

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

DBZ

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT 65. JAHR 1931

BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 25-26

B 25. MÄRZ
NR. 12

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

SCHNELLERE BAUPOLIZEILICHE GENEHMIGUNG!

VON MAGISTRATSBURAT H. MANGEL, WESERMÜNDE

Die Klagen über zu langsame baupolizeiliche Behandlung der Bauanträge wollen nicht verstummen. So wurde kürzlich in einer führenden Berliner Tageszeitung der Umstand, daß die etwa 1000 Wohnungen für Berlin aus dem Reichsbauprogramm am 1. Dezember 1930 noch nicht begonnen worden seien, u. a. mit darauf zurückgeführt, daß bis zur Erteilung der Baugenehmigung viel zu lange Zeit verginge, und mit Recht darauf hingewiesen, daß solche Verzögerungen weder im Interesse der Wirtschaft, der Wohnungssuchenden noch der Arbeitslosen lägen und vermieden werden müßten. Auch andernorts wurden immer wieder ähnliche Klagen laut.

Daß das Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden muß, darüber bestehen keine Zweifel. Dieses Thema ist denn auch im vergangenen Jahre mit ganz besonderer Aufmerksamkeit behandelt worden. So hat der Deutsche Baupolizeitag (Vereinigung der höheren technischen Baupolizeibeamten Deutschlands) 1930 in Leipzig die zweckmäßigste Organisation der Baupolizei zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens in Vortrag und Diskussion beraten, hat der Städtebauausschuß Groß-Berlin in einer Denkschrift ausführliche Vorschläge für eine Änderung der Berliner Bauordnung und des dortigen baupolizeilichen geschäftlichen Aufbaues ausgearbeitet und hat der Preussische Minister für Volkswohlfahrt in seinem Rundverlaß II. C. 1940 vom 28. August 1930 die Baupolizeibehörden angewiesen, angesichts der großen Zahl der Erwerbslosen und der schwierigen Wirtschaftslage allen Bauvorhaben gegenüber größtes Entgegenkommen zu zeigen durch möglichst beschleunigte geschäftliche Behandlung der Bauanträge, durch weitgehende Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen (Dispensen) und durch Beratung der Bauherren, deren Bauvorhaben nicht unverändert genehmigt werden können.

Die Schnelligkeit des Genehmigungsverfahrens hängt ab von der Beschaffenheit der Unterlagen zu den Genehmigungsanträgen, dem Aufbau und der Besetzung der Baupolizeibehörden, der Art ihres Geschäftsganges und insbesondere auch von den Vorschriften der Bauordnungen.

Sind — was nur allzu häufig vorkommt — die Bauvorlagen schlecht ausgearbeitet, unvollständig oder fehlerhaft, so werden Verzögerungen den Antragstellern zur Last fallen; die Baupolizeibehörden können dann nur in der Weise helfen, daß sie in öffentlichen Bekanntmachungen wiederholt auf die Unerläßlichkeit einwandfreier Bauvorlagen für eine schnelle Erledigung des baupolizeilichen Prüfungsverfahrens hinweisen.

Der Aufbau der Baupolizei ist an anderen Stellen schon so ausführlich behandelt worden, daß darauf hier nur in großen Zügen eingegangen werden soll. Man wird ohne starres Schema von Fall zu Fall je nach den örtlichen Verhältnissen und der Befähigung der Mitarbeiter verschieden organisieren müssen, mit dem Ziel schnellster und sparsamster Geschäftsab-

