

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 13-14

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

11. FEBRUAR

B NR. **6**

BERLIN SW 48

DIE LEIPZIGER FRÜHJAHRSBAUMESSE

EIN VORBERICHT VON DR. WALTHER SCHMIDT, LEIPZIG

Der vom 1. bis 11. März stattfindenden Frühjahrsbaumesse wird von allen Seiten mit großer Spannung entgegengesehen. Bei der Baumesse selbst bestanden immerhin Bedenken, ob die Bauwirtschaft bei der überaus schweren Wirtschaftslage noch die Mittel für eine Messebesuchung aufbringen werde. Die Bauwirtschaft mußte sich andererseits die Frage vorlegen, ob bei der jetzigen Wirtschaftskrise überhaupt soviel Interessenten nach Leipzig kommen werden, daß eine Messebesuchung sich verlohnt. Die Interessenten schließlich erwarten von der Frühjahrsbaumesse Aufklärung darüber, wie weit die Bauwirtschaft dem Ruf der Reichsregierung nach Preisabbau Folge leisten wird.

Soweit die Messebesuchung in Betracht kommt, kann festgestellt werden, daß die ungünstige Entwicklung auf dem Baumarkt die Firmen der Bauwirtschaft nicht von einer Messebesuchung abgehalten hat, vielmehr zu verstärkter Werbetätigkeit zwingt. Besonders bezeichnend hierfür ist es, daß eine ganz neue Gruppe in großzügigster Weise auf der Baumesse erscheinen wird, nämlich die Holzwirtschaft.

Das Holz als Baumaterial ist in den letzten Jahren in einer Weise vernachlässigt worden, die nicht nur mit der absteigenden Entwicklung der Wirtschaftslage zu erklären ist. Diese Tatsache muß um so mehr wundernehmen, als Deutschland mit seinem Waldreichtum an vierter Stelle der europäischen Länder steht. Die bittere Notwendigkeit, billig, aber doch gut und praktisch zu bauen, die neuerdings besonders stark im Siedlungsbau zum Ausdruck kommt, scheint nunmehr den Baustoff Holz wieder zu Ehren zu bringen. Die Forst- und Holzwirtschaft will daher mit einer großzügigen Werbung für die Vorzüge des Baustoffes Holz an die Öffentlichkeit treten. Es hat sich eine Arbeitsgemeinschaft gebildet, die sich aus dem Reichsforstwirtschaftsrat und dem Deutschen Forstvereine zusammensetzt. Hinter dem Reichsforstwirtschaftsrat stehen sowohl die Staatsforstverwaltungen der Länder wie auch der private Waldbesitz. Der Deutsche Forstverein ist bekanntlich als technisch-wissenschaftliche Spitzenorganisation in der deutschen Forstwirtschaft anzusehen.

Es ist sehr bezeichnend für die Wertschätzung, die die Leipziger Baumesse genießt, daß die planmäßige Aufklärung und Werbearbeit dieser Arbeitsgemeinschaft in Leipzig in Angriff genommen wird. Es ist ein sehr großer Stand im Mittelpunkt der Baumessenhalle 20 gewählt worden, der unter Mitwirkung des „Bundes Deutscher Zimmermeister“ in großzügigster Weise ausgestaltet wird. Man wird auf diesem Stand den Werdegang des Holzes in folgerichtiger Reihenfolge und seine mannigfachen Anwendungsmöglichkeiten zeigen. Besonderer Wert wird auf die Vorzüge von Holzkonstruktionen bis zu den größten Ausmaßen gelegt, wobei neben natürlicher Ausführung auch Modelle verwendet werden. Diese Holzschau, die übrigens mit der „Lehrschau

Holz“ nicht zu verwechseln ist, dürfte wesentlich dazu beitragen, daß ein deutsches und altbewährtes Baumaterial wie das Holz in Zukunft in verstärktem Maße Verwendung findet*).

