

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 53·54

DBZ

64. JAHR 1930

2. JULI

NR. 25

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

EIN NEUER ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES SÄCHSISCHEN BAUGESETZES

VON STADTBAURAT BOCK, FREITAL

Bereits im Jahre 1926 war dem sächsischen Landtage eine Novelle zur Abänderung des seit 1900 bestehenden „Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen“ vorgelegt worden. Weder diese Novelle noch ein späterer Entwurf für ein völlig neues Baugesetz wurden verabschiedet. Nunmehr liegt ein neuer Abänderungsentwurf vor, denn für Abänderung des bestehenden Gesetzes und gegen ein neues Baugesetz hatten sich inzwischen die meisten zuständigen Behörden und fast alle dazu gehörten Sachverständigen ausgesprochen. Einige Mängel, die vorwiegend in der Anordnung liegen, können mit in Kauf genommen werden gegenüber dem großen Vorzuge, daß die aufgenommenen Neuerungen leichter faßbar und in das gewohnte Bild einzugliedern sind, als wenn man sich mit völliger Neuordnung erst wesentlich langsamer vertraut machen muß.

Das Bestreben der Gesetzgeber war, die anerkannten Mängel des bestehenden Gesetzes zu beseitigen, das Gesetz zu erweitern unter Berücksichtigung der Fortschritte im Bauwesen seit 1900 und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Nachkriegszeit, und an die Gemeindeordnung vom 1. August 1925 in der Fassung vom 15. Juni 1925 anzupassen. Dabei wurden die Verfahrensvorschriften im Rahmen der Verwaltungsreform vereinfacht. Die wesentlichste Erweiterung erfuhr der III. Abschnitt durch Aufnahme des allerdings noch umstrittenen Begriffes „Flächenaufteilungsplan“ und der dazugehörigen eingehenden Bestimmungen. Grundsätzlich geändert wurde die Anliegerleistungsfrage. Die Neufassung erübrigt auch den bisher notwendigen Erlaß von besonderen Ortsbauordnungen, die nur noch für ganz besondere, im Gesetz einzeln benannte Fälle erforderlich werden.

Im einzelnen werden im Gesetz folgende Änderungen vorgeschlagen:

Im I. Abschnitte, der die „Allgemeinen Bestimmungen“ in den §§ 1 bis 7 behandelt, wurde eine Definition des „Baugrundstückes“ aufgenommen und der Begriff „Bauten“ auch ausgedehnt auf Feuerungsanlagen, Kläranlagen, Einfriedigungen und Futtermauern.

Im Oblastenbuche (§ 4) sollen nicht, wie bisher, nur baurechtliche Verpflichtungen, sondern auch der Vorbehalt des Widerrufs der Baugenehmigung eingetragen werden können.

Wichtig ist, daß nach § 6 das Recht der Ausnahmegenehmigung der Baupolizeibehörde allgemein übertragen werden soll; bisher war es Sache der Kreishauptmannschaft. Lediglich in einzelnen besonders bezeichneten Fällen, insbesondere bei Bauten der Gemeinden, ist das Einverständnis der Kreishauptmannschaft einzuholen.

Die meisten Änderungen und Erweiterungen hat der III. von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Flächenaufteilungsplänen handelnde Abschnitt erfahren.

Für ein unbebautes Gelände, das der Bebauung erschlossen werden soll, wird der Bebauungsplan obligatorisch gemacht — bisher „in der Regel“ (§ 15).

Neu aufgenommen wurden in § 17 (bisher in § 16), daß die Grenzen für die nicht dem Verkehre dienenden Freiflächen (Park- und Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Friedhöfe, Dauerkleingärten) die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen,

Grenzabstand der Bauten, Geschosßzahl durch Bebauungsplan zu regeln und in ihm Kläranlagen und Starkstromfernleitungen darzustellen sind.

Die im § 25 vorgesehene Befugnis der Baupolizeibehörde, unwesentliche Änderungen an Höhenlagen und Fluchtlinien sowie Verbrechung von Straßenecken im Bebauungsplane ohne förmliches Verfahren zu genehmigen, wird auch für die Einfügung, Streichung oder Verlegung einzelner Wohnstraßen zugelassen.

§ 38 enthielt bisher die Bestimmungen über die Ortserweiterungspläne, er ist jetzt folgendermaßen geplant:

(1) Ein Flächenaufteilungsplan ist für ein Gebiet aufzustellen, sobald und insoweit seine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung oder die Bedürfnisse des Verkehrs es erfordern.

(2) Der Flächenaufteilungsplan besteht aus Planzeichnungen und einer Planerläuterung. Das Nähere bestimmt die Ausführungsverordnung.