wicklung. Was für Großstädte gilt, gilt nicht immer für Mittel- oder Kleinstädte. Zweckmäßigerweise liegt doch wohl die Verwaltung der örtlichen Baupolizei als von seiner Gemeindestellung völlig unabhängige Auftragsangelegenheit in der Hand desjenigen (technischen) Magistratsmitgliedes, dem auch alle vor der Genehmigung zu hörenden gemeindlichen Dezernate (Straßen- und Kanalverwaltung, Vermessungsamt, Feuerwehr, Bauberatung), deren Mitwirkung durch gesetzliche und polizeiliche Vorschriften und auch sonst sachlich begründet ist, unterstehen. Diese Persönlichkeit wird am besten in der Lage sein, alle in Betracht kommenden Stellen zum zweckmäßigen Hand-in-Hand-Arbeiten und zur schnellsten Erledigung unmittelbar zu veranlassen und auch auf sonst zu hörende Sachverständige einen entsprechenden Einfluß mittelbar auszuüben. Dann ist auch der Streit darüber, ob die Schuld der Verzögerung bei der Baupolizei an sich oder bei den sonst mitwirkenden Stellen liegt, überflüssig, der die Baulustigen, denen nur am schnellen Zustandekommen des Endergebnisses liegt, letzten Endes überhaupt nicht interessiert. Ob die hie und da vorgeschlagene und auch durchgeführte Trennung des baupolizeilichen vom übrigen Genehmigungsverfahren zu einer Zeitersparnis führt, erscheint mehr als zweifelhaft. Zeit wird aber gespart, wenn die Zahl der mitwirkenden Instanzen sehr eingeschränkt wird, was ohne weiteres möglich sein sollte, die Bauvorlagen in so viel Ausfertigungen hergegeben werden, daß alle unumgänglich notwendigen Instanzen gleichzeitig gehört werden können, und die Baulustigen die von den mitwirkenden gemeindlichen Stellen für notwendig gehaltenen Verpflichtungen rasch erfüllen. Hier wäre auch zu überlegen, ob die Zustimmung der Gemeindeinstanzen nicht durch Hinterlegung von Kauttionen als Sicherheiten für die Erfüllung der Verpflichtungen und damit auch das baupolizeiliche Verfahren beschleunigt werden kann.

Immerhin ist die schnelle Arbeit einer Organisation, und sei sie noch so gut, abhängig von der Zahl des vorhandenen Personals. Die beste Organisation nutzt nicht viel, wenn zuwenig Personal vorhanden ist, auch wenn dieses ernsthaft bemüht ist, rasch zu arbeiten. Es ist eine bekannte Tatsache, daß, wenn bei Behörden gespart werden soll, das Sparen immer zuerst beim technischen Personal beginnt, wie überhaupt technische Einrichtungen nun mal der Streitgegenstand der Verwaltungen sind. Angeblich kosten sie viel, ohne etwas einzubringen. Aber selbst wenn für den normalen Gang der Baupolizeigeschäfte ausreichend Personal vorhanden ist, werden in Zeiten, in denen der Beginn einer größeren Zahl von Bauten sich zusammen-drängt, die Bautätigkeit also stoßweise einsetzt, Verzögerungen unvermeidlich sein; ein Personalbestand, der auch dann eine schnellste Erledigung verbürgt, wird ja nicht — und besonders nicht in der jetzigen Zeit — verantwortet werden können. Aufforderungen an die Baulustigen, die Genehmigungsanträge so rechtzeitig einzureichen, daß die Prüfung in Anbe-

tracht der sonstigen baupolizeilichen Geschäfte längere Zeit in Anspruch nehmen kann und darf, nutzen nicht viel, können in den meisten Fällen trotz besten Willens auch nicht erfüllt werden, zumal jedem Baulustigen daran liegt, nachdem er alle Vorbedingungen für einen Bau geschaffen hat, nunmehr auch schnellstens mit dem Bau selbst zu beginnen. Hier in anderer Weise Abhilfe zu schaffen erscheint nötig.

Man sollte einmal der Frage nähertreten, ob nicht auch beim baupolizeilichen Genehmigungsverfahren dann und dort, wo infolge des zur Verfügung stehenden Personals nicht immer eine schnelle Erledigung gewährleistet ist, Privatpersonen, denen für diese Zwecke amtliche Funktionen zuerkannt werden, eingeschaltet werden können, durch die der Kreis der Sachbearbeiter vergrößert würde. Bei der Prüfung schwieriger statischer Berechnungen hat man ja schon vor längerer Zeit einen ähnlichen Versuch durchgeführt: Mit der Vorlage des Bauentwurfes können der Baupolizei von Prüfingenieuren vorgeprüfte statische Berechnungen eingereicht werden, die von der Behörde nur grundsätzlich und zusätzlich auf Einhaltung der amtlichen Bestimmungen und statischen Regeln, evtl. auch rechnerisch in Stichproben nachgeprüft werden sollen. Die Prüfingenieure, die von einem besonderen Ausschuß ausgewählt werden, dürfen den Bauentwurf nicht aufgestellt oder an ihm mitgewirkt haben, sind auf Wunsch der Baupolizeibehörde verpflichtet, die Beachtung der statischen Berechnung bei der Bauausführung zu überwachen, und haben ihre Aufgabe auf eigene Verantwortung und unter strengster sachlicher und moralischer Pflichterfüllung im Sinne eines öffentlichen Amtes durchzuführen. Der Städtebauausschuß Groß-Berlin hat nun in seiner Denkschrift vorgeschlagen, darüber hinauszugehen und erprobte, zu vereidende Privatingenieure zu berechtigen, sowohl die statischen Berechnungen aufzustellen und zu prüfen, als auch bis zur Gebrauchsabnahme die volle Verantwortung für die vorschriftsmäßige Durchführung des Bauvorhabens zu tragen und dies der Baupolizei gegenüber zu bescheinigen und zu vertreten. Die Baupolizei hätte dann bis zur Gebrauchsabnahme Gelegenheit zur zusätzlichen Nachprüfung. Zweifelsohne würde dadurch eine weitere Entlastung der Baupolizeibehörde, eine Verkürzung des Verfahrens und die Vermeidung derjenigen Schwierigkeiten herbeigeführt, die eintreten, wenn das Bauvorhaben gegenüber dem eingereichten und genehmigten Entwurf Änderungen erfährt. Das kommt bekanntlich recht häufig vor, da der Bagedanke erst nach und nach endgültige Gestalt annimmt; dann ist aber die mit dem Entwurf eingereichte und geprüfte Berechnung nicht mehr verwendbar und Verzögerungen oder das Bauen nach nicht verantwortlich geprüften Berechnungen sind die Folgen.

