

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG · WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 31

DBZ

64. JAHR 1930

16. APRIL

B NR. 14

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

CHRONIK. NEUBAUTEN UND ENTWÜRFE

WARENHAUS
WERTHEIM
IN BRESLAU



ARCHITEKT PROF.
HERM. DERNBURG
BERLIN

Warenhaus Wertheim in Breslau. An besonders bevorzugter Stelle im verkehrsreichen Zentrum der Stadt Breslau ist kürzlich das nach den Plänen des Berliner Arch. Prof. Dernburg und unter seiner künstlerischen Oberleitung errichtete Warenhaus Wertheim seiner Bestimmung übergeben worden. Der mächtige Baukörper, dessen äußere architektonische Ausgestaltung wir in unserem Bilde wiedergeben, schiebt sich zwischen Tauentzienplatz und Stadtgraben gegen die Neue Schweidnitzer Straße und beherrscht mit seinen sieben Stockwerken die Umgebung.

Der Bau ist ein Stahlskelettbau. Für das Äußere hat man als wetterbeständiges Material eine mattglasierte Keramik zur Verkleidung gewählt. Auch die an den Fensterpfeilern angebrachten Köpfe — ein Werk des Bildhauers Ulrich Nitschke und Hans Klakow — sind in Keramik hergestellt. Durch verschiedenartige Glasuren, stellenweise durch Vergoldung ist eine Belebung der Flächen erzielt.

Die innere Aufteilung ist zweckentsprechend, einfach und übersichtlich. An jeder Seite des Haupteingangs an der Schweidnitzer Straße ist zu diesem Zweck ein durch vier Geschosse reichender Lichthof durchgeführt, von dem aus man sich leicht orientieren kann. Zahl und Stärke der Stützen konnten auf das Äußerste verringert werden, durch die großen Fensterläden flutet helles Licht in die Räume. An den Ecken liegende Treppenhäuser, vier Aufzüge und eine durch alle Geschosse gehende Rolltreppe vermitteln den Personenverkehr, während Lastenaufzüge, Wendelrutschen und Paternoster dem Warenverkehr dienen.

Das Haus ist an das städtische Fernheizwerk und die städtischen Elektrizitätswerke angeschlossen, doch sind für den Notfall eigene Wärme- und Kraftanlagen vorgesehen, außerdem eine Gefrieranlage.

Von den beiden Lichthöfen hat Prof. Dernburg den einen, Arch. Stahl-Urach den anderen künstlerisch gestaltet. Bildhauer Ulrich Nitschke bzw. Otto Hitzberger haben den bildnerischen Schmuck modelliert. Die Ausbildung des Restaurants rührt von Arch. Moritz Ernst Lesser her. Die übrige Innengestaltung ist ebenfalls das Werk von Professor Herm. Dernburg. —

Ein zweites Hochhaus in Aachen soll an der Hindenburgstraße erbaut werden, die sich allmählich zur bedeutendsten Geschäftsstraße entwickelt hat. Es soll — im Gegensatz zu dem kürzlich fertig gewordenen Hochhaus am Bahnhof — Läden und Büroräume für kleinere Geschäfte und Betriebe zu tragbaren Mieten aufnehmen. Der nach dem Entwurf des Aachener Architekten Fritz Toussaint auszuführende Bau soll zwölf Geschosse erhalten, auf einer Eisenbetonplatte in Eisenskelettbau errichtet werden und 40,8 m größte Höhe erreichen. An der Fassade werden Niroststahlplatten und Milchglasplatten ausgedehnte Verwendung finden. Als Bauzeit sind sechs Monate angenommen. —

Das Stadthaus in Winterthur (Schweiz), ein Werk Gottfried Sempers, steht vor der Möglichkeit einer Umgestaltung. Nach der „Neuen Züricher Zeitung“ wendet sich gegen diesen Gedanken Heinrich Wölfflin u. a. mit nachstehenden Ausführungen: „Bei Semper ist es ein ganz persönliches Gefühl, das sich in historischen Formen Ausdruck gegeben hat, und wo er rein und unverfälscht zu uns spricht, wie im Winterthurer Stadthaus, da spürt man unmittelbar seine große und vornehme Menschlichkeit und den ganzen Ernst seiner Formdurchbildung. Wir sind nicht reich an Denkmälern hoher Architektur. Um so empfindlicher wird jeder Eingriff sich geltend machen.“ —

