

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

DBZ

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

64. JAHR 1930

21. MAI

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 41

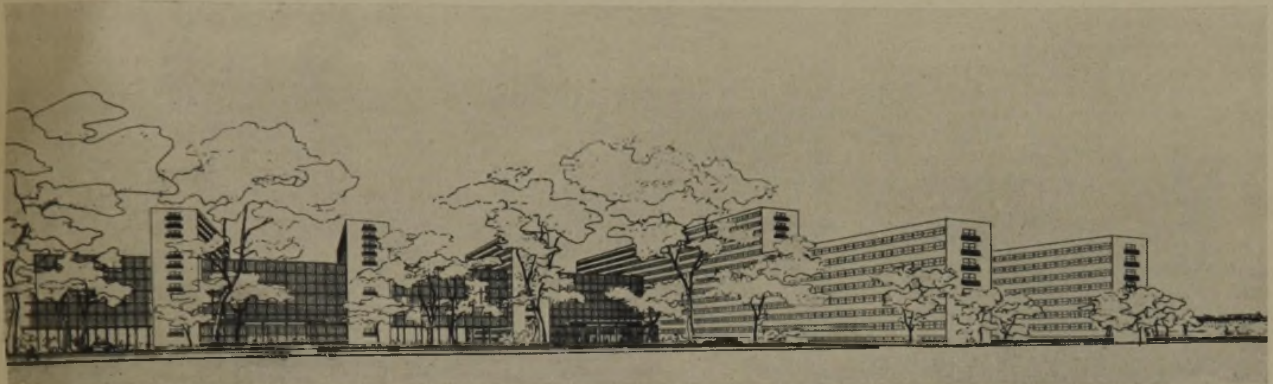
NR. 19

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

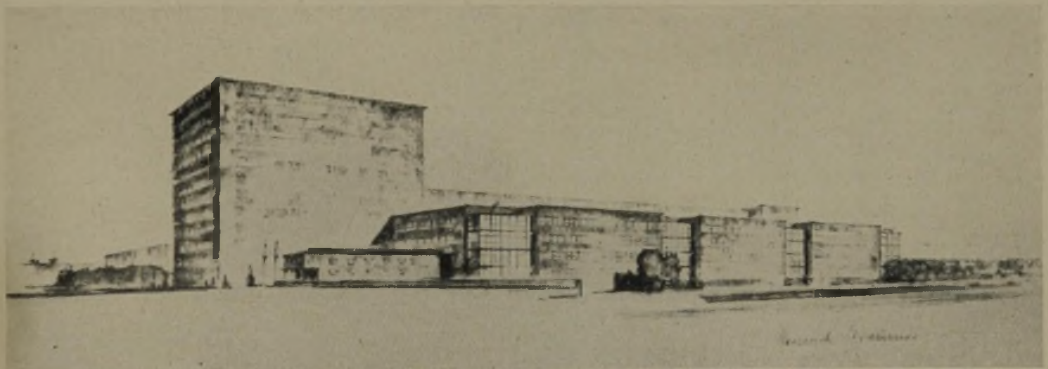
CHRONIK. NEUBAUTEN UND ENTWÜRFE



I. PREIS VON 8000 M. KENNWORT: MAI. ARCH. DIPL.-ING. ZSCHIMMER, BERLIN

II. PREIS
VON 6000 M.

ARCH. BDA
PROF. DR.-ING.
H. STRAUER,
BERLIN



IDEENWETTBEWERB UM EIN ZENTRALES JUSTIZGEBÄUDE IN BERLIN-MOABIT DER PREUSS. AKADEMIE DES BAUWESENS

Eine neue Kirche in Berlin. Die Friedenskirche in Niederschöneweide ist am 11. Mai d. J. eingeweiht worden. Aus einem Wettbewerb unter allen deutschen Architekten gingen die Architekten Fritz Schupp und Martin Kremmer als Träger des I. Preises seinerzeit hervor und erhielten auch den Auftrag zur weiteren Bearbeitung. Die Aufgabe, inmitten vierstöckiger Häuserblocks dem Kirchenbau, für den nur bescheidene Mittel zur Verfügung standen, doch eine eindrucksvolle Gestaltung zu geben, ist gelungen. Das Innere macht bei aller Bescheidenheit der Ausstattung einen stimmungsvollen Eindruck, der sich von der Nüchternheit so mancher anderer Kirchen wohl-tuend unterscheidet. —

