BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT
FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFTE
BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 75·76
HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN
ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR
DBZ
64. JAHR 1930
17. SEPTEMBER
B NR. 36
BERLIN SW 48

DIE „DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR ÖFFENTLICHE ARBEITEN" TRITT IN TÄTIGKEIT

VON GEH. REG.-RAT DR. SYRUP, PRÄSIDENT DER REICHSANSTALT FÜR ARBEITSVERMITTLUNG UND ARBEITSLOSENVERSICHERUNG

Am 1. August ist in Berlin die Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten mit einem Aktienkapital von 150 Mill. RM und ausgewiesenen Rücklagen im Betrage von 105 Mill. RM gegründet worden. Zweck der Gesellschaft ist, die Errichtung und den Ausbau werteschaffender Anlagen zu fördern, und zwar durch Aufnahme von Anleihen und Darlehen im In- und Ausland und durch die Gewährung von Darlehen im Inlande an öffentlich-rechtliche oder gemischt-wirtschaftliche Unternehmungen. Die Annahme von Depositen und der Betrieb von Bankgeschäften ist der Gesellschaft nicht gestattet. Die Tätigkeit der Gesellschaft ist gemeinnützig. Ihre Geschäfte werden auftragsweise durch die Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G. in Berlin besorgt. Die Gesellschaft untersteht der Aufsicht des Deutschen Reiches, die durch einen Reichskommissar ausgeübt wird. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören neben den Vertretern der Reichsministerien und der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung namhafte Persönlichkeiten der Wirtschaft an. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Reichsminister a. D. Dr. Dernburg gewählt.

Das Deutsche Reich hat Forderungen, die ihm aus Darlehen der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge zustehen und bisher von der Reichsanstalt verwaltet wurden, im Betrage von rund 400 Mill. RM in die neue Gesellschaft eingebracht. Darlehnsschuldner sind Länder, Kommunen, Provinzialverbände, Wassergenossenschaften, Deichverbände und gemischt-wirtschaftliche Gesellschaften des Privatrechtes mit überwiegend öffentlich-rechtlichem Charakter. Diese Forderungen sind gut. Zinsen und Amortisationsraten sind bisher — von sehr geringen Ausnahmen abgesehen — fristgemäß von den Darlehnsnehmern gezahlt worden.

Die zwingende Ursache, die zur Gründung der neuen Gesellschaft geführt hat, lag in der Unmöglichkeit, weitere große Haushaltsmittel des Reiches der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge zur Verfügung zu stellen, und in der Möglichkeit, den bisher angesammelten Vermögensstock von rund 400 Mill. RM zu mobilisieren. Auf der Grundlage der eingebrachten Darlehnsforderungen des Reiches wird die Gesellschaft Auslandsanleihen aufnehmen. Schon vor Gründung der Gesellschaft waren die Reichskreditgesellschaft und die Deutsche Bau- und Bodenbank im Auftrage der Reichsregierung mit einer ausländischen Bankengruppe von internationaler Bedeutung in Verhandlungen eingetreten, deren baldiger Abschluß bevorsteht. Voraussichtlich wird für die Auslandsanleihe ein 5½%iger oder 6%iger Typ mit 25jähriger Laufzeit gewählt werden. Für die erste Anleihe ist ein Gesamtbetrag von 45 Mill. Dollar vorgesehen, von denen zunächst als erste Tranche 20 bis 25 Mill. Dollar aufgelegt werden sollen.

Die Darlehen, welche die Gesellschaft den Trägern der Notstandsarbeiten gewährt, werden sich hinsichtlich der Laufzeit und der Zins- und Tilgungsbedingungen nach der arbeitsmarktpolitischen Bedeutung und der wirtschaftlichen Struktur der geförderten Arbeiten richten. Die Gesellschaft wird in der Lage sein, die Zinseinnahmen, die ihr aus dem Grundstock der verwalteten Darlehen zufließen, teilweise zur Verbilligung der von ihr aus Anleihemitteln zu gewährenden Darlehen zu verwenden.

