

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 51

DBZ

64. JAHR 1930

25. JUNI

B NR. 24

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

CHRONIK. NEUBAUTEN UND ENTWÜRFE

Ein neues Warenhaus am Altmarkt in Halle a. d. S. ist nach den Plänen des Arch. Bruno Föhre für die Firma J. Lewin zum Teil vollendet und in nebenstehendem Bilde in seiner Wirkung neben alten, würdigen Fachwerkhäusern dargestellt. Der fertige Teil umfaßt knapp die Hälfte des ganzen geplanten Baues, dessen zweiter Teil erst nach Abbruch des bisher benutzten alten Warenhauses ausgeführt werden kann. Das Haus ist nach den modernsten Grundsätzen der Verkehrs- und Feuersicherheit ausgeführt mit Sprinkleranlage im ganzen Gebäude und enthält neben sonstigen Wohlfahrtseinrichtungen für das Personal auch Bade- und Duscheräume. Die Ausbildung der Schaufensteranlagen im Erdgeschoß und die Anwendung in sich abgeschlossener Verkaufsgruppen mit breiten Zwischengängen für den Verkehr der Käufer ist geschickt gelöst.

Das vollkommene Hotel. Der zur Zeit auf einer Europareise befindliche amerikanische Hotelkönig Lucius M. Boomer erklärte einem Reporter, daß er nach seiner Rückkehr nach den Vereinigten Staaten ein Projekt in Angriff nehmen werde, das alle bisher bekannten Hotelbauten weit in den Schatten stelle. Das neue Hotel, das natürlich in New York errichtet wird, erhält 25 000 Zimmer, selbstverständlich aufs modernste ausgestattet, ein eigenes Krankenhaus und einen eigenen Bahnhof. —

Theaterneubau in Hamburg. Vor kurzem hat sich der Senat verpflichtet, zur Errichtung eines Neubaus des Kammertheaters einen Bauplatz unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, ferner die für den Bau benötigten Gelder als erste Hypothek zu bewilligen, wenn von privater Seite ein Fonds von 250 000 RM für diesen Zweck zur Verfügung steht. Mit dem Bau wird demnächst begonnen werden, da nunmehr die erforderlichen 250 000 RM zur Verfügung stehen. —

Das erste Wiener Hochhaus. Im Gemeinderatsausschuß für Wohnungswesen der Stadt Wien wurde über das geplante Hochhaus berichtet. Das Gebäude, das sich an der Stelle des jetzigen Bürgerversorgungshauses erheben wird, wird in seinem Mittelgebäude 16 Stockwerke hoch werden. Insgesamt wird das Haus 150 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern enthalten. Außerdem werden eine große Lesehalle und Geschäftsräume eingebaut werden. Die Kosten für die gesamte Anlage, die zwölf mit Aufzügen ausgestattete Stiegenhäuser umfassen wird, belaufen sich auf schätzungsweise 11 Mill. Schilling. —

Ein neues Postgebäude im Stahlskelettbau. Im Auftrage der Reichspostverwaltung wird zur Zeit in Koburg ein neues Postgebäude im Stahlskelettbauverfahren gebaut. Die gesamten Eisenkonstruktionen im Gewicht von ungefähr 570 t werden von der Brückenbauabteilung der Vereinigten Stahlwerke, Dortmund, geliefert, die auch die Montage übernommen hat. —

Ein neues Börsengebäude in Köln. Die Industrie- und Handelskammer Köln hat vor einiger Zeit das Gebäude des A. Schaaffhausenschen Bankvereins gekauft und beabsichtigt, ein gemeinsames Gebäude für die Handelskammer und die Börse auf dem Gelände zu errichten. Zu diesem Zweck sind sieben Architekten in Köln zu einem Wettbewerb aufgefordert. Der Umbau des Gebäudes soll bis Mitte nächsten Jahres fertiggestellt sein. —



WARENHAUS J. LEWIN IN HALLE A. D. SAALE

BAUSTATISTIK

1929 war die Bautätigkeit im Deutschen Reich geringer als 1928. Die soeben vom Statistischen Reichsamt in „Wirtschaft und Statistik“ veröffentlichten Zahlen über die Bautätigkeit im Deutschen Reich im Jahre 1929 bringen den Beweis, daß die Gemeinden unter 2000 und von 2000 bis 50 000 Einwohnern in der Bautätigkeit nach wie vor den Ausschlag geben. So waren nach der amtlichen Statistik 1929 die Ergebnisse in den Gemeindegrößenklassen hinsichtlich der Gebäude und Wohnungen folgende:

	Gemeinden	
	unter 2000 2 - 50 000	50 - 100 000 und mehr
	Einwohner	
Gebäude insgesamt	161 871	40 827
davon Wohngebäude	97 800	32 983
Wohnungen insgesamt	193 496	145 306
Reinzugang		
an Gebäuden	142 960	38 303
an Wohnungen	178 332	139 350

Aus dieser Aufstellung geht deutlich der Vorsprung der kleineren und mittleren Gemeinden von 2000 bis 50 000 Einwohnern gegenüber den Groß- und Mittelstädten von 50 000 bis 100 000 Einwohnern hervor. Andererseits haben die Groß- und Mittelstädte

gegenüber 1928 ihren Bestand an neu erstellten Gebäuden und Wohnungen erhöhen können, so daß der Unterschied in diesen beiden Kategorien von Gemeindegrößenklassen 1929 nicht mehr so erheblich ist.

