

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

DBZ

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

64. JAHR 1930

9. APRIL

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 29

B NR. 13

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

ZUM ENTWURF FÜR DIE NORMUNG DES UMBAUTEN RAUMES UND DER BAUKOSTEN

VON STADTBAURAT A. D. PROFESSOR H. WINTERSTEIN

MIT 1 ABBILDUNG

Vorbemerkung. Der Entwurf ist abgedruckt in Nr. 22 vom 15. März d. J. unter den Redaktionsnachrichten im Anzeigenteil S. 12.

Der Ausschuß für die Hochbaunormung hat einen Normungsentwurf für die Berechnung des umbauten Raumes von Hochbauten sowie für die Kosten von Hochbauten veröffentlicht und erwartet dazu bis zum 15. April d. J. Äußerungen an seinen Obmann, Herrn Ministerialrat Dr. Kramer, Dresden.

Die Absicht, auf diesen zwei Gebieten eine allgemein gültige Regelung herbeizuführen, dürfte von allen Seiten freudig begrüßt werden, denn ein großes Bedürfnis hierfür ist nicht zu bestreiten. Die seit mehr als 60 Jahren für die preuß. Staatshochbauverwaltung erlassene Vorschrift, die sich zunächst auch bei vielen anderen Kreisen eingebürgert hatte, hat leider in den letzten Jahrzehnten immer mehr an Geltung verloren, nicht zuletzt deshalb, weil die Mängel in der Regelung selbst sich immer fühlbarer gemacht hatten und weil versäumt worden war, zur rechten Zeit die Regelung von ihren Fehlern zu befreien und neuzeitlich umzugestalten. Nachdem nun auch seit dem Kriege die nach dieser Vorschrift bearbeitete Veröffentlichung der statistischen Nachweisungen für Hochbauten eingestellt worden war, hat sie immer mehr an Bedeutung verloren. Gleichzeitig sind damit überhaupt zuverlässige, nach einheitlicher Regelung ermittelte Kostenangaben verschwunden. (Dem Vernehmen nach werden in nächster Zeit die preußischen Veröffentlichungen in alter Weise fortgesetzt werden.)

Nun hatte schon vor dem Kriege Stadtbaurat Perrey, Mannheim, im Auftrage der „Vereinigung der technischen Oberbeamten deutscher Städte“ Verbesserungsvorschläge für die Berechnung des umbauten Raumes gemacht und nach diesen auch im Deutschen Baujahrbuch umfangreiche statistische Ergebnisse über Schulbauten und sonstige städtische Bauten herausgegeben, über die in den staatlichen Veröffentlichungen selbstverständlich nichts enthalten sein konnte. So wichtig diese Veröffentlichungen namentlich für die städtischen Hochbauämter zu werden versprochen, so hat doch leider der Krieg und der nachfolgende Währungsverfall eine weitere Veröffentlichung unmöglich gemacht. Neuerdings hat aber sogar der internationale Kongreß für das Krankenhauswesen die Frage einheitlicher Statistik über Krankenhauskosten auf die Tagesordnung gesetzt. Man sieht daraus, wie stark das Bedürfnis nach einer einheitlichen Regelung ist.

Wenn wir uns nun endlich anschicken, die immer brennender gewordene Frage einer allgemein gültigen Lösung näherzubringen, so sollten wir zunächst einmal aus den Fehlern der bisherigen Regelung zu lernen versuchen. Schon vor längeren Jahren habe ich auf ein Ergebnis aus den preußischen Nachweisungen hingewiesen, das den Fehler derselben deutlich macht.

Von 55 Försterwohnhäusern, die nach gleichem Musterentwurf und vollständig gleichen Grundrißabmessungen nahezu gleichzeitig gebaut waren, hatten vier Häuser mit Drempel und Doppelpappdach zwar nur 10 156 M. im Durchschnitt gekostet, während die übrigen mit Ziegeldach ohne Drempel im Durchschnitt 10 575 M., also rund 4 v. H. mehr erfordert hatten. Nach dem errechneten Kubikmeterpreis ergab sich aber ein Unterschied von 10,5 M. gegen 13,5 M., also ein Mehr

von rund 50 v. H. für das Ziegeldach! Dieses letztere Ergebnis ist für den Vergleich zwischen Pappdach und Ziegeldach in höchstem Maße irreführend und nur durch die geradezu unheilvolle Vorschrift zur Errechnung des umbauten Raumes verursacht, nach der bei dem Haus mit Pappdach der gesamte Dachbodenraum mitgerechnet werden muß, bei dem Haus mit Ziegeldach aber nicht, so daß die Kostensumme im ersten Fall durch 988 cbm, im zweiten nur durch 784,2 cbm zu teilen war.

