbeiteten Entwurf eines Wohnheimstättengesetzes niedergelegt sind. Was bringt dieser Gesetzentwurf?

1. Als erstes werden die Gemeinden verpflichtet, Bodenvorratswirtschaft für alle Zwecke der Wohnungswirtschaft zu treiben. Die Grundstückspolitik der Gemeinden in den letzten Jahren zeigt bereits eine solche Geländevorratswirtschaft und die Statistik gibt uns ein Bild, daß viele Gemeinden ihren Grundbesitz in wenigen Jahren um ein Vielfaches gesteigert haben. Ob dies richtig war und sich vor allem mit den schwachen Gemeindefinanzen vereinbarte, müßte in jedem einzelnen Fall untersucht werden. Reichsbankpräsident Dr. Schacht hat bereits vor zwei Jahren ein wenig günstiges Urteil für die Städte gefällt. Wenn also heute schon maßgebende Finanzmänner mit ihrer Meinung darüber nicht zurückhalten, dann kann man große Bedenken haben, wenn nun für die Gemeinden eine gesetzliche Verpflichtung zur Bodenvorratswirtschaft geschaffen werden soll.

2. Die Gemeinden sollen durch das Gesetz verpflichtet werden, für ihre Gebiete Nutzungspläne aufzustellen, in welchen die Verwendung des Bodens rechtsverbindlich festgelegt werden soll. Die aus der Planung sich ergebende Beschränkung der Grundstücke soll keinen Anspruch auf Entschädigung begründen.

3. Das Kernstück des Gesetzentwurfes liegt in den Bestimmungen, welche für die Landbeschaffung erlassen sind. Sie verlaufen in zweierlei Richtung:

a) Einmal wird in § 11 des Entwurfes den Gemeinden ein dingliches Vorkaufsrecht im Sinne der Vorschriften des § 1094 ff. BGB. für alle Grundstücke im Falle der Veräußerung eingeräumt. Man wird danach in Zukunft kein Grundstück oder Haus kaufen oder verkaufen können, ohne daß man Gefahr läuft, daß nicht die Gemeinde von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

b) Weiter sieht der Gesetzentwurf ein außerordentlich weitgehendes Enteignungsrecht vor:

1. Bei jeder Veräußerung von unbebautem Boden hat die Gemeinde das Recht der Enteignung.
2. Für alle Grundstücke, welche in dem Bereich des Nutzungsplanes liegen, hat die Gemeinde das Enteignungsrecht auf alle Fälle, auch ohne daß der Eigentümer veräußern will.

4. Die Entschädigung bei Ausübung des Enteignungsverfahrens soll sich nach der Bewertung des Grundstücks auf Grund des Reichsbewertungsgesetzes richten. Nachdem die steuerliche Bewertung bekanntlich mit dem Marktwert nichts zu tun hat, bedeutet diese Bestimmung eine große Ungerechtigkeit.

5. Als Schlußstück behandelt der Entwurf die Geldbeschaffung, die aus der Boden- und Wohnwirtschaft entnommen werden soll. Jede Gemeinde soll eine Bodenkasse errichten, und nach Auffassung von Damaschke, dem Vertreter des Wohnheimstättengesetzes, soll diese von vier Geldquellen gespeist werden. Neben der Wertzuwachssteuer sollen die Gewinne aus Bodenpreissteigerung einfließen. Damaschke sagt, daß das Gesetz zwar den Zweck verfolge, die spekulative Zusatzrente auszuschalten, daß es aber nicht möglich sei, die Entwicklung einer natürlichen Zuwachsrente zu hemmen. Die natürliche Steigerung müsse selbstverständlich die Gemeinde beachten und dürfe wertvoll gewordenen Boden nicht zu künstlich niedrigen Preisen abgeben. Das heißt also: „Beim Privateigentümer sind diese Gewinne Mißbrauch, bei der Gemeinde sind sie ein erfreuliches Mittel zum Zweck."

Es wird weiter verlangt, daß die den Gemeinden überwiesenen Aufkommen aus Mietzinssteuer zuzüglich Rückzahlungen und Zinsen gemeindliches Eigentum werden und in die Bodenkasse fließen.

Als vierte Geldquelle sieht Damaschke die Mietzinssteuer vor, die „in einer Weise veredelt werden soll, daß die schweren Mängel und Härten der heutigen Form ausgeschaltet werden sollen". Ich glaube, daß weniger vorgesehen ist die Mietzinssteuer zu „veredeln" als sie zu „verewigen". Dagegen erhebt die gesamte Wirtschaft schärfsten Protest.

Als erste Auswirkung eines solchen Gesetzes auf die Gesamtwirtschaft wird eine Beeinträchtigung in der Verwertung der Grundstücke in Erscheinung treten. Die Folge ist eine Wertminderung mit unabsehbaren Auswirkungen auf die Kreditverhältnisse. Die Beleihung von Grundstücken zwecks Sicherung von Betriebskrediten ist für das Bauunternehmertum etwas Alltägliches. Mit der Einführung des Gesetzes würde nicht nur eine Erschütterung der laufenden Kreditverhältnisse eintreten, sondern eine allgemeine Erschwerung, Grundstücke überhaupt noch zu beleihen.

