BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT
FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE
BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 53 • 54
HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN
ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR
DBZ
65. JAHR 1931
1. JULI
B 27
BERLIN SW 48

WAS IST VERUNSTALTUNG

DER STAND DER SCHUTZBESTIMMUNGEN GEGEN VERUNSTALTUNG UND IHRE AUSLEGUNG DURCH DIE HÖCHSTRICHTERLICHE RECHTSPRECHUNG

VON DR. JUR. HANS CULEMANN, DÜSSELDORF

Die Aufgabe des Baupolizeirechtes ist es, dafür zu sorgen, daß bei der Errichtung der Bauten Verstöße gegen die Sicherheit des Publikums und Gefahren jeder Art, besonders gesundheitlicher Natur, vermieden werden. Die Wahrnehmung ästhetischer Interessen dagegen ist grundsätzlich nicht Sache der Polizei, also auch nicht der Baupolizei, sondern eine Angelegenheit der Bauinteressenten. Von diesem Grundsatz sind jedoch eine Reihe von Ausnahmen gemacht worden durch gesetzgeberische Vorschriften, die zum Teil positive, zum Teil ein negatives Ziel verfolgen. Positive Zwecke streben die Bestimmungen an, die, wie Artikel 4 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 den Gemeinden das Recht geben, durch Bauordnungen den „Verputz und Anstrich, sowie die Ausfugung der vornehmlich Wohnzwecken dienenden Gebäude und aller von Straßen, Plätzen oder anderen öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Bauten, sowie die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes, und zwar unter Berücksichtigung des Denkmal- und Heimatschutzes" zu regeln, oder die, wie § 4 des Verunstaltungsgesetzes von 1907, die Gemeinden ermächtigen, für die Bebauung bestimmter Flächen, wie Landhausviertel, Badeorte, Prachtstraßen, besondere, über das sonst baupolizeilich zulässige Maß hinausgehende Anforderungen zu stellen. Negativen Charakter haben dagegen alle diejenigen Vorschriften, die lediglich die Gefahr der Verunstaltung verhüten wollen. Solche Bestimmungen finden sich in verschiedenen Gesetzen verstreut. Sie arbeiten abwechselnd mit Begriffen wie „Verunstaltung", „gröbliche Verunstaltung", „Verunzierung" oder „Beeinträchtigung" und sind für Bauherren und Bauberater deshalb gefährlich, weil sie keinerlei Anhaltspunkte dafür geben, was unter dem jeweils verwendeten Begriffe im einzelnen zu verstehen ist. Die Worte „Verunstaltung", „gröbliche Verunstaltung", „Verunzierung", „Beeinträchtigung" sind Sammelbegriffe, unter denen man von der weitherzigsten bis zur engherzigsten Auslegung alles oder nichts verstehen, die man also nach Belieben verwenden kann, um das jeweils angestrebte Ziel zu erreichen. Ist also beispielsweise der örtlichen Baupolizeibehörde ein Bauvorhaben, gegen das sie im übrigen begründete baurechtliche Bedenken nicht vorbringen kann, nicht genehm, so steht ihr immer noch der Weg offen, die Baugenehmigung mit der Motivierung zu versagen, daß der geplante Neubau geeignet sei, eine gröbliche Verunstaltung oder eine Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes herbeizuführen. Dieser Weg wird in der Praxis nicht selten beschritten. Der Bauinteressent ist alsdann genötigt, sich mit der Baupolizei darüber zu streiten, ob hier tatsächlich die Gefahr der Verunstaltung (Beeinträchtigung, Verunzierung) vorliegt. Um diesen Streit aber führen zu können, ist er darauf angewiesen, die Grenzen zu kennen, die Verwaltungsrechtslehre und Verwaltungsrechtssprechung der Anwendung jener Sammelbegriffe gesetzt haben.

Der Zweck der nachfolgenden Darlegungen muß deshalb der sein, dem Architekten die Kenntnis der von Rechtslehre und Verwaltungsgerichtsbarkeit gezogenen Auslegungsgrenzen und aufgestellten Auslegungsregeln zu vermitteln, mag auch, zumal in zweiter und dritter Instanz, die Verteidigung der ästhetischen Auffassung des Bauinteressenten vor den Verwaltungsgerichten dem Juristen zufallen. Denn einmal wird bei Streitigkeiten über die Auslegung der Verunstaltungsbegriffe dem Juristen der Architekt in allen Instanzen zur Seite zu stehen haben, zum anderen aber muß, schon um berechtigte baupolizeiliche Verunstaltungsbedenken von vornherein abzubiegen, der Architekt in der Lage sein, die Verunstaltungsbegriffe fehlerlos auszulegen.

Der Begriff der Verunstaltung findet sich zum ersten Male im § 66, Teil 1, Titel 8 des Preuß. allgemeinen Landrechts, in einem Gesetz also, daß, trotzdem es i. J. 1794 erlassen ist, immer noch, wenn auch nur mit wenigen Paragraphen (darunter dem § 66), Gültigkeit hat. Hier heißt es:

„Es soll zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung (Um- und Anbauten) vorgenommen werden dürfen."