Ein ähnliches Verfahren könnte doch vielleicht auch bei den rein baupolizeilichen Prüfungen möglich sein. Daß sich unter den freischaffenden Technikern (Architekten) genug Personen befinden, die über die dafür nötige Vorbildung und Kenntnis der Bautechnik in bezug auf Sicherheit und Gesundheit, über Verständnis für richtige städtebauliche Gestaltung, wirtschaftliche und soziale Denkungsart verfügen, dürfte nicht fraglich sein. Andererseits ist der Einwand, daß die völlige Beherrschung der zahlreichen baupolizeilichen Vorschriften nur durch ausschließliche und dauernde Beschäftigung mit denselben zu erlangen sei, nicht ganz von der Hand zu weisen. Vielleicht könnte man daher einen solchen Versuch zunächst nur beim Wohnungsbau machen, der zwar an Zahl die sonstigen Gebäudearten übertrifft, dessen baupolizeiliche Behandlung aber die geringsten Schwierigkeiten bereitet; wobei zur Erleichterung der Prüfarbeit, alle dabei zu beachtenden, zur Zeit noch recht zerstreuten Vorschriften anschaulich und klar in Buchform zusammengestellt werden. Das Prüfungsverfahren, in enger Zusammenarbeit mit der örtlichen Baupolizeibehörde und nach deren Anweisung, aber mit dem Ziele ihrer Entlastung, einschließlich der Bauüberwachung bis zur Gebrauchs-

abnahme sollte nicht schwierig sein. Eingewendet wird jedoch weiter werden, daß die Verzögerungen im Genehmigungsverfahren ja nicht so sehr bei der Baupolizei als vielmehr bei den sonst mitwirkenden und auch weiter zu hörenden Stellen liegen, mithin nennenswerte Zeitersparnisse nicht erreicht werden. Die zum Ausgleich der Unkosten nötigen Gebühreneinnahmen der Baupolizei würden in ihren wesentlichen Teilen verringert und die Verwaltungskosten also höher werden, so daß eine Beeinträchtigung der zur Prüfung nicht zugelassenen freischaffenden Techniker durch die Konkurrenz der zugelassenen eintreten könnte und es außerdem fraglich sei, ob sich überhaupt wirklich geeignete freie Architekten zur Mitübernahme solcher Tätigkeit bereitfinden würden. Dem wäre zu entgegnen, daß jede, auch die geringste Zeitersparnis erwünscht und notwendig ist, Mindereinnahmen der Behörde angesichts etwa erreichter volkswirtschaftlicher Vorteile nicht ins Gewicht fallen dürfen und die Konkurrenzgefährdung sich durch entsprechende Vorschriften beseitigen läßt; es bliebe noch festzustellen, ob in der Architektenschaft Neigung zur Übernahme solcher Arbeiten vorhanden ist.