Die Entschlüsse der Holzwirtschaft sind nicht zum wenigsten durch die Maßnahmen der übrigen großen Industriegruppen beeinflusst worden, die sich bereits seit mehreren Jahren die Werbekraft der Leipziger Baumesse nutzbar gemacht haben. Auch zur kommenden Messe wird der „Deutsche Stahlbauverband“ zusammen mit dem Stahlwerksverband wiederum in seiner großen Stadthalle auf dem Freigelände der Baumesse in Erscheinung treten; dgl. ist auch die Mauerstein- und Tonindustrie wiederum mit ihren maßgebenden Werken zu finden, wobei besonders auf das neu hinzutretende Klinkerwerk Eugen Hülsmann, Altenbach b. Wurzen, verwiesen sei. Auch die Gipsindustrie hat wiederum eine Auskunfts- und Beratungsstelle auf der Baumesse eingerichtet, dgl. der „Bund Deutscher Marmorbruchbesitzer“.

Der „Verband Deutscher Kachelofen-Fabrikanten E. V.“, Meißen, hat sogar eine wesentliche Standerweiterung vorgenommen und wird nunmehr in der Nachbarschaft des Standes des „Bundes Deutscher Architekten“ am Zugang zur Baumessenhalle 20 zu finden sein. Der Verband hat sich mit der Zentrale für das Deutsche Ofensetzergerwerbe, München, zusammengeschlossen.

Eine ganz neue Gruppe erscheint in der Baumessenhalle 20 mit der „Planausstellung für Industriegebiete“. Mit dieser Ausstellung werden maßgebende deutsche Städte veranschaulicht, welche Vorteile bei Anlage neuer Industrien seitens der Stadtverwaltungen geboten werden. Ohne Frage ist bei der gegenwärtigen Wirtschaftslage im Augenblick die Meinung für Neugründungen gering. Andererseits wird jedoch gerade die jetzige Wirtschaftskrise vielfach Veranlassung geben, die Konjunktur des billigen Einkaufes auf allen Gebieten auszuwerten. Die Leipziger Messe mit ihrem internationalen Besuderkreis führt jedenfalls die für solche Projekte empfänglichen maßgebenden Persönlichkeiten zusammen. Die ausländische Industrie geht ja neuerdings dazu über, ihre Markenartikel aus Gründen der Zollersparnis in Deutschland herstellen zu lassen.

Im Zusammenhang mit der Kollektiv-Holzausstellung in der Baumessenhalle 20 ist auch die erstmalige Messebesuchung der Deutschen Laparus-Gesellschaft, Bremen, bemerkenswert, die ein 6-Zimmer-Holzhaus in natürlicher Größe errichtet wird. Es handelt sich um einen Holzskelettbau mit einem Spezialputz, der isolierfähig und unverbrennbar ist. Bei Brennproben wurde der Putz einer Temperatur von 1100° ausgesetzt, ohne daß die

* Anmerkung der Schriftleitung: Die Nummer der „D. B. Z.“ am 18. d. M. wird ganz dem Holzbau gewidmet sein. —

unter dem Putz befindliche Holzwand irgendwie beschädigt worden wäre.

Im übrigen sind in Baumesshalle 20 zahlreiche Einzelfirmen vertreten. Besonders sei auf die Ziegeleimaschine der Avan A.G., Chur, und der Allg. Deutschen Ziegel A.G., Berlin, verwiesen. Auch der Tonerdezement der Ungarischen Allg. Kohlenbergbau A.G., Budapest, wird wiederum durch Belastungsproben vorgeführt werden. Aus der Baumaschinenabteilung dieser Halle sind die Firmen Paul Ferd. Peddinghaus, Gevelsberg, mit ihren Eisenbiegemaschinen, Berbet G.m.b.H., Halle a. d. Saale, mit ihren Zementwarenmaschinen zu nennen. Auch die Firma Dr. Gaspary A.G., Markranstädt, wird nach erfolgter Umorganisation wieder ausstellen.

Für den Innenausbau besonders bemerkenswert in Halle 20 sind die Firmen Solomith G.m.b.H., Berlin, und Gummiwerk Schwanitz A.G., Berlin, anzuführen; als neu das Fensterwerk-Eisenbau Hermann Vogel, Schweinfurt.

Besonders interessant und bemerkenswert ist auch die erstmalige Messebeschildigung der Gagfah, Berlin.

Bimsbaustoffe werden durch die Firma Jos. Raab, Neuwied, gezeigt. Die Firma bringt ihren Bimsbetondeckenhohlkörper, den Vierzellenstein „Stabil“, ferner ihre Zweizellenhohlblock und die Fundische Bims-Zementdiel-Trocken-Zwischendecke.