Im neuen § 38a werden die im Flächenaufteilungsplan vorzusehenden Flächen bestimmt: 1. Verkehrsflächen, 2. von der Bebauung ausgeschlossene oder in der Bebaubarkeit beschränkte Flächen, 3. Bergbauflächen, 4. Industrieflächen, 5. Wohnflächen; dabei sollen, soweit erforderlich (das fehlt in der Novelle von 1926), Angaben über die Höhenlage, die Hauptzüge der Wasserversorgung und der Entwässerung sowie über die Vorflutverhältnisse enthalten sein. In den §§ 38b bis 38e werden die Aufstellung und Genehmigung und im § 38 die auf die Selbstverwaltungskörper bzw. auf die beteiligten Gemeinden umlegbaren ungedeckten Kosten geregelt (nach § 78 kann die Gemeinde den ihr dadurch entstehenden Aufwand als Bauabgabe durch Ortsgesetz umlegen).

Bemerkenswert ist, daß die Forderung nach Elastizität des Flächenaufteilungsplanes jetzt berücksichtigt wurde. Nach der Novelle von 1926 mußte er, wie der Bebauungsplan, förmlich festgestellt werden, jetzt soll es genügen, den Plan dem Ministerium des Innern zur Genehmigung vorzulegen. Auch ist nicht mehr erforderlich, den Plan vier Wochen lang mit Widerspruchsverfahren auszulegen, weil „der Flächenaufteilungsplan nur die großen Gesichtspunkte behandelt, die weniger die Belange des einzelnen, als die der Gemeinde berühren“.

Den als berechtigt anzuerkennenden Wünschen auf Herabsetzung der Anliegerleistungen ist im § 39 dadurch Rechnung getragen, daß die Kosten für Landbeschaffung und Straßenherstellung vom Anbauenden nur noch bis zu 6 m bei doppelseitiger, bis zu 8 m bei einseitiger Bebauung (im alten Gesetze bis 12 bzw. 15 m) endgültig zu tragen sind. Für den Vorzug, an einem öffentlichen Platze anzuliegen, sind die entsprechenden Leistungen bis 12 m Breite zu übernehmen. Die Kosten für den Ausbau einer für den Verkehr notwendigen breiteren Straße kann die Gemeinde nach § 78 auf ein größeres Gebiet umlegen. Bezweckt § 39 die Vermeidung von Kosten für unnötig breite Straßen, so werden in gleicher Richtung gehende Bestimmungen über die einfache Bauart von Straßen im § 45 getroffen. Mehrkosten für kostspieligere Herstellungen hat die Gemeinde zu tragen.

Im V. Abschnitte — Umlegung und Enteignung von Grundstücken — ist im neuen § 67 wichtig und zu begrüßen, daß die Gemeinde Baulücken von einer Breite bis zu 50 m enteignen kann, wenn der Verfügungsberechtigte trotz dreimaliger, jedesmal binnen Jahresfrist zu wiederholender Aufforderung nicht baut.

Von dem im Abschnitt VII: Bebauung der Grundstücke vorgesehenen Änderungen seien folgende hervorgehoben:

Besondere Sicherungen sind für Einzugsgebiete von Trinkwassertalsperren vorgesehen (§ 85).

Nachbargrundstücke sind auch vor „störenden Geräuschen“ zu schützen. Kraftwagenhallen und Ställe können von einzelnen Gebietsteilen ausgeschlossen, oder unter besonderen Beschränkungen zugelassen werden (§ 86).

Durch Ortsgesetze können über die Ausgestaltung der Gebäude und Einfriedigungen, insbesondere über ihren Verputz, ihren Anstrich und die etwa anzubringenden Firmen- und Anpreisungsschilder besondere Vorschriften erlassen werden. Auch können durch Ortsgesetz für einzelne Straßen und Plätze an die zu errichtenden Gebäude höhere architektonische Anforderungen oder einheitliche Forderungen (z. B. Rahmenplanung) gestellt werden (§ 90).

Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise sind bei mindestens 10 m Länge zulässig, wenn das Straßenbild nicht durch kahle Brandmauern verunstaltet wird. Die Möglichkeit unschöner Einblicke in das Hinterland muß vermieden werden. Die von einer Verkehrsfläche aus sichtbaren Hinterseiten der geschlossenen Bauweise sind angemessen auszubilden (§ 96).

Ist die im neuzeitlichen Bebauungsplane auftretende Streifenbebauung beabsichtigt, so bedarf es eines einheitlichen Aufteilungsplanes. Die Reihen müssen voneinander einen Abstand einhalten, der mindestens der dreifachen Höhe der höheren Gebäude entspricht (§ 96b).

Beim Zusammentreffen verschiedener Gebäudehöhen ist für einen architektonisch befriedigenden Übergang zu sorgen (§ 93).