Die gesetzlich verankerte Bodenvorratswirtschaft der Gemeinden führt allmählich zu einer Monopolstellung, die für die gesamte Wirtschaft unter Umständen schwere Gefahren mit sich bringen kann. Diese Gefahren sind um so naheliegender, als ja Damaschke selbst ausführt, daß die Gemeinden bei Abgabe von Land „natürliche Steigerungen" berücksichtigen müssen. Wer bietet heute Gewähr, daß eine solche Monopolstellung nicht zum Schaden der freien Wirtschaft ausgenützt wird! Die Erfahrungen haben gelehrt, daß überall dort, wo die öffentliche Hand in die Privatwirtschaft eingegriffen hat, Schaden angerichtet wurde.

Die weitgehenden Enteignungsbestimmungen führen zu einer allmählichen Ausrottung des privaten Grundbesitzes, die mit allen Mitteln bekämpft werden muß; ist doch der Besitz von Grund und Boden die solide Grundlage eines gesunden Mittelstandes.

Die Bodenreformer stützen den Gesetzentwurf auf den Art. 155 RV. Demgegenüber muß festgestellt werden, daß wesentliche Bestimmungen des Art. 155 RV. bereits durchgeführt sind und daß es nicht angeht, eine Verfassungsbestimmung zum Schaden großer Volksteile durchführen zu wollen, um so mehr, als zur Durchführung des Art. 164 RV., der den Schutz des Mittelstandes vorsieht, bis heute noch nichts geschehen ist.

Der Grundgedanke der Verfassung ist in erster Linie, Wohnungen zu schaffen. In dem Gesetzentwurf ist außer dem Titel von der Schaffung von Wohnungen keine Rede mehr. Man geht wohl von dem richtigen Gedanken aus, daß zur Schaffung von Wohnungen der Boden ein bedeutender Faktor ist, übersieht aber vollkommen, daß der Wohnungsbau in erster Linie eine Kapitalbeschaffungsfrage ist. In verschiedenen Wohnungsdenkschriften deutscher Städte ist dies sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, während die Klagen über Bodenbeschaffung sehr stark in den Hintergrund treten. Was zur Lösung der Wohnungsfrage bezüglich der Bodenbeschaffung nötig ist, haben wir bereits in der Neuregelung des Erbbaurechtes in den weitgehenden Zwangsenteignungbestimmungen und im Reichsheimstättengesetz geschaffen. Wir haben ferner ein Steuerrecht, das heute zweifellos dem Staat einen sehr großen Anteil an der sog. unverdienten Grundrente im Sinne der Bodenreformer sichert.

Das Bauhandwerk wie auch der gesamte gewerbliche Mittelstand haben das größte Interesse daran, den Wohnungsbau zu fördern, aber wir sehen in diesem Gesetzentwurf keine Lösung. Der Gesetzentwurf ist in keiner Weise geeignet, das Ziel zu erreichen. Er führt vielmehr zur Sozialisierung des Grund- und Hausbesitzes, zu einer uferlosen Enteignung und einer

Monopolstellung der Gemeinden. Erschütterungen der Gesamtwirtschaft sind die unausbleiblichen Folgen.

Was wir zur Lösung der Wohnungsfrage benötigen, ist vielmehr eine Befreiung von den Fesseln der Zwangswirtschaft, damit neben dem Kapital der öffentlichen Hand auch in Zukunft wieder das Privatkapital sich dem Bauwesen zuwendet.

Deutschland hat unter der freien Wirtschaft sich zur Größe entwickelt und wird den Wiederaufbau auch nur unter diesem Prinzip durchführen können. —

GEBÜHRENANSPRÜCHE DER „BEAMTETEN" GERICHTLICHEN SACHVERSTÄNDIGEN

VON JUSTIZINSPEKTOR RUSSMANN, HILDESHEIM

Vorbemerkung der Schriftleitung. In „Bauwirtschaft und Baurecht" Nr. 26 vom Jahre 1929 haben wir in ausführlicherer Weise die Frage der „Technischen Sachverständigen vor Gericht" besprochen, ihre Rechte und Pflichten und ihre Gebührenansprüche. Die Sonderstellung, die beamtete Gutachter einnehmen, wenn sie ihre Gutachten in Ausübung ihres Amtes abgeben, war dabei absichtlich nur kurz gestreift. Verschiedene Anfragen aus neueren Entscheidungen, die erkennen lassen, daß hier starke Unklarheiten und auch abweichende Anschauungen bei den Gerichten bestehen, geben uns Veranlassung, die Frage hier nun von einem mit der Materie vertrauten Fachmann ausschließlich vom Standpunkt der beamteten Sachverständigen zu behandeln. —

Bei der Entschädigung der beamteten gerichtlichen Sachverständigen ist zunächst festzustellen, ob der Sachverständige aus Veranlassung seines Amtes zugezogen ist oder nicht. Ist das letztere der Fall, so ist er befugt, gleich den privaten Sachverständigen zu berechnen, da es sich um eine über seine Amtspflichten hinausgehende Leistung handelt.