Im Jahre 1929 sind also insgesamt 517 682 neue Wohnungen gegen 509 762 im Jahre 1928 erstellt worden. Dieser an und für sich geringe Überschuß, der aber in Anbetracht der wirtschaftlichen Lage des Vorjahres doch noch beachtlich ist, verteilt sich hauptsächlich auf drei Landesteile, nämlich auf Preußen + 7 559, Sachsen + 4 744 und Hamburg + 1 226. Eine Abnahme gegenüber 1928 dagegen hatten Bayern mit 2 614, Thüringen mit 1 285 und Baden mit 969 Wohnungen. Eine Zunahme an Wohnungen hatten von den aufgeführten Landesteilen sechs von 15 551 und sieben Landesteile eine Abnahme von 6 054, so daß also nach Abzug der Rückgänge insgesamt ein Überschuß von 7 497 Wohnungen verbleibt. Die noch fehlenden 425 Wohnungen am Überschuß verteilen sich auf die übrigen kleinen nicht mit aufgeführten Landesteile.

Der Reinzugang an Wohnungen auf 1 000 Einwohner berechnet ist am stärksten in den Großstädten gestiegen, nämlich um 7,1 Wohnungen, dann folgen die Gemeinden mit 5 000 bis 10 000 und 20 000 bis 50 000 Einwohnern mit 5,8 Wohnungen usw.

Von den angeführten Landesteilen hatten 1929 gegenüber 1928 eine Zunahme an Gebäuden nur Sachsen (+ 572) und Bremen (+ 45) und an Wohnungen nur Preußen (+ 19 586), Sachsen (+ 7 058) und Hamburg (+ 1 817).

Trotz der immerhin geringen Zunahme von rd. 8 000 Wohnungen gegenüber 1928 ist 1929 weniger gebaut worden als 1928, da die Zahl der Reinzugänge an Gebäuden insgesamt von 195 775 (1928) auf 181 265 (1929) (= 14 512) zurückgegangen ist. Die größte Abnahme hatten die Gemeinden unter 2 000 Einwohnern mit 7 911 Gebäuden, während die Groß- und Mittelstädte eine kleine Zunahme verzeichnen konnten. Von den Wohngebäuden hatten die Kleinhäuser 1929 gegenüber 1928 eine Abnahme von 8,2 v. H. aufzuweisen. Ein ähnliches Ergebnis wurde bereits bei der kürzlich veröffentlichten Statistik über die Groß- und Mittelstädte festgestellt. Demnach ist der Anteil der Kleinhäuser an der Gesamtzahl der errichteten Wohngebäude seit 1925, wo der Anteil noch 86,9 v. H. betrug, ständig gefallen, so daß er im Jahre 1929 nur noch 80 v. H. ausmachte. Infolgedessen hat die Durchschnittsgröße der Wohnungen gleichfalls abgenommen; 1926 kamen auf ein Wohngebäude durchschnittlich 2,0, 1927 = 2,1, 1928 = 2,2 und 1929 = 2,4 Wohnungen.

Das private Baugewerbe steht zwar 1929 unter den Bauherren immer noch an erster Stelle, jedoch dürfte bei Anhalten der gegenwärtigen Depression das private Baugewerbe immer mehr durch die gemeinnützigen Gesellschaften verdrängt werden. Von je 100 Wohnungen in Wohngebäuden hatten die öffentlichen Körperschaften seit 1927 bis 1929 einen Rückgang von 2,2 v. H., die privaten Bauherren einen solchen von 4,8 v. H., während die gemeinnützigen Gesellschaften eine Zunahme von 7 v. H. hatten.

Mit öffentlichen Mitteln wurden durchschnittlich 79,4 v. H. aller Wohnungen in Wohngebäuden errichtet; in den kleinsten Gemeinden betrug der Anteil etwa 57,7 v. H. und in den Großstädten 90,8 v. H. —

ARBEITSMARKT

Zur Sanierung der Arbeitslosenversicherung. Dem Reichsrat ist der Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes über Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung zugegangen. Es ist vorgesehen, daß die Beitragserhöhung von $5\frac{1}{2}$ auf $4\frac{1}{2}$ v. H. noch am 1. Juli in Kraft tritt. Im März hatte man noch mit einer Durchschnittszahl von 1,2 Mill. Arbeitslosen für 1950 gerechnet, jetzt nimmt man etwa 1,6 Mill. an, zu denen noch 400 000 Krisenunterstützte kommen.

Gleichzeitig denkt man an eine Herausnahme des Baugewerbes, das bekanntlich das Anschwellen der Arbeitslosenkurve im Winter verursacht hat, aus der Gesamtregelung. Die Bauwirtschaft soll mehr auf sich selbst gestellt werden, d. h. man will z. B. die Erlöse der im Sommer von den Arbeitern geleisteten Überstunden auf irgendeine Weise für die Unterstützungen im Winter verwenden und ihre vorzeitige Ausgabe verhindern.