STRAFRECHTLICHE VERANTWORTLICHKEIT DES BAULEITERS

VON DR. ENCK, BERLIN

Der im Dezember vorigen Jahres vor dem Schöffengericht in Stettin verhandelte Gartzter Brückeneinsturzprozeß ist noch in aller Erinnerung. Der Prozeßstoff, für die breite Öffentlichkeit vielleicht weniger interessant, hat in weiten Kreisen der Fachwelt reichen Widerhall gefunden. Standen doch Fragen zur Erörterung, die tief in das Gebiet technischer Wissenschaft und naturwissenschaftlicher Probleme führten, Fragen, um deren Klärung und Lösung sich eine große Zahl von Sachverständigen von zum Teil höchsten wissenschaftlichen Ruf in lebhaftem Austausch der Meinungen bemühten.

Das furchtbare Geschehnis, das dem Prozeß zugrunde lag, ist bekannt. Die kurz vor der Fertigstellung stehende neue Wirtschaftsbrücke über die Oder stürzte aus bis dahin unerklärlichen Gründen ein. Eine Anzahl Arbeiter, die noch mit Restarbeiten beschäftigt waren, wurden mit in die Tiefe gerissen, drei davon fanden den Tod in den Fluten.

Die Staatsanwaltschaft erhob gegen zwei leitende Beamte der bauausführenden Firma und zwei Betonmeister Anklage wegen fahrlässiger Tötung und Körperverletzung. Sie stützte ihre Anklage darauf, daß der Einsturz durch einen Fehler in der Bauausführung verursacht sei. Das Gericht verurteilte die beiden leitenden Beamten unter Freispruch der übrigen Angeklagten.

In diesem Prozeß trat die Frage der persönlichen Verantwortlichkeit der Angeklagten in ihrer Eigenschaft als Bauleiter mehr hinter der ihres strafrechtlichen Verschuldens zurück, eines Verschuldens, das in der Verletzung der anerkannten Regeln der Baukunst zu suchen war und das vom Gericht in diesem Falle in der Unterlassung der Prüfungspflicht eines bis dahin noch wenig angewandten Bauverfahrens, des Gußbetonverfahrens unter Wasser, gefunden wurde.

Gleichwohl regt der Prozeß die andere, nicht minder interessierende und wichtige Frage an, wer ist auf der Baustelle für Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Baukunst strafrechtlich verantwortlich und haftbar?

Unter anerkannten Regeln der Baukunst sind hierbei solche zu verstehen, die in den Kreisen der einschlägigen Fachleute bekannt sind und sich in der Praxis als richtig erwiesen haben.

Das Strafgesetzbuch stellt in § 350 Denjenigen unter Strafe, der „bei der Leitung oder Ausführung eines Baues dergestalt wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht“. Zur Erfüllung des vom Strafgesetz erfaßten Tatbestandes genügt es also ganz allgemein, daß ein Zustand gegenwärtiger Gefahr geschaffen ist, der geeignet ist, das Rechtsgut anderer zu verletzen. Gleichgültig ist es, ob bereits eine solche Verletzung eingetreten ist oder nicht. Das gesetzgeberische Motiv dieser Vorschrift liegt allein in der mit dem Betriebe des Baugewerbes verbundenen Gemeingefahr. Hat der gefährliche Zustand obendrein zu einem Unglück geführt, sind Menschen hierbei verletzt oder umgekommen, so ist daneben die fehlerhafte Bauausführung auch als Ursache einer Körperverletzung oder Tötung strafbar.