Im Anschluß an die Kollektivausstellung des Reichsforstwirtschaftsrates haben auch die Weser-Sperrholzwerke erstmalig auf der Baumesse einen Stand belegt, desgl. das Fensterwerk August Voß, Velbert (Rhld.). Schließlich sei auch noch auf den Enkaustin-Putz der Elektrochem. Werke A.G., München, und auf die Türzargen der Klöckner-Werke, Castrop-Rauxel, aufmerksam gemacht.

Mit ausländischen Hölzern ist die Firma F. A. Sohst, Hamburg, vertreten. Diese Firma wird u.a. einen Oregon-Pine-Holzblock von 2,50 m Durchmesser ausstellen.

Nach Fertigstellung der Baumesshalle 19 war ursprünglich geplant, die Gruppen Baustoffe, Straßenbau und Isoliermaterialien sowie Innenausbau gesondert unterzubringen. Mannigfaltige Gesichtspunkte ließen es jedoch auch in Halle 19 als notwendig erscheinen, für die Placierung der einzelnen Firmen letzten Endes die Wünsche der Aussteller selbst maßgebend sein zu lassen. Man wird in der Baumesshalle 19 wiederum einen lückenlosen Überblick über das finden, was die Bauwirtschaft anzubieten hat. Es kann hier nur auf einzelne Gruppen verwiesen werden, wie: Mauersteine, Putz, Dichtungsstoffe gegen Wasserandrang, Spezialisolierungen gegen Schallwirkung, leichte Isolierplatten zu Kälte- und Wärmeschutz, Deckenkonstruktionen, Glasbaustoffe, Fuß- und Wandbelag, keramische Erzeugnisse. Der Bestand der Baumesse ist ja gewissermaßen Allgemeingut der Bauinteressenten geworden. Man weiß, daß die Linoleumindustrie in mustergültiger Weise über die Vorzüge ihres Materials unterrichtet, wobei jeweils eine erstaunliche Anpassungsfähigkeit dieser großzügigen Industrie an die Entwicklung der Bauwirtschaft festzustellen ist. Bekannt sind die hervorgehobenen Stände beispielsweise der Keramag A.G., Bonn, und der Grohner Wandplattenwerke, wie auch der Akt.-Ges. für Glasindustrie zu St. Gobain. Die Architekten haben sich auch bereits daran gewöhnt, daß sie auf der Baumesse die Erzeugnisse aller maßgebenden Klinkerwerke vorfinden, und zwar, was besonders wichtig ist, in verbautem Zustande, so daß die Eigenart des Materials und ein Vergleich zwischen den verschiedenen Erzeugnissen möglich ist. Auch die im Rahmen der Baumesse besonders entwickelte Gruppe der Herde sei nur durch die Namen Küppersbusch A.G., Gelsenkirchen, Verein. Eschebachsche Werke, Dresden, Max Albers A.G., Vogelsang, Sieg-Herd-Fabrik, Geisweid, usw. gekennzeichnet.

Auf einige neue Ausstellerfirmen, die besonders bemerkenswert erscheinen, soll jedoch ausführlicher eingegangen werden. Hier wäre der Stand des Reg.-Baumeisters Lubowski, Königsberg, zu nennen, der die Hestia-Bauplatte als Füllstein für Stahlskelettbau ausstellt. Ferner wäre die Firma Adolf Lauster A.-G., Stuttgart, zu erwähnen; diese Firma bringt ihr „Travertin“-Material auf einem großen Stand. An dieser Stelle wird auch die Firma Gretsch & Co., Feuerbad, mit ihren Baubeschlägen einen wesentlich vergrößerten Stand beziehen. Mit Heizungsanlagen ist die Firma Schmidt Mann & Co., Leipzig, neu vertreten. Bemerkenswert ist auch die Firma The Porcelite Company of America, Chicago, die ganz neuartige billige Wand-, Fußboden- und Tischplatten ausstellen wird. Die Steinzeugröhrenfabrik G. m. b. H. Muskau in Lugnitz bringt Gas- und Rauchabzugröhren, Schornsteinaufsätze usw. Sodann erscheint die Firma Fensterwerk Reincke, Malchin, mit ihren Kellerschutz-Stahlfenstern „Herkules“. Die Firma „Silesia“, Liegnitz, bringt ihren „Flott-Hochvakuum-Farbenfilter“, die Flussometer- und Metallindustrie Tobias Forster & Co., München, Spezialklosettpulver mit regulierbarem Wasserverbrauch.