Zur Verhinderung zu großer Baudichte und Ausschachtung der Baugrundstücke ist der § 99, nach dem im bestehenden Gesetze die Hauptgebäude im allgemeinen nicht mehr als drei Geschosse erhalten sollen, dahin geändert worden, daß die Zahl der Geschosse nicht mehr als zwei betragen darf. Sollen in Gemeinden, in denen bisher höher gebaut wurde, drei

Geschosse zugelassen werden, so ist dazu ein Ortsgesetz notwendig.

Hoch- und Turmhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es u. a. aus städtebaulichen Rücksichten unbedenklich ist. Erforderlich ist in jedem Falle die Genehmigung des Ministeriums des Innern.

Neu ist auch die Regelung der Grundstücksbebauung: Von jedem Grundstücke dürfen nur zwei Zehntel überbaut werden. Zu weiterer Überbauung ist ein Ortsgesetz zu erlassen.

In ähnlichem Sinne einschränkende Bestimmungen sind für Hofgemeinschaften, Lichthöfe und Nebengebäude vorgesehen (§§ 101 bis 104).

Einzelne erleichternde Vorschriften über die technische Durchführung sind gemäß den „Bestimmungen über Kleinhausbauten“, die der Novelle vom Jahre 1926 als Anhang beigegeben waren, im Gesetze mit verankert worden.

§ 117 enthält die Bestimmungen, daß Querlüftung, bei Eckgebäuden Lüftung über Eck, erforderlich sind. In allen Küchen ist für wirksame Dunstableitung Vorkehrung zu treffen.

Speisekammer oder gut lüftbaren Speiseschrank hat jede Wohnung zu erhalten. Eigener Wohnungsabtritt ist auch für „Kleinstwohnungen“ unerlässlich. Schärfere Bestimmungen sind für Aborte, Baderäume und Klärgruben getroffen worden.

Nach § 151 des bestehenden Gesetzes kann, nach dem neuen Wortlaut muß die Baupolizei unzuverlässigen Bauunternehmern die Leitung oder Ausführung eines Baues untersagen.

Am Schluß sind alle Strafbestimmungen übersichtlich zusammengefaßt, während sie bisher bei einzelnen Paragraphen mit angeführt waren.

Es steht mir nicht genug Raum zur Verfügung, um dem Berichte über die Änderung auch eine Kritik, die näherer Begründung bedarf, die an einzelnen Stellen berechtigt ist und auch einsetzen wird, anzufügen.

Im allgemeinen kann man sagen, daß der vorliegende Entwurf gutzuheißen ist. Die am alten Gesetze und gegenüber den vorhergehenden Entwürfen vorgesehenen Abänderungen und Erweiterungen sind im großen ganzen tatsächlich Verbesserungen, die die heutigen städtebaulichen, hygienischen und ästhetischen Forderungen unserer Zeit berücksichtigen, für deren Durchführung den Baupolizeibehörden das neue Gesetz eine brauchbare Handhabe bietet. —

DEUTSCHE TAGUNG FÜR WOHNUNGSWESEN

Der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, die Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen, der Deutsche Verein für Wohnungsreform, die Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft und die Vereinigung Deutsches Archiv für Siedlungswesen haben ihre Jahrestagungen in der Zeit vom 4. bis 6. Juni dieses Jahres in Frankfurt a. M. zu einer „Deutschen Tagung für Wohnungswesen“ örtlich und zeitlich zusammengefaßt.

Den Auftakt der außerordentlich eindrucksvoll verlaufenen Tagung bildete eine gemeinschaftliche Eröffnungsversammlung im großen Saale des Saalbaues, die von mehr als 2000 Personen besucht war und durch Geheimrat Dr. Althoff, Münster i. W., eröffnet wurde. Dieser übertrug im Auftrage der beteiligten Verbände den Ehrenvorsitz an den Oberbürgermeister der Tagungsstadt, Herrn Dr. Landmann. Nach Begrüßungsansprachen von Ministerialrat Wölz (Reichsarbeitsministerium) und Präsident Dr. Mulert (Deutscher Städtetag) ergriff der Preuß. Wohlfahrtsminister Dr. Hirtsiefer das Wort.