Die Vergütung für die Leistung erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 GebOfZuS. nach Maßgabe der erforderlichen Zeitversäumnis, und zwar gilt nach § 6 daselbst als versäumt auch die Zeit, während welcher der Sachverständige seine gewöhnliche Beschäftigung nicht wieder aufnehmen kann. Das soll aber keineswegs heißen „für die Zeit, während welcher er infolge Nichtausübung seiner gewöhnlichen Beschäftigung eine Einbuße erleidet". Das LG. Naumburg a. S. führt in seinem Beschluß vom 5. 2. 25 — 5 Q 128/24 — dazu aus:

„Als versäumt gilt nach § 6 a. a. O. auch die Zeit, während der er seine gewöhnliche Beschäftigung nicht wieder aufnehmen kann. Das ist solange der Fall, als er von seinem Wohnort abwesend ist. Gegenüber diesem klaren Wortlaut des Gesetzes ist für die Erwägung, er habe, da er seine Bezüge fortbezieht, keinen Anspruch auf Vergütung während der Zeit der Reise, kein Raum. Diese Erwägung verkennt im übrigen auch die Grundlage der Entschädigung der Sachverständigen. Die Sachverständigen, die nicht immer, wie die Zeugen, zum Erscheinen vor Gericht verpflichtet sind (§ 75 StPO.), sollen nicht für ihren Erwerbsverlust, sondern für ihre Leistung entschädigt werden. Die für die Leistung aufgewendete Zeit bildet nur den Maßstab für den Umfang ihrer Leistung. Ihre Tätigkeit für das Gericht ist nicht wesentlich anders anzusehen, als wenn sie für einen Dritten außerhalb ihres Berufes oder Amtes Dienste leisteten. Es ist billig, daß sie für diese Tätigkeit im vollen Umfange der aufgewendeten Zeit entschädigt werden. In den meisten Fällen werden sie auch, wenn sie von ihrem Beruf oder Amt ferngehalten werden, die in der Zeit des Fernbleibens nicht erledigten Arbeiten später selbst erledigen müssen."

Dieser Ansicht hat sich auch das Landgericht Hildesheim in seinen Beschlüssen vom 7. 12. 27, 15. 6. 29 und 20. 12. 29 — 5 Q 87/27, 3a Q 71/29 und 3a Q 168/29 — angeschlossen. Es hat aber die gewöhnliche Beschäftigung unter Zugrundelegung des Achtstundentages auf durchschnittlich acht Stunden werktäglich angenommen.

Bei dieser Auslegung halte ich eine Änderung des § 3 GebO. für dringend erforderlich. Die Vergütung muß unbedingt nach Maßgabe der aufgewendeten Zeit erfolgen, da sonst kein Sachverständiger mehr an Feiertagen arbeiten würde, in vielen Fällen auch die Sachverständigen nach achtstündiger Arbeitszeit ihre Tätigkeit einfach abbrechen würden, um sich erst am folgenden Tage mühsam wieder einzuarbeiten zum Nachteil des Staates, der dann u. U. eine längere Tätigkeit vergüten muß.

Außer der Vergütung für die Leistung erhält der Sachverständige natürlich seine Barauslagen für Reise- und Zehrungskosten nach Maßgabe der §§ 7—12 und 14 GebO. f. Z. u. S.

Erfolgt die Zuziehung aus Veranlassung des Amtes, so ist weiter zu unterscheiden zwischen der Vernehmung am Wohnorte und außerhalb des Wohnortes.

Bei der Vernehmung am Wohnorte glauben viele Beamte, die aus amtlicher Veranlassung als Sachverständige zugezogen werden, einen Entschädigungsanspruch nicht stellen zu können, weil sie der Ansicht sind, daß die Abgabe von Gutachten vor Gericht zu ihrer Amtstätigkeit gehört und durch ihr Gehalt bereits abgegolten sei. Diese Ansicht wurde auch in vielen gerichtlichen Entscheidungen vertreten, bis das Kammergericht in verschiedenen Entscheidungen hierzu endgültig Stellung nahm; demzufolge ist es unzweifelhaft, daß dem Beamten, auch wenn er am Wohnorte zugezogen wird, Sachverständigengebühren zustehen. Das Kammergericht führt in den Gründen einer dieser Entscheidungen aus:

„Der Antrag des Sachverständigen, ihm für seine Mühewaltung im Hauptverhandlungstermin unter Zugrundelegung einer Terminsdauer von sieben Stunden eine Vergütung zu gewähren, ist von dem Landgericht zu Unrecht abgelehnt worden. Der Umstand, daß der Sachverständige als Beamter der Reichsmonopolverwaltung für Branntwein angehört, dessen Ressortinteressen, wie das Landgericht darlegt, durch das zu begutachtende Steuervergehen unmittelbar berührt werden, und zu dessen amtlichen Aufgaben es gehört, die für das gerichtliche Verfahren erforderliche Aufklärung und Auskunft zu geben, vermag den Anspruch auf die gesetzliche Vergütung nicht auszuschließen, die jedem Sachverständigen für seine Leistung oder Mühewaltung zusteht (§ 3 GebO. f. Z. u. S. — § 84 StPO.). Unerheblich ist auch, daß das Landgericht durch das Gutachten des von dem Nebenkläger — dem Hauptzollamt — benannten Sachverständigen die amtliche Auskunft der Behörde ersetzen wollte. Wenn statt der Einholung einer schriftlichen Auskunft der Behörde der Weg gewählt wird, daß ein Beamter dieser Behörde als Sachverständiger zum Termin zugezogen und vernommen wurde, so hatte dies die im Gesetz ausdrücklich bestimmte Folge, daß dem Sachverständigen ein Gebührenanspruch erwuchs. Daß aus § 17 der GebO. f. Z. u. S. nur eine Beschränkung der Entschädigung für solche öffentlichen Beamten, die dienstliche Tagegelder und Reisekostenersatz erhalten, zu entnehmen ist, während eine Entschädigung der am Gerichtsorte wohnenden beamteten Sachverständigen durch die bezeichnete Vorschrift nicht ausgeschlossen wird, ist vom Kammergericht mehrfach ausgesprochen (Entsch. v. 11. 10. 24 — 2 W 693/24 — u. v. 4. 3. 25 — 2 W 4/25 —). An diesen Grundsätzen ist festzuhalten (Kammergericht, 3. StrS. v. 4. 7. 27 — 3 W 266/27 —)."

Auch das Oberlandesgericht Celle hat sich der Ansicht des Kammergerichts in seinem Beschlusse vom 15. 6. 28 — 2 I W 132/28 — angeschlossen. Es führt dazu aus:

„§ 3 GebO. f. Z. S. stellt als allgemeinen Grundsatz auf, daß der Sachverständige für seine Leistung eine Vergütung zu erhalten hat. Von dem Anspruch, welcher dem Gutachter daraus erwächst, könnte der öffentliche Beamte nur durch eine besondere Vorschrift ausgeschlossen werden. Eine solche Vorschrift ist aber in der GebO. nicht enthalten. Selbst wenn § 17 Abs. 3 a. a. O. so auszulegen wäre, daß ein öffentlicher Beamter, dem aus Anlaß seiner Gutachtertätigkeit Tagegelder und Reisekosten zu gewähren sind, keinen Anspruch auf Sachverständigenvergütung hätte, so

würde hieraus das gleiche noch nicht für den an seinem Wohnorte als Gutachter tätigen öffentlichen Beamten folgen."

Danach dürfte zweifelsfrei feststehen, daß den aus Veranlassung ihres Amtes zugezogenen Beamten — wie allen anderen Sachverständigen — ein Entschädigungsanspruch bei Vernehmung am Wohnorte zusteht.

Wenn das Oberlandesgericht Naumburg a. S. in seiner Entscheidung vom 17. 3. 29 — 3 W 161/29 — anderer Meinung ist und glaubt, daß dem Beamten für seine Gutachtertätigkeit im Hinblick auf sein Gehalt eine besondere Vergütung nicht zukommt, so muß dem entgegengehalten werden, daß auch andere, nicht beamtete Sachverständige, die Empfänger eines festen Gehaltes sind, ihre Sachverständigenbezüge ungekürzt beziehen.

Für die Frage der Entschädigung der von auswärts als Sachverständige zugezogenen Beamten ist die Entscheidung des Kammergerichts vom 11. 2. 25 u. 4. 3. 25 (2 W 4/25) von Wichtigkeit, die trotz ausführlicher gegenteiliger Darstellungen in den erstinstanzlichen Beschlüssen ergangen ist und die u. a. folgendes ausführt:

„Sachlich kann nicht anerkannt werden, daß im § 14 (jetzt § 17) der GebO. f. Z. u. S. ein allgemeiner Grundsatz zum Ausdruck gelange, wonach öffentliche Beamte, welche im Sinne des § 14 Abs. 1 Ziff. 2 GebO. als Sachverständige tätig werden, einen Anspruch auf die jedem Sachverständigen vom Gesetz gewährleistete Vergütung „für seine Leistung" (§ 3 GebO.), „für seine Mühewaltung" (§ 84 StPO.) nicht haben sollen, etwa weil solche Leistungen des Beamten zu seiner Amtstätigkeit gehörten und durch sein Gehalt bereits abgegolten seien. Weder kann die letztgedachte Begründung für zutreffend erachtet werden, noch enthält der Abs. 1 des § 14 GebO. auch einen ausdrücklichen Ausspruch dieses Inhalts. Schon aus dem Inhalt des Abs. 3 des § 14 GebO. ergibt sich aber klar, daß der Gesetzgeber jedenfalls die im Abs. 1 des § 14 erwähnten dienstlichen Tagegelder und Reisekosten den öffentlichen Beamten zunächst nur an Stelle der in den vorhergehenden §§ 6 bis 12 a GebO. behandelten Reiseentschädigung und des Aufwands der gewöhnlichen Sachverständigen zugebilligt hat, nicht aber grundsätzlich den gesetzlich gewährleisteten Anspruch auch des als Sachverständiger zugezogenen Beamten auf Vergütung für seine Mühewaltung, seine Leistung verneinen wollte. Abs. 3 des § 14 muß als selbständige, nur die Reiseentschädigung und den Aufwand betreffende Ausnahmebestimmung neben derjenigen des Abs. 1 das. streng ausgelegt werden."