Besondere Erweiterungen und Ergänzungen sind auch auf dem Gebiet der Schwingungsdämpfung bemerkenswert. So hat die Firma Weiß & Co., Leipzig, einen größeren Stand belegt, sodann wird die Firma Zorn A.-G., Berlin, neben ihren bisherigen Erzeugnissen die Tela-Isoliermatte mit ausstellen; auch die Firma Stettiner & Co., Stuttgart, hat eine Ständerweiterung vorgenommen. Neben dem bekannten Erzeugnis der Salubra-Werke A.-G., Grenzach, wird übrigens auch die Bauhaus-Tapete der Hannoverschen Tapetenfabrik Dr. Rasch wiederum ausgestellt.

Sehr gut ist in Halle 19 die Straßenbauabteilung beschildert. Die Gruppen Asphalt, Teer und Natursteine sind stark belegt. Verwiesen sei insbesondere auf die Rhenania-Ossag Mineralölwerke A.-G., Düsseldorf, auf die „Auskunfts- und Beratungsstelle für Teerstraßenbau“, Essen, sowie auf die Firmen Trinidad Lake Asphalt, Bremen, und Ebano Asphalt Gesellschaft, Hannover. Nach längerer Unterbrechung erscheint auch die Firma Colas Kaltasphalt A.-G., Dresden, wieder auf der Baumesse. Naturstein- bzw. Pflastermaterial stellen verschiedene Firmen aus.

Die besonders gute Beschildigung mit Straßenbaumaterialien hat ihren Grund in der Bautagung „Straße und Brücke“ die als eine der Hauptveranstaltungen der Frühjahrsbaumesse durchgeführt wird. Diese Tagung wird sich an die erste große Straßenbautagung im Frühjahr 1926 anlehnen, welche von 14.000 Teilnehmern besucht war. Die wissenschaftliche Leitung haben die Herren Geheimrat Dr.-Ing. Brix, Charlottenburg, und Minist.-Rat Dr.-Ing. Speck, Dresden, übernommen. Über das Programm ist in der DBZ schon berichtet worden. Ausführliches Programm der Tagung, die vom 5. bis 7. März veranstaltet wird, ist durch das Leipziger Messeamt erhältlich.

Die Straßenbesichtigungen werden sich bewußt an die während der Straßenbautagung 1926 vorgenommenen Besichtigungen anlehnen. Die Vertreter der zuständigen staatlichen und städtischen Bauämter werden über die in der Zwischenzeit mit den damals neu ausgeführten Straßen gewonnenen Erfahrungen berichten.

Die Bautagung „Straße und Brücke“ war auch für die Belegung des Baumessefreigeländes bestimmend. Hier werden durch die Ausstellerfirmen am 5. März, nachmittags, Vorführungen neuer Straßenbaumaschinen geboten; insbesondere werden sich hierbei die Spezialfirmen W. und J. Scheid, Limburg, Theodor Ohl, Limburg, und August Jacobi A.-G., Darmstadt, beteiligen. U. a. wird „Westfalenfleiß“-G.m.b.H., Münster, eine sehr praktische und einfache Straßenbaureinigungs-Egge vorführen.

Auch die Transportmittel im Straßenbau werden auf dem Freigelände gut vertreten sein.

Feldbahnmaterial wird durch die Firmen Orenstein & Koppel A.-G., Berlin, und Martin Eichelgrün & Co., Frankfurt, gezeigt. Die Firma Eichelgrün bringt u. a. als Neuerung eine auflegbare Feldbahnweiche, die durch einfaches Umlegen ein beiderseitiges Abzweigen ermöglicht. Die Firma Orenstein & Koppel bringt neben ihren Motorlokomotiven einen Eimerbagger für Ziegeleibetriebe und einen Löffelbagger für Baubetriebe. Ein Universalbagger wird sodann auch noch durch die Firma Menck & Hambrock, Altona, gezeigt, und zwar mit einer neuen Löffel-Tiefbagger-Ausrüstung.