Die Seilschwebbahn auf das Nebelhorn bei Oberstdorf im Allgäu ist am 11. Mai d. J. dem Betrieb übergeben worden. Das Hotel an der Bergstation wird zum Juni fertiggestellt sein. Sie hat etwa 4900 m Länge und ist in zwei Abschnitten von 2250 m (unten) und 2650 m (oben) mit Mittelstation an der Seealpe, auf der umgestiegen werden muß, unterteilt. Der zu überwindende Höhenunterschied beträgt 1100 m, die Bergstation liegt auf +1925 m N.N. Die Bahn

ist nach dem sogenannten Fangseil-System gebaut (System Fühles & Schulze), d. h. bei einem etwaigen Reißen des Tragseiles würden sich die Wagen selbst-tätig an das Fangseil anklammern, das sich dann in Bewegung setzt und die Wagen den Stationen zuführt. Es ist also nicht nötig, wie bei den bisherigen Anlagen, Rettungswagen an die am Fangseil hängenden Wagen heranzuführen, wobei ein Umsteigen auf freier Strecke erforderlich ist. Die Portalstützen der Bahn, deren höchste 50 m erreicht, sind sehr weit gestellt (nur acht Stützen im ganzen), so daß das Überfahren der Stützen, das mit Rücksicht auf die beiden verschiedenen geeigneten anschließenden Teilstrecken ein unbehagliches Gefühl erzeugt, möglichst sanft vor sich geht. Die Wagen der Bahn, die zum freien Ausblick nach allen Seiten einen achteckigen Grundriß mit Glaswänden erhalten haben, fassen einschließlich Führer 25 Personen an Sitz- und Stehplätzen. Der Antrieb erfolgt von der Bergstation aus mit zwei Dieselmotoren von je 120 PS. Selbstverständlich ist die Bahn mit allen sonstigen Erfordernissen: Spannvorrichtungen für die Seile, mehrfacher Bremsvorrichtung, Vorrichtung zur Dämpfung der Schwingungen in der Aufhängung der Wagen usw. ausgestattet. —

TAGUNGEN

Der Deutsche Ausschuss für wirtschaftliches Bauen hielt am 11. und 12. April, einer Einladung des Stadtrates folgend, in Kassel seine erste Arbeitsausschuß-Sitzung im Jahre 1930 ab. Der bei dieser Gelegenheit vom Präsidenten, Reg.-Baurat Stegemann, Leipzig, gegebene Geschäftsbericht über das Jahr 1929 zeigte die umfassende Tätigkeit des Ausschusses, die auf ehrenamtlicher Grundlage, ohne daß irgendwelche wesentliche Mittel zur Verfügung standen, seit 10 Jahren zur Durchführung gelangt ist. Der Ausschuss hatte 1929 die Freude, auf Einladung der österreich. Regierung und der Stadt Wien eine große Tagung für wirtschaftliches Bauen in Wien selbst zu organisieren und abzuhalten, um so den österreich. Fachleuten die Arbeiten des Ausschusses auf dem Gebiete der Rationalisierung vor Augen zu führen. Über 600 Vertreter staatlicher und städtischer Baubehörden sowie der freien Architektenschaft Österreichs nahmen an dieser Tagung teil. Die Haupttagung des Ausschusses, zu der über 900 Vertreter des Inlandes sowie auch des Auslandes angemeldet waren, fand im Oktober 1929 in Karlsruhe statt. Sie brachte umfassende Arbeiten über den heutigen Stand des Stahlskelettbauens und über zentrale Wirtschaftseinrichtungen in Wohnblöcken unter besonderer Berücksichtigung von Heizanlagen. Das Ergebnis dieser Tagung wurde in der 7. Folge „Vom wirtschaftlichen Bauen“ (Verlag Oskar Laube, Dresden-A., Wettiner Straße 15) veröffentlicht.

Neben diesen Haupttagungen fand eine Reihe von Arbeitsausschuß-Sitzungen statt, die der Prüfung und Überarbeitung der vorliegenden wissenschaftlichen und bauwirtschaftlichen Untersuchungen dienen.

Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, daß die Deutschen Linoleum-Werke in großzügiger Weise eine Anregung des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen aufnahmen und im Rahmen einer Angelegten- und Arbeiter-Siedlung in Bietigheim eingehende Untersuchungen über Massivdecken auf einheitlicher Grundlage vornehmen ließen. Auf Vorschlag des Ausschusses wurden mit Entwurf und Oberleitung sowie Durchführung der bauwirtschaftlichen Untersuchungen Baurat Prof. Keuerleber, Stuttgart, und mit den wärme- und schalltechnischen Untersuchungen der Leiter des Institutes für Schall- und Wärmeforschung, Stuttgart, Dr. Reiber, beauftragt. Beide Herren sind langjährige Mitglieder des Arbeitsausschusses. Gerade dieses Vorgehen des Ausschusses zeigt die Möglichkeit, ohne daß wesentliche Mittel aufgewendet werden müssen, eine umfassende und bedeutende Forschertätigkeit auf bauwirtschaftlichem Gebiete durchzuführen.