Eine neuere Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle vom 15. 6. 28 — 2 IW 121/28 — sagt in den Gründen:

„Es ist in Schrifttum und Rechtsprechung streitig, ob öffentliche Beamte, wenn sie aus Veranlassung ihres Amtes als Sachverständige zugezogen werden, und die Ausübung der Wissenschaft, Kunst oder des Gewerbes, deren Kenntnis Voraussetzung der Begutachtung ist, zu den Pflichten des von ihnen versehenen Amtes gehört, Anspruch auf eine Vergütung ihrer Leistung als Gutachter im Sinne des § 3 GebO. f. Z. u. S. haben oder nicht. Soweit solch ein Anspruch verneint wird, wird dazu § 17 Abs. 3 a. a. O. herangezogen. Es ist aber nicht richtig, aus der letzterwähnten Vorschrift eine derartige Schlußfolgerung zu ziehen. Der wahre Sinn ergibt sich vielmehr aus nachstehender Betrachtung. § 2 a. a. O. bestimmt, daß der Zeuge für die erforderliche Zeitversäumnis eine Entschädigung zu erhalten hat, während dem Sachverständigen nach § 3 eine Vergütung für seine Leistung zusteht. Das Gesetz geht also insoweit von einer unterschiedlichen Behandlung der erwähnten beiden Arten von Auskunftspersonen im gerichtlichen Verfahren aus. In einem anderen Punkte dagegen, nämlich bezüglich der Reisekosten, werden sie gemäß §§ 7 ff. gleichmäßig behandelt. § 17 stellt nun eine gemeinsame Bestimmung für solche Zeugen und Sachverständigen auf, die öffentliche Beamten sind und aus Veranlassung ihres Amtes als Auskunftspersonen zu einem gerichtlichen Verfahren zugezogen werden. Sie erhalten in diesem Falle Tagegelder und Reisekosten nach Maßgabe der für Dienstreisen geltenden Vorschriften. Schon der Aufbau des Gesetzes weist darauf hin, daß § 17 nur eine Regelung für etwas treffen soll, was beiden Arten von Auskunftspersonen gemeinsam ist, nämlich für den Anspruch auf Erstattung von Reisekosten. Eine weitergehende allgemeine Bedeutung kann der Vorschrift auch um deswillen nicht beigemessen werden, weil sie sich nur auf solche Auskunftspersonen bezieht, die ihren Wohnort nicht am Sitze des Gerichts haben. Im § 17 Abs. 3 ist nun ausgesprochen, daß, wenn Tagegelder und Reisekosten gewährt werden, eine weitere Vergütung an den Zeugen oder Sachverständigen nicht stattfindet. Im Zusammenhange der Vorschriften der Gebührenordnung kann diese Bestimmung nur eine beschränkte Bedeutung beanspruchen dahin, daß die Kosten für die Reise zu einem gerichtlichen Termin ausschließlich nach Maßgabe der für Dienstreisen geltenden Bestimmungen ersetzt werden sollen. Die allgemein gültige Bestimmung, daß der Sachverständige eine Vergütung für seine Tätigkeit als Gutachter erhält, wird durch § 17 Abs. 3 nicht berührt.

Die gegenteilige Auslegung des Gesetzes würde zu einer befremdlichen Ungleichheit in der Behandlung der öffentlichen Beamten, welche aus Veranlassung ihres Amtes als Sachverständige zugezogen werden, führen. Soweit sie nämlich am Sitze des Gerichts wohnen, würde § 17 Abs. 3 schon seinem Wortlaute nach überhaupt keine Anwendung finden können, und sie würden eine Vergütung erhalten, wie der Senat in seinem Beschlusse vom 15. 6. 28 — 2 IW 132/28 — ausgesprochen hat. Soweit das nicht zutrifft, würde ihnen eine solche nicht zustehen. Diese unterschiedliche Behandlung ist aber nicht gerechtfertigt. Für die Zeit vor dem Kriege konnte zur Auslegung der besprochenen Gesetzesbestimmung im gegenteiligen Sinne vielleicht der Gesichtspunkt herangezogen werden, daß damals die Tagegelder und Reisekosten reichlich bemessen waren und insofern schon zugleich eine gewisse Vergütung für die Gutachtertätigkeit des Beamten darstellten. Dieser Gesichtspunkt ist aber nicht ausschlaggebend und trifft überdies gegenwärtig nicht mehr zu. Sonach bestehen keine Bedenken dagegen, wenn das Landgericht dem Sachverständigen eine Vergütung gemäß § 3 GebO. f. Z. u. S. festgesetzt hat, obwohl ihm für die Reise an den Terminsort Tagegelder zustehen."

Auch Wegener, der auf dem Gebiete der GebO. f. Z. u. S. als Autorität gilt, gibt zu, daß, wenn man sich schon auf dem Standpunkt stellt, daß auch die in amtlicher Eigenschaft zugezogenen Sachverständigen eine Entschädigung für ihre Mühewaltung zu beanspruchen haben, man kaum noch einen Unterschied machen dürfe zwischen den am Wohnorte vernommenen und den von auswärts zugezogenen Sachverständigen. Denn tatsächlich seien doch die Tagegelder für Dienstreisen letzten Endes nur ein Ersatz für gehabten Aufwand, also nicht eine Entschädigung für die Mühewaltung.