Das Baumesse-Freigelände wird durch zwei Turmdrehkräne beherrscht werden. Es handelt sich um die Erzeugnisse der Masch.-Fabrik Otto Kaiser, St. Ingbert, und des Hüttenwerkes Sonthofen (Allgäu). Die letztgenannte Firma bringt überdies eine Straßenbetoniermaschine, ferner einen Autobrecher, einen Feinbrecher, einen Handmischer und einen Schnellbauaufzug. Die Firma Otto Kaiser wird naturgemäß auch ihre bekannten Betonmischer in allen Größen ausstellen. Betonmischer sind überhaupt wiederum sehr stark vertreten. Außer den genannten Firmen kommen hier noch die Firmen Jos. Vögele, Mannheim, Allg. Baumasch.-Ges., Leipzig, G. Anton Seelemann & Söhne, Neustadt, und R. Dolberg, Berlin, in Betracht. Die letztgenannten Firmen werden zum Teil auch Schnellbauaufzüge ausstellen.

Als neu für die Baumesse ist sodann der Baugrubenschrapper der Firma Schmidt, Kranz & Co., A.-G., Nordhausen, zu nennen. Die Aushebung einer Baugrube wird auf dem Freigelände praktisch vorgeführt werden. Für die Gruppe Straßenbau ist sodann noch die Beschickung der Firma Friedr. Krupp, Grusonwerk, Magdeburg, wichtig. Die Firma bringt eine selbstfahrende Schotteranlage und mehrere Zerkleinerungs- und Siebvorrichtungen. Auch

Kompressoranlagen für Straßen- und Tiefbau werden auf dem Freigelände vorgeführt, desgleichen die Baupumpen der Firma Hammelrath & Schwenzer, Düsseldorf. Die bei ihrem ersten Erscheinen Aufsehen erregende Betonpumpe der Firma Torkret, Berlin, findet einen Rivalen in der Betonpumpe der Carlshütte, Waldenburg.

Auch auf dem Gebiet des Hochbaues wird eine besondere Tagung veranstaltet. Es handelt sich um die Sonderveranstaltung „Baustoffe und Baukonstruktionen im Wohnungsbau“. Diese Veranstaltung lehnt sich an die bekannte Baumesse-Siedlung an und befaßt sich mit den Themen: „Wohnungsbauten aus Ziegeln, aus Holz, aus Stahl und aus Eisenbeton“. Diese Vorträge sind durch Arch. Hofherr, Berlin, Dipl.-Ing. Seidel, Leipzig, Prof. Dr.-Ing. Siedler, Berlin, und Prof. Löser, Dresden, übernommen worden.

Der Besucher der Frühjahrsbaumesse wird trotz Wirtschaftskrise die Bauwirtschaft vollzählig vertreten finden. Er wird Gelegenheit haben, mit den führenden Persönlichkeiten der einzelnen Firmen zu unterhandeln. Auf Grund der Meldungen der über die ganze Welt verteilten ehrenamtlichen Vertretungen und Geschäftsstellen des Leipziger Meßamtes kann auch heute schon gesagt werden, daß aus dem Ausland mit einem sehr starken Interessentenbesuch zu rechnen ist. Die Bauwirtschaft braucht und erwartet Aufträge; sie wird ohne Frage durch die Frühjahrsbaumesse auch zeigen, daß sie bereit ist, dem Rufe nach Preisabbau Folge zu leisten. Sie wird aber auch durch eine auf den Vortag des Messebeginns angesetzte großzügige Kundgebung mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck bringen, daß die verantwortlichen Länder- und Reichsstellen die Pflicht haben, für Bauaufgaben zu sorgen und damit eines der wichtigsten Schlüsselgewerbe in Gang zu bringen. —

GRUNDSÄTZLICHES ÜBER ENTEIGNUNGSWERTE

VON REGIERUNGSBAUMEISTER DR.-ING. RUNGE, BERLIN

Das Enteignungsgesetz von 1874 bestimmt in § 8, daß bei Enteignungen von Grundeigentum die Entschädigung in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstückes zu bestehen habe.