Der allgemein gehaltene Name der neuen Gesellschaft, Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten, hat Zweifel über ihr Aufgabengebiet aufkommen lassen. Es sei deshalb betont, daß die Geschäfte der Gesellschaft sich ausschließlich auf dem Gebiete der sogenannten „werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge" bewegen werden. Die Bedeutung der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge besteht zunächst darin, daß sie einem Teil der Arbeitslosen für eine gewisse Zeit Arbeit und Verdienst gibt und dadurch den wirtschaftlichen und moralischen Folgen langer Arbeitslosigkeit entgegenwirkt. Sie besteht weiter darin, daß die Notstandsarbeiten eine Prüfung der Arbeitswilligkeit der Arbeitslosen ermöglichen. Darüber hinaus hat die werteschaffende Arbeitslosenfürsorge jedoch große wirtschaftliche Bedeutung. Bei den Notstandsarbeiten werden neben den Arbeitslosen andere Arbeitskräfte verwendet, wie z. B. die Stammarbeiter der Unternehmer, welche die Bauausführung übernommen haben, oder Facharbeiter, die für bestimmte Verrichtungen gebraucht werden und aus den Reihen der Arbeitslosen nicht entnommen werden können. Bei der technischen und finanziellen Vorbereitung und Abwicklung der Arbeiten finden technische und kaufmännische Angestellte Beschäftigung.

Für die meisten Notstandsarbeiten sind ferner umfangreiche Materialbeschaffungen notwendig; sie dienen daher in sehr erheblichem Umfange auch einer Belebung der Industrien, die diese Materialien liefern, wie z. B. der Steinindustrie, der Zementindustrie, Holz-, Eisen- und Maschinenindustrie.

Neben der arbeitsmarktpolitischen Bedeutung ist bei der Auswahl der Notstandsarbeiten die Wirtschaftlichkeit der wichtigste Gesichtspunkt. Die geförderten Maßnahmen sollen nicht nur durch die Arbeit selbst die Arbeitslosigkeit verringern. Sie sollen auch nach ihrer Fertigstellung für die Volkswirtschaft produktiven Wert haben. Daher werden solche Maßnahmen bevorzugt behandelt, die geeignet sind, die Mengen einheimischer Nahrungsmittel, Rohstoffe oder Betriebsstoffe zu vermehren oder Verkehrswege zu erschließen. So ergeben sich als Notstandsarbeiten in der Hauptsache Meliorationen, Flußregulierungen, Kraftgewinnungsanlagen, Straßenbauten und sonstige Tiefbauten. Alles Arbeiten, bei denen die Menschenkraft bei der Bewegung großer Erdmassen eine überragende Rolle spielt und bei denen eine große Zahl von Arbeitslosen gleichzeitig eingesetzt werden kann. In drei Jahren, nämlich vom 1. Januar 1927 bis 31. Dezember 1929, wurden bei derartigen geförderten Notstandsarbeiten mehr als 45 Millionen Arbeitslosentagewerke geleistet; 15 Millionen entfielen auf den Straßenbau, 9 Millionen auf Meliorationen und Flußregulierungen, 7 Millionen auf Kraftgewinnungsanlagen u. dgl. und 14 Millionen Arbeitertagewerke auf sonstige Tiefbauten. Nach den Erfahrungen und Feststellungen der letzten Jahre konnten im Laufe eines Jahres rund 250 000 Arbeitslose (für drei Monate oder auch länger) zu Notstandsarbeiten herangezogen werden, ohne Be-

rücksichtigung der Arbeitslosen, denen indirekt in den Betrieben der Stein-, Holz-, Eisen- und Maschinenindustrie Arbeitsmöglichkeiten erschlossen wurden.

Aus der Aufzählung der Arten von Notstandsarbeiten ist ersichtlich, daß als Träger der Notstandsarbeiten öffentliche Körperschaften oder gemischt-wirtschaftliche Unternehmungen in Betracht kommen.

Private, auf Erwerb gerichtete Unternehmungen sind von der Förderung ausgeschlossen.

Dagegen sollen die öffentlichen Körperschaften Notstandsarbeiten nicht in eigener Regie ausführen. Die Arbeiten sind auszuschreiben und zu vergeben auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen. Eine Ausnahme bildet im wesentlichen nur die Förderung von Landarbeiterwohnungen, die der Bekämpfung der Landflucht dient — eines der schwierigsten und dringlichsten Probleme der deutschen Arbeitsmarktpolitik. Bis zum Ende vorigen Jahres wurden mit Mitteln der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge mehr als 56 000 Landarbeiterwohnungen als Werkwohnungen oder Eigenheime gebaut.