Vertieft wurde im verflorbenen Geschäftsjahr die Zusammenarbeit mit ähnlich gerichteten Organisationen. Vor allem wurde eine enge Verbindung mit den fünf großen österreichischen Fachverbänden hergestellt. Die bevorstehende Umorganisation der Reichsforschungsgesellschaft wird voraussichtlich dem Deutschen Ausschuss für wirtschaftliches Bauen auch eine weitere Vergrößerung seines bisherigen Arbeitsgebietes bringen. Die entsprechenden Verhandlungen sind bereits aufgenommen.

Es wurde schließlich einstimmig beschlossen, im Oktober 1930 die 11. öffentliche Hauptversammlung, und zwar voraussichtlich in Köln a. Rh., abzuhalten. Es sollen bei dieser Gelegenheit Arbeiten über Holz-, Beton- und Stahlskelettbau, ferner neuere Untersuchungen über Massivdecken, sowie schall- und wärmetechnische Fragen vorgetragen werden.

An die Geschäftssitzung schloß sich eine Reihe wissenschaftlicher Vorträge an, an der neben den Mitgliedern Vertreter der Reichsregierung sowie der zuständigen preuß., bayr., sächs. und württemb. Ministerien teilnahmen. Es sprachen über „Betonskelettbau im Wohnungsbau“ Prof. Löser, Dresden, über „Holzskellettbau im Wohnungsbau“ Zimmerobermeister Eckhardt, Kassel, über „Stahlskelettbauten in Kassel“ Arch. BDA Haesler, Celle, über „Die Durchführung von Wohnungsbauten im Winter“ Minist.-Rat Dr. Schmidt, Berlin, über „Massivdecken im Wohnungsbau“ Dir. Reg.-Baumeister Gerlach, Berlin, über „Massivdecken des Auslandes“ Arch. Seewald, Berlin, über „Die Feststellung von Feuchtigkeit in Massivdecken“ Arch. Seewald, Berlin, über „Die Versuchssiedlung der Deutschen Linoleum-Werke A.-G. in Bietigheim“ die Herren Baurat Prof. Keuerleber, Stuttgart, und Dr. Reiber, Stuttgart.

An die wertvollen Vorträge, die durch interessante Besichtigungen von Stahl- und Holzskellettbauten ergänzt wurden, schloß sich eine lebhaft ausgeprägte an. Die nächste Arbeitsausschuß-Sitzung wird im Juli in Eisenach stattfinden und im besonderen der Vorbereitung der öffentlichen Haupttagung dienen. —

BAUFINANZIERUNG

Die Deutsche Bau- und Bodenbank als Hinterlegungsstelle für Hypothekengelder. Der preuß. Minister für Volkswohlfahrt hat die Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G. als nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HGB. geeignetes Bankhaus für die Hinterlegung der verfügbaren Gelder der ihm unterstellten Hypothekbanken zugelassen. Durch diesen Erlaß ist die Möglichkeit gegeben, daß die verfügbaren Mittel der Hypothekbanken in größerem Umfange gemäß dem Satzungszweck der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. auf dem Gebiete des Wohnungsbaues Verwendung finden und durch die damit verbundene Anregung des Baugewerbes zur Förderung einer im Interesse der gesamten Volkswirtschaft liegenden Aufgabe beitragen können.

Als Institute, bei denen im Sinne des Hypothekbankgesetzes die Hypothekbanken ihre jeweils verfügbaren Gelder hinterlegen konnten, galten bisher nur die Banken der Stempelvereinigung sowie auch die Arbeiterbank. Durch den speziell gepflegten Zwischenkredit unterhält die Deutsche Bau- und Bodenbank schon jetzt mit einer ganzen Reihe von Hypothekbanken ziemlich enge Verbindungen. Durch die Zustimmung des Wohlfahrtsministers wird das Institut zweifellos in die Lage versetzt, im Wege des Zwischenkredites weitere Neubauten zu finanzieren und diese Bevorschussung dann jeweils nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch die endgültige Hypothek abzulösen. Im Geschäftsgang ergibt sich für alle Beteiligten auf diese Weise sicherlich eine nennenswerte Erleichterung. Die Hypothekbanken finden für ihre verfügbaren Mittel sofort eine Anlagemöglichkeit mit der Gewißheit, für diesen anfänglichen Zwischenkredit alsbald eine erststellige Hypothek als Deckungsunterlage ihrer Pfandbriefe zu erhalten. —