Was nützt es dem Bauherrn, wenn ihm auf Grund solcher Regeln durch die Wahl eines Pappdaches eine Ersparnis von 50 v. H. nachgewiesen wird, während diese tatsächlich der Endsumme nach nur 4 v. H. beträgt? Wird nicht gerade hierdurch dem Selbstbetrug Tür und Tor geöffnet?

Es könnten noch andere, ebenso auffallende Beispiele aus neuester Zeit angeführt werden, aber es scheint unnötig, denn auch der eine Fall zeigt schon klar und deutlich, woran der Fehler liegt. Die Regel ist nach baulichen Äußerlichkeiten aufgestellt, indem man lediglich die Hauptgesimshöhe des Gebäudes als maßgebend hingestellt hat, während für den Bauherrn die Ausnutzbarkeit ausschlaggebend ist. Wir haben seit langem erkannt, daß wir mehr nach wirtschaftlichen Grundsätzen bauen müssen, aber wir haben leider immer noch nicht die Regeln gefunden, bei deren Befolgung man die Wirtschaftlichkeit zahlenmäßig untrüglich erkennen kann. Bei dieser Gelegenheit müßte jetzt ernstlich danach gesucht werden.

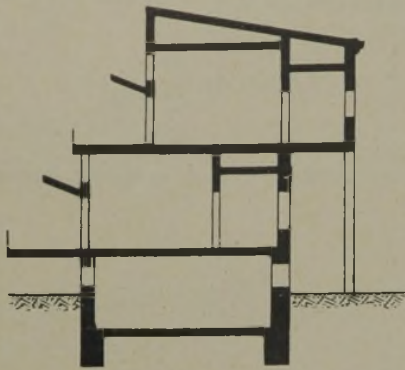
Wenn nun selbst bei Gebäuden, die nach gleichen Bestimmungen berechnet waren, doch noch die Unzulänglichkeit der Regeln zu solchen Trugschlüssen führt, wieviel weniger mag da eine Kostenangabe brauchbar sein, die nach ganz anderen, meist sogar unbekanntem Grundsätzen errechnet worden ist? Ist doch, wie gesagt, in den letzten Jahrzehnten eine derartige Verwilderung in der Berechnungsweise des umbauten Raumes eingetreten, daß jeder erst bei jedem einzelnen Falle sich die Berechnungsregel so zurechtlegt, wie sie ihm gerade für einen bestimmten Zweck am vorteilhaftesten erscheint. Da ist es denn wirklich mit großer Freude zu begrüßen, wenn der Normungsausschuß sich bemüht, hier eine Regelung zustande zu bringen, die auch Aussicht haben dürfte, allgemein angewendet zu werden.

So anerkennenswert nun aber auch die Absicht ist, so kann doch leider der vorliegende Entwurf noch nicht ohne weiteres als eine brauchbare Verbesserung angesehen werden. Gewiß ist es gut, wenn die Regeln so knapp gefaßt werden wie nur möglich, aber wichtiger als das ist es, daß die Regeln umfassend sind, so daß für jeden nur erdenklichen Fall eine zwingende Vorschrift besteht, nach dem so und nicht anders gerechnet werden muß. Es sei gestattet, auf solche Lücken aufmerksam zu machen.

A. Zu den Bestimmungen über die Raumberechnung.

1. Im Krankenhausbau hat der sog. Terrassenbau neuerdings eine Bedeutung bekommen, wie sie bei seiner Kostspieligkeit nicht zu erwarten war. Die

überaus wichtige Frage, ob und wie weit er auch als wirtschaftlich anzusehen ist, darf nun durch unzureichende Regeln nicht verschleiert werden. Wenn wir den Querschnitt eines solchen Baues betrachten, wie er tatsächlich heutzutage zur Ausführung kommt, so dürfen die Regeln unter keinen Umständen Zweifel darüber aufkommen lassen, ob der offene Raum unter dem nach hinten überkragenden Gebäudeteil mitzurechnen ist



oder nicht. Da selbst Vorhallen, die als geschützte Unterfahrt oder als überdeckter Sitzplatz eine Forderung des Bauprogramms zu erfüllen haben, nicht einmal nach ihrem umbauten Raum, sondern nach ihren wirklichen Kosten berechnet werden sollen, nutzbare Dachböden sogar gänzlich ausscheiden, so wäre es ein noch schwererer Fehler als der oben erwähnte beim Pappdach, wenn man diesen offenen Raum, der vollständig entbehrlich ist und sich nur zwangsläufig aus dem Zurücksetzen der vorderen Außenmauer ergibt, in die Summe des umbauten Raumes mit hineinbeziehen wollte. Der Kubikmeterpreis würde sich dann als unverhältnismäßig billig herausstellen, während sich die höheren Kosten dieser zweifellos teureren Ausführungsweise gegenüber anderen nicht abgetreppten Bauten nur aus der Gesamtsumme ergeben, für die ein Vergleich selten vorhanden ist. Verhindert der Wortlaut des Entwurfs nun unbedingt die Mitberechnung des offenen Raumes? Kann man diesen überbauten Raum sprachlich nicht doch womöglich noch zur bebauten Fläche rechnen? Oder ist etwa bei den Ausnahmen dieser offene Einbau zweifelsfrei als solcher kenntlich gemacht? Handelt es sich dort nicht lediglich um Bauteile, die sich außerhalb des eigentlichen Baukörpers befinden? Wünschenswert wäre es jedenfalls, wenn zur Behebung aller Zweifel bei dem Ausdruck bebauter Fläche auch der geschlossene, notwendigen Zwecken dienende Raum zur Bedingung gemacht würde. Umgekehrt sollte man sich dann aber auch nicht scheuen, die größere Fläche überragender Geschosse, wie bei Holzfachwerksbauten, in Anrechnung zu bringen, indem man ebenso wie für ungleiche Höhen auch für ungleiche Geschoßflächen getrennte Berechnung einführt.