In Würdigung der großen sozial- und wirtschaftspolitischen Gesichtspunkte hat sich die Reichsanstalt bisher nicht nur um das Zustandekommen von Notstandsarbeiten bemüht, sondern derartige Maßnahmen auch finanziell gefördert. Die Reichsanstalt wird dies auch jetzt nach Gründung der „Deutschen Gesellschaft für öffentliche Arbeiten" in gleichem Maße und Umfange weiter tun. Die finanzielle Stützung der Notstandsarbeiten seitens der Reichsanstalt richtet sich begreiflicherweise nach der ersparten Arbeitslosenunterstützung, d. h. nach der Zahl der Tagewerke, die von den Arbeitslosen bei der Notstandsarbeit geleistet werden. Werden z. B. an einem Straßenbau, der als Notstandsarbeit durchgeführt wird, 500 Arbeitslose je 100 Werktage beschäftigt, so hat die Reichsanstalt für $500 \times 100 = 50\,000$ Tage Arbeitslosenunterstützung erspart. Rechnet man im Durchschnitt für einen Arbeitslosen mit zwei Familienangehörigen einen Unterstützungssatz von etwa 3 RM, so hat die Reichsanstalt bei 50 000 Tagen 150 000 RM an Unterstützungen erspart und stellt diesen Betrag dem Träger der Notstandsarbeit zumeist in Form eines verlorenen Zuschusses, gelegentlich in Form eines gering verzinslichen, langfristigen Darlehns zur Verfügung.

Wäre es möglich, auf dieser finanziellen Grundlage Notstandsarbeiten in Fluß zu bringen, so beständen keine Bedenken, alle unterstützten Arbeitslosen bei Notstandsarbeiten zu beschäftigen; denn die Unterstützungsbeträge werden ja in diesen Fällen „werteschaffend" angelegt. Leider ist jedoch mit diesen Beträgen kein genügender Anreiz zur Inangriffnahme von zusätzlichen Notstandsarbeiten zu schaffen, zumal wenn diese Notstandsarbeiten von größerer wirtschaftlicher Bedeutung sein sollen. Die genannten 3 RM für das Arbeitslosentagewerk bieten keine befriedigende finanzielle Lösung. Etwa zwei Drittel aller Notstandsmaßnahmen erfordern eine weitere finanzielle Hilfe. Diese zusätzliche Förderung erfolgte bisher zu gleichen Teilen aus Mitteln des Reiches und der Länder in Form von niedrig verzinslichen, langfristigen Darlehen. An die Stelle des Reiches tritt nunmehr die Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten. Auch die Höhe der Darlehen ist im Grundsatz von der Zahl der Arbeitslosentagewerke abhängig. Dabei dürfen Darlehen der Gesellschaft und der Länder zusammen in der Regel den vierfachen Betrag der ersparten Unterstützung nicht übersteigen; zusammen mit der Grundförderung der Reichsanstalt dürfen sie nicht mehr als 80 v. H. der Gesamtkosten der Arbeit ausmachen. Tatsächlich decken die Darlehen der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge — zusammen mit den Zuschüssen der Reichsanstalt — selten mehr als 50 v. H. der Gesamtkosten einer Notstandsarbeit; der Rest ist von den Trägern selbst aufzubringen.

Die Deutsche Gesellschaft wird — unabhängig von dem Zeitpunkt der Auslandsanleihe — voraussichtlich schon alsbald den Betrag von etwa 50 Millionen RM für Darlehnszwecke zur Verfügung stellen können. Zu diesen 50 Millionen RM Darlehen der Gesellschaft treten 50 Millionen RM Darlehen der Länder und etwa 25 Millionen RM Zuschüsse der Reichsanstalt. Insgesamt stehen also für die nächsten Monate 125 Millionen RM zur Verfügung. Da die Träger der Notstandsarbeiten annähernd die gleiche Summe aufzubringen haben, werden also Notstandsarbeiten mit einem

Gesamtkostenaufwand von etwa 200 bis 250 Millionen RM in naher Zeit in Fluß kommen.

So wichtig diese nahen Zukunftsaussichten bei der zur Zeit trostlosen Lage des Arbeitsmarktes auch sind, ebenso wichtig erscheint die erfreuliche Tatsache, daß künftig die Reichsmittel für die werteschaffende Arbeitslosenfürsorge unabhängig sind von der Verabschiedung des Reichshaushaltes. Wirtschaftliche Maßnahmen, wie die Notstandsarbeiten können, wenn sie ihren Zweck erfüllen sollen, nicht aus dem Boden gestampft werden. Sie bedürfen einer sorgfältigen Vorbereitung. Vorbereitende Maßnahmen waren besonders im letzten Jahre jedoch nicht möglich, da durch die Bindung der Darlehnsmittel an den Reichshaushalt bis zur Verabschiedung des Reichshaushaltsgesetzes weder die Höhe der Mittel, noch der Zeitpunkt ihrer Inanspruchnahme feststand. Nunmehr kann ein Kreditprogramm auf längere Sicht festgelegt werden, und die Maßnahmen der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge können sorgfältig vorbereitet und zur rechten Zeit entsprechend der Lage des Arbeitsmarktes zur Durchführung gebracht werden.