Ferner ist die Regierung eifrig bestrebt, das Nebeneinander und die Überorganisation in der Sozialversicherung zu beseitigen. Dabei hat sie insbesondere auch die Reform der Krankenversicherung im Auge, die zur Zeit 2,5 Milliarden kostet und zuletzt jährlich 500 Mill. RM mehr benötigte. Man hofft, durch vernünftige Einschränkungen auf diesem Gebiet so weit zu kommen, daß der erhöhte Arbeitslosensbetrag, wenn nicht direkt durch die oben erwähnten Maßnahmen, so doch durch die Ersparnisse bei der Krankenversicherung zumindestens ausgeglichen wird. —

BAUFINANZIERUNG

250 Mill. RM für den Baumarkt. Bekanntlich beabsichtigt das Reich, im Rahmen des vom Kabinett vorgesehenen umfangreichen Programms zur Hebung der Beschäftigung auch besondere Maßnahmen zur Wiederbelebung des Baumarktes. Wie man hört, ist vorgesehen, zu diesem Zwecke die Summe von 250 Mill. RM bereitzustellen. Diese Summe soll wie folgt aufgebracht werden: 100 Mill. RM aus dem Verkauf von Reichsbahnvorzugsaktien, 50 Mill. RM sollen die Landesversicherungsanstalten von sich aus aufbringen und der Rest von 100 Mill. RM durch eine Auslandsanleihe. Die Reichsregierung beabsichtigt, sich vermittels dieser Finanzierungsgelder eine Einwirkung auf die Preisgebarung sowohl der Rohstoffe als auch auf die Lohnsätze zu sichern. —

VERMISCHTES

Das Forschungsinstitut für Maschinenwesen beim Baubetrieb an der Technischen Hochschule zu Berlin veröffentlicht den Geschäftsbericht für das Jahr 1929. Das Institut, das sich im zweiten Jahr des Aufbaues befindet, erfreut sich reger Beteiligung und Unterstützung namhafter Industrieunternehmen. Ein besonderes Interesse wird dem Institut auch vom Auslande entgegengebracht, so daß die Möglichkeit besteht, mit Hilfe ausländischen Geldes die Druckkosten für die Veröffentlichung des Gesamtmaterials über die abgeschlossenen Leistungsversuche an Mischmaschinen aufzubringen.

Außer wissenschaftlichen Arbeiten werden Arbeiten im Auftrage interessierter Industrien ausgeführt; so findet auch eine Mitarbeit bei gemeinsamen Aufgaben für Erzeuger und Verbraucher statt. Eine Reihe weiterer Versuche mit Gurtbändern für Beton, Fahrwiderstände beim Rollmaterial u. dgl. schließen sich in diesem Rahmen an. Es sei noch auf die durch Prof. Dr. Garbotz und seinen Mitarbeitern Bonoetsch, Nath und Taylor in den verschiedensten Fachzeitschriften herausgegebenen Veröffentlichungen hingewiesen. — Swrt.

RECHTSAUSKÜNFTTE

Reg. S. in C. (Haftung des Unternehmers für Überschreitung der Bausumme, Schiedsgerichtsfragen.)

Vorbemerkung der Schriftleitung. Wir veröffentlichen diesen Fall in dieser Ausführlichkeit, weil er im sachlichen Teil leider häufiger vorkommende Fälle trifft, bezüglich des Schiedsgerichtes zeigt, welche Unklarheit über Rechte und Pflichten der Schiedsrichter zum Teil in Kollegenkreisen herrscht. Durch solche Vorkommnisse wird natürlich das ganze Verfahren diskreditiert. —

Tatbestand und Frage. Im Jahre 1924 wurde von einem Bauherrn einem Bauunternehmer, dem er volles Vertrauen schenkte, Auftrag zum Bau eines Wohnhauses nebst Garage und Stallung erteilt, und zwar nach den Plänen des Unternehmers. Der Unternehmer beschaffte den Bauplatz, veranschlagte den Bau überschläglich auf 25 000 M. und verpflichtete sich zur bezugsfertigen Herstellung bis 1. April 1925. Der Termin wurde aber nicht eingehalten, vielmehr waren zu diesem erst 1—2 Zimmer notdürftig fertig, der ganze Bau konnte erst erheblich später bezogen werden.

Schon während des Baues und gleich nach Fertigstellung zeigten sich allerhand Schäden, deren Abstellung der Bauherr verlangte. Sie erfolgte langsam und unvollkommen, so daß der Bauherr schließlich keinen Handwerker mehr im Hause sehen wollte. Erst Anfang 1926 wurde auf Drängen des Bauherrn diesem eine Abrechnung vom 31. Dezember 1925 zugestellt, abschließend mit 34 000 M., dabei waren Außenputz, Garage und Stallung überhaupt noch nicht ausgeführt. Der Bauherr behielt daher die noch ausstehende Restzahlung von 3000 M. für die erwähnten Mängel auf Grund des Gutachtens eines Sachverständigen zurück.

Der Unternehmer schiebt die Mehrkosten auf schwierige Gründungsarbeiten und Sonderwünsche des Bauherrn, die letzterer aber bestreitet.

Im Sommer 1926 wurde von den Parteien je ein Schiedsrichter ernannt, für den Bauherrn der Fragesteller. Es ist aber dem Fragesteller trotz mehrfacher Versuche nicht gelungen, einen Schiedspruch zustande zu bringen, und nach verschiedenen Verhandlungen hat der Fragesteller seit Ende 1926 von der Sache nichts mehr gehört. Auf Veranlassung der Rechtsanwälte wurden die Verhand-

tungen Ende 1927 wieder aufgenommen, aber ebenfalls ohne Erfolg. dagegen wurde am 1. Januar 1928 vom Bauherrn durch den Unternehmer noch ein Betrag von 1800 M. verlangt, dessen Zahlung ersterer ablehnte, da er die Forderung als verjährt betrachtete. Daraufhin meldete sich der andere Schiedsrichter und verlangte Zuziehung eines Obmannes, der überhaupt nicht vorgesehen war. Darauf hat Fragesteller nicht geantwortet, und im Oktober 1929 wurde dann vom anderen Schiedsrichter erklärt, es müsse nun das Gericht entscheiden. Auf nochmalige Darlegung des Falles durch den Fragesteller wurden dann erneute Verhandlungen vorgeschlagen, die bisher aber nicht eingeleitet sind.