„Die Zukunft der Wohnungswirtschaft“ lautete das Thema seines Vortrages, in dem er einen großangelegten Überblick über alle Teilprobleme, die mit dem Wohnungswesen zusammenhängen, gab. In einem kurzen Bericht können nur einige der wichtigsten Gesichtspunkte herausgegriffen werden. Der Minister vertrat die Ansicht, daß sich die bisherigen Lockerungen auf dem Gebiete der Zwangswirtschaft, auch diejenigen bezüglich der Geschäftsräume, bewährt hätten. Die völlige Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft und des Mieterschutzes könne jedoch erst erfolgen, wenn endlich einmal die Mieten der Alt- und Neubauwohnungen in Einklang gebracht seien und in einem gesunden Verhältnis zum Einkommen der breiten Massen stehen. Aber auch dann werde eine Rückkehr zum Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht

möglich sein, da dem Vermieter ein schrankenloses Kündigungs- und Steigerungsrecht nicht mehr eingeräumt werden könne. Vielmehr müsse an die Stelle des Rechtes der Zwangswirtschaft alsdann ein soziales Mietrecht treten. Hauptaufgabe sei nach wie vor die Förderung der Neubautätigkeit. Der Reinzugang an Wohnungen im Reich betrug 1924 bis 1929 insgesamt 1 400 000, in Preußen 816 000 ohne Landarbeiter- und Beamtenwohnungen. 68 v. H. aller Wohnungen sind in dieser Zeit mit Hauszinssteuermitteln und weitere 15,5 v. H. mit anderen öffentlichen Mitteln errichtet worden. Der augenblickliche Fehlbetrag beläuft sich in Preußen auf 400 000 Wohnungen. Erst in den Jahren 1935 bis 1940 wird eine starke Minderung dieses Fehlbetrages eintreten. Unerlässliche Voraussetzung einer gesunden Wohnungswirtschaft ist die Senkung der Zinssätze. Man muß verlangen, daß die starke Herabsetzung des Reichsbankdiskonts eine Senkung der Hypothekenzinsen nach sich zieht. Wenn es unmöglich sein sollte, auf diesem Wege eine ausreichende Verbilligung des Baukapitals zu erreichen, so müsse eine Erhöhung des Hauszinssteueranteiles in Betracht gezogen werden. Wenn auch zur Zeit die Errichtung von Kleinstwohnungen, die jedoch noch der Forderung der Geschlechtertrennung Rechnung tragen sollen, nicht umgangen werden kann, so bleibt doch nach wie vor das Einfamilienhaus die Idealwohnung. Da dieses in erster Linie durch die Bausparkassen gefördert wird, so verdient die Bausparkassenbewegung schon aus diesem Grunde weitgehende Förderung; denn in den letzten Jahren wurden zu viele Menschen zu Mietern gemacht und zu wenige Eigenheime gebaut.

Einzeltagungen. Während der Hauptverband der Baugenossenschaften schon vor der Eröffnungsversammlung seine Hauptversammlung abgehalten hatte, folgte die 12. Hauptversammlung der

„Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen“ am Tage danach in der Aula der Universität. Sie stand unter der Leitung des Stadtbau Direktors Dr.-Ing. A. Gut, München. Die Tagesordnung wies nicht weniger als fünf Vorträge auf, die sich sowohl durch interessante Themata, als auch durch namhafte Redner auszeichneten. Den Reigen eröffnete Oberbürgermeister Dr. Landmann, Frankfurt a. M., der über „Die öffentliche Hand im Wohnungswesen“ sprach. Nach der Art und dem Umfang dieser stellte er in der Geschichte des Wohnungswesens drei Epochen fest, deren letzte mit der Beendigung des Weltkrieges eingesetzt hat. In dieser greift zum erstmalig die öffentliche Hand unmittelbar in den Produktionsprozeß ein, und zwar mit unbestrittenem Erfolge. Das wichtigste der mehr geschichtlichen Betrachtung war die Schlußfolgerung, die dahin ging, daß eine erfolgreiche Zukunftsarbeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens auch nach Beseitigung des eigentlichen Wohnungsmangels weiterhin starke öffentliche Mittel verlange, da die Vorkriegserfahrungen gelehrt hätten, daß soziale Gesetzgebung allein nicht ausreiche, um einen sozialhygienischen und kulturnotwendigen Kleinwohnungsbau durchzuführen.

Zu einer ähnlichen Schlußfolgerung kam der nächste Redner, Ministerialrat Dr. Wölz, der Leiter der Abteilung für Wohnungs- und Siedlungswesen im Reichsarbeitsministerium, der über „Die Zukunft der Hauszinssteuer“ sprach. Er kam zu dem Ergebnis, daß die Hauszinssteuer für eine Zeitspanne, die heute noch nicht übersehen werden könne, mindestens als zweite Hypothek für die Wohnungen der breiten Masse der Bevölkerung notwendig sei. Außerdem werde die Hauszinssteuer in der Zukunft zur Lösung bestimmter sozialer Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens im Zusammenhang mit der Gesundheitsfürsorge, der Kriegsbeschädigtenfürsorge und der Kinderreichenfürsorge benötigt.