Mitbestimmend für die Schnelligkeit des Genehmigungsverfahrens sind auch die Vorschriften der Bauordnungen. Wenn laut Zeitungsnachrichten in Berlin jährlich 6000 Dispensfälle vorliegen und bei uns in Wesermünde für 80 v. H. aller Baugesuche Befreiungen oder Ausnahmen erteilt werden, so handelt es sich eben nicht mehr um Ausnahmefälle. Vielmehr bedeutet das, daß die Bauordnungen einer gründlichen und schnellen Änderung bedürfen, um das als normal und selbstverständlich hinzustellen, was ja schon als normal gilt, aber in den Vorschriften noch nicht als zulässig anerkannt ist, und damit das Zeit und Arbeit beanspruchende Dispensverfahren — wie dieses auch immer gestaltet sein mag — auf wirkliche Ausnahmefälle zu beschränken, also das baupolizeiliche Verfahren zu verkürzen. Idealforderungen in baupolizeilichen Vorschriften, die infolge der nüchternen Tatsachen der Wirtschaftlichkeit unerfüllbar sind, sind zwecklos; man sollte die gewiß ersten Forderungen für Sicherheit, Gesundheit, städtebauliche Gestaltung nicht erster nehmen, als sie wirklich sind, d. h. sich mit beweglich gehaltenen Mindestforderungen begnügen. Der Hundertsatz der anfallenden Dispensfälle ergibt den Wert oder Unwert der Bauordnungen für die schnelle Erledigung von Genehmigungsanträgen.

Ist aber in Ausnahmefällen, die ihren Namen mit Recht verdienen, eine Befreiung nötig, so sollte die Entscheidung in die Hand der örtlichen Behörden gelegt werden, wobei die Aufsichtsbehörde sich letzten Endes besonders wichtige und schwierige Gebäudegattungen oder Vorschriften vorbehalten kann. Diese Forderung ist im Interesse der Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens schon so oft erhoben worden, daß es genügt, sie hier nochmal festzustellen, auf die Gründe aber nicht weiter ausführlich einzugehen. Die jetzt im allgemeinen übliche Behandlung dieser Angelegenheiten bedeutet einen ganz beträchtlichen Aufwand an Zeit und Arbeit, der der Sache häufig nicht angemessen ist. Daß eine Entscheidung über Dispensangelegenheiten durch örtliche Baupolizeibehörden möglich ist, beweist ja auch das Genehmigungsverfahren für die nach den §§ 16 ff. der Reichsgewerbeordnung zu genehmigenden Anlagen. Hier entscheidet formell u. a. der Stadtausschuß über Befreiungen. Da dieser sich aber meist aus Laien zusammensetzt, entscheidet in Wirklichkeit der begutachtende Bausachverständige, dessen erleichternde Vorschläge immer anerkannt werden. Man hat nicht gehört, daß sich daraus irgendwelche Mißstände ergeben hätten. Da es sich aber bei den Befreiungen für gewerbliche Anlagen meist um viel Wichtigeres und Schwerwiegenderes handelt als bei den sonstigen Befreiungen, ist auch aus diesem Grunde nicht einzusehen, warum die Aufsichtsbehörden sich noch immer dagegen sträuben, die Befreiungsbefugnis in die Hand örtlicher Polizeibehörden zu legen, besonders wenn die letzteren gut

besetzt sind. Es kann ja menschlich verständlich sein, daß die Aufsichtsbehörden nicht gern bereit sind, einen Teil ihrer Machtbefugnisse abzugeben, oder daß manche örtliche Polizeiverwalter es lieber sehen, wenn sie die Verantwortung der Aufsichts-

behörde zuschieben können; aber es geht um die Verbilligung und die Vereinfachung der Verwaltung, die Entlastung der Bauwirtschaft, die Beschleunigung des Bauwesens und um die Förderung der Interessen der Allgemeinheit.

DIE HÖHE DER VERSCHULDUNG IM WOHNUNGSWESEN UND DEREN VERTEILUNG AUF DIE LANDESTEILE

Die Finanzierung der Bauwirtschaft ist bisher stets ein Problem gewesen, daß den maßgebenden amtlichen Kreisen sehr viel Sorgen gemacht hat und dessen Lösung bisher nur immer Teilerfolge zeitigen konnte. Besonders aber in diesem Jahre, wo wir mit weniger Mitteln auskommen müssen, werden die einzelnen Vorschläge noch viel genauer zu prüfen sein, als dies vorher der Fall war, um wenigstens diesmal Fehlleitungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, einmal einige kurze Ausführungen über die kürzlich vom Statistischen Reichsamt veröffentlichten Ergebnisse über die Schulden der deutschen Länder und deren Verteilung auf die einzelnen Landesteile, soweit das Wohnungswesen in Frage kommt, nach dem Stande vom 31. März 1929 zu bringen.