DIE AUFWERTUNGSSCHLUSSGESETZE

VON SYNDIKUS DR. F. ZACKE, BERLIN

Die am 22. Juli 1930 verkündeten neuen Aufwertungsgesetze bilden hoffentlich den Abschluß der sogenannten „Aufwertungsgesetzgebung", dieses wenig rühmlichen Kapitels unserer Rechtsgeschichte — von den noch zu erwartenden Durchführungsbestimmungen abgesehen.

Bekanntlich haben die Gesetze bis zu ihrer endgültigen Fassung wesentliche Abänderungen erfahren, so daß es angebracht erscheint, ihren Inhalt hier so kurz wie möglich zu besprechen, zumal gerade für die am Grundstücks- und Baumarkt interessierten Kreise die finanziellen Auswirkungen der neuen Rechtslage von nicht geringer praktischer Bedeutung sind. Mußten doch u. a. auch viele Bauprojekte bisher zurückgestellt werden, weil die dazu notwendige Aufnahme von neuem Hypotheken geld sehr oft von der Frage der Ablösung und Umschuldung der Aufwertungshypotheken abhängig war. Überhaupt unterliegt es keinem Zweifel, daß die von den Aufwertungsschuldnern zurückzuzahlenden Gelder in der Hauptsache wieder dem Kapitalmarkt zufließen werden. Erst jetzt ist aber die längst dringend gewünschte Klärung der Situation eingetreten, die Dispositionen in dem gegebenen Rahmen ermöglicht.

Was zunächst die

Fälligkeit und Kündigung

der Aufwertungshypotheken anlangt, so bestimmt das „Gesetz über die Fälligkeit und Verzinsung der Aufwertungshypotheken" vom 18. Juli 1930 (RGBl. I Nr. 30 S. 300), daß der Gläubiger die Zahlung des Aufwertungsbetrages vom Eigentümer oder vom persönlichen Schuldner vor dem 1. Januar 1935 nur verlangen kann, wenn er nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftlich gekündigt hat. Die Kündigungsfrist beträgt für den Gläubiger ein Jahr (für den Schuldner drei Monate), und die Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 1931 — später für den Schluß eines Kalendervierteljahres — zulässig (§§ 2, 3). Der Gläubiger kann also am 2. Oktober 1930 zum 31. Dezember 1931 kündigen, ist folglich insoweit nicht schlechter gestellt wie bisher, wenn der Schuldner potent ist.

Nach § 6 des Gesetzes kann nun aber der Eigentümer des Grundstückes oder der persönliche Schuldner (zweckmäßig wird beiden gekündigt), wenn der Aufwertungsbetrag 100 GM übersteigt, binnen drei Monaten nach Erhalt der Kündigung bei der Aufwertungsstelle des Amtsgerichts beantragen, daß ihm eine Zahlungs-

frist bewilligt wird. Für die Entscheidung gibt das Gesetz hauptsächlich nur Richtlinien, die besagen, daß der Richter nach freiem Ermessen sowohl die beiderseitige wirtschaftliche Lage als auch die allgemeine Konjunktur zu berücksichtigen hat. Der Schuldner wird nachzuweisen haben, daß er das zur Rückzahlung nötige Kapital nicht besitzt und auch nicht in der Lage ist, sich dasselbe zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen. Der Gläubiger seinerseits kann den Beweis antreten, daß trotzdem die Bewilligung der Zahlungsfrist für ihn eine unbillige Härte bedeuten würde (§ 7). Die Aufwertungsstelle hat dann nach Billigkeit zu entscheiden und kann z. B. die Bewilligung der Zahlungsfrist von der Leistung von Teilzahlungen abhängig machen oder anordnen, daß der Schuldner besondere Sicherheiten zu stellen hat. Letzteres hat in der Regel zu geschehen, wenn die Forderung gar nicht oder durch Hypothek gesichert ist, oder wenn der Grundstückswert so gesunken ist, daß er die Hypothek nicht mehr ausreichend deckt (§ 10). Jedenfalls darf eine Zahlungsfrist nur einmal und nur längstens bis zum 31. Dezember 1934 gewährt werden (§ 9), und der Richter darf ferner nicht von dem gesetzlich festgesetzten Zinsfuß abweichen.