2. Der soeben erwähnte Fall führt aber auch noch zu der Aufgabe, die Berechnungsweise der offenen Einbauten nicht unerwähnt zu lassen. Solange sie dem Wohnungszweck als überdeckter Sitzplatz dienen, wird es wohl das richtigste bleiben, sie in den umbauten Raum mit einzubegreifen, wenigstens bei mäßigen Abmessungen und namentlich wenn sie von der sonst üblichen Zimmertiefe abgenommen werden und der dahinter verbleibende Raum womöglich eine größere Fensterfläche erhält. Denn von einer Verbilligung des umbauten Raumes durch diesen offenen Einbau kann dann ja auch schwerlich die Rede sein. Wohl aber ist das möglich, wenn die Abmessungen solcher offenen Einbauten über das Maß einer gewöhnlichen Hauslaube hinausgehen. Das kommt sogar, wenn auch nur vereinzelt, bei Wohnhäusern vor. In Charlottenburg, Knesebeckstr. 51, ist z. B. nach italienischem Vorbild eine etwa 20 m lange Säulenhalle eingebaut. Namentlich aber bei öffentlichen Gebäuden finden wir durchgehende offene Einbauten. Es sei erinnert an die alte Pinakothek in München, die Pfeilerhalle am neuen Bahnhof in Stuttgart, an die Liegeräume in Krankenhäusern. Es wäre nicht wirtschaftlich, wenn man die neuen Bestimmungen nur auf den Wohnungsbau oder sogar auf den Kleinwohnungsbau zuschneiden wollte. Die gleichen Regeln müssen vielmehr für Gebäude aller Art gleich gut verwendbar sein.

3. Die neuere Richtung hat auch hier und da selbst bei Wohnbauten vorgesetzte, also meist nicht in die

Überdachung einbezogene Wandpfeiler gezeitigt. Man kann vermuten, daß diese sowohl wie auch wirkliche Strebepfeiler nach A,5 mit ihrer richtigen Höhe als Gebäudeteile gerechnet werden sollen, trotzdem wäre zum mindesten die Einfügung der Stichworte: „Wandpfeiler, Strebepfeiler“ erwünscht, besser sogar würde der Fall der überdachten und der nicht überdachten Pfeiler erwähnt, da es nicht gerechtfertigt ist, die Nischen zwischen den Pfeilern auch noch zu dem umbauten Raum hinzuzurechnen, am wenigsten, wenn die Nischen durch mehrere Stockwerke ununterbrochen hindurch reichen. Man kann sogar im Zweifel sein, ob man unnötige Pfeilervorlagen mitrechnen soll.

4. Die bebaute Fläche nach den Rohbaumaßen in Höhe der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens zu berechnen, erscheint nicht angebracht, da sich in dieser Höhe vielfach noch ein Sockelvorsprung geltend macht. Besser wäre deshalb „in mittlerer oder in Fensterhöhe“.

5. Selbst bei Wohngebäuden kommt es vor, daß die Decke über dem obersten Vollgeschoß überhaupt keinen Fußboden erhält, so wenn es sich um einen sog. Kriechboden handelt. Bei gewölbten Kirchen bildet dieser Fall sogar die Regel. Man würde hier also zunächst einmal diejenige niedrigste Höhe zeichnerisch oder rechnerisch ermitteln müssen, die bei Einfügung eines Fußbodens nötig wäre. Führt man aber diese Höhe wirklich als maßgebend in die Rechnung ein, so wird der Einheitspreis gegenüber den anderen mit Dachfußboden billiger, und zwar bei Bauten von 10 m Höhe etwa um 1 v. H., bei 20 m Höhe um ½ v. H. Will man diese Ungleichheit des Einheitspreises vermeiden, so muß man von der angenommenen Höhe ein bestimmtes Maß in Abzug bringen, etwa rund 10 cm, da die Kosten des Dachfußbodens rund ein Zehntel des Einheitspreises je 1 cbm umbauten Raumes betragen. Der vorgeschlagene Wortlaut versagt außerdem, wenn die Höhe eine ungleiche ist. Es gibt sogar Wohnräume, deren Decke entsprechend dem flachen Dach etwas geneigt ist. Es bleibt deshalb nichts anderes übrig, als die mittlere Höhe in die Rechnung einzuführen.