Es wird gefragt:

1. Ist der Bauherr überhaupt zu einer Zahlung verpflichtet, trotzdem nicht einmal die vertraglich vorgesehenen Arbeiten ausgeführt sind?

2. Kann der Bauherr Schadensersatz für die Überschreitung der Baukosten fordern, die ihm bei seiner finanziellen Lage eine Fertigstellung des Baues überhaupt nicht gestattet?

3. Kann der Bauherr für die von einem Sachverständigen festgestellten Mängel den Betrag von 3000 M. einbehalten, der vom Sachverständigen als angemessen bezeichnet wurde?

4. Kann außer der Einbehaltung dieses Betrages, der den wirklichen Schaden nicht deckt, noch mit Erfolg Schadensersatz eingeklagt werden?

5. Bis wann kann die Klage erhoben werden? (Fertigstellung des Baues in dem geschilderten Umfang April—Mai 1925, Einreichung der Abrechnung Beginn 1926.)

6. Kann ein Schiedsgericht der geschilderten Art überhaupt als ein solches angesprochen werden?

7. Wenn ja, wann tritt Verjährung der Forderung des Bauunternehmers ein?

8. Wenn „nein“, desgl.?

Antwort. Zu Frage 1: Ein spezieller Kostenanschlag ist nicht gemacht, auch nicht ein bindendes Angebot, den Bau für einen bestimmten Preis auszuführen. Wenn daher die Kosten ohne Verschulden des Unternehmers gestiegen wären — durch Lohnsteigerungen, Erweiterung des Bauprogramms durch Wünsche des Bauherrn, Kosten einer schwierigen, nicht voraussehbaren Gründung —, so würde der Bauherr die vom Unternehmer in Rechnung gestellten höheren Beträge bezahlen müssen, sofern diese im Streitfalle durch einen Sachverständigen als angemessen festgestellt würden und die Arbeiten vollständig und ordnungsmäßig ausgeführt wären.

Nun liegt aber zweifellos sowohl ein Verschulden des Unternehmers bei der Erfüllung seiner Vertragspflichten, wie auch eine Gesetzwidrigkeit vor, für deren Folgen er schadensersatzpflichtig ist: ein vertragliches Verschulden insofern, als der Unternehmer, der gleichzeitig der Architekt war, die Bodenverhältnisse nicht geprüft oder nicht richtig beurteilt hat, was um so mehr seine Pflicht war, als er selbst die Baustelle ausgesucht hat; er hätte, wenn er die Bodenverhältnisse als langjähriger Ortseingesessener nicht schon kannte, sie — vor Ankauf des Grundstücks durch den Bauherrn — feststellen lassen müssen. Eine Gesetzwidrigkeit liegt darin, daß der Unternehmer, nachdem sich die verteuerten Bodenverhältnisse herausstellten und er erkennen mußte, daß der Bau zu dem in Aussicht genommenen Preise auch nicht annähernd werde ausgeführt werden können, einfach drauflosgebaut hat, ohne den Bauherrn auf die Mehrkosten unverzüglich aufmerksam zu machen, wie es § 650 BGB. ihm zur Pflicht macht. Er ist deshalb ersatzpflichtig für denjenigen Schaden, der dem Bauherrn durch diese Unterlassung insofern entstanden ist, als diesem dadurch die Möglichkeit genommen wurde, seine Interessen durch Kündigung des Vertrages zu wahren.

Allerdings hat auch der Bauherr außerordentlich vertrauensselig gehandelt; er hätte, wenn er über eine bestimmte Bausumme nicht hinausgehen konnte oder wollte, einen Vertrag auf eine feste Bausumme abschließen sollen.

Zu Frage 2: Zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer bestand ein Werkvertrag. Der Unternehmer war verpflichtet zur Herstellung des versprochenen Werkes, also Herstellung des Wohnhauses nebst Außenputz, Mauer, Garage und Stall. Wenn den Unternehmer die Schuld trifft, daß das Werk nicht vollendet werden konnte, weil die Gründungsarbeiten usw. die Mittel schon vorher aufzehren, so kann der Bauherr nach § 655 BGB. und wegen positiver Vertragsverletzung nach § 276 BGB. Schadensersatz verlangen.

Zu Frage 3: Abgesehen davon, daß der Unternehmer seinerseits zunächst nachzuweisen hätte, daß ihm bei ordnungsmäßiger Bauausführung noch ein Restanspruch von 5000 M. als angemessene Vergütung zustehen würde, war der Bauherr berechtigt, nach fruchtloser Fristsetzung zur Mängelbeseitigung (§ 654 Abs. 1 BGB.) und bei Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den Unternehmer auch ohne Fristsetzung (§ 654 Abs. 2) den Werklohn zu mindern, wodurch sich die Forderung des Unternehmers ermäßigt und die Einbehaltung einer dem Minderwert entsprechenden Summe begründet ist.