Die Tendenz des Gesetzes, die Rückzahlung möglichst über 1932 hinauszuschieben, geht besonders deutlich aus § 8 hervor, wo bestimmt ist, daß die Bewilligung der Zahlungsfrist nicht etwa davon abhängig gemacht werden darf, daß der Schuldner nachweist, nach Ablauf der Frist auch wirklich zahlen zu können. Wer will auch so weise sein, zu wissen oder auch nur für absehbare Zeit voraussagen zu können, wie sich unsere Wirtschaftslage entwickeln wird. Der Stundung beantragende Schuldner wird hierauf mit Erfolg hinweisen und beantragen, daß die Zahlungsfrist (mit Rücksicht auf die nur einmal gegebene Möglichkeit der Stundung) von vornherein so weit wie möglich ausgedehnt wird — also möglichst über die gesamten drei Jahre bis Ende 1934. Denn wenn auch der Geldmarkt vielleicht im Jahre 1933 flüssig ist und zumutbare Zinssätze aufweist, wenn auch der Häuserwert so gestiegen sein mag, daß auch die letztrangierte Aufwertungshypothek gedeckt erscheint, so ist doch noch immer fraglich, ob sich eine Neubeleihung des Grundstücks in der gewünschten Höhe wird durchführen lassen. Schon jetzt machen sich ja Bestrebungen bemerkbar, die darauf abzielen, nicht mehr schematisch nach einem Vielfachen der Friedensmiete, sondern nach dem Ertragswert die Beleihungsgrenze festzusetzen. Danach würde sich aber für viele Grundstücke eine sehr viel geringere Beleihungshöhe als die zur Zeit noch übliche 4—4½fache Friedensmiete ergeben.

Bis zur endgültigen Entscheidung kann die Aufwertungsstelle eine einstweilige Anordnung treffen, um vorzeitige Zwangsvollstreckungen zu unterbinden. Erst nach Ablauf der festgesetzten Zahlungsfrist wird also die Kündigung wirksam, der Aufwertungsbetrag fällig und eine etwa schon vorher vorhandene Vollstreckungsurkunde anwendbar (§§ 11—13).

Unberührt von diesen neuen Bestimmungen bleiben die besonderen vertraglichen oder satzungsgemäßen Klauseln, die eine vorzeitige Fälligkeit bei unpünktlicher Zins- oder Ratenzahlung vorsehen. Aber auch innerhalb der von der Aufwertungsstelle etwa gewährten Stundung geht der Zinsen- und Tilgungsdienst weiter, und auf Grund § 14 des neuen Gesetzes kann der Gläubiger seine ganze Forderung fristlos zur Rückzahlung kündigen, wenn der Aufwertungsschuldner mit der Zahlung von Abschlags-, Tilgungs- oder Zinsbeträgen länger als einen Monat im Verzug ist. Um wirksam zu sein, muß solche außerordentliche Kündigung allerdings erfolgen, bevor der Rückstand bezahlt ist.

Eine weitere Erleichterung gewährt dem Schuldner der § 15. Wenn nämlich der Ertrag des Grundstücks nicht ausreicht, um die Zins- und Tilgungsraten aufzubringen, weil Miets- oder Pachtzahlungen ausgeblieben sind, so kann der Grundstückseigentümer für sechs Monate, längstens aber bis zum 31. Dezember 1934, die Einstellung der Zwangsvollstreckung verlangen, es sei denn, daß er schon über zwei Jahre im Rückstand ist. Da dieser Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung (im Gegensatz zum Stundungsantrag) öfter wiederholt werden kann, wirkt diese Bestimmung als doppeltes Sicherheitsventil für den Schuldner, daß sein Grundstück nicht vor dem 31. Dezember 1934 zur Versteigerung gelangt.

Leider hat das Gesetz die Frage der Höhe der

Verzinsung

nicht endgültig geregelt, sondern vielmehr dem Verordnungswege überlassen. Es bestimmt lediglich, daß alle Aufwertungsbeträge (auch Tilgungshypotheken) vom 1. Januar 1932 ab über 5 v. H. hinaus zu einem Prozentsatze zu verzinsen sind, den die Reichsregierung bei Inkrafttreten dieses Gesetzes, also am 1. Oktober 1930, festsetzen soll (§ 1). Abweichende Vereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner haben nur Gültigkeit, wenn sie nach dem 1. Oktober 1930 getroffen sind. Dagegen steht nichts im Wege, jederzeit ein Abkommen zu treffen, welches den späteren amtlichen Zinssatz auch schon für die Zeit vor 1932 als maßgebend anerkennt.

In jedem Falle rangieren die Zinsen bis zur Höhe des amtlich festgesetzten Prozentsatzes — man rechnet mit 7 bis 8 v. H. — kraft Gesetzes mit der Aufwertungshypothek im gleichen Rang, ohne daß es der Zustimmung der nachstehenden Gläubiger bei der Eintragung bedarf, und ohne daß diese aus der gesetzlichen Verschlechterung ihres Ranges irgendwelche vertraglichen Rechte — z. B. das der vorzeitigen Fälligkeit — zum Nachteil des Eigentümers herleiten können (§ 4). Erst über den amtlichen Satz hinaus vereinbarte Zinsen rangieren wieder hinter den bereits eingetragenen Lasten.