Bereits in Nr. 1 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ vom 7. Januar d. J. wurde in einem Aufsatz „Das Wohnungswesen beansprucht über ein Viertel des gesamten Kommunalkredits“ darauf hingewiesen, daß seit 1924 bis 1929 für den Wohnungsbau die meisten Schulden aufgenommen werden mußten. Was nun die jetzt bekanntgewordenen Zahlen des Statistischen Reichsamtes anbelangt, so dürfte es doch wohl einmal interessant sein zu erfahren, welcher Art die Schulden am 31. März 1929 waren und wie sich der Kommunalkredit auf die einzelnen Landesteile verteilt. Diese Fragen sind für die bauwirtschaftlichen Kreise von Beachtung, da bisher hierüber eine umfassende Statistik nicht vorgelegen und erst seit einiger Zeit die Reichsfinanzstatistik derartige Untersuchungen angestellt hat.

Bevor wir auf das Wohnungswesen selbst eingehen, seien einige kurze Erläuterungen über die Gesamtverschuldung der deutschen Länder gestattet. Am 31. März 1929 hatten die deutschen Länder eine Gesamtschuld von 1928,2 Mill. RM, je Kopf also 31,72 RM. Die höchsten Schulden hatte das Land Preußen mit etwas über ¼ Milliarden RM. Gemessen an der Einwohnerzahl Preußens ergaben sich jedoch nur 20,65 RM gegenüber einem Durchschnitt von über 30 RM für die Länder überhaupt. Die niedrige Zahl hängt u. a. mit der Ausdehnung der selbständigen Betriebe Preußens zusammen, deren Schulden außerhalb der Staatsschulden laufen. Die Verschuldungsziffer je Einwohner ist bei den kleineren Ländern rund viermal so hoch als bei Preußen (82,58 RM).

Was nun das Wohnungs- und Siedlungswesen anbelangt, das unter dem Titel „Hoheitsverwaltungen“ geführt wird, so ist folg. zu bemerken: Von den 1929 aufgenommenen Schulden im Gesamtbetrag von 317,1 Mill. RM entfällt der größte Teil, nämlich 159,6 Mill. RM, auf Schulden aus öffentlichen Mitteln, ferner 142,6 Mill. RM auf Inlandsschulden, 115,6 Mill. RM auf langfristige Schulden, 45,8 Mill. RM auf mittel- und kurzfristige Schulden und schließlich 14,8 Mill. RM auf Auslandsschulden. Mit diesen 317,1 Mill. RM steht das Wohnungswesen unter den „Hoheitsverwaltungen“ an erster Stelle. Da 1929 die Finanzierung des Wohnungswesens bereits schwieriger wurde, so ist bei den Ländern wie bei den Gemeinden die Bedeutung des Wohnungsbauaufwandes infolge der steigenden privaten Bautätigkeit zurückgegangen. Im Jahre 1928 entfielen 21,5 v. H. der Gesamtkredite auf das Wohnungswesen, 1929 nur noch 17 v. H. Aufschlußreicher wäre natürlich diese Feststellung des Statistischen Reichsamtes, wenn der Begriff „private“ Bautätigkeit näher erläutert werden würde, denn sicher rechnen hierzu auch die unzähligen

„Gemeinnützigen“. Nicht auf allen Gebieten haben die Länder selbst die aufgenommenen Kapitalien investiert. Als übergeordnete Körperschaften sind sie häufig nur Kreditvermittler für ihre Gemeinden, für öffentliche und private Unternehmungen geworden. Die größten Ausmaße erreicht die Kreditvermittlung der Länder auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Von den bereits erwähnten 317,1 Mill. RM Krediten für das Wohnungswesen sind nur 7,5 Mill. RM unmittelbar verausgabt, dagegen über 300 Mill. RM als Darlehen weitergeleitet. Diese Wohnbau-darlehen sind häufig ohne weitere Zwischenstellen an private Baugenossenschaften u. dgl. gegeben (95,9 Mill. RM). Ein ebenso hoher Betrag hat seinen Weg zunächst über nachgeordnete Gemeinden und Gemeindeverbände genommen (95,1 Mill. RM), die meisten Kredite jedoch gingen an öffentlich-rechtliche Wohnungsbauverbände u. dgl. (120,2 Mill. RM).