Die Minderung wäre nur ausgeschlossen, wenn der Bauherr den Bau in Kenntnis der Mängel „abgenommen“, d. h. als Vertragserfüllung angenommen hätte, ohne sich seine Rechte bei der Abnahme vorzubehalten (§ 640 Abs. 2 BGB.).

Zu Frage 4: Wenn der einbehaltene Betrag die Wertminderung nicht völlig deckt, kann der Bauherr den weiteren Betrag, um den sich die Vergütung infolge der Mängel mindert, und den Betrag des Schadens, der ihm durch Vertragswidrigkeit und Gesetzesverletzung entstanden ist (vgl. zu 2), einklagen.

Zu Frage 5: Der Anspruch des Bestellers auf Mängelbeseitigung, Minderung des Preises und Schadensersatz wegen Mängel des Bauwerkes verjährt nach § 658 BGB. in fünf Jahren seit Abnahme des Werkes. In der im April 1925 unter dem Druck der Verhältnisse erfolgten Ingebrauchnahme zweier Zimmer würde eine Abnahme des Baues noch nicht zu erblicken sein, zumal er noch gar nicht vollständig fertig war. Eine Abnahme könnte frühestens in der wohl erst im Sommer 1925 erfolgten Beziehung des ganzen Baues er-

blickt werden. Die Verjährung würde also erst fünf Jahre nach dieser Ingebrauchnahme vollendet sein; ist also bisher noch nicht eingetreten.

Einrede weise können übrigens die Gewährleistungsansprüche des Bauherrn auf Minderung und Schadensersatz im Wege der Aufrechnung gegenüber dem Anspruch des Unternehmers auf Zahlung der Vergütung auch nach Verjährung der Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, wenn der Bauherr nur die Mängel vor Eintritt der Verjährung dem Unternehmer angezeigt hat (§§ 659f., 478, 479 BGB.).

Zu Frage 6: Das Schiedsgericht in der vorliegenden Form ist allerdings eine reine Farce. Es kann Ihnen dabei auch nicht der Vorwurf erspart werden, daß Sie die Sache so haben laufen lassen. Das schiedsrichterliche Verfahren ist in den §§ 1025—1048 der ZPO. geregelt und Sie hätten danach längst die Handhabe gehabt, als der zweite Schiedsrichter Ihnen mitteilte, daß weitere Verhandlungen des Schiedsgerichts zwecklos seien, er also offenbar die Ausübung der weiteren Tätigkeit verweigerte, die Ernennung eines anderen Schiedsrichters durch den Unternehmer, gegebenenfalls durch das zuständige Gericht zu erzwingen (§ 1051). Außerdem würde, da offensichtlich die beiden Schiedsrichter sich nicht einigen können, der Schiedsvertrag außer Kraft treten, wenn die Schiedsrichter (oder wenigstens einer von ihnen) dies den Parteien anzeigen würden (§ 1055). Denn daß die Parteien bei Abschluß des Schiedsvertrages etwa vereinbart hätten, es sollte für den Fall der Nichteinigung ein Obmann gewählt werden, ist nicht ersichtlich.

Die Sache kann dann also entweder durch ein neues Schiedsgericht erledigt werden, wenn die Parteien einen neuen Schiedsvertrag schließen, in dem zugleich Vorsorge zu treffen wäre, was zu geschehen hat, wenn ein Schiedsrichter die Erfüllung seiner Pflichten ungebührlich verzögert, und durch welche Stelle bei Uneinigkeit der Schiedsrichter ein Obmann ernannt werden soll, da sonst doch niemals ein Schiedsspruch oder eine vergleichsweise Beilegung des Streites vor dem Schiedsgericht zustande kommen könnte.

Zu Fragen 7 und 8: Der Bauunternehmer ist als Handwerker anzusprechen. Seine Ansprüche verjähren also nach § 196 Ziff. 1, 201 BGB. in zwei Jahren seit Schluß des Jahres, in welchem die Zahlung verlangt werden konnte, also Abrechnung erteilt worden ist.

Diese Verjährung ist aber unterbrochen (§§ 209, 220 BGB.), da im Sommer 1926 der Anspruch vor dem Schiedsgericht geltend gemacht worden ist und das Schiedsgericht bisher seine Tätigkeit noch nicht eingestellt hat. Das Schiedsverfahren kann daher gegenwärtig noch nicht als beendet angesehen werden, es hat auch nicht länger als zwei Jahre völlig geruht (§ 211 BGB.). Die Unterbrechung der Verjährung besteht daher noch fort.

Jedenfalls aber liegt die Sache so, daß der Bauherr sich vom Unternehmer ruhig auf Bezahlung der Restforderung vor dem ordentlichen Gericht verklagen lassen kann, wenn Sie durch Anzeige der Nichteinigung der Schiedsrichter die Außerkraftsetzung des Schiedsvertrages herbeiführen.

Es ist nicht anzunehmen, daß der Unternehmer mit seiner Forderung durchdringen würde, wenn tatsächlich das Verschulden an der Verteuerung des Baues auf seiner Seite liegt und die behaupteten Mängel bestehen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. B. u. A. in L. (Architektenhonoraransprüche aus einem Vertrag.)

Vorbemerkung der Schriftleitung. Wir behandeln diesen Fall so ausführlich, weil er ein warnendes Beispiel für einen aus heutiger Not der Architekten geborenen Vertrag ist, der dem Architekten nur einen ungewissen Wechsel auf die Zukunft ausstellt.