Im Sinne der beiden Vorträge lag eine Entschliebung, die die beschleunigte gesetzliche Sicherung der finanziellen Grundlage des Wohnungsneubaues in der Form der Erfassung eines Teiles der Altmiete mindestens in Höhe des heutigen Aufkommens der Hauszinssteuer auf lange Sicht dringend forderte. Sie wurde durch die Versammlung, die 700 bis 800 Personen stark war, einstimmig angenommen.

Nach einem weiteren Vortrag des Kammergerichtsrats Dr. Günther, Berlin, über „Die Rechtsprechung des Kammergerichts in Wohnungsmangelsachen“ erläuterte Stadtrat May, Frankfurt a. M., in einem Vortrag über das Thema „Fünf Jahre Frankfurter Wohnungsbau“ an der Hand von Lichtbildern die Gesichtspunkte, die für die Frankfurter Wohnungspolitik maßgebend gewesen sind.

Den Abschluß dieser Versammlung bildete ein Vortrag des Stadtbauinspektors Dr.-Ing. Albert Gut, München, über „Das Problem der Einfachwohnung“. Der Redner ging davon aus, daß das Wohnungsneubauproblem, das bisher immer noch ein solches der Masse war, in dem Sinne, daß es galt, möglichst schnell möglichst viele Wohnungen zu erbauen, nunmehr immer mehr ein rein wirtschaftliches Problem wird. Und zwar rückt die Frage der Mietenbildung immer mehr in den Vordergrund. Da nämlich die Mieten der Neubauwohnungen von der großen Masse derjenigen Wohnungsuchenden, die heute noch ohne Wohnung sind, wegen wirtschaftlicher Schwäche nicht bezahlt werden können, tritt immer häufiger der Fall ein, daß Neubauwohnungen erst nach Ablauf einer gewissen Zeit vermietet werden können. Um der Gefahr des Leerstehens von Neubauwohnungen zu begegnen, ist es wichtig festzustellen, wie hoch der Mietbetrag ist, der von den noch wohnungslosen Bevölkerungsschichten bezahlt werden kann. Auf Grund der Untersuchung des Einkommens einer großen Zahl von verschiedenen Arbeiterkategorien erscheint es

zweckmäßig, in bezug auf die Mietpreislage drei Sorten von Wohnungen zu erstellen, und zwar solche mit einem Monatsmietpreis von 40 bis 45 RM, 52 bis 55 RM und 25 bis 27 RM. Die bisher errichteten Neubauwohnungen überschreiten diese Mietpreise zum Teil erheblich. Die genannten Mietpreise können nur erreicht werden, wenn man die Errichtung von sogenannten „Einfachwohnungen“ herangeht. Eine „Einfachwohnung“ entsteht dadurch, daß man von der Miete ausgeht und feststellt, was um die festgesetzte Miete erbaut werden kann. Ein bestimmtes kulturelles Wohnminimum darf dabei nicht unterschritten werden. Der Redner untersuchte die Frage, ob dieses erreicht werden kann und welche Vereinfachungen im Wohnungsbau im einzelnen zu diesem Zweck vorgenommen werden können. Die Untersuchungen erstreckten sich u. a. auf die Zahl der Wohnungen im Hause und im einzelnen Stockwerk, auf die Ausbildung des Treppenhauses und vor allem auf die Ausbildung der einzelnen Wohnung (Zahl und Größe der Räume, Ausstattung usw.), auf die Frage des Einzelbades und Gemeinschaftsbades, des Einzelaborts und des Gemeinschaftsaborts, auf die Anlage von Keller, Speicher und Waschküche, auf Heizung und Beleuchtung sowie die äußere Ausbildung. An der Hand von zahlreichen Lichtbildern ausgeführter Anlagen zeigte der Redner, daß es selbst bei den heutigen schwierigen Verhältnissen möglich ist, „Einfachwohnungen“ zu den angegebenen Mietpreisen zu erstellen. (Auf die Mitteilung weiterer Einzelheiten kann verzichtet werden, da der Vortrag zusammen mit den übrigen Vorträgen in einem gedruckten Tagungsbericht veröffentlicht werden wird.)

Den Abschluß der Gesamttagung bildete eine gemeinschaftliche Versammlung des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, der Gartenstadt-Gesellschaft und des Archivs für Siedlungswesen unter dem Vorsitz von Oberbürgermeister Lueken, Kiel. Das gemeinschaftliche Verhandlungsthema lautete:

„Die Umsiedlung, ein Problem der Wohnungsnot, der gartenstädtischen Siedlung und der Wirtschaftsreform.“ Den einleitenden Vortrag zu diesem Thema hielt Staatssekretär Krüger vom Preuß. Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Seine Ausführungen kamen zu der Feststellung, daß aus allgemeinen wirtschaftspolitischen, sozialpolitischen und staatspolitischen Gründen eine Verstärkung und Verdichtung der ländlichen Bevölkerung notwendig sei. Deshalb müsse mit allen Mitteln versucht werden, der Abwanderung der Landarbeiter und nachgeborenen Bauernsöhne dadurch entgegenzuwirken, daß ihnen auf dem Lande befriedigende Lebensbedingungen geboten werden. Der zweite Redner, Verwaltungsrechtsrat v. Gruner, Vorstand des Reichverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften, vertrat die Ansicht, daß die dauernde Arbeitslosigkeit in Deutschland nicht durch eine industrielle Produktionssteigerung, sondern nur durch Abdrängung der überschüssigen Arbeitskräfte der Stadt auf die Landwirtschaftsarbeit, d. h. durch die Umsiedlung von 10 Millionen besitzloser städtischer Arbeiterfamilien in ländliche Heimstätten gelöst werden könne. Diese Riesenaufgabe müsse sich mindestens auf die beiden nächsten Jahrzehnte erstrecken und erfordere u. a. Bereitstellung öffentlichen Bodens für die Neusiedlung, Einsatz aller verfügbaren öffentlichen Mittel für die Finanzierung der Umsiedlung und Einführung einer zweijährigen Arbeitsdienstzeit an Stelle einer Militärdienstzeit, um die notwendigen beweglichen Arbeitskräfte zu beschaffen.

Die Tagung war eine Arbeitstagung, die nur einmal durch eine zwanglose gesellschaftliche Veranstaltung im Palmengarten unterbrochen wurde. Zwischen den einzelnen Versammlungen fanden zahlreiche Besichtigungsfahrten statt. Auch der vorbildlichen Festschrift über das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt, für die Magistratsoberbaurat Nosbisch verantwortlich zeichnete, sei wenigstens durch kurze Erwähnung gedacht. —

BAUINDUSTRIE

Der Einfluß der Baukonjunktur auf die Eisen- und Holzindustrie. Die Aufnahmefähigkeit des Baumarktes für Walzwerkzeugnisse ist infolge des konjunkturellen Rückganges der gesamten Bautätigkeit und der Auftragsbeschränkung der öffentlichen Hand gegenwärtig nur gering. Wenn trotzdem der Absatz von Eisenträgern im März noch etwas zugenommen

hat, so ist dies — abgesehen von der jahreszeitlich bedingten Belebung des Geschäftes — auf die steigende Verwendung von Stahlgerippen namentlich im Kleinwohnungsbau zurückzuführen. Die Eisen- und Stahlindustrie, die ebenfalls unter der Abschwächung der Bautätigkeit litt, schränkte den Bezug von Stabeisen, Bandeseisen und Walzdraht beträchtlich ein.

In der Holzverarbeitenden Industrie war der Beschäftigungsgrad in dem letzten Monat niedriger

als zur gleichen Zeit des Vorjahres. Der Rückgang im Wohnungsbau und die Abnahme der Kaufkraft dürften zu einer dem Vorjahr gegenüber geringeren Nachfrage führen. In der Sägeindustrie verschärfen sich im ersten Vierteljahr 1950 die konjunkturellen Rückgangstendenzen; trotz der ungewöhnlich milden Witterung ging die Beschäftigung wesentlich stärker als in früheren Jahren zurück. Die in den letzten Wochen zögernd einsetzende Saisonbelegung dürfte weiterhin zunehmen, jedoch bei den wenig günstigen Aussichten am Baumarkt den Vorjahresumfang bei weitem nicht erreichen. Die Beschäftigung in der Sperrholzindustrie besserte sich saisonmäßig und wird mit fortschreitender Bausaison voraussichtlich weiter zunehmen. —

Die Lage in der Zementindustrie. Aus dem soeben veröffentlichten Geschäftsbericht des Westdeutschen Zementverbandes über das Geschäftsjahr 1929 entnehmen wir, daß sich der Absatz des Verbandes um rund 17 v. H. vermindert hat. Kapitalmangel verursachte Zusammenschlüsse, Betriebszusammenlegungen und Arbeitseinstellungen. Der Kampf gegen die Außenseiter ist auch im neuen Jahre nicht zum Stillstand gekommen. Bisher sind im Jahre 1929 verschiedene Außenseiterwerke zum Erliegen gekommen und aus der Produktion ausgeschieden. Dafür sind jedoch neue Betriebe aufgetaucht und an ihre Stelle getreten. Infolgedessen und unter Einwirkung des geringen Verbrauchs an Zement ist, namentlich seit Beginn 1930, ein heftiger Konkurrenzkampf entstanden. Der Syndikatsvertrag, der Ende 1930 abläuft, hat nur dann Aussicht auf Erneuerung, wenn die für die Aufnahme in Betracht kommenden Außenseiterwerke dem Verträge beitreten.