§ 66 ALR. ist durch das Gesetz vom 15. Juli 1907 betr. die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden nicht außer Kraft gesetzt (OVG. 60, 469); er bezieht sich jedoch nur auf Städte und in Dörfern auf öffentliche Plätze, gilt also weder für das flache Land, noch für Dorfstraßen. Unter Verunstaltung ist nach der Rechtsprechung des OVG. nur eine grobe Verunstaltung zu verstehen. Grobe Verunstaltung aber ist nichts anderes, als die gröbliche Verunstaltung, von der das Verunstaltungsgesetz von 1907 spricht. Dieses Gesetz dehnt den § 66 ALR. auf jede Art von Ortschaften aus und bestimmt im

§ 1: „Die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen ist zu versagen, wenn dadurch Straßen oder Plätze der Ortschaft oder des Ortsbildes gröblich verunstaltet werden würden."

Unter dem Schutz vor grober oder gröblicher Verunstaltung steht also heute jede Straße und jeder Platz eines jeden Ortes, aber auch das Ortsbild, also auch diejenigen Teile einer Stadt oder eines Dorfes, die weder an Straßen noch an Plätzen, wohl aber in der bebauten Ortslage oder in deren unmittelbaren Nähe liegen. (OVG. 56, 439.) Soll dagegen ein Bau fernab von der bebauten Ortslage errichtet werden, so kann für ihn der Begriff der gröblichen Verunstaltung nur dann eine Rolle spielen, wenn auf Grund des § 8 des Verunstaltungsgesetzes der Regierungspräsident durch eine Polizeiverordnung vorgeschrieben hat, daß in dem betr. Land (in dem der Neubau errichtet werden soll) die Genehmigung versagt werden kann, wofern durch den Bau das landschaftliche Bild gröblich verunstaltet werden würde und dieses durch die Wahl eines anderen Bauplatzes oder einer anderen Baugestaltung oder die Ver-

wendung anderen Baumaterials vermieden werden kann. Ist eine solche Regierungspolizeiverordnung nicht erlassen, so können auch auf einen außerhalb der bebauten Ortslage zu errichtenden Neubau keinerlei Verunstaltungsvorschriften angewandt werden. (OVG. v. 26. Juni 1930; PVBl. 52, 135.) Das ist wichtig für Restaurants, für Badeanstalten, Sportgebäude, Sanatorien, für die ein Standort fernab von der bebauten Ortslage der nächsten Stadt oder des nächsten Dorfes gewählt wird. Hier gibt es kein Ortsbild. (OVG. vom 26. Juni 1930.) In allen übrigen Fällen aber gelten die Bestimmungen über die gröbliche Verunstaltung.

Was ist nun unter grober oder gröblicher Verunstaltung zu verstehen? Die Rechtsprechung hat diesen Begriff dahin definiert:

„Die Herbeiführung eines positiv häßlichen Zustandes, der jedes für ästhetische Gestaltung offene Auge verletzt." (OVG. 53, 393; 57, 470. Deutsche Juristenzeitung 1910, 1283 und aus neuerer Zeit OVG. 60, 465; 69, 321.)

„Es muß also, soll gröbliche Verunstaltung vorliegen, durch die geplante Baulichkeit ein Zustand geschaffen werden, der unter Beachtung ihrer Umgebung von jedem offenen Auge als häßlich und abstoßend empfunden wird, wofür aber nicht lediglich der geschärfte Blick und das gesteigerte Empfinden des in ästhetischen Fragen geübten kleineren Teil des Publikums maßgebend ist." (OVG. im preuß. Verwaltungsblatt 37, 704.) Andererseits ist auch nicht das tatsächliche Empfinden der breiten Masse des Volkes oder auch nur einer überwiegenden Mehrheit des Publikums maßgebend. Nach diesen Richtlinien darf also nicht schon dann Verunstaltungswirkung angenommen werden, wenn etwa die baukünstlerisch anspruchsvollen Mitglieder der Kunst- oder Baukommission einer Stadt sich in ihrem ästhetischen Empfinden verletzt fühlen, sondern erst dann, wenn das geplante Bauwerk so, wie es und da, wo es errichtet werden soll, das Empfinden derjenigen zu verletzen droht, die normale, das heißt mäßige, nicht überspitzte Anschauungen in ästhetischer Hinsicht vertreten. Immerhin aber muß ein gewisses Maß ästhetischer Anforderungen zugrunde gelegt werden; die Empfindungen derjenigen, die keinerlei ästhetische Bildung besitzen, die also überhaupt nicht in der Lage sind, sich ein ästhetisches Urteil zu bilden, sind unbeachtlich. Zu beachten aber ist eins:

„Die Anschauungen, was positiv häßlich ist und was jedes ästhetische Empfinden gröblich verletzt, sind wandelbar und dem Geschmacke der Zeit unterworfen." (Balz in PVBl. 51, 672; Loening, Verunstaltungsgesetz § 1, Anm. 24 B.)

Die Verunstaltungs-Gesetzgebung darf keinesfalls dazu herhalten, die Verwirklichung moderner Bauideen und die bautechnische Befriedigung moderner Verkehrs- und Wirtschaftsbedürfnisse aufzuhalten. Was gestern noch mit Recht als verunstaltend angesehen werden durfte, kann heute schon als Auswirkung neuzeitlicher Bauästhetik Anspruch darauf erheben, unbeanstandet zu bleiben. Niemals darf ein Begriff wie der der Verunstaltung von der Baupolizei der Fortentwicklung der ästhetischen Begriffe als Hemmnis entgegengestellt werden.