Erfolge und Leistungen einzelner Bausparkassen. Von den etwa 180 bis 200 bestehenden Bausparkassen in Deutschland haben einige ganz beachtenswerte Erfolge aufzuweisen. Einen ungefähren Überblick gibt die folgende Aufstellung, in der bis zum 31. Dezember 1929 über den Betrag der vertraglich abgeschlossenen Bausparsummen, der eingezahlten Sparbeiträge, der Anzahl der Bausparer und die Höhe der an diese gegebenen Baugelddarlehen berichtet wird:

	Abgeschlossene Bausparsumme	Eingezahlte Sparbeiträge	Zugezähltes Baugeld	Anzahl der Zuteilungen
	in Millionen RM.			
Gemeinschaft der Freunde	840	121	120,8	8 084
Deutsche Bau- u. Siedlgs.-Gemeinschaft	225	16,2	19,30	1 550
Beamten-Bausparkasse	29,2	2,20	2,80	441
Deutschland Bauspar Akt.-Ges.	60,6	3,70	4,73	365
Eigenheim Bund Niedersachsen	63,1	4,3	3,9	316
Deutsch-Evang. Helmstätten-Ges.	33,6	1,2	0,9	151
Zweckspark. d. Selbsthilfe der Arbeit.	30,6	1,1	1,3	122
Dtsch. Bau- u. Wirtsch.-Gem.	65,2	1,6	1,1	76
Bayerische Bausparkasse	4,0	0,6	0,6	69

Aus dieser Aufstellung ergibt sich, daß allein diese wenigen Kassen Bausparverträge über mehr als 1,35 Milliarden Mark abgeschlossen haben. Die in der Tabelle angeführten Bausparkassen sammelten bisher bis zum Jahresende 1929 insgesamt 132 Milliarden Spargelder in ihren Kassen. Die aufgeführten neun Bausparkassen gaben Darlehen an insgesamt 11 200 Bausparer, was etwa 12 bis 15 v. H. der Gesamtzahlen aller Bausparer in den gesamten Bausparkassen entsprechen würde. —

Hamburgische Baukasse. In Hamburg werden bis zu 45 v. H. für den Wohnungsbau aus Mitteln der Hauszinssteuer finanziert. Die weiteren Hypotheken sind auf dem Kapitalmarkt (Sozialversicherung, Sparkassen usw.) vor allem von der Hamburgischen Baukasse A.-G. zu beschaffen, einem Unternehmen der Banken, in dessen Aufsichtsrat auch der Hamburger Staat vertreten ist. Diese Baukasse hat am 1. Oktober 1927 mit ihrer Beleihung begonnen und seitdem 28,52 Mill. M. an Hypotheken ausgegeben. Im dritten Geschäftsjahr 1929 sind 3150 Wohnungen (1928 nur 2905) mit

16,74 Mill. M. neu beliehen worden. Auch hier sind in verstärktem Maße Kleinwohnungen beliehen worden. Nach Mitteilungen der Baupolizei sind 1929 i. G. 10 607 Neubauwohnungen hinzugekommen, davon sind 3952 Zwei-, 4360 Drei-, 1618 Vier- und 677 Fünf- und Mehrzimmerwohnungen. —

Die Zinsbelastung von Neubauten. Die Zinsbelastung neu zu beginnender Bauten ist zwar zur Zeit etwas geringer als solcher Bauten, die Mitte 1929 begonnen wurden. Indes ist die Zinsbelastung noch immer so groß, daß die Rentabilität der Wohngebäude in vielen Fällen nicht gesichert ist.

Beachtenswert ist in diesem Falle eine Berechnung des „Institutes für Konjunkturforschung“, in der die Entwicklung der gesamten Zinsaufwendungen für einen Wohnungsneubau dargelegt wird. Es soll sich hier lediglich nur um ein Beispiel handeln. Für die Hauszinssteuerhypothen ist jedesmal ein Zinssatz von nur 1 v. H. angenommen worden, obwohl die Hauszinssteuerhypothen auch mit 3 v. H. zu verzinsen sind. Als Verzinsung des Eigenkapitals ist der Zinssatz für Hypothekenzinsen, vermindert um den Verwaltungskostenbeitrag, angesetzt worden.