Von den gesamten Inlands- und Auslandsschulden sind 341,5 Mill. RM mittel- und kurzfristig und nur 8,9 Mill. RM langfristig. Das langfristige Kapital ist mehr den ertragreichen Unternehmungen zugeflossen, deren Bedarf zu beinahe vier Fünfteln langfristig gedeckt werden konnte, eine Erscheinung, die sich in gleicher Weise bei den Gemeinden zeigt. Auf dem Gebiete der Hoheitsverwaltungen konnten dagegen nur die kleineren Kapitalanforderungen mit langfristigen Geldern befriedigt werden. Wo große Beträge benötigt wurden, wie etwa im Straßenbau, mußten hohe Zwischenkredite aufgenommen werden, oder es sind, wie im Wohnungswesen, Haushaltsmittel des Reiches ergänzend herangezogen worden.

Über drei Viertel der Schulden aus öffentlichen Mitteln, nämlich 159,6 Mill. RM von insgesamt 206 Mill. RM, wurden vom Wohnungsbau beansprucht. Dieser Betrag beleuchtet zusammen mit den oben über die Weiterleitung von Krediten gemachten Angaben die eigenartige Stellung, die die Länder in der Finanzierung des öffentlichen Wohnungsbaues einnehmen. Sie haben zu den rund 160 Mill. RM, die sie kraft ihrer gesetzlich festgelegten Einschaltung in die Wohnungsbauförderung des Reiches erhielten, aus eigenen Anleihen noch ungefähr ebensoviel gegeben (157 Mill. RM), und die gesamten 317,1 Mill. RM dann nahezu restlos als Darlehen weitergegeben.

Die Verwendung des Kommunalkredits in den einzelnen Landesteilen, soweit das Wohnungswesen in Betracht kommt, ist sehr aufschlußreich, da eine derartige Gliederung der Schulden auf die verschiedenen Landesteile bisher noch nicht vorlag und somit einen interessanten Einblick über den Anteil des Wohnungswesens gegenüber den anderen Verwendungszwecken gibt. Die Aufstellung a. f. S. gibt hierüber nähere Auskunft, in der der Anteil des Kommunalkredits im Wohnungswesen der Größe nach geordnet ist, außerdem ist die Gesamtsumme des Kommunalkredits in Klammern beigefügt.

Die Wohnungsbauausgaben der Gemeinden sind sowohl absolut wie insbesondere relativ in den dicht besiedelten Gegenden und in Grenzgebieten, die nach dem Krieg den Zuzug von Flüchtlingen u. dgl. aufzunehmen hatten, besonders hoch. Dies gilt z. B. für Baden, wo die Aufwendungen der Gemeinden für das Wohnungswesen beinahe die Hälfte der gesamten Schulden ausmachen (150,5 Mill. RM von 313,5 Mill. RM), für das ehemals besetzte Hessen

Von den Kommunalkrediten im Wohnungswesen entfielen auf:

Rheinprovinz	342,9 (1385,4)	Hannover	77,2 (288,7)
Sachsen	265,8 (696,9)	Schleswig-Holstein	64,0 (252,9)
Baden	150,5 (315,3)	Brandenburg	61,8 (290,4)
Westfalen	140,9 (612,7)	Ostpreußen	58,3 (201,3)
Bayern	130,2 (613,5)	Übrige Länder	56,1 (182,7)
Hessen-Nassau	117,4 (434,4)	Pommern	45,0 (175,5)
Hessen	100,3 (247,6)	Thüringen	43,8 (146,6)
Berlin	87,3 (626,2)	Oberschlesien	43,8 (150,9)
Württemberg	84,6 (253,9)	Grenzmark	12,9 (35,8)
Niederschlesien	78,6 (365,0)	Sigmaringen	0,7 (3,9)

und das dicht besiedelte Sachsen, wo sie 41 bzw. 58 v. H. betragen. Innerhalb Preußens war der Wohnungsbauaufwand relativ am höchsten bei den Gemeinden in der Grenzmark und in Oberschlesien. Sehr gering sind andererseits die Beträge in dem vorwiegend agrarischen Bayern (15

bzw. 25 v. H.) mit Ausnahme der Pfalz, die ehemals besetztes Gebiet war. Bemerkenswert ist noch, daß das Wohnungswesen in einzelnen Landesteilen an zweiter Stelle hinter dem Verkehrswesen (Straßen, Wasserstraßen und Verkehrsunternehmen) steht, so in Berlin, Pommern, Schleswig-Holstein, Westfalen und Rheinprovinz.