Daß bei der Anwendung der hier entwickelten Auslegungsgrundsätze die Voraussetzungen der gröblichen Verunstaltung bei weitem nicht so häufig erfüllt sind, wie dieses die unteren Baupolizeibehörden in der Praxis annehmen, läßt die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts erkennen, die zu einer ganzen Reihe von Einzelfällen Stellung genommen hat. In dem Urteil (OVG. Band 2, Seite 14) sagt das OVG.:

„Eine grobe Verunstaltung liegt nicht schon da vor, wenn nur eine vorhandene Formschönheit behindert wird oder auch ganz verloren geht. Die künstlerische Anlage einer Straße oder eines Platzes kann auf das Niveau des Gewöhnlichen herabgedrückt werden. Das ist noch keine Verunstaltung, geschweige denn eine grobe. Auch nicht schon jede Störung der architektonischen Harmonie fällt unter jenen Begriff."

Ebenso sagt das Urteil Band 55, S. 410:

„Unter den Begriff einer gröblichen Verunstaltung fallen nicht bloße Unschönheiten, die ein künstlerisches Auge oder ästhetisch besonders vorgebildete Personen verletzen."

Demgemäß ist das Vorliegen einer groben Verunstaltung verneint z. B. bei der Verschieferung der Vorderseite eines Gebäudes (PVBl. 14, 163); bei der Errichtung eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses in unmittelbarer Nähe einer alten ehrwürdigen Kirche (an dem Neubau waren Erker bis zum Dachgeschoß vorgesehen (OVG. 55, 410); bei der Errichtung eines Gebäudes mit gelben Verblendsteinen, flachem Satteldach mit Kiespappeneindeckung auf einer unweit der Stadt im Flußtal gelegenen, von Spaziergängern viel besuchten Insel neben alten aus dem 18. Jahrhundert stammenden, mit geflochtenen Umfassungswänden und rohem Satteldach erbauten Gebäuden (OVG. 55, 425); bei der Herstellung eines das Dach überragenden Atelierbaues an einem mit ästhetischen Vorzügen besonders bedachten Platze (OVG. 33, 404); bei einem Neubau an einem Bahnhofsempfangsgebäude, das in derselben Weise wie das Hauptgebäude hergestellt werden soll, selbst wenn das Hauptgebäude weder stattlich noch schön erscheint (OVG. 32, 341); bei der Errichtung einer vierstöckigen Mietskaserne, die unbestritten die künstliche Anlage eines Platzes auf das Niveau des Gewöhnlichen herabgedrückt und die architektonische Harmonie stört (OVG. 9, 353); bei der durch einen beabsichtigten Neubau eintretenden Beschränkung der Sichtbarkeit eines Teiles des Ortsbildes oder eines künstlerisch hervorragenden Gebäude (OVG. 60, 464); endlich bei der Errichtung eines großen Mietshauses mit zwei nackten Giebelwänden und einem schlitzartigen Hof (PVBl. 10, 96).

Dagegen hat das OVG. gröbliche Verunstaltung angenommen in einem Falle, in dem die Errichtung eines fünfstöckigen 22 m hohen Mietshauses am Pariser Platz in Berlin beabsichtigt war. In der Entscheidung (45, 393 ff.) heißt es:

„Mit der geplanten Fronthöhe würde das Gebäude das von ihm nur durch einen schmalen Bau getrennte Brandenburger Tor überragen und bei Außerachtlassung jeglichen Dachaufbaues die Höhe der „Viktoria mit dem Siegeswagen"

nahezu erreichen. Ein derartiger Bauzustand im Brennpunkt des hauptstädtischen Verkehrs läßt geradezu öffentliches Ärgernis erregen. Auch das Fehlen oder die Beschädigung des Putzes an Kolonnaden und Fassaden von Häusern, die in einer städt. Verkehrsstraße liegen, ist als grob verunstaltend bezeichnet worden (PVBl. 4, 22); ebenso das jahrelange Stehenlassen eines an bebauter Straßenfront gelegenen unfertigen Rohbaues, der in beträchtlicher Höhe emporgeführt war und dessen Mauern zum Teil eingestürzt, zerklüftet und aus dem Lot gewichen waren; endlich bei öffnungslosen der Straße zugekehrten Hausmauern (PVBl. 34, 569).

Schon die Tatsache, daß so selten das OVG. grobe Verunstaltung bejaht, läßt vermuten, daß ein großer Teil der von den unteren Instanzen erhobenen Verunstaltungsbedenken ungerechtfertigt ist und daß zum mindesten die Inanspruchnahme der letzten Instanz, des OVG., vielfach aber schon die des Bezirksausschusses oder, wenn gemäß § 127 Absatz 1 LVG. der Beschwerdeweg gewählt ist, die des Regierungs- bzw. Oberpräsidenten zur Aufhebung der baupolizeilichen Beanstandung führt. Deshalb ist es verfehlt, sich mit der auf grobe Verunstaltung gestützten Ablehnung eines Bauvorhabens seitens der Baupolizei abzufinden, wenn irgendwie die Hoffnung besteht, daß eine der oben behandelten Auslegungsregeln gegen die Baupolizeiverfügung herangezogen werden kann. Zu beachten ist dabei, daß nach ständiger Rechtsprechung des OVG. (5, 335; 7, 255; PVBl. 8, 232) ein baupolizeilicher Entscheid, der nicht erkennen läßt, inwiefern das eingereichte Bauprojekt eine gröbliche Verunstaltung befürchten läßt, schon um dessentwillen der Aufhebung durch die zweite Instanz unterliegt. Hiergegen wird besonders häufig von den Baupolizeibehörden gesündigt. Wollen sie ein Baugesuch wegen Verunstaltung ablehnen, so findet sich zumeist in dem Entscheid lediglich die Bemerkung:

„Da der abzulehnende Bau eine gröbliche Verunstaltung des Straßenbildes und des Ortsbildes verursachen würde."