Täter im Sinne dieser Gesetzesbestimmung kann, wie der Wortlaut schon sagt, sowohl Derjenige sein, der den Bau leitet, wie Derjenige, der ihn ausführt. Das Reichsgericht hat in einer Entscheidung den Begriff des Bauleiters und des Bauausführenden wie folgt bestimmt: „Bauleiter ist, wer sich tatsächlich der Bauleitung unterzieht und technisch die Art der Errichtung des Baues als eines Ganzen nach seinen Weisungen und Anordnungen dergestalt bestimmt, daß seine Anweisungen für die Ausführenden maßgebend sind; als Bauausführender ist Derjenige anzusehen, der nach solchen Weisungen des Bauleiters die zur Herstellung des Bauwerkes nötigen Arbeiten entweder selbst vornimmt oder durch seine Bediensteten vornehmen läßt.“

Wesentlich ist hierbei nicht die rechtliche Stellung der anordnenden Person, wie sie sich etwa nach den dem Bauauftrag zugrunde liegenden Vertragsbestimmungen darstellt, sondern das tatsächliche Verhältnis auf der Baustelle. In erster Linie ist danach Leiter und zugleich Ausführender des Baues, wer seine Herstellung vertragsmäßig übernommen hat, der Unter-

nehmer. Er ist in der Regel derjenige, der über die Art und Weise der technischen Ausführung des gesamten Bauwerkes entscheidet, der, dessen Anweisungen in dieser Beziehung für das gesamte bauausführende Personal maßgebend sind.

In der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) hat dieser Gedanke unter den allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen seinen Niederschlag in folgenden Sätzen gefunden: „Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Verträge auszuführen. Dabei hat er die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften zu beachten. Es ist seine Sache, die Ausführung seiner Vertragsleistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen.“

Leiter des Baues bleibt der Unternehmer auch dann, wenn er einzelne Arbeiten, wie Erd- oder Maurerarbeiten, einem anderen in Auftrag gegeben hat. Er bleibt für die von diesem anderen verschuldeten Verstöße gegen die Regeln der Baukunst kraft seiner allgemeinen Aufsichtspflicht in gleicher Weise verantwortlich. Ein Irrtum über die Grenzen dieser Aufsichtspflicht schützt ihn nicht. Der Einwand, daß er sich mit Rücksicht auf die Untervergebung der Arbeiten insoweit nicht mehr für den Bauleiter gehalten habe, ist strafrechtlich bedeutungslos.

Nicht anders ist es zu beurteilen, wenn Pläne und Zeichnungen, nach denen der Bau ausgeführt wurde, von einem selbständigen Architekten angefertigt sind. Architekten, die lediglich den Bauplan zu entwerfen haben, beratende Ingenieure, die in schwierigen Fällen zur Lösung statischer und konstruktiver Fragen hinzugezogen werden, sind ebensowenig Bauleiter wie Bauführer und Bauaufseher, die vom Bauherrn zur Überwachung der vertragsmäßigen Ausführung des Bauwerkes angestellt sind.

Das schließt nicht aus, daß ein Architekt oder ein beratender Ingenieur tatsächlich Bauleiter wird und als solcher dessen strafrechtliche Verantwortung trägt, wenn ihm zugleich die örtliche Bauleitung ausdrücklich übertragen ist mit der Wirkung, daß ausschließlich von seinen Willensentschlüssen die Ausführung des Baues abhängt. Dagegen dürfte es nicht angängig sein, einen Architekten schon um deswillen zum verantwortlichen Bauleiter zu stempeln, weil ihm eine gewisse künstlerische Überwachung und Beobachtung des Baues übertragen ist, die sein regelmäßiges Erscheinen auf der Baustelle notwendig macht und die es mit sich bringt, in gewissem Umfange bauleitende Anordnungen zu treffen oder wenigstens vorzubereiten.

Der Bauherr ist in der Regel nicht Bauleiter. Er wird es auch dann nicht, wenn er dem von ihm beauftragten Unternehmer gewisse Anweisungen über die Art der Bauausführung seinen Wünschen entsprechend erteilt. Die VOB gibt ihm sogar das Recht zu solchen Anweisungen. Es heißt in dieser an entsprechender Stelle: „Der Auftraggeber ist befugt, unter Wahrung der dem Auftragnehmer zustehenden Leitung Anordnungen zu treffen, die zur vertragsmäßigen Durchführung der Leistung erforderlich sind. Hält der Auftragnehmer die Anordnungen für unberechtigt oder unzweckmäßig, so hat er seine Bedenken geltend zu machen, die Anordnung jedoch auf Verlangen auszuführen, wenn nicht gesetzliche oder polizeiliche Vorschriften entgegenstehen.“ Solche Anweisungen des Bauherrn sind aber, wie die Rechtsprechung ständig angenommen hat, immer unter der selbstverständlichen und stillschweigenden Voraussetzung gegeben, daß sie mit den Regeln der Baukunst in Einklang stehen und nach ihnen befolgt werden können und sollen. Ist das nicht der Fall, dann ist es Sache und Pflicht des sachverständigen Bauleiters, den Bauherrn auf die technische Undurchführbarkeit seiner Anordnungen hinzuweisen und die Befolgung derselben abzulehnen.