Art des Kapitals	v. H. d. Gesamtfinanz.	Betrag RM.	Mitte 1929		April 1930	
			Zinsfuß v. H.	Zinsbetr. RM.	Zinsfuß v. H.	Zinsbetr. RM.
Eigenkapital	15	1 500	9,90	148,50	9,75	146,25
I. Hypothek	40	4 000	10,40	416,00	10,25	410,00
II. Hypothek	15	1 500	12,00	193,50	12,25	183,75
Hauszinssteuer-Hypothek	30	3 000	1,00	30,00	1,00	30,00
Insgesamt	100	10 000	7,88	788,00	7,70	770,00

Bei weiterer Entlastung des Kapitalmarktes kann auch mit einer stärkeren Ermäßigung der Zinsbelastung zu beginnender Neubauten sowie mit einer entsprechenden Hebung der Rentabilität, soweit diese von der Zinsseite her beeinflußt wird, gerechnet werden. —

ARBEITSMARKT

Beschäftigungsgrad im Baugewerbe. Nach den neuesten Berichten des Landesarbeitsamtes Brandenburg hat sich die Arbeitsmarktlage in den Außenberufen in der zweiten Aprilhälfte ein wenig gebessert. Wie groß Ende April 1930 die Zahl der Arbeitslosen gegenüber der gleichen Zeit 1929 war, geht aus folgender Aufstellung hervor:

Saisonaußenberufe	Arbeitsuchende Ende April		Mithin 1930 mehr
	1929	1930	
Industrie der Steine und Erden	2 189	5 251	3 062
Baugewerbe	12 395	27 615	15 220
lohnarbeit wechselnder Art einschl. Bauhilfsarbeiter	64 149	108 282	44 133

Die Aufwärtsbewegung in der Industrie der Steine und Erden ging nur zögernd vor sich. Einige Betriebe der Ziegelindustrie nahmen die Tätigkeit mit ihrem Stammpersonal wieder auf. In anderen Betrieben ließen die reichlichen Lagerbestände den Beginn der Sommerproduktion noch nicht zu. Die Bewegung im Baugewerbe verlief ebenfalls nicht einheitlich. In verschiedenen Bezirken wurden Bauhandwerker in größerer Zahl angefordert, in anderen ruhte noch immer die Vermittlungstätigkeit. Die Lage in der Berufsgruppe Lohnarbeit wechselnder Art war gekennzeichnet durch starke Schwankungen unter den Arbeitskräften, weil die Arbeiten überwiegend kurzfristiger Natur sind.

Die Zahl der tatsächlichen Arbeitslosen im Deutschen Reich betrug nach dem „Reichsarbeitsblatt“ Ende März dieses Jahres 3 044 659 oder 98,5 v. H. der Arbeitsuchenden. Unter den Saisonaußenberufen machte sich die stärkste Entlastung im Baugewerbe bemerkbar, in dem von den Mitte März 1930 insgesamt vorhandenen 452 700 Arbeit-suchenden 76 329 wieder Beschäftigung fanden. Trotz der milden Witterung, die die Bautätigkeit in keiner Weise behindert, ist jedoch die Zahl der noch verfügbaren Arbeitsuchenden um 1,0 v. H. höher als in der entsprechenden Zeit des Vorjahres. Der Grund liegt wohl vornehmlich in der beträchtlichen Einschränkung der Bauprogramme zahlreicher Kommunen, sowie in der ungünstigen Gestaltung des Hypothekenmarktes.

Bei den Arbeitsämtern waren Ende März d. J. noch folgende verfügbaren arbeit-suchenden Personen in der Industrie der Steine und Erden und im Baugewerbe vorhanden:

	überhaupt	davon arbeitslos
Industrie der Steine und Erden	139 158	136 934
Baugewerbe	376 371	372 310

Von den 3 044 659 ermittelten Arbeitslosen in allen Berufsgruppen bezogen 698 590 keine Unterstützung aus der Arbeitslosenversicherung oder Krisenunterstützung, und von letzteren wiederum wurden 274 925 laufend aus Mitteln der öffentlichen Fürsorge unterstützt.

Die Arbeitsmarktlage in der Industrie der Steine und Erden im Deutschen Reich hat sich ebenfalls wenig gebessert. In den Ziegeleibetrieben ist es noch nicht zu einer umfassenden Wiederaufnahme der Arbeiten gekommen, da Lieferungs-aufträge nur in geringem Umfange eingingen, die aus den noch recht erheblichen alten Beständen gedeckt werden konnten. Etwas günstiger war die Entwicklung in den Steinbrüchen; hier konnten in verstärktem Umfange Arbeitskräfte neu eingestellt werden.