6. Bei welcher Größe werden Lidthöfe in Abzug gebracht?

7. Alle diese Punkte treten jedoch in ihrer Bedeutung zurück gegen die Hauptfrage, ob der nicht ausgebauter Dachraum mitgerechnet werden soll oder nicht. Daß er in den preuß. Bestimmungen zuweilen mit-, zuweilen nicht mitgerechnet wird, ist schon oben als nicht gerade einwandfreie Lösung erwähnt. Die neuen Bestimmungen rechnen den Dachraum nicht mit, wenigstens muß man das aus dem Mangel an Sonderregeln schließen, besser wäre es auch hier, wenn an passender Stelle klipp und klar zum Ausdruck gebracht würde, daß Dachraum niemals mitgerechnet wird, sonst entsteht doch wieder die Gefahr, daß irgendwelche Gründe für die Miteinberechnung gefunden werden.

Nun ist aber zunächst noch die Frage offen, ob es richtiger ist, den umbauten geschlossenen Dachboden mitzurechnen oder nicht. Wenn auch eingefleischte Anhänger des Flachdaches die Nützlichkeit von Dachbodenräumen gelegentlich, ja sogar ihr Vorhandensein für geradezu schädlich erklärt haben, so ist doch gar nicht zu verkennen, daß wir beim gänzlichen Fehlen sowohl von Dachböden als von Kellerräumen zur zeitweiligen Lagerung vieler Vorräte in den Hauptgeschossen viel kostspieligeren Ersatz schaffen müssen. Daß also durch Dachböden wirtschaftlich nicht bedeutungslose Werte geschaffen werden, kann für Wohnhäuser nicht abgestritten werden, desgleichen auch nicht für Stallanlagen. Grundsätzlich wäre es deshalb durchaus gerechtfertigt, die Dachböden irgendwie mitzuberechnen. Es fragt sich nur, ob dafür ein gangbarer Weg gefunden werden kann, bei dem der hinzugefügte Raum auch einigermaßen dem wirtschaftlichen Wert der Dachbodenräume entsprechen würde. Zur Lösung dieser Frage sind umfangreiche Vorberechnungen nötig, die alle etwa vorkommenden Fälle berücksichtigen. Mir ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang der Ausschuß der Reichshochbauordnung solche Vorarbeiten tatsächlich schon geleistet hat.

Für einige Hauptfälle dieser Frage geben meine Veröffentlichungen im Deutschen Baukalender (1950. III, S. 185/187) gewisse Aufschlüsse, weil hier Ergebnisse über die Kosten der einzelnen Geschosse von Wohnhäusern mitgeteilt sind. Wenn aus diesen ersichtlich ist, daß die Kosten der Kellergeschosse etwa 40 bis 50 v. H., die Kosten des Dachgeschosses sogar

etwa 55 bis 90 v. H. eines Vollgeschosses ausmachen, so sieht man schon allein aus diesen hohen Beträgen, daß die Keller- sowie die Dachkosten den Kubikmeterpreis des Hauses ganz außerordentlich beeinflussen. Da das Kellergeschoß viel weniger hoch ist, als die Vollgeschosse (60 bis 70 v. H.), so beträgt der Kubikmeterpreis des Kellergeschosses nur etwa zwei Drittel der Höhe in Rechnung setzen. Dadurch würde auch klar zutage treten, um wieviel ein einstöckiges aber voll unterkellertes Wohngebäude teurer ist, als fünfstöckige, allerdings hauptsächlich deshalb, weil auf den vollwertigen Geschosstraum verhältnismäßig viel mehr Kellerraum entfällt. Umgekehrt habe ich nachweisen können (Zeitschrift deutscher Architekten u. Ingenieure 1922, S. 29 ff.), daß bei gleichem Anteil an Dachboden und Kellerraum die nach den preuß. Bestimmungen errechneten Kubikmeterpreise von ein- bis fünfstöckigen Gebäuden nahezu die gleichen werden. Auch das würde aber schon nicht mehr der Fall sein, wenn man den umbauten Raum des Dachbodens in voller Ausdehnung mit hinzuzählen würde. Der Kubikmeterpreis des einstöckigen Hauses würde dann sogar billiger werden, als der des fünfstöckigen Hauses, aber wohl gemerkt nur deshalb, weil man vollwertigen Geschosstraum genau so in die Rechnung einsetzt, wie den wirtschaftlich zweifellos viel geringer zu bewertenden Dachboden und Kellerraum. Würde das Verhältnis zwischen diesen beiden wirtschaftlichen Werten ein für allemal das gleiche sein, sagen wir einmal wie 2 : 1, so wäre die Frage der Berechnung einfach gelöst, man dürfte den umbauten Raum der minderwertigen Dach- und Kellerräume auch nur zur Hälfte in die Rechnung einsetzen. Nur dann würde aus dem Kubikmeterpreis ersichtlich sein, bis zu welchem Grade das Gebäude auch wirtschaftlich gebaut ist.