Es gibt daneben Fälle, in denen der Bauherr auch zugleich Bauleiter ist, dann nämlich, wenn er zugleich die technische Anordnung des Bauens selbst übernimmt, wenn er beispielsweise als Fachmann in eigener Regie sich selbst auf seinem eigenen Grundstück ein Haus baut. —

BODENWIRTSCHAFT

Ein Referentenentwurf zum Baulandgesetz, d. h. ein „Gesetz über die Erschließung und Beschaffung von Baugelände“ ist im Reichsarbeitsblatt Nr. 5 d. J. veröffentlicht worden. Er wird ausdrücklich als vorläufiger, unverbindlicher Entwurf des Referenten bezeichnet, der nur veröffentlicht werde, weil in der Öffentlichkeit irriige Mitteilungen darüber verbreitet worden seien.

Es soll auf den in sechs Abschnitte geteilten und 72 Paragraphen umfassenden Gesetzentwurf im einzelnen hier nicht eingegangen werden, da nach dem kürzlichen Wechsel in der Reichsregierung wohl kaum anzunehmen ist, daß er in der veröffentlichten Fassung auch zur Vorlage kommt. Auf einige wesentliche Punkte soll aber hier doch eingegangen werden:

Die Tendenz des Gesetzes, die stark im Sinne der Bodenreformer beeinflusst und auf weitgehende Kommunalisierung des Grund und Bodens abgestellt ist, geht aus dem § 1 schon hervor, der es zur Pflicht der Gemeinden macht, den für die Zwecke der Wohnungswirtschaft benötigten Grund und Boden zu beschaffen; wo sie dieser Pflicht nicht genügen, sind sie dazu anzuhalten. Der auf Grund dieser Vorschriften erworbene Grund und Boden soll, soweit er für Wohnzwecke bestimmt ist, zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen und von Reichsheimstätten verwendet werden.

Besonders wichtig ist der zweite Abschnitt, der die Geländeschließung behandelt und vorsieht, daß Wirtschafts- und Flächenaufteilungspläne der Gemeinden bei Vorliegen eines Bedürfnisses ganz oder teilweise rechtsverbindlich in der Weise festgelegt werden können, daß die von der Feststellung betroffenen Grundstücke nur dem Plane gemäß benutzt oder bebaut werden dürfen. Stehen die Grundzüge der Planung im wesentlichen fest, so kann über das Planungsgebiet die Bausperre mit der Wirkung verhängt werden, daß Neu-, Um- und Ausbauten von Grundstücken oder deren Teilung verboten werden können, und zwar auf die Dauer bis zu drei Jahren, wenn die endgültige Feststellung des Planes bis dahin nicht erfolgt ist. Der Grundeigentümer kann aus dieser Beschränkung keinen Anspruch auf Entschädigung herleiten. Er kann nur die Übernahme seines Grundstückes durch die Gemeinde verlangen, wenn es nicht mehr zweckmäßig bebaut bzw. seiner bisherigen Bestimmung entsprechend bewirtschaftet werden kann.

Für Umlegungen und Grenzberichtigungen wird ein besonderes Verfahren vorgesehen. Erstere soll, wenn der Zweck der Umlegung ohne bereits überbaute Grundstücke erreichbar ist, auf diese nicht ausgedehnt werden. Im Falle eines dringlichen öffentlichen Bedürfnisses, besonders zur gesundheitlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse, ist sie aber auch für vorwiegend überbaute Flächen zulässig. Umlegung in der Regel nach dem Flächeninhalt der eingeworfenen Grundstücke, doch kann Umlegung nach dem Wert auch stattfinden. Entschädigung möglichst wieder in Grundstücken.