Im Reichsdurchschnitt haben die Gemeinden rund 81 v. H. ihrer Schulden selbst verwendet und 19 v. H. in Form von Kapitalbeteiligungen oder Darlehen an Dritte weitergeleitet. Dagegen beträgt z. B. bei den badischen Gemeinden, die insbesondere die private Wirtschaft durch Wohnungsbaudarlehen weitgehend unterstützt hatten, der Anteilssatz solcher weitergeleiteten Kredite rund ein Drittel der Gesamtschulden. Bei der Stadt Berlin, die in ausgedehntem Maße Kredite für ihre verselbständigten Werke beschafft hat, überwiegen sogar die weitergeleiteten Beträge (254,9 Mill. RM Darlehen, 74,5 Millionen RM Kapitalbeteiligungen an öffentlichen Unternehmen). Dagegen haben die Gemeinden in Südbayern, bei denen die Wohnungsbauaufgaben verhältnismäßig niedrig sind und auch die Betriebe meist im Rahmen der Verwaltung geführt werden, nur 3,7 v. H. ihrer Schulden an Dritte weitergeleitet. — gel.

RECHTSAUSKÜNFTE

Baugeschäft G. in N. (Grenzfragen.)

Tatbestand und Frage. Von einem Grundstück A wurde 1831 ein Stallgebäude mit Scheune und Gartenland abgetrennt und an B verkauft. Die Mauer des Gebäudes bildet die neue Grenze zwischen A und B. Im Kaufvertrag war vorgesehen, daß die in der jetzt die Grenze bildenden Mauer vorhandenen Fenster und Türen zuzumauern seien, daß aber Schlitzlöcher angelegt werden dürfen, ferner 2 Fenster nach dem Grundstück A für eine im Stallgebäude neu anzulegende Wohnung, die aber zu vergittern waren. Dem Verkäufer war dagegen auferlegt, einen 50 cm breiten Streifen seines Grundstücks längs der neuen Grenze nicht zu verbauen und dem neuen Nachbarn B bei Reparaturen des Betretens des Grundstücks A zu gestatten. Im Grundbuch ist nur die neue Grenze ohne Bedingungen eingetragen.

Der heutige Eigentümer von A, der den Kaufvertrag angeblich nicht besitzt, will nun ein Abortgebäude an die Stallmauer heranbauen und hat die baupolizeiliche Genehmigung dazu auch erhalten. Der Nachbar hat aber die Inhibierung des Baues veranlaßt. Nach dem örtlichen Baugesetz muß entweder an die Grenze herangebaut oder 3 m davon abgebaut werden. Wie ist die Rechtslage?

Antwort. 1. Ob Bestimmungen des öffentl. Baupolizeirechts der Errichtung an der aus der Zeichnung ersichtlichen Stelle entgegenstehen, kann hier nicht beurteilt werden. Hierfür sind die geltenden Landesgesetze (für die preuß. Staaten hauptsächlich das ALR und das Baufluchtliniengesetz, für das dortige Gebiet wohl der code civil) maßgebend, deren Bestimmungen aber durch örtl. Bauordnungen weitgehende Modifikationen und meist Verschärfungen erfahren. Bezüglich dieser Frage müssen Sie sich an einen dortigen, mit den geltenden Baupolizeibestimmungen vertrauten Juristen wenden.

2. Die zivilrechtliche Befugnis der Rechtsnachfolger des Verkäufers A, den Abort bis an die Stallmauer, also auf dem Streifen Land zu bauen, der nach dem Verträge von 1831 in einer Breite von 2 Schuh vom Verkäufer nicht benutzt werden darf, hängt davon ab, ob die vertragliche Benutzungsbeschränkung auch für die jetzigen Eigentümer des Hauptgrundstücks (Rechtsnachfolger der Verkäufer A) bindend ist. Ist dies der Fall, so können die Rechtsnachfolger des Käufers B das Bebauen des Streifens untersagen und die Entfernung des jetzt errichteten Baues erzwingen.

Auf Grund des Kaufvertrages v. J. 1831 ist, wie Sie mitteilen, im Grundbuch und Kataster die Grenze längs der Stallmauer eingetragen, also doch wohl der verkaufte Teil auf den Namen des Käufers B umgeschrieben worden, woraus sich auch ergibt, daß die Ehefrau des Verkäufers entweder nicht Miteigentümerin des Hausgrundstücks und ihre Zustimmung deshalb rechtlich nicht erforderlich war, oder daß sie dem Verträge, wenn sie auch das gleiche Exemplar nicht mit unterschrieben hat, beigetreten ist.