Verfolgen wir diesen Gedanken aber noch weiter, so sehen wir, daß wir auf diesem Wege doch nicht zu einem befriedigenden Ziele kommen, denn erstens ist das Wertverhältnis zwischen Wohnraum und Dach- und Kellerraum niemals als ein gleichbleibend festes anzusehen, und zweitens müßten wir dann sofort noch ein paar Schritte weitergehen und auch das Wertverhältnis von Geschäftsräumen und Werkstätten gegenüber Wohnräumen festlegen. Ferner müßten wir den Raum von Treppen und gemeinsamen Fluren sogar nach irgendeinem Verhältnis vermindert in Rechnung setzen, denn diese Verkehrsräume setzen mit ihrer wachsenden Größe sogar die Wirtschaftlichkeit stark herab. Es ist deshalb sehr wohl möglich, daß man nach eingehenden Vorarbeiten in diesem Sinn dabei verbleiben wird, den Dachbodenraum überhaupt nicht zu rechnen. Wir werden dann aber auf anderem Wege eine Wirtschaftsberechnung unserer Hochbauten einführen müssen. Es ist nicht möglich, die Kosten der wirtschaftlich gleich hoch einzuschätzenden Teile, namentlich der Verkehrsräume, baulich gänzlich getrennt zu ermitteln, aber man wird wohl neben der Kostenberechnung noch eine genaue Berechnung der Nutzflächen je nach dem Grade ihrer Mietswerte zusammenstellen können. Also beispielsweise 1. hochwertige Geschäftsräume, 2. vollwertige Aufenthaltsräume, 3. Lagerräume, 4. Verkehrsräume (Treppen, Flure). Aus diesen Zahlen ist dann das Verhältnis zwischen ihnen jedesmal zu ermitteln, also beispielsweise 10 : 60 : 24 : 10. Werden später neben dem Kubikmeterpreis auch stets noch diese Verhältniszahlen bekanntgegeben, und hat man aus umfangreicheren, statistischen Nachweisen Erfahrung gesammelt, welches Verhältnis das erreichbar günstigste ist, so dürften wir im wirtschaftlichen Bauen einen großen Schritt weiter sein.

B. Zu den Bestimmungen über die Kosten von Hochbauten.

1. Statt von Hochbauten würde man an dieser Stelle vielleicht besser von Hochbauanlagen (Hochbauten, Anstalten, Siedlungen usw.) sprechen.

2. Es wird vorgeschlagen, den Ausdruck: „und der neu zu beschaffenden Verkehrsflächen“ zu ersetzen

durch: „einschl. etwaiger noch bereitzustellender (oder abzutretender) Verkehrsflächen.“

Neben den ortsüblichen gesetzlichen Bauabgaben können doch wohl auch noch reichs- oder landesgesetzliche Bauabgaben, z. B. Ansiedlerbeiträge, in Frage kommen.

Vor allem fehlt aber noch an dieser Stelle der Hinweis auf die Zinsen aller Grundstücksausgaben während der Bauzeit.

3. Unter 1 B fehlt ebenfalls ein Hinweis auf die Bauzinsen.

4. Ebenso wie für die Kosten zu B. 1 unter II das nötige gesagt ist, wäre auch wegen der Kosten zu B. 2 bis 4 auszuführen, daß der Hausrat am besten nach Nutzenheit, die Außenanlagen unter ihrer Aufzählung im einzelnen nach Meterlänge, Quadratmeterfläche usw., Nebenkosten nach Hundertsteln der Baukostensumme anzugeben sind. Auch was mit Finanzierungskosten gemeint ist, dürfte noch zu erläutern sein.

5. Die unter III aufgeführten Kosten werden von vornherein besser geteilt nach solchen, die zu den Grundstückskosten, und solchen, die zu den Gebäudekosten hinzuzurechnen sind. Zu ersteren gehören die bei 3 u. 4 aufgeführten Beträge. Diese müssen zum Grundstück hinzugerechnet werden, da sie den Preis desselben beeinflussen und nur so einen Vergleich mit andern Grundstücken ermöglichen. Dabei ist noch genau festzulegen, wo sich die gewöhnlichen Gründungskosten von den außergewöhnlichen trennen; vielleicht am besten 60 cm unter Oberfläche des untersten Geschosfußbodens. Auch außergewöhnliche Grundwasserdichtungen sind hier noch hinzuzufügen.