Das ist keine ausreichende Begründung, denn sie gibt dem Bauinteressenten nicht — worauf er Anspruch hat — die Möglichkeit, die Verfügung in

tatsächlicher Hinsicht nachzuprüfen und seine Beschwerde zu begründen.

Ferner ist wichtig, und auch das wird sehr häufig von den Baupolizeibehörden übersehen, daß die Baupolizeibehörden erster Instanz nach der minister. Ausführungsanweisung zum Verunstaltungsgesetz von 1907 I zu § 1 gehalten sind, wenn nicht das Vorliegen einer Verunstaltung zweifelsfrei ist, zunächst mit dem Baulustigen wegen der Beseitigung der Beanstandung zu verhandeln und ihm beratend zur Seite zu treten, bevor die Bauerlaubnis abgelehnt wird. Die Behörde darf sich also nicht ihre Arbeit dadurch leicht machen wollen, daß sie kurzerhand das Baugesuch zurückweist, sondern sie muß, bevor sie dieses tut, mit dem Bauinteressenten bzw. dessen Bauberater erörtern, worin die angebliche Verunstaltungswirkung erblickt wird und durch welche Mittel sich diese Wirkung beheben läßt. Die Baupolizei kann auch, statt abzulehnen, ihre Bauerlaubnis an solche Bedingungen knüpfen, deren Erfüllung zur Beseitigung der gröblichen Verunstaltung geeignet ist (OVG. 55, 425; 56, 436). Aber auch der letztere Weg führt nicht zu einem befriedigenden Ergebnis, wenn nicht die Baupolizei zunächst mit dem Bauinteressenten die Beanstandung, ihre Ursachen und die Möglichkeiten zu ihrer Beseitigung durchgesprochen hat. In dieser Verhandlungs- und Beratungstätigkeit sollten die Baupolizeibehörden ihre Hauptaufgabe im Kampfe gegen die Verunstaltung erblicken. Baugesuche ablehnen oder den Baulustigen Bedingungen aufzwingen, das ist eine Verwaltungsmethode, die zwar für den Beamten einfach, für den Betroffenen aber schmerzlich ist und sich ihrer Natur nach als eine rohe und negative Maßnahme darstellt. Durch ein Verbieten wird nichts geschaffen, wird vielmehr das Positive, das andere zu schaffen beabsichtigen, im Keim erstickt. Mit dem Verbieten ist niemandem gedient, zum allerwenigsten der Entwicklung des Städtebildes, die doch das Verunstaltungsgesetz gerade fördern will. Faßt dagegen die Baupolizeibehörde ihre Pflicht, grobe Verunstaltungen zu verhüten, dahin auf, daß sie mit dem Bauherrn und dem Bauberater zusammen Wege suchen soll und will, die das Bauvorhaben in vollem Umfange ermöglichen, Verunstaltungsgefahren aber umgehen, und bemüht sie sich, im Verhandlungswege ihren ästhetischen Standpunkt dem des Baulustigen anzugleichen und umgekehrt, bestrebt sie sich endlich, der modernen bauästhetischen Entwicklung jederzeit Verständnis entgegenzubringen, so wird ihre Arbeit positiv, gestaltend und fruchtbringend sein.

Wollen die Gemeinden dem Orts- oder Straßenbilde noch einen weitergehenden Schutz verschaffen, als den vor grober Verunstaltung, so können sie dieses Ziel im Rahmen des § 2 des VerunstG. von 1907 erreichen. Nach

§ 2 kann durch Ortsstatut für bestimmte Straßen und Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung vorgeschrieben werden, daß die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen zu versagen ist, wenn dadurch die Eigenart des Orts- oder Straßenbildes beeinträchtigt werden würde.

Ein derartiges Ortsstatut kann also nur auf einzelne Straßen oder Plätze der Stadt oder des Dorfes bezogen werden, und zwar müssen diese Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, das ist im Streitfalle von den Verwaltungsgerichten nachzuprüfen (OVG. 71, 432; 77, 460). Bei Beurteilung der künstlerischen Bedeutung kann auch die Gartenbaukunst berücksichtigt werden (OVG. 79, 380).

Solche Ortsstatute sind, vor allem in den letzten Jahren, von einer großen Zahl von Städten erlassen worden. Im Baupolizeiverfahren spielen sie jedoch deshalb bei weitem nicht die Rolle, wie der § 1 des VerunstG., einmal, weil regelmäßig nur ein ganz geringer Prozentsatz der Straßen und Plätze einer Stadt geschichtliche oder künstlerische Bedeutung für sich in Anspruch nehmen kann, zum anderen, weil an Straßen und Plätzen dieser Art ein reges privates Bauinteresse überhaupt nicht zu bestehen pflegt. Wo aber dennoch ein privater Bauinteressent an einer durch Ortsstatut geschützten Straße bauen will, da muß, soll die Beeinträchtigung der Eigenart des Straßenbildes vermieden werden, der Neubau sich mit Takt und Einrichtung der vorhandenen Umgebung einordnen, denn eine Beeinträchtigung ist dann anzunehmen, wenn der Bau in einen störenden Gegensatz zu der Umgebung tritt. Dabei kommt es auf das allgemeine Gepräge der Umgebung des Neubaues an (Loening, VerunstG. § 2, Anm. 30).