Soweit der materielle Inhalt des Gesetzes, welches noch eine Reihe von allgemeinen und besonderen Vorschriften über das Verfahren vor der Aufwertungsstelle, die Eintragungen in das Grundbuch usw. enthält, deren Erörterung hier jedoch unterbleiben kann. Der Gesetzgeber hat sich, wie wir gesehen haben, auf den Standpunkt gestellt, daß der potente Schuldner keinen Anspruch auf weiteren Zahlungsaufschub über den 1. Januar 1932 hinaus hat, daß aber die Rückzahlung immerhin von der aktiven Willenskundgebung des Gläubigers, der schriftlichen Kündigung, abhängig sein soll. Dahingegen müssen schlechte wirtschaftliche Verhältnisse im speziellen Fall zu einem richterlichen Interessenausgleich führen, bei dem die Belange des Schuldners im Vordergrund stehen, der aber zeitlich höchstens zu einem dreijährigen weiteren Moratorium führen kann.

Gleichzeitig mit dem eben besprochenen Gesetz ist auch das schon lange geforderte „Gesetz über die

Bereinigung der Grundbücher"

veröffentlicht worden. Wer die Verhältnisse einigermaßen kennt, weiß, wie dringend notwendig die endgültige Klarstellung der grundbücherlichen Rechtsverhältnisse ist, denn die hier herrschende Unübersichtlichkeit und Unklarheit hat schon manches Beleihungsgeschäft zum Scheitern gebracht; zum mindesten erschwert und verteuert aber die hier herrschende Unsicherheit die Grundstückstransaktionen in fühlbarer Weise. Wir wollen an dieser Stelle nur die wesentlichsten, allgemein interessierenden Punkte aus dem Inhalt des Gesetzes hervorheben.

Nach den Aufwertungsgesetzen stehen den Papiermarkgläubigern gewisse Ansprüche auf Aufwertung an bestimmter Rangstelle, dem Eigentümer gewisse Rangbefugnisse für Neueintragungen zu. Solange diese Befugnisse nicht ausgenutzt sind, sind sie aus dem Grundbuch auch nicht ohne weiteres ersichtlich, wodurch der Überblick über die Rechte an dem Grundstück erschwert wird. Der Gesetzgeber hat deshalb zur Ausnutzung dieser Ansprüche Ausschlußfristen gesetzt, nach deren Ablauf unangemeldete Ansprüche verfallen.

Am 1. Oktober 1930 erlischt die Befugnis des Eigentümers, an der ihm nach § 7 Aufwertungsgesetz vorbehaltenen Rangstelle eine neue Belastung eintragen zu lassen, sofern der Wert der Befugnis weniger als 100 GM beträgt. Bei Beträgen über 100 GM erlischt die Befugnis erst am 31. März 1931 (§§ 14, 15).

Bis zum 31. März 1931 müssen ferner alle Anträge auf Eintragung des Aufwertungsbetrages gestellt sein (§ 1), andernfalls die Markhypothek und ihr Rang erlischt und von Amts wegen gelöscht wird (§ 2). Auch der dazugehörende Hypothekenbrief wird dann mit dem gleichen Tage ungültig (§ 8). Die persönliche Forderung bleibt zwar auch dann noch bestehen (§ 7), doch bleibt dem Gläubiger zur dinglichen Sicherung lediglich die Möglichkeit, die Eintragung des Aufwertungsbetrages an der nächsten freien Stelle zu beantragen. Wenn auch dieser Antrag bis zum 31. De-

zember 1931 nicht gestellt ist, so wird ihm später nur noch stattgegeben, wenn das Grundstück nicht inzwischen den Eigentümer gewechselt hat.

Weiterhin ist der 31. Dezember 1931 der letzte Termin, mit welchem alle Hypothekenbriefe, die auf eine nicht mehr geltende Währung (PM) lauten, ungültig werden (§ 8). Auf Antrag wird ein neuer GM-Hypothekenbrief ausgefertigt, sofern der Aufwertungsbetrag 500 GM übersteigt (§ 10).