Unter III, 1 muß es heißen: „... offene Anbauten und offene Einbauten mit Ausnahme kleinerer Wohnungsausbauten (bis zu 20 qm Nutzfläche).“

Hinzuzufügen wären wohl auch noch Unterfahrten und Stützen überkragender Bauteile. Dem Wort „Dachaufbauten“ (III, 5) wird man besser ebenfalls die hauptsächlichsten Arten in Klammern beifügen: z. B. Giebel, soweit nicht schon bei dem ausgebauten Dachgeschoßraum berücksichtigt, Dachbrüstungen, Dachreiter, Dachtürmchen u. a. m. Ebenso gehören auch zu den Kesselschornsteinen (III, 5) noch alle sonstigen kleineren Baulichkeiten, wie kleinere Ställe, Häuschen, Springbrunnen, Fahnenmaste, Gartenschmuck usw.

6. Besonders zu überlegen wäre noch, ob nicht, abgesehen von der Abgrenzung zwischen Grundstücks- und Gebäudekosten, auch eine schärfere Abgrenzung zwischen Gebäude- und Hausratkosten wünschenswert ist. Der Ausdruck „fest eingebaut“ grenzt hauptsächlich gegen den Hausrat ab, der vom Nutznießer zu beschaffen ist, zweifelhaft bleibt aber immer noch, was unter „fest eingebaut“ eigentlich zu verstehen ist. Bei der Lösung dieser Frage wird man nicht um die Aufzählung von Einzelausführungen herum kommen.

Das bedeutet aber bei den Gebäudekosten, daß man auch die Titeileinteilung der Kostenanschläge mit in die Normung hinein bezieht. Vorarbeiten in dieser Beziehung sind ebenfalls durch die Vereinigung der technischen Oberbeamten deutscher Städte längst gemacht, auch in der „Deutschen Bauzeitung“ habe ich mich über diese Frage verschiedentlich ausgesprochen. Ich verzichte deshalb, hier näher darauf einzugehen.

7. In der Anmerkung sind Kellerlichtkränze nicht aufgeführt.

8. Bei der Berechnung des ausgebauten Dachkörpers wäre die mittlere Querschnittsfläche und die mittlere Höhe vorzuschreiben. Es kann vorkommen, daß die Dachschräge erst in der oberen Hälfte des Raumes beginnt. Für die Höhe soll also die Deckenhöhe, nicht die Dachhöhe maßgebend sein.

Zum ausgebauten Dachkörper wird man wohl doch auch den in das Dachgeschoß hineinragenden Treppenabschluß rechnen müssen, besonders, wenn er dem unteren Treppenhaus entsprechend eingerichtet ist, ebenso auch Malerwerkstätten, Waschküchen, Räucher-kammern, Baderäume und Aborte. Ob man Flure und motten- sowie diebstahlsichere Lagerräume, die manchmal mit großen Kosten hergestellt werden, auch im ausgebauten Dachkörper mit einbegreifen soll, oder ob man nicht hierfür nur die über das übliche Maß hinaus aufgewendeten Kosten getrennt ermitteln soll, bliebe noch zu überlegen. —

STEUERFRAGEN

Grundstückserwerber und Wertzuwachssteuer. Die beigetriebene Steuer ist nicht abzugsfähig. (Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes.)

Während nach der früheren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes die seitens des Käufers vertraglich übernommene Wertzuwachssteuer dem Erwerbspreis nicht hinzugerechnet werden durfte, hat das Oberverwaltungsgericht inzwischen in diesem Falle seine Auffassung zugunsten des Erwerbers geändert. Es erkennt heute an, daß die vertraglich übernommene Wertzuwachssteuer den Erwerbspreis des Käufers erhöht und infolgedessen bei einer späteren Weiterveräußerung als Teil des Erwerbspreises zu berücksichtigen ist.

Anders ist jedoch die Rechtslage, wenn die Wertzuwachssteuer von dem Erwerber eines Grundstücks auf Grund der Bestimmungen der Wertzuwachssteuerordnungen beigetrieben wird, weil die Einziehungsversuche beim Verkäufer sich als fruchtlos erwiesen haben. Ein Käufer hatte auch in einem solchen Falle nach der Weiterveräußerung des Grundstücks die Anrechnung der von ihm beigetriebenen Wertzuwachssteuer verlangt. Dies hat das Oberverwaltungsgericht Berlin abgelehnt. Nach der eindeutigen Bestimmung der Steuerordnung ist, wie das Oberverwaltungsgericht in seiner grundsätzlichen Entscheidung ausführte, unter Wertzuwachs im Sinne dieses Ortsgesetzes nicht ein durch Erwerb, Besitz und Veräußerung eines Grundstücks erzielter Vermögenszuwachs, vielmehr nur der nach den Vorschriften des Steuergesetzes zu berechnende Unterschied zwischen dem vereinbarten Erwerbs- und Veräußerungspreise zu verstehen (vgl. Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichtes Band 77, Seite 34). Demgemäß könnte jene von der Rechtsvorgängerin des Klägers erforderte Wertzuwachssteuer nur dann in Anrechnung kommen, wenn sie einen Teil des von dem Kläger zu zahlenden Erwerbspreises bildete oder kraft positiver Vorschrift als Kosten des Erwerbes zu berücksichtigen wäre.