Der dritte Abschnitt befaßt sich mit den Anliegerleistungen, der vierte mit der Bodenbeschaffung. Hier wird zunächst die Frage der Enteignung eingehend behandelt. Diese kann unter sechs Voraussetzungen erfolgen, wobei die Beschaffung fehlenden Baulandes für Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen vorangestellt ist; dann können öffentliche Verkehrs- und Freiflächen, Bebauung von Baulücken, Gesundung von Wohnvierteln und Häuserblöcken, Niederlegung von Gebäuden und Häuservierteln aus Gründen des Verkehrs, Wiederbebauung von Gelände, dessen Gebäude durch Naturgewalt zerstört sind, in zweckmäßiger Form, die Ursache zur Enteignung sein.

In den drei letzten Fällen können auch überbaute Grundstücke enteignet werden, für die anderen Fälle kann, wenn ein unabweisbares öffentliches Bedürfnis vorliegt, diese Erlaubnis auch durch die oberste Landesbehörde erteilt werden. Die Enteignung ist jedoch nur zulässig, wenn hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, daß die Grundstücke innerhalb zwei Jahren auch wirklich zu dem vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Den Gemeinden wird außerdem ein dingliches Vorkaufsrecht bei der Veräußerung nicht überbauter Grundstücke gewährt (unter denselben Voraus-

setzungen, unter denen die Enteignung erfolgen könnte), abgesehen von Fällen der Zwangsversteigerung. Dieses Vorkaufsrecht geht allen privatrechtlichen Erwerbsrechten vor. Eine Reihe von Ausnahmen sieht der Entwurf hier jedoch vor.

Der fünfte Abschnitt regelt die Entschädigung, soweit eine solche durch das Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Gesagt ist nur, daß die Entschädigung dann eine angemessene sein soll, daß die Möglichkeit eines Spekulationsgewinnes oder eine Wertsteigerung nicht berücksichtigt werden darf, daß für Grundstücke, die nach dem Reichsbewertungsgesetz bereits bewertet sind, vom Steuerwert auszugehen ist.

Ganz besonders wichtig ist schließlich noch die Zuständigkeit und das Verfahren bei der Enteignung (ebenfalls Abschnitt IV). Es sollen damit künftig durch landesherrliche Vorschrift zu bestimmende Verwaltungsgerichte oder Beschlußbehörden unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges betraut werden. Unter gewissen Voraussetzungen sind dabei noch Rechtsbescheide höherer Verwaltungsgerichte einzuholen, die für die Beschlußbehörde bindend sind. Gegen die Entschädigungsfestsetzung der Beschlußbehörde ist der Rechtsweg an ein Sondergericht offen, das für den Bezirk eines Landgerichtes gebildet wird. Diese Sondergerichte bestehen aus drei Mitgliedern, die vom zuständigen Landgerichtspräsidenten ernannt werden. Vorsitzender und ein Beisitzer sind aus den Richtern des Landgerichtes zu entnehmen, das dritte Mitglied (kein Richter, aber Prüfung für den höheren Verwaltungsdienst) aus einer Vorschlagsliste der obersten Landesbehörde.

Es handelt sich also hier wenigstens um mit Richtern besetzte Gerichte, nicht um Verwaltungsstellen, bei der Entscheidung. Trotzdem muß die Frage aufgeworfen werden, ob dazu neue Gerichte geschaffen werden müssen. Außerdem ist durch dieses Verfahren das Recht des Grundeigentümers auf eine richterliche Instanz beschränkt. —

Der gesamte Entwurf zeigt jedenfalls eine Tendenz, die als eigentumsfeindlich aus dem Kreise der Grundbesitzer nicht mit Unrecht bezeichnet wird. Es kann außerdem nicht behauptet werden, daß die von den Gemeinden im letzten Jahrzehnt betriebene Bodenwirtschaft bedingungslos anerkannt werden könnte. Im Gegenteil, haben sich doch dabei vielfach solche Mißstände ergeben, daß es nicht gerade ermutigend erscheint, eine so weitgehende Macht in die Hand der Gemeinden zu legen und wieder die freie Wirtschaft so stark einzuschränken. — Fr. E. —

WÄRMEWIRTSCHAFT

Wärmemenge und Heizwirkung. (Ein Nachwort.) Meine Betrachtungen zum Problem der Wärmezahlung, die unter obigem Titel in Nr. 44 und Nr. 46, 1929, der DBZ veröffentlicht wurden, haben stellenweise Widerspruch ausgelöst. Sie sind also nicht unbemerkt geblieben. Man rügt an meinen Ausführungen Unklarheit, Verschwommenheit u. dgl., man ist darüber enttäuscht, daß sie „einer in gesunder Entwicklung befindlichen technischen Neuerung den Weg erschwerten“.