BAUHANDWERK

Zur wirtschaftlichen Lage des Bauhandwerkes. Die Wirtschaftslage des Bauhandwerkes wird gegenwärtig durch folgende Symptome gekennzeichnet: Rückgang des Auftragsengagements und der Beschäftigung, verminderte Umsatzfähigkeit bei geringer Gewinnspanne und Verluste infolge von Zahlungsstockungen bei der Kundschaft.

Im Baugewerbe sank die Zahl der arbeitstäglich Beschäftigten im ersten Vierteljahr unter Vorjahreshöhe. Besonders gering war die Beschäftigung bei den Maurern. Hier lag im Februar die Beschäftigtenzahl rund 50 v. H. unter derjenigen vom Februar 1929, obgleich damals infolge der außergewöhnlichen Kälte die Bautätigkeit in dem größten Teil des Monats fast vollständig ruhte. Dieser Rückgang der Beschäftigtenzahl wurde zwar durch eine Verlängerung der Arbeitszeit teilweise ausgeglichen; trotzdem war die Beschäftigung geringer als im Vorjahre. Diejenigen Handwerksgruppen des Baugewerbes, die in erster Linie für die Fertigstellung der Rohbauten in Betracht kommen, waren im ersten Vierteljahr infolge des verhältnismäßig großen Bestandes an unvollendeten Bauten aus der vorigen Bauperiode besser beschäftigt. Dies gilt besonders für Dachdecker und Klempner, während die Innenberufe, wie Tischler, Maler, Tapezierer und Glaser, teilweise nur den Beschäftigungsgrad des Vorjahres erreichten.

Da nach den bisher erteilten Bauerlaubnissen mit einer Verringerung des Bauvolumens für das laufende Jahr gerechnet werden muß, bestehen für die einzelnen Handwerksgruppen des Baugewerbes folgende Aussichten: das Maurerhandwerk wird trotz vorübergehender saisonbedingter Steigerung der Tätigkeit das ganze Jahr hindurch mangelhaft beschäftigt sein. Bei Dachdeckern und Klempnern wird die verhältnismäßig günstige Arbeitsmarktlage noch solange anhalten, bis die übernommenen Rohbauarbeiten fertiggestellt sind. Bei den Handwerksgruppen der Innenberufe wird die Beschäftigung in den nächsten Monaten etwa der saisonmäßigen Höhe entsprechen. Die Verschlechterung der Arbeitsmarktlage wird sich hier erst gegen Ende der Bausaison zeigen. —

WOHNUNGSBAU

Wohnungsbau in Zürich. Das Statistische Amt der Stadt Zürich schätzt nach dem „Schweizer Baublatt“ die Zahl der im Laufe des Jahres 1950 auf den Markt gelangenden Wohnungen in der Stadt Zürich auf etwa 5000 und in der Umgegend auf etwa 600 bis 700. Für das laufende Jahr könne aller Voraussicht nach mit einer weiteren Zunahme der Eheschließungen und damit auch mit einem zunehmenden Verbrauch aus der ortsansässigen Bevölkerung gerechnet werden, der viel-

leicht auf etwa 2500 Wohnungen zu schätzen sei. Demnach würden von den 5000 Wohnungen noch 500 für den Bedarf neu zuziehender Familien frei sein. Halte sich dieser Bedarf auf der Höhe der beiden Vorjahre, so werde sich die Lage des Wohnungsmarktes in Zürich nicht nennenswert verändern. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. S. in D. (Mehrforderungen bei einem Werkvertrag in Pauschalsumme.)

Tatbestand und Frage. Ein Unternehmer übernimmt zum Pauschalpreis von 35 000 M. einen Bau „unter Ausschluß jedweder Nachrechnungen“. Er hat auch die Richtigkeit der Massenberechnung ausdrücklich anerkannt. Nachdem der Bau im Rohbau fertiggestellt ist, verlangt der Unternehmer jedoch Nachzahlungen, da sich die Massen des Anschlages als zu knapp berechnet ergeben hätten. Er verlangt Bezahlung zu den Vertrags einzelpreisen nach Aufmaß.

Ist der Unternehmer zu dieser Forderung berechtigt und zur Einstellung der Arbeiten, falls die Forderung abgelehnt wird?

Antwort. 1. Nach dem klaren Wortlaut des Vertrages ist jeder Anspruch des Baumeisters auf eine über den vereinbarten festen Pauschalpreis hinausgehende Vergütung ausgeschlossen, da Änderungen des Projekts nicht stattgefunden haben, sondern dieses nach den Zeichnungen ausgeführt ist, und nur die Massen, die der Baumeister zu prüfen hatte und nach eigener Bestätigung auch geprüft hat, irrtümlich zu knapp berechnet waren.