Danach muß also auch den von auswärts aus Veranlassung ihres Amtes als Sachverständige zugezogenen öffentlichen Beamten neben den ihnen gesetzlich zustehenden Tagegeldern und Fahrkosten eine Entschädigung für ihre Leistung als Gutachter im Sinne des § 3 GebO. f. Z. u. S. gezahlt werden.

Von vielen Oberlandesgerichten wird die in den angezogenen Entscheidungen und in meiner vorstehenden Abhandlung niedergelegte Ansicht nicht geteilt. Das führt letzten Endes dahin, daß der beamtete Sachverständige für seine Leistung eine Vergütung erhält oder nicht, je nachdem, in welchem Oberlandesgerichtsbezirk er vernommen wird. Es ist deshalb m. E. notwendig, daß auch der Abs. 3 des § 17 GebO. f. Z. u. S. dahin geändert wird, daß eine weitere Vergütung für Reisekosten nicht stattfindet, wenn Tagegelder und Reisekosten gewährt werden. Damit wäre jeder Zweifel beseitigt. —

VERMISCHTES

Ein Gesetzentwurf zur Änderung der Titel II—V der Reichsgewerbeordnung ist dem Reichstag vor einiger Zeit vorgelegt worden, nachdem der Reichswirtschaftsrat bereits dazu Stellung genommen hat. Es sind das die Titel, die sich mit dem stehenden Gewerbebetrieb, dgl. im Umherziehen, mit Marktverkehr und Taxen befassen.

Für die Baustoffindustrie ist in diesem Gesetzentwurf die Abänderung des § 16 von Wichtigkeit, der ein Verzeichnis der Anlagen enthält, die einer besonderen Genehmigung bedürfen. Schon jetzt sind danach Kalk-, Ziegel- und Gipsöfen kon-

zessionspflichtig, in Zukunft sollen die gesamten Anlagen für die Herstellung von Gips, Kalk, Zement wegen der durch sie entstehenden Belästigungen genehmigungspflichtig sein, Ziegelöfen mit Rücksicht auf ihre heutige technische Vervollkommnung dagegen frei werden.

Nach den Erläuterungen zum Gesetzentwurf soll damit auch der Zweck verfolgt werden, den technischen Fortschritten Rechnung zu tragen, während eine weitere Einschränkung der Gewerbefreiheit grundsätzlich nicht beabsichtigt sei. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. E. in A. (Grundstücksbewertung und Wertzuwachssteuer bei Besitzteilung und teilweiser Bebauung.)

Tatbestand. Ein Grundstück ist 1922, also in der Inflationszeit, von fünf Beteiligten erworben, die unter sich vereinbarten, daß jedem ein Fünftel gehören sollte. Das Grundstück wurde aber nur auf den Namen eines Beteiligten im Grundbuch eingetragen und ist sehr hoch mit 80 000 Goldmark bewertet. Einer von den Mitbesitzern will nun einen Teil mit einem einfachen Wohnhaus bebauen, das Grundstück soll zu diesem Zwecke durch zwei Grenzen senkrecht bzw. parallel zur Straße mit mittlerer Zufahrt für die beiden hinteren Grundstücke, in vier Teile zerlegt und der Bauwillige als Eigentümer von einem Viertel eingetragen werden.

Fragen: 1. Ist der Wert des Teils jetzt mit 20 000 M einzusetzen und sind alle Steuern und Lasten, namentlich die Wertzuwachssteuer, von diesem Satz berechnet?

2. Wird die Wertzuwachssteuer nach der Differenz von 22 000 M und dem sehr niedrigen Inflationspreis berechnet?

3. Kann bei der Auflassung des Viertels für dieses ein Preis zugrunde gelegt werden, der unabhängig ist von der amtlichen Bewertung, z. B. nur die Hälfte?

4. Würde ein solcher Preis anerkannt und werden alle Steuern und Kosten danach bemessen werden, vor allem die Wertzuwachssteuern nach der so entstehenden Differenz gegen den seinerzeitigen Kaufpreis?

5. Gibt es einen anderen Weg, um das Grundstück ohne unvernünftige Kosten aufzuteilen? Die Baupolizei ist durch die anderen Miteigentümer ermächtigt, über das Gelände nach Gutdünken zu verfügen.

Antwort zu 1. Der eingetragene Eigentümer ist mit Ausnahme des ihm gehörigen Fünftels Treuhänder der übrigen Miteigentümer. In Höhe von einem Fünftel ist jener der Bauwillige als Treugeber im Innenverhältnis Eigentümer des Grundstückes. Bei der Übertragung des Eigentums vom Treuhänder auf den Treugeber ist gleichwohl, und zwar nach übereinstimmender Praxis des Reichsfinanzhofes und des preuß. Oberverwaltungsgerichtes sowohl die Grunderwerbssteuer wie die Wertzuwachssteuer zu zahlen. Für die Wertzuwachssteuer ist zwar die Literatur meist anderer Ansicht, doch hat bisher das OVG. seine abweichende Ansicht nicht aufgegeben. Beide Steuern richten sich in diesem Falle nach dem gemeinen Wert, d. h. nach dem tatsächlichen, heute zu erzielenden Kaufpreis. Der Einheitswert, der mit den 80 000 M offenbar genannt ist, ist für die Berechnung der Grunderwerbssteuer und der Wertzuwachssteuer nicht unbedingt maßgebend, vielmehr sind diese Steuern nach dem tatsächlichen Wert, den das Grundstück heute hat, zu berechnen. Da erfahrungsgemäß der Einheitswert erheblich über dem Jetztwert liegt und voraussichtlich auch in Godesberg liegen wird, braucht also der Betrag von 80 000 M nicht unbedingt der Bewertung zugrunde gelegt zu werden.