Der letzte ästhetisch negative Begriff ist der der „Verunzierung". Er findet sich in dem Gesetz gegen die Verunstaltung landschaftlich hervorragender Gegenden vom 2. Juni 1902 und bezweckt den Schutz der Landschaft gegen Reklameschilder und sonstige Aufschriften und Abbildungen, „welche das Landschaftsbild verunzieren". Die Verunzierung hält begrifflich ungefähr die Mitte zwischen Beeinträchtigung und grober Verunstaltung (OVG. 69, 321). Soll Verunzierung angenommen werden, so ist zu verlangen, daß bei dem Beschauer eine als Unlustgefühl empfundene Störung des durch die Betrachtung der Landschaft verursachten Naturgenusses bewirkt wird, indem sich ihm der Gegensatz zu der Landschaft und deren Reklameschild aufdrängt, ohne daß gerade ein positiv häßlicher Zustand geschaffen zu sein braucht (OVG. PVBl. 52, 135). Mit diesem Verunzierungsbegriff hat der Bauinteressent dann zu rechnen, wenn er einem auf dem flachen Lande errichteten gewerblichen Bauwerk Reklamezeichen beigibt. Voraussetzung ist freilich, daß eine Polizeiverordnung das Gesetz von 1902 auf denjenigen Teil des flachen Landes, in dem das Bauwerk steht, ausdrücklich anwendet. In Stadt und Ortschaft gilt das Gesetz von 1902 nicht, wohl aber der § 3 des Gesetzes von 1907:

„Durch Ortsstatut kann vorgeschrieben werden, daß die Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften und Abbildungen der Genehmigung der Baupolizeibehörden bedarf. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die geplante Reklameanlage gröbliche Verunstaltung herbeiführen würde."

Derartige Ortsstatute bestehen in vielen Städten nicht, wohl aber wird nicht selten versucht, auf Grund Art. 4 § 1 Ziff. 4 des Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 die Reklameanlagen in den Straßen und Plätzen baupolizeilich zu regeln und ihnen eine bestimmte positive Gestaltung zu geben. Daß derartige Versuche unzulässig sind, das hat das OVG. noch am 19. Juni 1930 (PVBl. 52, 133) ausdrücklich festgestellt:

„Es ist kein Anlaß ersichtlich, die im Wohnungsgesetz für Bauten gegebenen Vorschriften auf Einrichtungen auszudehnen, die, wie Reklameanlagen, diesen Charakter nicht haben."

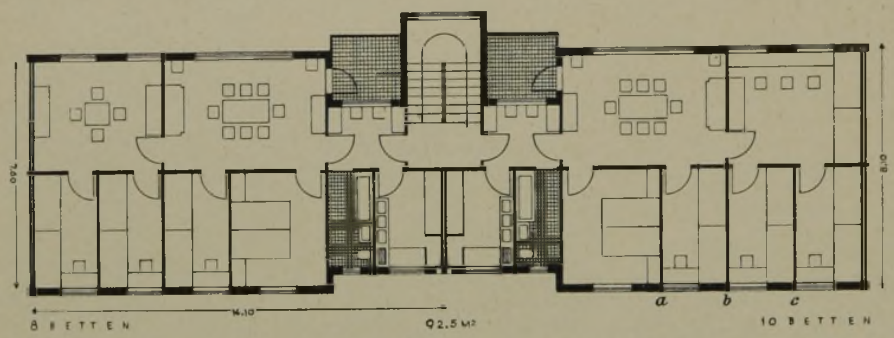
Damit ist zu den Begriffen der Verunstaltung, der gröblichen oder groben Verunstaltung, der Beeinträchtigung und Verunzierung dasjenige gesagt, was erforderlich ist, um den Baulustigen Anhaltspunkte dafür zu geben, ob und inwieweit die Baupolizei bei Verwendung dieser Begriffe richtig verfährt. Notwendiger denn je ist es, scharf nachzuprüfen, ob die Verwaltungsbehörden da, wo sie hemmend eingreifen, im Recht sind oder nicht. Denn so schwer ist heute der Weg der Wirtschaft, unter so viel Reibungen und Widerständen vollzieht sich der Lauf der Wirtschaftsmaschine, daß jede Reibung, die vermieden, daß jeder Widerstand, der ausgeschaltet werden kann, eine begrüßenswerte Erleichterung bedeutet. —

DIE MINIMALWOHNUNG DER KINDERREICHEN FAMILIEN

VON ARCHITEKT WALTER MENZEL, DRESDEN ● 3 ABBILDUNGEN

Internationale Kongresse, kommunale Tagungen, Forschungsgesellschaften und Siedlungsverbände sind mit der Lösung des anerkannt ungeheuren Gebietes der Wohnungswirtschaft beschäftigt und versuchen, das lebenswichtige Problem des Wohnungsbaues trotz des hohen Bauindex in Einklang mit unserer verarmten Wirtschaft zu bringen; es gilt, das Wohnen überhaupt von der sachlichen und zweckmäßigen Seite in seiner Wesensart und seiner eigentlichen Funktion zu untersuchen und ein Raumminimum zu finden, in der sich die breite Masse des Volkes wohlfühlt.