In § 10 wird weiter gesagt, daß „die bisherige Benutzungsart bei der Abschätzung nur bis zu demjenigen Geldbetrage Berücksichtigung finden kann, welche erforderlich ist, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit dem gleichen Ertrage benutzen kann“.

Wenn auch die Rechtsprechung durch zahlreiche Urteile Klarheit in fast allen rechtlichen Fragen, die Enteignung von Grundbesitz betreffend, geschaffen hat, so tauchen doch immer neue, noch ungelöste Probleme bei der Wertermittlung von Grund und Boden auf, deren Klarstellung Aufgabe des technischen Sachverständigen ist.

Um über den „Wert“ von Grund und Boden sprechen zu können, ist es notwendig, sich vorerst darüber klar zu werden, wie der „Wert“ von Grund und Boden entsteht.

„Boden“ an sich ist ein „Rohprodukt“. In dieser seiner Urform ist er nur für landwirtschaftliche Zwecke ausnutzbar. Er ist um so wertvoller, je größer sein Nutzen und je günstiger das Verhältnis zwischen Gewinn einerseits und Arbeit und Unkosten andererseits ist. Dabei ist es gleichgültig, ob die Unkosten in dauernd wiederkehrenden bestehen (z. B. Anschaffung von Düngemitteln, Unterhaltung von Entwässerungsanlagen und Deichen, Anschaffung und Unterhaltung von Geräten und Gebäuden, Löhnen usw.) oder in einmaligen (z. B. Meliorationsarbeiten, Eindeichung von Wattenmeeren, Gewinnung von Ackerland durch Moorkultur, durch künstliche Bewässerung u. a. m.).

Betrachtet man den Boden, der für Bauzwecke bestimmt ist, dann ist die Begriffsbestimmung wesentlich komplizierter:

Es gibt „Boden“, aus dem später einmal Rentengrundstücke werden sollen (Miethäuser, Geschäfts-

häuser, Fabriken, Lagerplätze), und „Boden“, auf dem später einmal Eigenheime (Villen, Landhäuser und dergleichen) entstehen sollen. Beide Arten von „Boden“ können in ihrer ursprünglichen Form, also als „Rohland“, noch nicht ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Erst durch Schaffung von Fluchtlinienplänen, Straßenbauten, Verkehrslinien, Versorgungsleitungen u. a. m. wird aus „Rohland“ — „Bauland“ geschaffen. Die Entstehung des Wertes beider Arten von Bauland — Bauland für Rentengrundstücke und Bauland für Eigenheime — geschieht auf zweierlei Art:

Der Wert von Bauland für Eigenheime ist in erster Linie von subjektiven Momenten abhängig. Die Lage ist unterscheidend. Daneben spielen die Anforderungen auf Ausbau der Straßen eine Rolle. Der Nutzen, d. h. der Ertrag aus Miete, hat fast ausnahmslos keinerlei Einfluß auf den Wert.

Völlig anders ist es bei Bauland für Rentengrundstücke. Hier entscheidet allein der Nutzen, d. h. der Ertrag. Dieser aber hängt von der Ausnutzungsmöglichkeit ab. Daneben ist selbstverständlich die Lage eines Grundstückes (Verkehrs- und Geschäftslage) von maßgebender Bedeutung.

Diese Ausnutzungsmöglichkeit wird durch Bauordnungen festgelegt, die von der Polizei erlassen werden. Seine Zweckbestimmung erhält der „Boden“ durch den Fluchtlinienplan, der nur mit Zustimmung aller Berechtigten förmlich festgestellt werden kann; er unterteilt den „Boden“ und es entstehen:

1. Das reine Bauland. Es soll der Bebauung dienen. Die Ausnutzungsmöglichkeit bestimmt die Polizei.

2. Das Vorgartenland. Es soll gewissermaßen ein Schutzstreifen sein zwischen dem eigentlichen Bauland und dem Straßenland; eine Nutzbarmachung für Bauzwecke wird durch die Festlegung seines Charakters ausgeschlossen.

5. Das Straßenland. Es dient dem Verkehr; das Eigentum an ihm wird der Öffentlichkeit übertragen.

4. Freiflächen. Sie sind für das öffentliche Wohl da; auch diese sollen in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen.