2. Die Wertzuwachssteuer wird stets nach der Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem Veräußerungspreis berechnet, ist also bei Inflationskäufen sehr hoch.

3. Da der Bauwillige ein Viertel des Grundstücks erwerben will, also einen Teil des Grundstücks kaufen muß, empfiehlt es sich wohl, von der Treuhandschaft gar nichts zu erwähnen und als Gegenwert einen Preis anzugeben, der dem tatsächlichen Wertverhältnis entspricht.

4. Dieser muß von der zuständigen Behörde anerkannt werden.

5. Eine Möglichkeit, das Anwesen aufzuteilen, ohne sehr erhebliche Kosten zu verursachen, besteht grundsätzlich nicht, nachdem seinerzeit der Weg gewählt worden ist, daß einer der Miteigentümer als Eigentümer eingetragen worden ist. Jedoch ist, falls die Wertzuwachssteuerordnung für des betr. Ortes, was ich annehmen möchte, die Bestimmung über die Wertzuwachssteuer beim Erwerb von unbebauten Grundstücken zu Bebauungszwecken enthält, die Möglichkeit zu einer erheblichen Ersparnis an Wertzuwachssteuer gegeben.

Die Berliner Wertzuwachssteuer enthält darüber z. B. folgende Bestimmung:

a) Bei Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum Zwecke der Bebauung im Sinne des Abs. 3 oder von bebauten Grundstücken zum Zwecke des Abrisses und der Wiederbebauung im Sinne des Abs. 3 wird die Steuer bezüglich desjenigen Teiles des Grundstückes, der nach Absatz 4 als zur Bebauung gehörig gilt, dem ersten Veräußerer bis auf den Betrag von 2 v. H. des Kaufpreises zunächst gestundet und dann bis auf diesen Betrag ermäßigt, wenn der erste oder ein späterer Erwerber innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht beim ersten Steuerfall die Gebäude errichtet hat und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist. Die Stundung wird nur gewährt, wenn und so weit der über 2 v. H. des Kaufpreises hinausgehende Wertzuwachssteuerbetrag nach Bestimmung der Steuerbehörde sichergestellt wird.

b) Die gleiche Ermäßigung tritt ein, bei der erstmaligen Veräußerung von Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung im Sinne des Abs. 3 erworben sind und innerhalb von zwei Jahren, vom Zeitpunkt der Ingebrauchnahme der Baulichkeiten an, weiterveräußert werden hinsichtlich desjenigen Teiles der Grundstücke, der nach Abs. 4 als zur Bebauung gehörig gilt.

c) Als Bebauung gilt nur die Errichtung von massiven Wohn- und gewerblichen Zwecken dienenden Häusern. Als Häuser gelten nicht Baulichkeiten von geringem Umfange oder vorübergehender Natur, die sich nicht als normale Ausnutzung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks darstellen, insbesondere nicht Wohnlauben, Wochenendhäuser, Wohn- und Bürobaracken, Fabrikschuppen, Garagen u. a.

d) Als zur Bebauung gehöriger Teil des Grundstücks gilt außer dem mit der Baulichkeit im Sinne des Abs. 3 besetzten Teil noch das Vierfache der bebauten Fläche, mindestens aber eine als Hof oder Hausgarten genutzte Fläche bis zu 2000 qm. —

Rechtsanwalt C. Lindenberg, Berlin.

Arch. L. in M. (Anrecht des Architekten an seinen Zeichnungen sowie den Bau betr. Schriftstücken und seine Pflicht zur Aufbewahrung.)

Tatbestand und Frage. Ein Architekt hat 1927 einen Bau entworfen und die Oberleitung ausgeführt. Bis Sommer 1928 hat er alle Rechnungen geprüft und angewiesen, nur eine Nachtragsrechnung vom Frühjahr 1929 ist vom Bauherrn direkt bezahlt worden. Alle übrigen Rechnungen wurden dem Architekten vom Bauherrn nach Bezahlung mit dem Bemerken zurückgegeben, er brauche sie nicht mehr. Im Jahre 1930 entstanden, ohne Zusammenhang mit der Abrechnung dieses Baues, zwischen Architekt und Bauherrn Differenzen, und dieser verlangt nunmehr die Auslieferung aller Pläne, Kostenanschläge, Rechnungen und sonstiger Papiere. Der Architekt hatte aber bereits Oktober 1929 bei Verlegung seines Büros einen großen Teil des Materials einstampfen lassen.