2. Der Baumeister ist verpflichtet, die Arbeiten für den vereinbarten Festpreis zu Ende zu führen. Wenn er bei Ablehnung einer Preiserhöhung durch den Bauherrn die Arbeiten einstellt, muß er gemäß § 526 BGB. zur Fertigstellung unter Bestimmung einer angemessenen Frist aufgefordert werden mit der Androhung, daß nach fruchtlosem Fristablauf die Annahme der Leistungen abgelehnt und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt werde. Nach Fristablauf ist der Bauherr berechtigt, die noch auszuführenden Arbeiten anderweit zu vergeben und den Baumeister für entstehende Mehrkosten in Anspruch zu nehmen.

Eine Fristsetzung erübrigt sich, wenn der Baumeister die Fertigstellung der Arbeiten ausdrücklich verweigert. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. K. in H. (Rechte und Pflichten aus vorzeitiger Benutzung eines noch nicht rechtmäßig erworbenen Grundstückes.)

Tatbestand und Frage. Ein Unternehmer hat ein Grundstück seit Jahren unentgeltlich benutzt, das er vom Eigentümer vor Zeugen, aber ohne notarielle Beglaubigung gekauft hat. Auf den Kaufpreis sollten die Arbeiten des Unternehmers, die 1924 ausgeführt sind, zum Teil verrechnet werden. An eine Bezahlung des Grundstückes ist bei der wirtschaftlichen Lage des Unternehmers heute nicht zu denken, dieser hat aber schon vor den Verkaufsverhandlungen eines kleinen Büro- und ein Stallgebäude auf dem Grundstück errichtet. Da auf gutlichem Wege eine Einigung mit dem Unternehmer nicht zustande kommt, soll jetzt gerichtlich gegen ihn vorgegangen werden. Es ergeben sich dabei folgende Fragen:

1. Hat der Unternehmer das Recht, die von ihm errichteten Stall- und Bürogebäude wieder abzureißen und den früheren Zustand wieder herzustellen?

2. Kann er für die Baulichkeiten Aufrednung verlangen?

3. Kann der Grundstückseigentümer die Baulichkeiten vermieten, da der Unternehmer auf die Restkaufsumme bis heute Zinsen nicht gezahlt hat?

4. Steht dem Grundeigentümer das Recht der Zinsaufrednung vom Grundstückswert zu?

5. Kann der Unternehmer von ihm bezahlte Straßen- und Kanalbaukosten, wenn die Gebäude bestehen bleiben, vom Grundstückseigentümer zurückverlangen?

Antwort. Zu Frage 1: Ein rechtsgültiger Kaufvertrag, auf Grund dessen der Unternehmer die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück verlangen könnte, liegt nicht vor, da er nicht notariell beurkundet ist. Der vom Unternehmer vor dem mündlichen (unwirksamen) Kauf errichtete Stall und das von ihm nachher aufgeführte Bürogebäude gehen gesetzlich in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Unternehmer darf die Bauten nicht eigenmächtig abreißen.

Zu Frage 2: Der Unternehmer kann für die errichteten Baulichkeiten eine Geldsumme nach den Vorschriften des § 812 ff. BGB. über ungerechtfertigte Bereicherung verlangen, also den Betrag, um den sich der Grundstückswert durch die Baulichkeiten erhöht hat.

Zu Frage 3: Der Grundstückseigentümer kann die Baulichkeiten vermieten, soweit nicht dem Unternehmer auf Grund der Vereinbarungen ein (entgeltliches oder unentgeltliches) Benutzungsrecht zusteht. Ist die Gebrauchsüberlassung nicht für eine bestimmte Zeit erfolgt, so kann die Überlassung der Baulichkeiten an den Grundstückseigentümer jederzeit verlangt werden, wenn sie unentgeltlich geschah, und erst nach Kündigung gemäß § 565 BGB., wenn sie entgeltlich erfolgt ist.

Zu Frage 4: Zinsen vom Grundstückswert kann der Eigentümer nicht verlangen, wenn der Unternehmer das Grundstück im Verlauf des späteren Abschlusses eines rechtsgültigen Kaufvertrages in Benutzung genommen hat; wohl aber — wenn nicht eine unentgeltliche Benutzung vereinbart ist — eine Benutzungsentschädigung aus ungerechtfertigter Bereicherung insoweit, als der Unternehmer durch die Benutzung der Räume notwendige Aufwendungen erspart hat.

Zu Frage 5: Die vom Unternehmer an die Stadt gezahlten Straßen- und Kanalbaukosten, deren Zahlung dem Grundstückseigentümer zugute kommt, kann der Unternehmer vom Eigentümer wegen ungerechtfertigter Bereicherung erstattet verlangen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.