Als Preis ist nach der ständigen Rechtsprechung des Gerichtshofes regelmäßig das zwischen Veräußerer und Erwerber vereinbarte Entgelt für die Überlassung des Eigentums am Grundstück zu verstehen, also die Gesamtheit derjenigen vermögenswerten Leistungen, die nach dem Willen der Beteiligten dazu bestimmt sind, die Vermögensminderung auszugleichen, die der Veräußerer durch die Übertragung seines Sacheigentums auf den Erwerber erleidet. Als Preis kommt somit nur dasjenige in Betracht, was für die Übertragung des Grundstücks zu leisten, keineswegs aber alles, was sonst aus Anlaß der Veräußerung des Grundstücks aufzuwenden ist (vgl. Urteil des Gerichtshofes vom 26. Januar 1925, Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichtes Band 69, Seite 16). Im vorliegenden Falle ist nach dem eigenen Vorbringen des Klägers beim Erwerb des Grundstücks die Übernahme der Wertzuwachssteuer durch ihn, den Erwerber, vertraglich nicht vereinbart worden. Sie bildete daher keinesfalls einen Teil der für die Übertragung des Grundstücks vereinbarten Gegenleistung, kann also nicht als Teil des Erwerbspreises angesehen werden.

Auch als Erwerbskosten können diese 4183 RM. nicht gelten, wie der Bezirksausschuß zutreffend ausgeführt hat. Denn als Kosten des Erwerbes im Sinne der dem § 14 Nr. 1 des Zuwachssteuergesetzes entsprechenden Bestimmung des § 5 Abs. Nr. 1 der Steuerordnung sind nur solche Aufwendungen anzusehen, die unmittelbar und regelmäßig mit dem Rechtsvorgange des Grundstückserwerbes zusammenhängen und nach der Anschauung des Verkehrs als zum Erwerbe gehörig gelten (vgl. Entscheidungen des Gerichtshofes Band 66, Seite 8, ferner Pape in Koppes Jahrbuch des Steuerrechts, Jahrgang 1, Seite 226, und die Kommentare zum Zuwachssteuergesetz Lion, Seite 147, und Cuno, Seite 190/191). Zu diesen Kosten ist die Zuwachssteuer nicht zu rechnen. Insbesondere ist die Haftung des Erwerbers für diese Steuer gemäß § 11 der Steuerordnung nicht eine regelmäßige und unmittelbare Folge des Erwerbes eines Grundstücks, sondern beruht auf dem besonderen Umstände, daß die Steuer von dem Veräußerer, dem Schuldner der Steuer, nicht beigetrieben werden kann.

Danach könnte die von der Rechtsvorgängerin des Klägers erforderte Zuwachssteuer selbst dann keine

Berücksichtigung finden, wenn bereits feststände, daß der Kläger, um seiner Haftung als Erwerber zu genügen, die Steuer an den Beklagten zu zahlen hätte, und daß ein Rückgriff gegenüber jener Gesellschaft oder den einzelnen Gesellschaftern keinen Erfolg haben würde. Deshalb ist hier rechtlich ohne Bedeutung, ob der Kläger wegen jener Steuer von dem Beklagten bereits herangezogen worden ist oder nicht. Die Revision war somit als unbegründet zurückzuweisen. (VII C 170/28.) —

RECHTSAUSKÜNFTEN

Arch. BDA G. in H. (Kann bei irrtümlicher Massenangabe in einem Pauschalvertrag nachträglich Abrechnung nach Aufmaß gefordert werden?)

Tatbestand und Frage. Die Dachdeckerarbeiten zu einem Neubau sind zu einem Pauschalpreis übernommen. Es stellt sich bei der Abrechnung heraus, daß in den Massen des Kostenanschlages Irrtümer enthalten waren, bei einer Position etwa 10 v. H. Von den ursprünglichen Plänen ist aber in keiner Weise abgewichen, der Dachdeckermeister hatte seinerzeit Gelegenheit zur genauen Nachprüfung der Massen. Die Erben des inzwischen verstorbenen Dachdeckers fordern jetzt Bezahlung nach Aufmaß. Sind sie dazu berechtigt?