Im Baugewerbe war wohl die Entlastung in allen Landesteilen erheblich stärker, trotzdem ließ sie noch zu wünschen übrig. Von den 376 371 nicht untergebrachten Baufacharbeitern entfallen u. a. 47 514 auf Sachsen, 45 315 auf Mitteldeutschland, 41 094 auf Bayern, 39 916 auf Schlesien, 36 427 auf Brandenburg, 33 453 auf Hessen und 31 705 auf das Rheinland. Der Bestand an verfügbaren Baufacharbeitern war Mitte und Ende März d. J. in den einzelnen Bezirken folgender:

Landesarbeitsamtsbezirke	1930		31. 3.
	14. 3.	31. 3.	
Ostpreußen	15 654	14 258	16 022
Schlesien	45 364	39 916	43 332
Brandenburg	43 276	36 427	31 662
Pommern	13 075	10 726	12 766
Nordmark	20 188	16 928	16 218
Niedersachsen	27 018	19 916	19 288
Westfalen	25 376	20 134	20 230
Rheinland	35 663	31 705	27 168
Hessen	40 355	33 453	33 807
Mitteldeutschland	54 080	45 315	44 007
Sachsen	53 611	47 514	40 953
Bayern (einschl. Pfalz)	53 785	41 094	46 034
Südwestdeutschland	25 255	18 985	21 273
Deutsches Reich	452 700	376 371	372 760

Bemerkenswert ist, daß die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe nach der Gewerkschaftsstatistik des A. D. G. B. Ende März 1930 in den Verbänden und Berufsgruppen merklich nachgelassen hat und in der nachstehenden Übersicht zum Ausdruck kommt:

	1930		
	Januar	Februar	März
Baugewerksbund	57,3	62,4	51,9
Darunter:			
Maurer	63,3	71,3	53,5
Betongruppe	48,6	55,4	45,8
Bauhilfsarbeiter	60,6	67,3	58,7
Tiefbauarbeiter	54,8	61,6	51,0
Stuckgruppe	41,9	46,4	34,7
Zimmerer	62,5	66,2	60,0
Maler	47,3	49,4	38,2
Dachdecker	63,0	74,7	67,2
Steinarbeiter	58,4	59,0	48,4
Grobkeramik (i. Fabrikarbeiter-Verband)	40,9	41,9	36,6

BAUSTATISTIK

Die Bautätigkeit im Januar und Februar 1930. Infolge des großen Bestandes an angefangenen Wohngebäuden ist der Beschäftigungsgrad des Baugewerbes in den Monaten Januar und Februar 1930 noch verhältnismäßig zufriedenstellend gewesen. In 95 bzw. 91 Städten war nach „Wirtschaft und Statistik“ das Ergebnis in den einzelnen Bauabschnitten nach einer von uns vorgenommenen Zusammenstellung folgendes:

1930	Öffentl. Gebäude	Wohngebäude	Wohnungen
	Bauerlaubnisse		
Januar	664	1348	5672
Februar	707 (+ 6 v. H.)	1260 (— 7 v. H.)	6265 (+ 10 v. H.)
	Baubeginn		
Januar	474	975	4829
Februar	404 (— 15 v. H.)	820 (— 16 v. H.)	4666 (— 3 v. H.)
	Bauvollendung		
Januar	728	3104	14957
Februar	596 (— 18 v. H.)	2525 (— 19 v. H.)	11195 (— 25 v. H.)

Gegenüber Januar haben im Februar d. J. die Bauerlaubnisse für öffentliche Gebäude und für Wohnungen zu-, dagegen für Wohngebäude abgenommen. Einen Rückgang auf der ganzen Linie weisen die Baubeginne

auf, der zwischen 5 v. H. bis 16 v. H. schwankt. Ganz erheblich aber gegenüber dem Vormonat ist im Februar d. J. die Abnahme der Bauvollendungen gewesen, die bei den Gebäuden 18 v. H. bzw. 19 v. H. und bei den Wohnungen sogar 25 v. H. betrug. Hieraus kann der Schluß gezogen werden, daß der in Arbeit begriffene Baubestand, der vom Vorjahre in 1950 mit übernommen werden mußte, seiner Vollendung entgegengeht und somit in den nächsten Monaten fertiggestellt sein wird. Aus diesem Grunde ist es erwünscht, daß neue Projekte in Angriff genommen werden, um einer Stockung auf dem Bauplatz vorzubeugen.

Um nun die Bautätigkeit in den einzelnen Abschnitten besser verfolgen und sich ein Urteil über den augenblicklichen Stand der Bauarbeiten bilden zu können, bringen wir von jetzt ab fortlaufend für jeden Monat nach den Veröffentlichungen von „Wirtschaft und Statistik“ die Gesamtzahlen sämtlicher berichtenden Städte über Bauergebnisse, -beginn und -vollendung einschl. der Zu- oder Abnahme gegenüber dem Vormonat (s. erste Tabelle). Gleichzeitig veröffentlicht wir nachstehend eine Zusammenstellung über die Ergebnisse der einzelnen Bauabschnitte hinsichtlich der Wohnungen für Januar und Februar d. J. (die weiteren Monate werden nach Bekanntgabe des amtlichen Materials ergänzt). In einzelnen wichtigen Großstädten des Deutschen Reiches lagen für Januar und Februar d. J. folgende Zahlen vor:

Bauerlaubnisse von Wohnungen												
1930	Berlin	Breslau	Düsseldorf	Frankf. a. M.	Hamburg	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart (Wuppertal ¹⁾)	
Jan.	1871	123	57	160	186	416	31	113	306	— ²⁾	237	44
Febr.	1591	2	75	61	998	223	330	143	112	— ²⁾	160	48
Baubeginn von Wohnungen												
Jan.	1414	65	147	543	237	214	590	50	148	48	109	24
Febr.	884	25	45	43	684	66	1080	140	55	— ²⁾	175	8
Bauvollendungen von Wohnungen												
Jan.	2763	238	715	64	1228	585	135	477	80	863	118	322
Febr.	2450	194	95	150	346	403	283	440	56	426	180	183

¹⁾ Hierzu gehören Barmen u. Elberfeld. ²⁾ Lagen noch keine Zahlen vor.

Da der Wohnungsbau der wichtigste Teil der gesamten Bautätigkeit ist, haben wir nur diesen berücksichtigt, andererseits ist in der vorstehenden Aufstellung die Übersicht eine leichtere, als wenn wir auch noch die öffentlichen Gebäude und Wohngebäude mit hereinnehmen würden. Aus dieser von uns zusammengestellten Tabelle ist ersichtlich, daß bei den Bauvollendungen von Wohnungen außer Frankfurt a. M., Leipzig und Stuttgart alle anderen aufgeführten Großstädte im Februar d. J. gegenüber dem Vormonat eine Abnahme zu verzeichnen hatten, die besonders in Düsseldorf von 715 auf 95 und in Hamburg von 1228 auf 346 ganz erheblich ist.

Bei dieser Gelegenheit soll noch auf eine Neuerung in der amtlichen Baustatistik hingewiesen werden. In den Veröffentlichungen von „Wirtschaft und Statistik“ über die Bautätigkeit in den einzelnen Monaten werden jetzt seit Januar d. J. die „Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen“ in den Groß- und Mittelstädten aufgeführt. Jede Erweiterung der Baustatistik wird von den Fachkreisen des Baugewerbes freudig begrüßt werden, zumal wenn hierdurch eine leichtere, schnellere und übersichtlichere Orientierung möglich ist. Warum berichtet nun das Statistische Reichsamt über die Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen? Haben die Zahlen der Bauerlaubnisse für die Bauwirtschaft nie den Wert, wie die der begonnenen Bauten und der Bauvollendungen, wieviel weniger nun erst die „Anträge“ zu diesen! Man weiß aus Erfahrung, daß die Zahl der Anträge statistisch nicht ausgewertet werden kann aus dem einfachen Grunde, weil gerade hier oft beim Eintreten schlechter Verhältnisse soundso viel Anträge wieder zurückgezogen werden oder seitens der Behörden die Genehmigung nicht erteilt wird. Dazu kommt, daß diese Zahlen große Lücken aufweisen und wichtige Großstädte, wie Berlin, Dresden, Essen, Hannover, Königsberg und Nürnberg, fehlen. Eine Statistik hat doch nur dann Wert und Nutzen, wenn fast alle Städte von der Erhebung erfaßt werden. Wie groß das Minus der fehlenden Städte ist, kann man ungefähr aus den Bauerlaubnissen errechnen. Von den 5166 Genehmigungen im Januar d. J. entfielen auf die fehlenden 7 Städte 2504 und im Februar d. J. von 5529 Genehmigungen 2498, d. h. also fast 50 v. H.

mehr machen diese fehlenden 7 Städte aus, so daß also die veröffentlichten Zahlen über die Anträge mit 5861 im Januar und 6205 im Februar d. J. nur etwa die Hälfte der tatsächlich erteilten Anträge darstellen und deshalb nicht einmal vergleichsweise mit anderen Zahlen verwendet werden können.

Manche Vorschläge, wie die Baustatistik erweitert werden kann, sind gemacht worden. Allem Anschein nach soll „in kurzem“, wie Reg.-Rat Wogan vom Statistischen Reichsamt kürzlich mitteilte, die monatliche Berichterstattung wenigstens auf alle Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern ausgedehnt werden, während bisher nur die Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern berücksichtigt wurden. Wir begrüßen es außerordentlich, daß das Statistische Reichsamt den Wünschen der Fachpresse Beachtung geschenkt hat und, soweit es das Material zur Verfügung hat, die Erhebungen über die Bautätigkeit nach Möglichkeit vervollkommen. Jedenfalls erfüllen die neuerdings veröffentlichten Zahlen über die Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen ihren Zweck nur, wenn die Angaben der erwähnten sieben wichtigen Großstädte nicht fehlen.