Tatbestand und Frage. Die Architekten haben für eine Grundstücksgesellschaft zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gelände übernommen und sind zur Führung aller bezüglichen Verhandlungen bevollmächtigt worden (mit Ausnahme der nebenherlaufenden privatrechtlichen). Dafür wird dem Architekten ein Honorar nach der GO. der Arch. gewährt, jedoch mit Rücksicht auf die Finanzlage der Gesellschaft unter folgenden Bedingungen: Für den Fluchtlinienplan wird ein Honorar festgesetzt, von dem ein bestimmter Betrag in drei Raten zu bestimmten Zeitpunkten gezahlt wird, während der Restbetrag auf die einzelnen Baustellen umgelegt werden soll, nach Größe der betreffenden Grundstücke. Zahlung der Teilbeträge an die Architekten jeweils bei der Anzahlung der ersten Rate auf die betreffenden Kaufverträge. Den Käufern soll ferner die Verpflichtung auferlegt werden, ihre Bauvorhaben nur durch die Architekten ausführen zu lassen. „Sollte einer der künftigen Käufer jedoch aus besonders wichtigen Gründen gezwungen sein, von einem anderen Architekten bauen zu lassen, so kann es im freien Ermessen der Architekten liegen, in einem solchen Falle von ihrer Forderung zurückzutreten. Bestimmend muß aber hierfür unter allen Umständen sein, daß der betreffende andere Architekt sich mit seinem Entwurf künstlerisch in das Gesamtbild einfügt.“

Sichern diese Bestimmungen die Architekten dagegen, daß auch ein etwaiger Käufer, der der Gesellschaft das ganze Gelände abkauft, den Architekten gegenüber diese Verpflichtung einhalten muß, oder kann dieser ohne weiteres auch mit anderen Architekten arbeiten? Was kann sonst zur Sicherung geschehen?

Antwort. Nach dem Vertrage haben Sie für die gesamten, von Ihnen zwecks Erlangung eines genehmigten Bebauungsplanes zu leistenden Arbeiten und die Durchführung des Bebauungsplanes folgende Ansprüche gegen die Gesellschaft:

1. Die Verpflichtung der Gesellschaft, 600 M. nach Genehmigung des Bebauungsplanes zu zahlen, ist die einzige auf Grund des bisherigen Vertrages gegen die Gesellschaft zu verfolgende und mit Sicherheit durchzusetzende, während die Durchführbarkeit aller sonstigen Ansprüche mehr oder weniger zweifelhaft erscheint.

2. Bezüglich des zusätzlichen Honorars von 940 M. ist zweifelhaft, ob beabsichtigt ist, daß Schuldner dieser Vergütung Ihnen

gegenüber die einzelnen Parzellenkäufer anteilig nach der Größe ihrer Grundstücke werden sollten oder ob die Gesellschaft ihre Schuldnerin bleiben und lediglich ihrerseits die Zahlung dieser Beträge durch Vertrag ihren Abkäufern auferlegen und für Sie einziehen sollte. Ich möchte letzteres annehmen, so daß die mit Ihnen getroffene Vereinbarung also den Sinn hat, daß Sie der Gesellschaft die betr. Beträge bis zum Verkauf der einzelnen Parzellen stunden und mit der Zahlung in Raten, wie sie sich aus der Größe der jeweils verkauften Grundstücksteile ergeben, einverstanden sind. Würde nun die Gesellschaft die Durchführung dieses Abkommens dadurch unmöglich machen, daß sie die Baustelle im ganzen veräußert, so könnten Sie m. E. die sofortige Zahlung der Vergütung durch die Grundstücksgesellschaft verlangen, da es Treu und Glauben zuwiderlaufen würde, wenn durch die lediglich auf der veränderten Entschließung der Gesellschaft beruhende Nichtausführung der Parzellierung Ihre Rechte aus dem Verträge beeinträchtigt werden würden (vgl. § 162 BGB.). Ein Käufer des gesamten Grundstücks wäre zur Zahlung Ihnen gegenüber nur dann verpflichtet, wenn er durch Vertrag mit der Grundstücksgesellschaft die Verpflichtungen der Verkäuferin übernahm und Sie mit dem Eintritt dieses neuen Schuldners in die Verpflichtungen der Verkäuferin einverstanden wären.

2. Die weitere Verpflichtung der Gesellschaft, und zwar die für Sie wichtigste, daß sie den künftigen Käufern von Baustellen die Verpflichtung auferlegen muß, daß die gesamte technische und architektonische Bearbeitung aller Bauvorhaben durch Sie erledigt wird, hat nur einen recht zweifelhaften Wert und bietet Ihnen jedenfalls keine volle Sicherheit dafür, daß Ihnen die Vorbereitung und Durchführung der Bauvorhaben tatsächlich übertragen wird.

a) Zunächst kann zweifelhaft sein, ob Ihr Anspruch auf Zuziehung bei den Bauvorhaben nicht durch den oben (zwischen Gänsefüßchen) zitierten Zusatz eine Einschränkung erleidet, durch die Ihre Mitwirkung im einzelnen Falle ausgeschlossen werden könnte. Wenn die Aufgabe Ihres Anspruchs auf Zuziehung zu den Bauten vollständig in Ihrem Belieben liegen sollte, so wäre es überflüssig gewesen, dies durch eine besondere Bestimmung festzulegen; denn daß Sie Rechte jederzeit aufgeben können, ist selbstverständlich. Es ist also doch wohl so gemeint gewesen, daß Sie bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen sich mit der Zuziehung anderer Architekten einverstanden erklären müßten. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, so würde es sich empfehlen, den betreffenden Absatz im Einverständnis mit der Gesellschaft zu streichen.