Antwort. Es wäre Sache des Unternehmers gewesen, nach den vorhandenen Plänen die Massen sorgfältig festzustellen, bevor er sich zur Ausführung für einen Pauschalpreis verpflichtete. Wenn der Auftrag tatsächlich ohne Abweichung von dem Projekt ausgeführt worden ist und der Unternehmer übersehen hat, daß sich in der Massenberechnung ein Fehler befand, so kann er (bzw. sein Rechtsnachfolger) nicht nachträglich eine Erhöhung des Preises fordern, vielmehr ist der Pauschalpreis maßgebend. Es liegt ein rechtlich unerheblicher Irrtum bei der Kalkulation vor (RGE. Bd. 55, S. 369; Bd. 64, S. 268; ROLG. Bd. 4, S. 205). —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. H. R. in W. (Mietsrechtsfrage.)

Tatbestand. Ein Grundstück, das mit der einen Front an der Hauptverkehrsstraße liegt, mit der anderen längeren Front an einer ebenfalls starken Verkehrsaufnehmenden Straße, soll mit einem modernen Geschäftshaus bebaut werden. An der Hauptverkehrsstraße lag bisher ein Zigarrenladen nebst Wohnung, der unter Mieterschutz steht. Dem Geschäftsinhaber soll an der anderen Straße am Ende des Grundstückes ein größerer Laden in moderner Aufmachung mit besserer Wohnung eingerichtet werden. Er lehnt das jedoch ab, trotzdem das neue Geschäftshaus Zigarren usw. nicht führen will, so daß dem Mieter keine Konkurrenz entsteht. Er verlangt einen Laden nebst Wohnung an alter Stelle oder eine hohe Abfindungssumme.

Frage. Ist eine Klage auf Räumung erfolgversprechend, was ist sonst zu tun, und kann der Mieter die Ausführung des Neubaus verhindern, trotzdem alle Rücksicht auf die Erhaltung des Betriebes während der Bauzeit genommen werden soll?

Antwort. Der Mieter von Wohnung und Geschäftslokal hat Anspruch auf Gewährung der Räumlichkeiten an der Stelle und in dem baulichen Zustande, wie er sie gemietet hat, wenn nicht etwa in dem Mietsvertrage abweichende Bestimmungen (insbesondere die Pflicht zur Duldung baulicher Veränderungen u. a.) enthalten sind. Er braucht sich also einen Umbau seiner Räume und die Zuweisung von Räumen an anderer Stelle nicht gefallen zu lassen, sofern nicht etwa seine Weigerung ausschließlich zu dem Zwecke geschieht, dem Hauseigentümer Schaden zuzufügen (§ 226 BGB.), also nicht durch irgendein eigenes Interesse des Mieters getragen wird; letzteres würde vorliegend aber nicht der Fall sein, wenn das neue Geschäftslokal an eine andere Straßenseite verlegt werden soll, vielmehr wäre unter diesen Umständen die Weigerung des Mieters durch ein ersichtliches eigenes Interesse gestützt.

Besteht auf Grund der Vertragsbestimmungen keine Möglichkeit, das Einverständnis des Mieters zum Umbau und zur Verlegung der Wohnung und des Geschäftslokals des Mieters in andere Räume des Hauses zu erzwingen, so wäre bei Weigerung des Mieters nur die Möglichkeit gegeben, eine Aufhebung des Mietsverhältnisses auf Grund des § 4 MSchG. durch gerichtliches Urteil zu versuchen. Der Vermieter kann nach dieser Bestimmung auf Aufhebung des Mietsverhältnisses (unter Gestellung von Ersatzraum für die Wohnräume und Vergütung der Umzugskosten) klagen, wenn für ihn aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietsraumes besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde. Ob eine solche Klage Erfolg haben wird, kann nach den mitgeteilten Umständen nicht mit Sicherheit vorausgesetzt werden. Aussichtslos erscheint sie jedenfalls nicht; es ist sehr wohl möglich, daß beim Nachweis eines dringenden wirtschaftlichen Interesses des Vermieters an dem Umbau (das genauer darzulegen wäre) und beim Nachweis, daß weder durch die Verlegung der Wohnung noch des Geschäftslokals die Interessen des Mieters in nennenswerter Weise beeinträchtigt werden, das Gericht das Mietsverhältnis aufhebt; die Abwägung der beiderseitigen Interessen ist natürlich letzten Endes eine Ermessensfrage des Gerichts, deren Ergebnis bei der Verschiedenartigkeit der Ansichten nicht voraussehen ist.

Wenn die vom Mieter für einen Vergleich vorgeschlagene Entschädigungssumme dem Vermieter finanziell untragbar erscheint, müßte der Prozeß angestrengt werden; es besteht dann auch die Wahrscheinlichkeit, daß das Gericht auf einen Vergleich hinwirken wird und der Mieter angesichts der Möglichkeit eines ungünstigen Prozeßausganges zu einer Ermäßigung seiner Abstandsforderung sich bereifindet. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.