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. R. in K. (Anspruch auf Beseitigung einer über die Grenze überhängenden Giebelmauer?)

Tatbestand und Frage. Ein altes Fachwerkhäuschen hängt in den oberen Geschossen etwa 40 cm über die Nachbargrenze. Der Nachbar will nun bauen, und bei dem ohnehin schmalen Grundstück wurde der Überhang die Brauchbarkeit der oberen Räume beeinträchtigt.

Kann die Beseitigung der Giebelmauer verlangt werden, und zu wessen Kosten geht die etwaige Regulierung?

Antwort. Nach dem BGB. (§ 912) kann Beseitigung des Überbaues nicht verlangt werden, da weder vor noch sofort nach der Grenzüberschreitung dagegen Widerspruch erhoben worden ist.

Nach den gemäß Art. 124 EG. zum BGB. in Geltung gebliebenen landesrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts könnte an sich Beseitigung des Überbaues gefordert werden, doch würde das Recht des Nachbarn auf Erhaltung des Überbaues (durch Verjährung erworben) sein, wenn der Überbau vor dem 1. Januar 1900 bereits 30 Jahre lang bestanden hat. (LR. I, 22, § 50). — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. S. u. P. in G. (Schadensersatzpflicht des Architekten bei Unglücksfall in einem vor Übergabe bezogenen Neubau.)

Tatbestand und Frage. Ein Neubau war bis auf ein Gitter am Kellerausgang, dessen Anbringung noch verlangt wurde, von der Baupolizei als gebrauchsfertig abgenommen, von dem Architekten dem Eigentümer aber noch nicht offiziell übergeben. Ein vorzeitig eingezogener Mieter, der aber die Bemängelung des fehlenden Gitters bei der baupolizeilichen Abnahme mit angehört hatte, fiel während der 14 Tage, die diese Anbringung noch beanspruchte, in den Kellerhals und verlangt jetzt Entschädigung. Ist der Architekt grundsätzlich zur Zahlung verpflichtet?

Antwort. Der Mieter hat direkt keinerlei Ansprüche gegen Sie als Architekten des Hauseigentümers, denn Sie stehen in keinerlei vertraglichen Beziehungen zum Mieter, und eine unerlaubte Handlung (fahrlässige Körperverletzung) ist bei der Sachlage zu verneinen.

Gegenüber dem Hauseigentümer kann der Mieter normalerweise Ersatzansprüche stellen, wenn die ihm überlassenen Räume bzw. Zugänge sich nicht in verkehrssicherem Zustand befinden und hierdurch ein Schadensfall eintritt. Die Haftpflicht würde ausgeschlossen sein, wenn der Hauseigentümer den Mieter darauf hingewiesen hätte, daß das Haus noch nicht baupolizeilich abgenommen und fertiggestellt sei und daß er als Vermieter für Schäden, die durch den baulichen Zustand bis zur völligen Fertigstellung eintreten, keinerlei Haftung übernehme. Ist dies nicht geschehen, so trägt das Risiko der zu frühen Vermietung der Hauseigentümer. Allerdings könnte er wohl ein mitwirkendes Verschulden des Mieters an dem Unfall durch den Nachweis geltend machen, daß der Mieter von der Notwendigkeit eines Treppengeländers, also von der bestehenden Gefährdung bei der baupolizeilichen Besichtigung, Kenntnis erlangt hatte und deshalb die Gefahrstelle nur mit besonderer Vorsicht hätte passieren dürfen — ein Umstand, der zum Ausschluß oder wenigstens zur Minderung der Ersatzpflicht des Hauseigentümers gemäß § 254 BGB. führen könnte.

Dem Hauseigentümer sind Sie für eine an den Mieter zu gewährende Entschädigungssumme nicht ersatzpflichtig. Aus dem Vertrage mit dem Hauseigentümer würden Sie lediglich für einen Schaden in Anspruch genommen werden können, der durch Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt bei Ausübung der Bauleitung verursacht worden ist. Für das Vorliegen einer derartigen Fahrlässigkeit bietet der Sachverhalt keine hinreichende Grundlage. Sie haben innerhalb des Rahmens Ihres Vertrages Ihre Pflichten nicht ersichtlich verletzt und hatten dem Bauherrn das Haus noch nicht als fertig übergeben; an dem Eintritt von Schäden, die infolge vorzeitiger, auf Risiko des Bauherrn gehender Vermietung gegen den Letzteren geltend gemacht werden können, trifft Sie danach kein Verschulden. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.