Von besonderer Wichtigkeit ist schließlich, daß das Gesetz die Umschreibung unübersichtlicher Grundbücher generell anordnet, wobei Unklarheiten von Amts wegen oder auf Antrag eines Beteiligten beseitigt werden müssen. Im Beschwerdeverfahren entscheidet endgültig das Landgericht. — Mit dem 1. Januar 1932 wird der öffentliche Glaube des Grundbuches, der durch § 22 Abs. 2 Aufwertungsgesetz zur Zeit erheblich eingeschränkt ist, in vollem Umfange wiederhergestellt (§ 19). — Eine Reihe weiterer Vorschriften dienen der Erleichterung des Grundbuchverkehrs und der praktischen Durchführung. —

Wie man sieht, bildet das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher gewissermaßen die notwendige Ergänzung zu den Aufwertungsgesetzen. Vielleicht wird man in absehbarer Zeit sogar in der Lage sein, für die Praxis brauchbare amtliche „Grundbuchauszüge" zu erhalten, die dem Interessenten in kürzester Form über den wahren Stand und Rang der dinglichen Belastungen eines Grundstücks Auskunft geben. Bisher bedarf es schon allein zu diesem Zweck fast immer der kostspieligen Zuziehung eines Notars, denn die Grundbuchämter geben lediglich Grundbuchblattabschriften heraus, die den gesamten mehr oder weniger chaotischen Zustand des Grundbuches getreulich wiedergeben. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Reichsregierung bei der Herausgabe der nötigen Durchführungs- und Verwaltungsvorschriften auch diesem im Interesse der Wirtschaft gelegenen Punkte ihr Augenmerk zuwenden wollte. —

BAUSTOFFINDUSTRIEN

Bau von Natursteinpflasterstraßen, ein volkswirtschaftliches und sozialpolitisches Erfordernis! Vom „Reichsverband der Deutschen Pflasterstein- und Schotterindustrie E. V.", Berlin, erhalten wir folgende Zuschrift:

Die Teerindustrie propagiert durch längere und kürzere Notizen in nahezu allen Tageszeitungen eine weitgehende Verwendung von Teer für Straßenbauten und nimmt das in der Osthilfe vorgesehene Straßenbauprogramm zum Anlaß, um auch für dieses Programm die Verwendung von Teer zu fordern.

Bekanntlich hat das Ostprogramm zum Ziel, dem notleidenden Osten zu helfen. Der Osten verfügt aber über eine ausgedehnte, glänzend eingerichtete Pflastersteinindustrie, die bestes Material fördert. Die Notlage der schlesischen Steinindustrie ist nunmehr nahezu sprichwörtlich geworden, nachdem seit mehr als Jahresfrist kaum ein Pflasterstein abgesetzt werden konnte. Die großen schlesischen Granitbrüche, die bei normaler Beschäftigung etwa 6000 Arbeitern Verdienst bieten können, verfügen heute über eine Belegschaft von kaum 10 v. H. der oben angegebenen Zahl. Haushohe Stapel von Pflastersteinen in den Brüchen zeugen von der unermeßlichen Not der Pflastersteinindustrie. Einwohner ganzer Ortschaften, die lediglich auf Verdienst in den Steinbrüchen angewiesen sind, müssen wegen Absatzmangels feiern und leiden bittere Not.

Dabei ist es in den Fachkreisen anerkannte Tatsache, daß die Natursteindecke den besten, dauerhaftesten und wirtschaftlichsten Straßenbelag darstellt.

Aus all diesen Gründen muß die Steinindustrie nachdrücklichst fordern, daß der Steinpflasterstraße erhöhtes Augenmerk zugewandt wird und daß vor allem bei der Durchführung der Straßenbauten des Ostprogramms zunächst Pflastersteine Verwendung finden.

Die Pflastersteinindustrie als alteingesessene deutsche Industrie stellt ihr Material fast durchweg in Handarbeit her und ist somit in der Lage, tausenden von Arbeitern lohnende Beschäftigung zu bieten. 60 bis 80 v. H. des Materialpreises für Pflastersteine entfallen auf Lohn.

Teer dagegen ist ein Nebenprodukt der Schwerindustrie und findet erst seit jüngster Zeit Verwendung im Straßenbau. Die Teerherstellung selbst erfolgt bekanntlich auf rein maschinellem Wege, so daß die Zahl der bei dem Herstellungsprozeß beschäftigten Arbeiter keine Rolle im Vergleich zu der erschreckenden Arbeitslosigkeit der notleidenden Steinindustrie spielt.

Während bei der Verwertung des Teers im Straßenbau wiederum die Maschine in den Vordergrund tritt, bietet die Herstellung einer Steinpflasterstraße einer großen Zahl erwerbslosen Steinsetzern Erwerbsmöglichkeit.

Soziale und volkswirtschaftliche Rücksichten fordern daher gebieterisch und dringend die weitgehende Verwendung von Steinpflaster, ganz besonders aber bei der Durchführung der Straßenbauten des Ostprogramms, da die Vergünstigungen des Ostprogramms dem Osten und somit der schwer um ihre Existenz ringenden östlichen Steinindustrie zugute kommen sollen. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. H. u. F. in R. (Honoraransprüche.)