Hat man so die Entstehung der verschiedenen Arten städtischen „Bodens“ und seiner Zweckbestimmung erkannt, dann ist der Weg klar, der zu richtigen Bewertungsgrundsätzen führt. Mit der Festlegung der Zweckbestimmung jeder Art „Bodens“ ist gleichzeitig die Basis für die Ermittlung seines Wertes gegeben. Bauland hat danach einen mit ziemlicher Genauigkeit feststellbaren Wert. Der Wert ist auf Grund einer Ausnützbarkeit entstanden, d. h. auf Grund einer erzielbaren Rente.

Unter Zugrundelegung dieses Wertes — der selbstverständlich noch durch Besonderheiten (Liebhaberwert oder ähnliches) variabel ist — und der Marktlage, d. h. der Konjunktur, bildet sich der Preis.

Wenn das Enteignungsgesetz in § 10 richtig verstanden wird, dann muß dieser „Preis“ als Grundlage bei der Bemessung einer Entschädigung dienen. Denn wenn es heißt, daß „nur derjenige Geldbetrag Berücksichtigung finden kann, der erforderlich ist, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit dem gleichen Ertrag benutzen kann“, dann handelt es sich selbstverständlich bei der Bemessung der Entschädigung nur darum, festzustellen, welcher Preis erforderlich ist, um ein gleichwertiges Stück Gelände zu erwerben.

Mithin kommt es nicht in erster Linie darauf an, den objektiven Wert des Landes festzustellen — also etwas, was dem Lande als etwas dauerndes anhaftet, solange die gesamte Wirtschaftslage dieselbe bleibt —, sondern den subjektiven Preis, also etwas, was von Konjunkturschwankungen abhängig ist und sich, je nachdem diese Höhepunkte oder Tiefpunkte erreicht haben, dauernd ändert.

Die Höhe der Entschädigung für Land muß also für den Augenblick festgestellt werden, in dem der Enteignete in der Lage ist, sich mit dem erhaltenen Geld ein anderes, gleichwertiges Stück Land zu kaufen. Dabei sind alle Nebenkosten, die durch die Enteignung und durch einen eventuellen Neuerwerb entstehen, mit zu berücksichtigen.

Hat man so erkannt, daß bei der Berechnung der Höhe einer Entschädigung für enteignetes Land nicht der Wert, sondern der Preis das Entscheidende ist — wobei wohlgemerkt in den meisten Fällen beide, Wert und Preis, kaum differieren werden! —, dann bietet die Errechnung der Entschädigung für Bauland weder technische noch begriffliche Schwierigkeiten.

Anders liegt es bei der Enteignung von Vorgartenland.

Wenn die Höhe der Entschädigung für enteignetes Vorgartenland nur danach errechnet werden soll, welcher Geldbetrag erforderlich ist, um ein anderes Grundstück mit demselben Ertrag und der gleichen Benutzungsmöglichkeit zu erwerben, dann dürfte der Wert von Vorgartenland nicht einmal dem Werte von Ackerland gleichgesetzt werden: denn während Ackerland noch Früchte bringt, ist Vorgartenland, für sich allein betrachtet, nicht verwertbar. Vorgartenland wird bei der Berechnung der bebaubaren Fläche weder nach der alten Bauordnung für den Stadtkreis Berlin vom 15. August 1897 — § 2 Ziffer 5 — noch nach der neuen Bauordnung für Berlin vom 1. Dezember

1925 — § 7 Ziffer 5 — (hier, soweit der Vorgarten nicht tiefer ist als 5 m) dem eigentlichen Baugrundstück hinzugezählt. Es bleibt also unausgenutzt, bringt unmittelbar keine Rente, ist infolgedessen — wenn man der Theorie folgt, daß der Wert und damit der Preis eines Geländes sich auf der erzielbaren Rente aufbaut — theoretisch wertlos.

Auch die eingangs durchgeführte Betrachtung über die Entstehungsgeschichte von Bauland, Vorgartenland und Straßenland zeigt, daß ein objektiver Wert für Vorgartenland nicht feststellbar ist, wenn nur die Rente, d. h. der durch Bebauung erzielbare Gewinn, der Wertermittlung zugrundegelegt wird.