Es entstehen die Fragen:

1. Auf welche Schriftstücke hat der Bauherr einen Anspruch?

2. Hat er ein Anrecht auf Pläne nach Übernahme des Baues?

3. Wie lange ist der Architekt als Oberleiter des Baues zur Aufbewahrung der Bauakten verpflichtet?

4. Welche Folgen können für ihn entstehen, wenn es ihm nicht möglich sein sollte, die Rechnungen nochmals zu beschaffen?

Antwort. Zu 1: Der bauleitende Architekt (zu dessen Obliegenheiten die Prüfung der Unternehmerrechnungen und gegebenenfalls die Abrechnung mit den betr. Handwerkern gehört) ist dem Bauherrn gegenüber (nach § 675, 666 BGB.) zur Rechenschaftsablegung verpflichtet, die nach § 259 BGB. auch die Rechnungslegung, also Erteilung einer Gesamtabrechnung, unter Vorlegung der Belege begreift. Nach § 667 ist er weiter verpflichtet, dem Bauherrn auszuhändigen: die Belege über die Einnahmen und Ausgaben sowie über die Geschäftsführung überhaupt, also insbesondere die revidierten Rechnungen der Unternehmer, ferner auch die von ihm geführten Bauakten (RG. Bd. 105 S. 393) oder daraus jedenfalls die für den Bauherrn wichtigen Schriftstücke, wie behördliche Genehmigungen und Auflagen, Verträge mit den Unternehmern u. a.

Zu 2: Der Bauherr hat Anspruch auf die Karten und Zeichnungen, die der Architekt zum Zwecke der Bauausführung vom Bauherrn erhalten hat (RG. in J. W. 1912 S. 3420) sowie auf die Baupolizeipläne und auf die genehmigten Pläne für Hausinstallationen und Betriebseinrichtungen, überhaupt auf alle Pläne, die für die spätere Unterhaltung des Baues und der Betriebseinrichtungen wichtig sind; gegen Bezahlung kann er ferner einen Satz der Grund- und Aufrisse des Baues (soweit die Baupolizeizeichnung nicht genügt) verlangen, in welchem die technischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Fahrstuhl usw.) auf Grund der von den ausführenden Firmen dem Architekten übergebenen Pläne eingezeichnet sind.

Zu 3: Der Anspruch des Bauherrn auf Aushändigung der Bauakten verjährt erst in 30 Jahren (§ 195 BGB.); nur wird man, falls der Bauherr den Anspruch nicht innerhalb der Frist geltend macht, in welcher die Schriftstücke für ihn von Bedeutung sein könnten, einen stillschweigenden Verzicht auf Herausgabe annehmen dürfen. Die Rechnungen werden demnach mindestens bis zum Ablauf der Verjährungsfrist (die Handwerkerforderungen verjähren in zwei Jahren seit dem Ende des Ausführungsjahres) aufbewahrt werden müssen, die für die Haftung der Unternehmer wichtigen Schriftstücke (Verträge, Garantieversprechen) bis zum Ablauf der Haftungsfrist (gesetzlich fünf Jahre nach Bauabnahme) bzw. Garantiefrist.

Zu 4: Ein verschuldetes Abhandenkommen der herauszugebenden Rechnungen usw. erzeugt die Verpflichtung zum Schadensersatz (RG. in J. W. 1906 S. 1097, RG. Bd. 97 S. 236, Bd. 98 S. 100), wobei den Architekten (Beauftragten) die Beweislast trifft, daß er ohne Verschulden ist (RG. 98 S. 100). Ein Platzmangel wegen Verlegung Ihres Büros berechtigt Sie nicht zur Vernichtung der Schriftstücke und ist kein zur Beseitigung eines Verschuldens ausreichender Umstand. Der Bauherr muß, wenn er Sie wegen Nichtherausgabe der Rechnungen ersatzpflichtig machen will, natürlich einen konkreten Schaden nachweisen.

Ein den Herausgabeanspruch ausschließender Verzicht des Bauherrn auf Aushändigung der Rechnungen wird sich aus dem Verhalten des Bauherrn kaum herleiten lassen; wenn selbst zu beweisen wäre, daß er während der Bauausführung die Handwerkerrechnungen nach Einsichtnahme und erfolgter Anweisung der Rechnungssummen mit dem Bemerken zurückgegeben hat, daß er die Rechnungen nicht brauche, so läge darin doch wohl noch kein eindeutiger Verzicht auf spätere Anforderung der Rechnungen als Belege für die Schlußabrechnung. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Nachschrift der Schriftleitung: Die Vertragsbestimmungen zur GO. der Arch. vom 1. Juli 1926 regeln auch diese Frage. Es kann immer wieder nur den Architekten geraten werden, mit den Auftraggebern einen Vertrag auf Grund der GO. einschließlich ihrer Vertragsbestimmungen abzuschließen, um die Grenzen seiner Haftung von vornherein klar festzulegen. —

VERLAG: DEUTSCHE BAUZEITUNG G. M. B. H., BERLIN
FÜR DIE REDAKTION VERANTWORTLICH: FRITZ EISELEN, BERLIN
DRUCK: W. BÜXENSTEIN, BERLIN SW 48