Die „Unklarheit“ ist darauf zurückzuführen, daß beim Setzen sämtliche Fußnoten, obwohl sie deutlich kenntlich gemacht waren, in den fortlaufenden Text übergegangen sind. Natürlich: wenn Nebengedanken, die vom eigentlichen Thema abschweifen, in den Hauptgedanken unbefugt hineingeklemmt werden, so entsteht stellenweise Unklarheit, und zwar um so mehr, je flüchtiger der Kritiker liest. Der Verfasser, dem der Korrekturabzug nicht übergeben worden ist, kann für diesen unerfreulichen Sachverhalt nicht verantwortlich gemacht werden; er ist lediglich der Leidtragende.

Die Entrüstung, die sich gegen meine Ausführungen erhebt, betrachte ich als einen Beweis dafür, daß sie in den Grundgedanken einer gewissen Qualität und Richtigkeit nicht entbehren. Nur wer sich getroffen fühlt, klagt. Mehr verlange ich nicht, heiztechnische Bagatellen gebe ich dem vielleicht besser informierten Fachmann gern preis. Nur wenn er Gedanken formuliert, die sozusagen in der Luft liegen und bloß noch auf klare Fassung warten, nur dann könnte ein ziemlich unbekannter und noch dazu völlig einflußloser Kritiker allenfalls auf die — im vorliegenden Falle sogar gänzlich unbeabsichtigte — Wirkung rechnen, erfolgreich der „technischen Neuerung in den Weg zu treten“, anderenfalls ginge sie über ihn achselzuckend

zur Tagesordnung über. Die Nutzenanwendung dieser Erkenntnis auf meinen Fall ist einfach: vermutlich wird auf jeden Kritiker, der mich angreift, ein anderer kommen, der mich verteidigt; es fragte sich dann nur noch, welcher der beiden der wirkliche Sachkenner wäre.

Die Tendenz meines Gedankenganges hatte ich mit der Überschrift und in einer dem Text vorausgestellten kurzen Inhaltsübersicht klar genug dargelegt. Die Kritik hätte es also sehr leicht gehabt, „sachlich“ zu bleiben, um ein modernes Schlagwort anzuwenden. Sachlich kritisieren heißt, die Tendenz des Autors erfassen, ihr nachgehen und feststellen, ob und wo sie sich irrt. Demnach hätte jede wahrhaft sachliche Kritik mir nachzuweisen, daß mein grundlegender Gedanke, nämlich die Unterscheidung zwischen „Wärmemenge“ und „Heizwirkung“ falsch ist. Darauf müßte man hinauskommen, sonst hätte die ganze Kritik keinen Zweck. So hätte der sachliche Kritiker verfahren müssen, und zwar negativ; positiv: Richtiges an die Stelle dessen setzen, was ich etwa verfehlt habe. Diese Art der Kritik hätte ich dankbar akzeptiert. Dagegen Einzelheiten aus einem Zusammenhang herausreißen, um daran — im vorliegenden Falle — ein paar heiztechnische Allgemeinplätze anzuhängen, heißt nicht „sachlich“ kritisieren.

Auch Herr Schultze, der in Nr. 3 dieses Jahrganges meinem Aufsatz eine Nachschrift anfügt, die er als Kritik betrachtet, ist nicht sachlich geblieben. Auch er wirft mir Unklarheit vor, zieht aber selbst aus seinen eigenen Vordersätzen nicht die logische Schlussfolgerung.