Diese Theorie wird durch die Praxis bestätigt: Baulanden werden heute — insbesondere durch den Einfluß der Wohnungsfürsorgegesellschaft — lediglich auf Grund ihrer Ausnützbarkeit bezahlt, d. h. der Preis richtet sich nach der Zahl und Größe der auf dem Grundstück zu erbauenden Wohnungen. Je größer also die Vorgartenfläche, welche bei der Ermittlung der sogenannten „Ausnutzungsziffer“ ausscheidet, im Verhältnis zum reinen Bauland ist, um so kleiner ist diese Ausnutzungsziffer, um so geringer auch der Wert und damit der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Auf das Enteignungsgesetz bezogen, ergibt sich mithin das Resultat, daß Vorgartenland als solches, da es keinerlei direkten Nutzen, keinerlei direkte Rente bringt, unmittelbar wertlos ist.

Erst mittelbar erhält es einen Wert, und zwar im Zusammenhang mit dem eigentlichen Baugrundstück. Es hat einen subjektiven Wert, der sich in einem erhöhten Mietwert der hinter einem Vorgarten liegenden Wohnungen ausdrückt; ein ganzer Straßenzug kann, wenn Vorgärten vorhanden sind, einen höheren Wohnwert haben, als ein Straßenzug ohne Vorgärten; in geeigneter Lage können Läden hinter Vorgärten wertvoller sein, als Läden unmittelbar an der Straße, da Vorgärten oft als Ausstellungsraum für Waren dienen. (Dieser Wert eines Vorgartens kann jedoch nicht verallgemeinert werden, da oftmals, besonders in wertvollen Geschäftsstraßen, Vorgärten hinderlich sein können, also wertmindernd für Läden.) Endlich können Vorgärten selbständige Zugänge zu Kellerräumen oder Räumen in Sockelgeschossen enthalten und diese Räume benutzbar machen; ohne Vorgärten entfällt oftmals die Nutzungsmöglichkeit*).

Man erkennt, daß die Ermittlung des Wertes von Vorgartenland gänzlich individuell geschehen muß. Der Wert hängt fast ausschließlich von dem Einfluß ab, der durch das Vorhandensein des Vorgartenlandes auf die Rente des zugehörigen Baulandes ausgeübt wird. Lediglich dann, wenn für die Benutzung des Vorgartenlandes eine Pacht bezahlt wird, oder wenn die Möglichkeit besteht, es zu verpachten, ist die kapitalisierte, gezahlte oder ortsübliche Pachtsumme dem Wert gleichzusetzen. Da in jedem Falle Straßen mit Vorgärten für Wohnzwecke geeigneter und beliebter sind als Straßen ohne Vorgärten, da der Wohnwert von Wohnungen in jenen Straßen höher ist als in diesen, da endlich Wohnhäuser in Straßen mit Vorgärten leichter verkäuflich sind als in Straßen ohne Vorgärten, ist, falls kein indirekter Ertragswert ermittelt werden kann, stets ein Liebhaberwert für Vorgartenland vorhanden, der aber nur ein Bruchteil von dem Wert des eigentlichen Baulandes sein wird. —

VERMISCHTES

Gutachtertätigkeit von Baubeamten. Die Innung Bund der Bau-, Maurer- und Zimmermeister zu Berlin hat der Kammer Kenntnis gegeben von zunehmenden Klagen der Baugewerbetreibenden über die gewerbsmäßige Nebenbeschäftigung der Baubeamten auf dem Gebiete der Gutachtertätigkeit. Die Kammer nahm diese Beschwerden zum Anlaß, durch den Preußischen Handwerkskammertag an den Preußischen Finanzminister das Ersuchen zu richten, durch einen Erlaß an die

nachgeordneten Stellen der Hochbauverwaltung den Baubeamten ausnahmslos jede Tätigkeit als Baufachverständige zu untersagen und nur wenn es sich um die Tätigkeit eines bauwissenschaftlich oder verwaltungstechnisch vorgebildeten Gutachters handelt, die Erteilung der Genehmigung sich von Fall zu Fall ausdrücklich vorzubehalten.

*) Daß durch den erhöhten Mietwert der Wohnungen der Handelswert auch des bebauten Grundstückes steigt, und daß ein Grundstück mit Vorgarten oftmals leichter verkäuflich ist als Grundstücke in Straßen ohne Vorgärten, ist bekannt.