Tatbestand und Frage. Die Architekten haben den Auftrag, für eine Kriegerwitwe ein Haus zu bauen, haben alle technischen Vorarbeiten geleistet, nun tritt die Bauherrin von ihrem Bauvorhaben zurück. Eine andere Kriegerwitwe will nun den Bau nach denselben Plänen für sich errichten lassen.

Kann die erste Bauherrin zu einer Entschädigung und zu den Kosten der Neuwerbung herangezogen werden?

Antwort. Wenn ich Ihre Anfrage recht verstehe, ist Ihnen als Architekten von der ersten Bauherrin die Anfertigung der Pläne für den Bau und die Oberleitung übertragen worden. Ist die Bauherrin von ihrem Bauvorhaben zurückgetreten, bevor Ihre Tätigkeit beendet war, so hatten Sie Anspruch auf volle Bezahlung Ihrer bisherigen Leistung und auf das Honorar für die noch nicht getätigte Leistung (Bauleitung) abzüglich ihrer eigenen, durch Nichtausführung der Bauleitung ersparten Aufwendungen.

Sie hätten dann zweifellos weiter den Rechtsanspruch gehabt, ihre Pläne an anderer Stelle zu verwerten und sich dafür von dem anderen Bauherrn nochmals bezahlen zu lassen.

Hier wechselt nun aber für dieselbe Baustelle lediglich die Bauherrin, die zweite Kriegerwitwe ist offenbar mit Ihrem Einverständnis in den Vertrag mit Ihnen eingetreten und es sollen die Pläne ohne Änderung ausgeführt werden.

Unter diesen Verhältnissen hat m. E. der Architekt nicht den Anspruch darauf, für seine vertragliche Leistung mehr als die einmalige Bezahlung zu erhalten.

Nun scheint es allerdings, als wenn die erste Bauherrin ihre Nachfolgerin nicht selbst beschafft hätte, sondern daß dies durch Ihre Bemühungen geschehen ist. Für diese im Interesse der ersten Bauherrin und wahrscheinlich sogar in deren ausdrücklichem Auftrage erfolgte Geschäftsbesorgung haben Sie allerdings Anspruch auf eine angemessene Vergütung und jedenfalls auf Ersatz Ihres Zeitaufwandes und etwaiger Unkosten. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Dipl.-Ing. E. S. (Haftbarkeit des leitenden Architekten gegenüber den Handwerkern.)

Tatbestand und Frage. Fragesteller hat Entwurf und Leitung eines Neubaues übernommen, der nach Angabe des Bauherrn finanziert sein sollte. Der Architekt hat in diesem Sinne auch den Handwerkern Auskunft gegeben. Der Bau wurde fertig, die Handwerker forderten ihr Geld, wurden aber vom Bauherrn vertröstet, es sei ihm eine Hypothek zurückgezogen worden. Die Gläubiger beantragten schließlich Zwangsversteigerung. Handwerker, die noch Restforderungen haben, wollen nun den Architekten wegen seiner Erklärung haftbar machen. Ist das berechtigt?

Antwort. Wenn Sie die Verträge mit den Handwerkern nicht im eigenen Namen, sondern auf den Namen des Bauherrn als dessen Beauftragter abgeschlossen haben, können sich die Handwerker wegen Bezahlung ihrer Arbeiten nur an den Bauherrn halten, Sie selbst haften ihnen aus den Verträgen nicht.

Ihre Zusage an die Handwerker, daß die finanziellen Fragen geregelt seien und sie ihr Geld wohl bekommen würden, begründet eine persönliche Haftung für Sie ebenfalls nicht. Eine Garantie- oder Bürgschaftsübernahme für die Verpflichtungen des Bauherrn ist in einer derartigen Erklärung nicht zu erblicken und würde jedenfalls nur Wirksamkeit haben können, wenn sie schriftlich erfolgt wäre (§ 766 BGB.).

Die einzige Möglichkeit zur Konstruierung einer persönlichen Haftung wäre auf der Grundlage einer unerlaubten Handlung gegeben, wenn nachgewiesen werden würde, daß Sie bewußt unwahre Erklärungen den Handwerkern abgegeben haben in der Absicht, sie zu Lieferungen zu veranlassen, obwohl Sie gewußt haben oder damit rechnen mußten, daß eine Bezahlung nicht erfolgen werde; in diesem Falle (der aber nach Ihren Angaben keinesfalls vorliegt) würde eine Haftung aus § 826 BGB., sowie aus § 823 Abs. 2 BGB. in Verbindung mit § 263 StrGB. Platz greifen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

VERLAG: DEUTSCHE BAUZEITUNG G. M. B. H., BERLIN
FÜR DIE REDAKTION VERANTWORTLICH: FRITZ EISELEN, BERLIN
DRUCK: W. BÜXENSTEIN, BERLIN SW 48