Zum Beispiel. Es würde, sagt Herr Schultze dem Sinne nach, einer gewissen Wärmezählung keine Schwierigkeit machen, auch meinen „genius loci“ zu berücksichtigen, wenn die Fachwelt sich über dieses und jenes im klaren wäre. Nun ist sie es aber nicht, sagt Herr Schultze, zieht indessen aus seiner eigenen Feststellung nicht etwa die logische Folgerung, sondern wird noch einmal persönlich und läßt dann das Thema fallen. Die logische Folgerung wäre aber doch die: also berücksichtigt eben jene Wärmezählung den „genius loci“ nicht. Genau das gleiche habe ich behauptet.

Herr Schultze versetzt dann dem Dr. Marx einen Seitenhieb, obwohl dieser bekannte Sachverständige an meinem Aufsatz durchaus unschuldig ist. Er beschuldigt mich ziemlich unverblümt des Plagiats an diesem Fachmann. Er versteigt sich zu der zweifelnden Frage, er wüßte nicht, ob er mir „nur Leichtfertigkeit“ vorzuwerfen hätte. Was denn sonst noch? Vielleicht Dummheit, daß ich öffentlich über Dinge rede, von denen ich — nach seiner Meinung — nichts verstehe; vielleicht gar . . . Beeinflußbarkeit, denn der Samsonzähler kommt ja bei meinen Betrachtungen besser weg als sein Konkurrent. An dieser Stelle verzichte ich darauf, mich mit Herrn Schultze weiter auseinander zu setzen; lediglich den persönlichen Angriff hänge ich tiefer.

Im übrigen stehe ich zu einer objektiven Erörterung meiner grundlegenden Ansichten über Wärmezählung jedem zur Verfügung, der sie noch weiter hören will. — Wentscher.

BAUFINANZIERUNG

Die Berliner Sparkasse 1929, besonders als Geldgeber für Bauzwecke. Aus dem Geschäftsbericht der Berliner Sparkasse für 1929 entnehmen wir folgende Zahlen: Die Spareinlagen der Berliner Sparkasse haben 1929 eine Zunahme um rund 150 000 Sparkonten sowie einen Zuwachs durch Neueinzahlungen um rund 73 Millionen Mark erfahren, desgl. um rund 20 Mill. M. durch Zinsgutschriften. Der Gesamtbestand an Konten war Ende 1929 780 215, an Spareinlagen 599 057 283 M. Auf je sechs Einwohner entfiel Ende 1929 ein Sparkonto, auf den Kopf der Gesamtbevölkerung kam ein Guthaben von 91,80 M., während das mittlere Guthaben der Sparer 511,45 M. betrug. Das bedeutet seit 1927 einen weiteren Aufschwung. Der Spareinlagenzuwachs war am stärksten in den drei ersten Monaten des Jahres und zeigte die höchste Steigerung seit 1924. Dann zeigte sich ein Rückgang gegenüber dem Vorjahre, dann wieder ein normales Vierteljahr und gegen Jahreschluß infolge der ungünstigen Wirtschaftslage wieder ein stärkeres Abflauen. Besonders hat hier auch die Krisis im Kommunalkredit sich ausgewirkt. Der

Beginn des neuen Jahres hat dann wieder bessere Ergebnisse gezeitigt.

Die Gewährung von Hypothekendarlehen zur Förderung der Neubautätigkeit mußte infolge des Rückganges der Spareinlagen im zweiten Quartal ab Juni 1929 eingeschränkt werden, neue Hypothekendarlehen konnten schließlich bis auf weiteres nicht mehr gewährt werden. Fällig werdende Hypotheken wurden dagegen restlos prolongiert. Im ganzen wurden im Berichtsjahr rund 22 Mill. M. regulärer Hypotheken vorwiegend auf Neubauten vergeben. Von den 1928 bereitgestellten 30 Millionen Mark Zusatzhypotheken wurden unter Bürgschaft der Stadt Berlin rund 6 Mill. M. ausgezahlt. Gegenüber einem Betrag von 46 Mill. M. im Jahre 1928 betrug die Hypothekenneuanlage aber 1929 nur 28 Millionen Mark. Insgesamt waren Ende 1929 in Feingoldhypotheken angelegt 125,3 Mill. M. oder 31,5 v. H. der Spareinlagen. Der Zinssatz für reguläre Hypotheken wurde von 8% auf 9 v. H. erhöht, doch konnte ab 1. März 1930 der Zinssatz wieder auf den alten Stand herabgesetzt werden. Ebenso wurde aber die vorhergehende Erhöhung des Zinssatzes der Einlagen von 5 auf 6 v. H. wieder auf das alte Maß herabgesetzt.