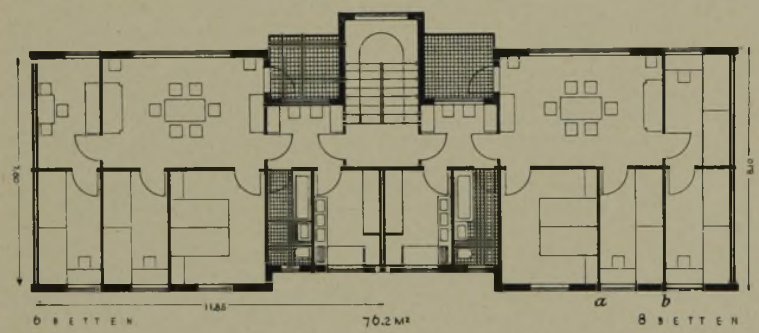
Deswegen möchte ich nicht nur, wie heute fast ausschließlich die Minimalwohnung der kinderlosen, sondern die Minimalwohnung der kinderreichen Familien zu lösen versuchen. Auch die kommunale Tagung in Bremen 1929 hatte mit mehreren Referaten das Problem der kinderreichen Familien zu klären versucht, die traurigen Verhältnisse geschildert und festgestellt, daß für die Errichtung von Wohnungen für dieselben außer den üblichen noch besondere Beleihungen nötig sind. Diese besonderen Beleihungen herabzusetzen oder nach Möglichkeit auszuschalten und trotzdem die kulturell einwandfreiesten Wohnungen zu tragbaren Mieten herzustellen, habe ich mir zur Aufgabe gemacht.



Großtyp

Nimmt man die Leichtwand (b) heraus, so erhält man eine einwandfreie Fünf-Zimmer-Wohnung (außer, Küche, Bad, Diele und Loggia).

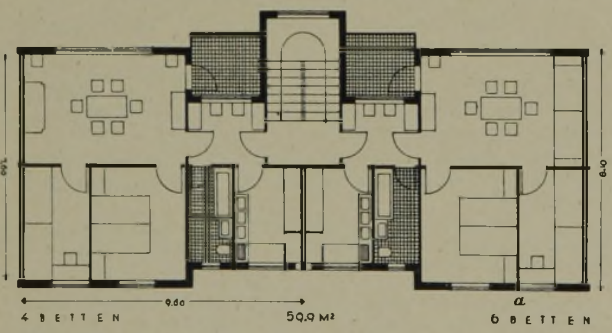
Nimmt man dagegen Leichtwand (a) und (c) heraus, so erhält man eine großräumige Vier-Zimmer-Wohnung(außer Küche, Bad, Diele u. Loggia).



Mitteltyp

Nimmt man Leichtwand (a) heraus, so erhält man eine Vier-Zimmer-Wohnung) (3 gr. und 1 kl. Zimmer, außer Küche, Bad, Diele und Loggia).

Nimmt man Leichtwand (b) heraus, so erhält man eine Vier-Zimmer-Wohnung (2 gr. und 2 kl. Zimmer, außer Küche, Bad, Diele und Loggia).



Kleintyp

Nimmt man Leichtwand (a) heraus, so erhält man eine großräumige Zwei-Zimmer-Wohnung (außer Küche, Bad, Diele und Loggia).

So ist u. a. die Etagenwohnung in jedem Falle so anzuordnen, daß sie neben allen anderen Vorzügen auch wohnkulturell den höchsten Wert besitzt und den einzelnen Bewohnern die restlose innere Befriedigung gibt, die für eine Volksgemeinschaft im ganzen unbedingte Voraussetzung ist. Dazu kommt, daß die etappenweise Entstehung und die darauf folgende Auflösung der Familie berücksichtigt werden muß, der inneren Veränderung der Wohnung also keine allzu große Hemmung in den Weg gelegt werden möchte und dadurch vielleicht die Unlust zur Familienvergrößerung noch mehr gesteigert würde, weil Umzüge unangenehm, mit Geldkosten verbunden und Minimal-Wohnungen rein wohnfunktionell nicht vergrößerungsfähig sind.

Bezüglich der Bettenzahl stehe ich im Gegensatz zu Haesler, der bei einer Familiengröße von sechs Personen die Betten in den nur 2,60 m hohen Schlafkabinen übereinander angeordnet wissen will, was ich aber rein hygienisch für nicht möglich halte. Überhaupt bin ich erstaunt darüber, wie weit man den Begriff „hygienisch einwandfrei" schon anzuwenden gewohnt ist oder glaubt, ihn anwenden zu können. Bei einer Raumgröße von 2,5 · 2,2 m Grundfläche und 2,60 m Höhe und Anordnung von vier Betten (zwei übereinander) sollte man wahrhaftig nicht mit ruhigem Gewissen von „hygienisch einwandfrei" sprechen, denn es ist bei dem Frankfurter Internationalen Kongreß 1929 von ärztlicher Seite mit größter Berechtigung betont worden, daß das bloße Nichtstun und Ruhen in einem Raum nicht als Maßstab für die Bemessung der Räume angenommen werden kann, sondern daß Wasserdampfabgabe 1 g je Minute je Mensch, der Temperaturunterschied zwischen allzu nahen Wänden und Mensch und die damit zusammenhängende Gefäßerschlaffung (Grundlagen für Krankheitskeime) und die ständig bestehende automatische Zugerscheinung, hervorgerufen durch die nie dichten Fenster, bestimmend sein müßten für die Anordnung wirklich hygienischer Wohnungen.

An Hand der folgenden Grundrisse möchte ich nicht nur deren kulturellen Wert, sondern auch die vielseitige wirtschaftliche Ausnutzbarkeit beweisen.