b) Abgesehen hiervon wäre die Durchführung Ihrer Ansprüche, wenn die Gesellschaft vereinbarungsgemäß ihre Parzellenkäufer vertraglich zu Ihrer Zuziehung verpflichtet, nicht ohne weiteres gegenüber den Käufern möglich. Ziehen die Käufer Sie nicht zu, sondern übertragen anderen Architekten die Planung und Bauleitung, so ist es zweifelhaft, ob sie nur gegenüber der Gesellschaft wegen der Vertragsverletzung haften oder ob Sie die Käufer direkt wegen Ihres entgangenen Gewinns verklagen könnten. Letzteres wäre zulässig, wenn das Gericht die zwischen der Gesellschaft und den Käufern getroffene Vereinbarung unter Berücksichtigung der Umstände und des Vertragszweckes dahin auslegen würde, daß aus den zwischen der Gesellschaft und den Käufern geschlossenen Verträgen Ihnen unmittelbar das Recht auf Vertragserfüllung gegenüber den Käufern zustehen sollte (§ 328 BGB.). Da eine solche Auslegung keineswegs sicher ist, empfiehlt sich eine Ergänzung des Vertrages dahin, „daß die Architekten B. u. A. unmittelbar das Recht haben, die Erfüllung dieser Verpflichtung von den Käufern zu verlangen und die aus einer Nichterfüllung sich ergebenden Ansprüche unmittelbar gegen die Käufer geltend zu machen; jegliche Ansprüche der Gesellschaft gegen die Käufer auf Erfüllung dieser Verpflichtungen werden hierdurch den Architekten B. u. A. auch ausdrücklich abgetreten“.

c) Wenn die Gesellschaft die Parzellen verkauft, ohne die Verpflichtung zu Ihrer Zuziehung den Käufern aufzuerlegen, so würden die Käufer nicht verpflichtet sein, Ihre Pläne zu honorieren und Sie zur Ausführung der Bauten zuzuziehen; eine Möglichkeit, die Übernahme dieser Pflichten durch jeden Rechtsnachfolger schon jetzt zu gewährleisten, etwa durch Eintragung einer Verpflichtung ins Grundbuch, besteht nicht, da eine Grunddienbarkeit mit dem gedachten Inhalt nicht zulässig ist. Unterläßt die Gesellschaft die Auferlegung der Verpflichtung auf die Käufer, so ist lediglich sie selbst Ihnen gegenüber wegen positiver Vertragsverletzung schadensersatzpflichtig.

Das gleiche würde der Fall sein, wenn die Gesellschaft bei einem Verkauf der ganzen Baustelle nicht vertraglich dafür Vorsorge trifft, daß Ihre Rechte bei einer künftigen Bebauung in gleicher Weise festgelegt werden, wie dies bei einer Parzellierung durch die Gesellschaft vertraglich vorgesehen war. Denn Ihre Vereinbarungen mit der Gesellschaft haben zur Grundlage und zum Inhalt, daß Sie für Ihre zugunsten der Gesellschaft geleistete Tätigkeit mit durch die spätere Hinzuziehung bei den Bauten entschädigt werden sollen. Die Gesellschaft hat also die Pflicht, zur Sicherung Ihrer späteren Zuziehung alle erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gibt sie den Plan der eigenen Parzellierung auf und kann sie das Grundstück nicht unter Übernahme einer gleichen Verpflichtung des Käufers loswerden, so hat sie Ihnen den Schaden zu ersetzen. Es wäre zweckmäßig, falls die Gesellschaft zu einer Änderung bzw. Ergänzung Ihres Vertrages bereit sein sollte, die ausdrückliche Bestimmung aufzunehmen, daß die Gesellschaft Ihre Pläne zu bezahlen und Sie wegen des entgangenen Gewinns der Bauleitung zu entschädigen hat, falls und soweit ihre Rechtsnachfolger nicht binnen bestimmter Frist die Pläne bezahlen bzw. Sie als Bauleiter zuziehen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Reg.-Bmstr. S. in S. (Verjährung der Forderungen des Architekten.)

Tatbestand und Frage. Ein Architekt hat für eine Baugenossenschaft von 1924 bis 1926 Planungen und Bauleitung geleistet.

Nach Beendigung der jeweiligen Bauten wurden Rechnungen über die Leistungen eingereicht, aber nur für 1925 voll bezahlt. Die Reststände aus 1924 und 1926 wurden mindestens jährlich einmal angemahnt, was die Genossenschaft allerdings bestreitet. Durch Zahlungsbefehl zur Zahlung der Restbeträge aufgefordert, lehnt die Genossenschaft jetzt die Bezahlung wegen Verjährung ab. Welche Entscheidungen höherer Gerichte sind in den letzten Jahren über diese Verjährungsfrage gefällt?

Antwort. Meiner Rechtsansicht am Schluß der Erörterungen über die „Verjährung der Honorarforderungen der Architekten“ in Nr. 28 der DBZ vom 8. April 1925 ist das Reichsgericht in einer späteren Entscheidung nicht beigetreten.