a) Die Verpflichtung des Verkäufers, den ihm verbleibenden Grundstücksteil in einer Breite von 2 Schuh längs der Mauer nicht zu benutzen, würde für jeden späteren Eigentumsnachfolger des Verkäufers verbindlich sein, wenn diese Beschränkung im Grundbuch des dem Verkäufer verbleibenden (belasteten) Grundstücks als Grunddienstbarkeit eingetragen wäre. Dies scheint nach Ihren Ermittlungen nicht der Fall zu sein. (Die Eintragung müßte sich in Abt. II des Grundbuchs befinden.)

b) Wenn eine derartige Grunddienstbarkeit gemäß dem code civil bereits vor dem 1. Januar 1900 in wirksamer Weise zur

Entstehung gelangt sein sollte (dies läßt sich nur unter genauer Prüfung der Bestimmungen des code civil beurteilen, für welche hier Kommentare und Entscheidungen schwer zugänglich sind), so würde diese Grunddienstbarkeit auch ohne Eintragung ins Grundbuch nach Art. 187 Einführ.-Ges. zum BGB. noch jetzt Wirksamkeit haben.

c) Sollte weder nach den Grundsätzen zu a) noch zu b) der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks durch eine Grunddienstbarkeit verpflichtet sein, den betr. Streifen seines Grundstücks nicht zu benutzen, so ist der jetzige Eigentümer des Hauptgrundstücks nur dann zur Freilassung dieses Zwischenraums verpflichtet, wenn jeder Rechtsnachfolger des Verkäufers des Hauptgrundstücks, also auch der jetzige Eigentümer des letzteren, beim Erwerb in die obligatorischen Verpflichtungen des Verkäufers eingetreten ist. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. B. in B. (Fluchtlinienfragen.)

Tatbestand und Fragen. Es liegt ein Grundstück an einer westlichen verkehrsreichen Ausfallstraße der Stadt B. in der Freifläche und im Dauerwaldgebiet. Dieses Grundstück liegt an einer Ecke, flankiert an der einen Seite von einer fertig regulierten Straße und an der andern an einer noch nicht regulierten, im Westen am stärksten und verkehrsreichsten Chaussee. Durch eine Bauprojektanmeldung wurde an die Stadt das Gesuch gestellt, dieses Grundstück aus der Freizone und aus dem Dauerwaldgebiet auszuweisen. Die Stadt B. hat das Gesuch bewilligt und dem Eigentümer durch Vertrag sehr erschwerte Bedingungen auferlegt:

1. Die Stadt verlangt für die Verbreiterung der Chaussee der später anzulegenden Straße auf dieser Länge des Grundstücks unentgeltliche Abtretung eines 6 m breiten Geländestreifens.

2. Sie verlangt Sicherheit in Form der Eintragung einer Hypothek in bedeutender Höhe für die später zu zahlenden Anliegerkosten dieser Ausfallstraße.

3. Sie verlangt außer der unentgeltlichen Abtretung des Geländes nach von dem Magistrat angelegter neuer Straße eine 5jährige Unterhaltungsverpflichtung einschl. Bepflanzung usw. für die noch anzulegende Straße.

4. Sie verbietet auf dem Privatgrundstück, nachdem dieses in der zugehörigen Bauklasse baureif geworden ist, die Errichtung von Fremdzimmern.

Wie ist die Rechtslage?

Antwort. Da die Stadt B. zur Herausnahme des Grundstücks aus der Freizone und aus dem Dauerwaldgebiet überhaupt nicht gezwungen werden kann, ist sie berechtigt, für eine derartige Bewilligung ihre Bedingungen zu stellen. Auch die Erteilung der Bauerlaubnis an der noch nicht fertigen Straße darf sie von vorheriger Sicherstellung der Anliegerbeitragspflicht, sowie Regelung der Unterhaltungsverpflichtung und Abtretung eines Geländestreifens zwecks künftiger Verbreiterung der Chausseestraße abhängig machen. Derartige Bedingungen verstoßen keineswegs gegen die guten Sitten, sind vielmehr durch die öffentlich-rechtlichen Interessen der Stadt gerechtfertigt, zum Teil sogar durch ausdrückliche Gesetzesbestimmungen begründet.

Auch gegen das Verbot der Errichtung von Fremdzimmern auf dem Privatgrundstück, nachdem dieses in der zugehörigen Bauklasse baureif geworden ist, wird sich vom juristischen Standpunkt nichts einwenden lassen, abgesehen davon, daß selbst bei Bewilligung der Bauerlaubnis noch eine Versagung der erforderlichen Konzession für den offenbar geplanten Hotelbetrieb möglich wäre. — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.