Die drei verschiedenen Grundrißtypen stellen kein unverrückbares Ganzes mehr dar, sondern bieten infolge ihrer Konstruktion (Skelettbauweise) und der

bewußten Fensteranordnung jederzeit die Möglichkeit, die Wohnung dem veränderten Stand der Familie (Kopfzahl) bei durchaus gleichbleibendem kulturellen Wert anzupassen.

Die drei verschiedenen Wohntypen können jeweils sowohl die gesündeste Wohnung für die kinderreiche Familie, als auch die großräumliche Wohnstätte der anspruchsvollen kinderlosen oder kinderarmen Ehepaare sein.

Insofern sichern sie auch dem Eigentümer einen bleibenden Wert, ohne daß die Grundstücke für eine bestimmte Klasse von Menschen ein für allemal festgelegt wären.

Die Wohnungen sollen von allen nur möglichen Gesichtspunkten aus betrachtet einen hohen kulturellen Wert besitzen, d. h. die Lage und Anordnung der Räume im einzelnen soll so sein, daß man sie in jeder Beziehung als richtig und einwandfrei bezeichnen kann:

Der Flur ist nicht eng und schlotartig, sondern geräumig und für die Aufstellung von Möbeln verwendbar, wird durch die vorgelagerte Loggia direkt belichtet, belüftet und bietet direkten Zugang zu Küche, Bad bzw. Waschgelegenheit, Klosett und dem Wohnraum.

Die Küche, geräumig, mit Speisekammer und allen sanitären und wirtschaftlichen Neuerungen versehen, nicht direkt am Schlafzimmer gelegen und damit Geräuschbelästigung vermeidend, ist außerdem so gelegen, daß die Installation mit dem Bad wirtschaftlichst verbunden werden kann und die Küchendünste durch die vorherrschenden Westwinde nicht in, sondern aus der Wohnung getrieben werden und die Vormittagssonne der Hausfrau bei Vormittagsarbeit zugute kommt.

Das Bad liegt unmittelbar neben den Schlafzimmern, ist geräumig und birgt in sich Wanne, Waschgelegenheit und Klosett.

Die Schlafzimmer sind nach Morgensonnenseite (Osten) orientiert, ermöglichen im Sommer einen erquickenden Schlaf und bieten außerdem noch Raum für Möbelaufstellung, Spiel und Arbeit. Die 2,15 m breiten Schlafzimmer ermöglichen außerdem bei Versetzung der Wände, die ja nur einmal einzeln notwendige Geschlechtertrennung. Nur bei Benutzung durch kinderreichste Familien müßten zwei Betten westlich Aufstellung finden.

Die Wohnräume sind sämtlich nach Nachmittagssonnenseite (Westen) orientiert, sind breit angeordnet, sichern dadurch ganz einwandfreie Belichtung und Belüftung und vermitteln durch eine direkt erreichbare Loggia die ideale Verbindung mit dem Freiluftraum.

Die Räume sind sämtlich einwandfrei belichtet und belüftet. Bezüglich der Bedeutung des Wohnraumes stehe ich im Gegensatz zu „Haesler". Wohl muß der Wohnraum genügend groß sein, um der gesamten Familie bei Mahlzeiten Platz zu bieten, doch steht diese Zeitspanne in gar keinem Verhältnis zu der Zeit, in der die Kinder nicht im Wohnraum anwesend sind, sondern sich mit Arbeit, Sport und Spiel beschäftigen, denen sie in den genügend geräumigen Kinder-Spiel- und -Arbeitszimmer sogar mit ziemlich guter Isolierung der einzelnen Individuen nachgehen können. Haesler schlägt vor, daß mit der Kopfzahl der Familie der Wohnraum wachsen muß und nimmt an, daß sich die Familie größtenteils im Wohnraum aufhält; ich aber stehe auf dem Standpunkt, daß zugunsten genügend großer Arbeits- und Spielräume der Wohnraum nicht übermäßig vergrößert werden braucht.

Bemerkt sei noch, daß das Vorhandensein von Bad und Loggia bei kulturell wertvollen Wohnungen dieser Größe vorausgesetzt wird, diese sogar im wesentlichen den Mietkasernencharakter unterdrücken und das Wohnen zur Freude machen können.

Diesen Forderungen entsprechen die drei beigegebenen Grundrisse. Ich hoffe, mit diesen beweisen zu können, daß die mehrgeschossigen Mietwohnungen durchaus einwandfrei gelöst werden können und ein hochkultiviertes Wohnen ermöglichen. Gleichzeitig aber, und dies sei das wesentlichste, wird einwandfrei bewiesen, daß eine größere Wohnung auch für kinderreichste Familien überflüssig ist. Man kann die Schlafgelegenheit unter Anwendung zweier Klappbetten bis auf zwölf Personen ausschließlich Kleinkind erhöhen, bei einer Wohnflächengröße von 92,5 qm. Besonders aber sollte dies auch ein Beweis dafür sein, daß größere Wohnflächen behördlich überhaupt nicht bezuschußt werden sollten, da sie sonst nicht mehr im sozialen Sinn errichtet sind.

Unter kinderreichen Familien versteht man aber heute schon Familien, bestehend aus sechs bis acht Personen. Diese können einwandfrei schon in der 76,2 qm großen Wohnung untergebracht werden; im angezogenen Falle bei Aufstellung zweier Klappbetten sogar zehn Personen, und eine sechsköpfige Familie ebenfalls bei Aufstellung zweier Klappbetten schon in der 59,9 qm-Wohntype.