Das OLG. Frankfurt a. M. hat in der Entscheidung vom 24. Mai 1928 die Anwendung der zweijährigen Verjährung aus § 196 Ziff. 1 BGB. abgelehnt, weil die Architektentätigkeit über das rein Handwerksmäßige hinausgeht und eine künstlerische Betätigung erfordert, und es hat ferner auch die kurze Verjährung des § 196 Ziff. 7 BGB. abgelehnt, weil diese Bestimmung nur Dienstverträge betrifft, während es sich nach Ansicht des OLG. bei der Leistung des Architekten, dem Planung und Bauleitung obliegen, im wesentlichen um einen Werkvertrag handle. Auf die hiergegen eingelegte Revision hat das RG. aber in dem anliegenden Urteil vom 17. September 1929 dargelegt: Die Bauleitungstätigkeit des Architekten werde durch das ihm gleichzeitig übertragene Entwerfen der Bauzeichnungen nur vorbereitet und sei deshalb, wenigstens i. d. R., für den Charakter des ganzen Vertrages von ausschlaggebender Bedeutung; die Überwachung und Leitung der Bauten seien Dienstleistungen, hinter denen der Entwurf der Baupläne und Kostenanschläge als vorbereitende Nebenhandlungen in ihrer rechtlichen Bedeutung zurücktreten, so daß die vertraglichen Beziehungen der Parteien nach den bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über den Dienstvertrag zu beurteilen seien; dann aber unterlägen die Architektenforderungen der kurzen zweijährigen Verjährung nach Maßgabe des § 196 (Ziffer 7) BGB., wenn die Architekten die Leistung der nach ihren Zeichnungen ausgeführten Bauten gewerbmäßig übernommen haben, was in dem zur Entscheidung stehenden Fall nicht strittig war.

Diese Rechtsansicht wird zwar den Verhältnissen der Praxis m. E. nicht gerecht; es ist keineswegs in der Praxis regelmäßig so, daß die Herstellung der Pläne nur eine unwesentliche Vorbereitungs-handlung und die Bauleitung die vertragliche Hauptleistung darstellt; vielmehr kommt i. d. R. beiden Leistungen die gleiche Bedeutung zu, so daß meines Erachtens ein aus Dienst- und Werkvertrag gemischtes Rechtsverhältnis vorliegt, das nicht einer Vorschrift unterstellt werden dürfte, die sich ausschließlich auf Leistung von Diensten bezieht und eine Ausnahmebestimmung darstellt. Immerhin wird man leider damit rechnen müssen, daß andere Gerichte sich bei der Autorität des Reichsgerichts dessen dem Architekten ungünstiger Auffassung anschließen werden.

Können Sie nicht nachweisen, daß in Ihrem Falle — wie das Reichsgericht meint; ausnahmsweise — die Anfertigung der Baupläne eine selbständige wesentliche, die Bauleitung nicht nur vorbereitende Bedeutung haben sollte, so muß damit gerechnet werden, daß das entscheidende Gericht gemäß der Auffassung des Reichsgerichts Ihre Forderungen der zweijährigen Verjährungsfrist unterstellt.

Durch die Ihrerseits erfolgten Mahnungen würde eine Unterbrechung der Verjährungsfrist nicht eingetreten sein; nur wenn die Forderung durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung oder in anderer Weise (z. B. durch ein Stundungsgesuch) anerkannt worden wäre (§ 208 BGB.), würde von dem betreffenden Zeitpunkt an die Verjährungsfrist erneut zu laufen beginnen (§ 217 BGB.). —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. R. P. in L. (Löschung einer Hypothek für Forderungen eines Lieferanten.)

Tatbestand und Frage. Ein Grundstückseigentümer hat sich notariell verpflichtet, für Forderungen eines Lieferanten eine Hypothek zu bestellen. Er will jedoch die Rechnung vor Eintragung begleichen. Der Gläubiger verweigert nunmehr die Zurückziehung des Antrages bzw. die Löschung im Grundbuch, da er noch andere Forderungen an den Eigentümer habe. Auch das Grundbuchamt lehnt die Zurückziehung des Antrages ab. Was kann der Grundeigentümer dagegen tun?

Antwort. Wenn der notariell beglaubigte Antrag des Grundstückseigentümers auf Eintragung einer Hypothek zugunsten des Lieferanten beim Grundbuchamt eingereicht worden ist, so liegt eine gemäß § 873 Abs. 2 BGB. bindende dingliche Einigung über die Hypothekenbestellung vor, so daß kein Teil mehr einseitig die Eintragung hindern kann. Der Grundbuchrichter darf daher nur dann von einer Eintragung Abstand nehmen, wenn eine öffentlich beglaubigte Einverständniserklärung des Gläubigers zur Zurücknahme des Eintragungsantrages beigebracht wird; ist die Hypothek bereits eingetragen, so darf er sie nur auf Grund einer öffentlich beglaubigten Löschungsbewilligung des Gläubigers löschen. Die diesbezüglichen Gesetzesvorschriften sind klar und derart zwingend, daß Gerichtsentscheidungen in entgegengesetztem Sinne ausgeschlossen erscheinen.

Hat der Eigentümer die Forderung, die durch die Hypothek gesichert werden sollte (vor oder nach der Eintragung), bezahlt, so muß er den Gläubiger auf Erteilung der Löschungsbewilligung verklagen, wenn dieser sie verweigert. Der Eigentümer muß im Prozeß nachweisen, daß diejenige Forderung, für die ausweislich der Eintragungsbewilligung die Hypothek bestellt wurde, getilgt ist. Mit der Begründung, daß er noch andere Forderungen habe, kann der Gläubiger die Löschung nicht verweigern. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.