Der Zuwachs an Hypothekendarlehen Ende 1929 gegenüber Ende 1928 beträgt rund 51,22 Mill. M. Im ganzen sind 1654 Feingoldhypotheken ausgegeben worden in Beträgen von bis 5000 und bis über 100 000 M. Die Mehrzahl, nämlich 38,33 v. H., lagen zwischen 10 000 und 50 000 M. Die größeren Posten wurden überwiegend unter Bürgschaft der Stadt Berlin für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben. Es wurden mit den Hypothekendarlehen insgesamt 5094 Wohnungen gegenüber 3133 im Vorjahre hergestellt. Es handelt sich um Ein- bis Fünfstückwohnungen. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen hatte 1928 2½ Zimmer, 1929 waren über die Hälfte Zwei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen. Die abnehmende Wohnungsgröße machte sich also auch hier geltend.

Außer den Hypothekendarlehen sind wie im Vorjahre vorwiegend an öffentliche Körperschaften noch 112,23 Mill. M. vergeben worden. Das zinsbar angelegte Vermögen betrug 1929 im ganzen 402 521 000 M. Davon entfallen 11 v. H. auf vorübergehend angelegte Barbestände, 30 v. H. auf Inhaberpapiere, 31 v. H. auf Feingoldhypotheken, 28 v. H. auf Darlehen. —

RECHTSAUSKÜNFT

H. F. L. - Gesellschaft. (Was ist Unterhaltungspflicht an „Dach und Fach“?)

Tatbestand und Frage. In einem Mietsvertrag betr. ein Speichergebäude ist festgelegt, daß der Vermieter die Unterhaltung des Gebäudes an Dach und Fach sowie der Kaimauer hinsichtlich der Konstruktion übernimmt; die gesamte übrige Unterhaltung des Gebäudes sowie die Unterhaltung der maschinellen Anlagen übernimmt der Mieter.

Der Vermieter will unter „Dach und Fach“ nur die Dachhaut nebst Rinnen, Abfallrohren usw. sowie die Außenmauern verstehen, d. h. also, daß er für den Schutz des Gebäudes aufzukommen hat, soweit Witterungseinflüsse es erforderlich machen. Alle übrige Unterhaltung schiebt er dem Mieter zu, der jedoch seinerseits glaubt, für normale Abnutzung auch der Innenkonstruktion nicht aufkommen zu müssen.

Wer hat Recht?

Antwort. Die Bestimmung, daß der Vermieter die Unterhaltung des Gebäudes „an Dach und Fach“ übernimmt, enthält keine unzweideutige Erklärung darüber, welche Teile des Gebäudes seiner Unterhaltungspflicht unterliegen. Es ist gemäß § 133 BGB. der wahre Wille zu erforschen und nach § 157, 242 BGB. die Willenserklärung und der Vertrag so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es gebieten.

Es ist deshalb in erster Linie festzustellen, ob eine Verkehrssitte bzw. Handelsübung im Sinne einer bestimmten festgelegten Bedeutung des Ausdrucks „Dach und Fach“ in derartigen Mietsverträgen besteht.

In den Gutachten der Ältesten der Kaufmannschaft von Berlin über Gebräuche im Handelsverkehr konnte ich nicht feststellen, daß hier eine feststehende Interpretation des genannten Begriffes besteht. Es wird erforderlich sein, daß Sie in erster Linie durch Anfrage bei der dortigen Handelskammer zu erforschen suchen, was im dortigen Handelsverkehr unter dem Begriff „Unterhaltung von Dach und Fach“ verstanden wird.

Ihre Interpretation des Vertragswillens dahin, daß der Vermieter auch die normale Instandhaltung der Innenkonstruktion mit Trägern, Decken sowie Fußböden zu bewirken hat, scheint mir recht zweifelhaft, da in diesem Falle nicht ersichtlich ist, worin die ausdrücklich vom Mieter übernommene „gesamte übrige Unterhaltung des Gebäudes“ noch bestehen sollte. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.