Nachstehend gebe ich die Gesamtherstellungskosten (reine Baukosten, Kosten der zentralen Anlage, Anliegerkosten, Straßenbau, Grundstückskosten einschl. Zinsverlust) nach dem von Haesler (Flugschrift der „Form") errechneten vergleichsgeeigneten Durchschnittspreis in Höhe von 144 RM je 1 qm nutzbare Fläche und nehme an, daß dieser Preis schon deshalb verläßlich sein muß, weil bei der wirtschaftlichsten Straßenanordnung noch eine Verbilligung eintreten muß, ohne daß dadurch der kulturelle Wert wesentlich beeinträchtigt wird. Die Grundstückskosten sind mit 4.20 RM je 1 qm einschl. Zinsverlust und die Verzinsung des Kapitals mit 6 v. H. einschl. Amortisation bei Finanzierung der Siedlung zu rund 50 v. H. durch öffentliche und 50 v. H. durch Gesellschafts- oder private Gelder angenommen (nicht berücksichtigt worden ist dabei der in der letzten Zeit niedriger gewordene Hypothekenzinssatz).

Die inneren Einrichtungen der Wohnungen sollen die gleichen wie in Kassel sein, ebenso ist die zentrale Heiz- und Waschanlage mit Warmwasserversorgung angenommen. Um einen möglichst wertvollen Vergleich aufzustellen, setze ich überhaupt die Kasseler Ausführung voraus und nehme an, daß sich dieselbe als solide erweist.

Es ergibt sich also für die drei Wohntypen folgende Rechnung:

Großtyp:	144,00 RM	92,52 qm	: 100	· 6 v. H.	: 12 Mon.	= **66,12 RM**	Monatsmiete
Mitteltyp:	144,00 RM	76,25 qm	· 100	· 6 v. H.	: 12 Mon.	= **54,90 RM**	„
Kleintyp:	144,00 RM	59,97 qm	· 100	· 6 v. H	: 12 Mon.	= **43,17 RM**	„

ohne sonstige Abgaben und Unterhaltung.

Nimmt man an, daß die monatliche Miete ein Viertel des Monatseinkommens oder einen Wochenlohn des Arbeiters nicht übersteigen soll, so sieht man, daß die Beschaffung von einwandfreien Wohnungen zu tragbaren Mieten möglich ist und der moralisch-sittlichen und geistig-kulturellen Hebung unseres Volkes nichts im Wege steht. —

WOHNUNGSBAU

Hochhaus oder Flachbau? Seit dem Kriege ist auch bei uns das Hochhaus in Mode gekommen. Wie bei vielen Dingen, merkte man auch hier bald, daß der Wolkenkratzer nicht nur eine Inflationsidee ist, sondern unter Umständen ein zweckmäßiges und erwünschtes Gebilde sein kann. Die Corbusiersche Turmhausstadt, ursprünglich als Phantasie verlacht, ist inzwischen durch wissenschaftliche Untersuchungen bestätigt worden: es ist nachgewiesen, daß großstädtische Siedlungen, Gebiete, in denen die große Nachfrage nach Raum zur dichten Besiedlung führt, nur durch weiträumig gestellte Hochhäuser gesund und rationell angelegt werden können. Darüber hinaus ermöglicht das Hochhaus eine straffe Organisation seines inneren Betriebes, wie sie etwa in großen Verwaltungs- und Apartmenthäusern erwünscht ist.

Seine Gegner sind die Vertreter der Gartenstadtbewegung, die jede großstädtische Konzentration von Menschen und damit auch das Hochhaus ablehnen. In der Hitze des Kampfes haben beide Parteien ihre extremsten Positionen eingenommen, jede vertritt ihren Standpunkt, und es geht daher um ein „Entweder-Oder". Die letze Brüsseler Architektentagung hat den Streit über dieses Thema wieder aufleben lassen, und in den Fachzeitschriften wird er eben als Debatte Gropius-Hochhaus contra Häring-Flachbau fortgeführt.

Was würde man sich denken, wenn die Autoindustrie darüber beraten würde, ob sie in Zukunft

nur mehr Autobusse oder nur mehr Motorräder erzeugen solle. Man frage doch auch hier die Bauunternehmer; mit dem sicheren Instinkt für Rente, Nachfrage und folglich Bedürfnis würden sie antworten: Hochhaus und Flachbau, und jedes dort, wo es am Platze ist. Wenn man schon forschen will — wozu haben wir Forschungsinstitute —, so lasse man statistisch feststellen, wieviel Berliner in Neustrelitz und wieviel in Wilmersdorf oder am Wedding wohnen wollen. Und wenn man dann noch glaubt, die am Wedding in Siedlerhäusern, die in Neustrelitz aber am besten in Wolkenkratzern unterbringen zu können, dann. . .

Hochhaus und Flachbau dienen ganz verschiedenen Bedürfnissen, und jedes ist nur dort am Platze, wo diese Bedürfnisse vorhanden sind. Es gibt hier keine Norm. In der ganzen Skala von Wohnlaube bis Turmhaus hat jede Form unter gewissen Bedingungen ihre Daseinsberechtigung. Eine sinnvolle Diskussion dürfte nur nach diesen Bedingungen fragen. Der einseitige Standpunkt einer fiktiven Norm führt notgedrungen zu Unsachlichkeit und zu falschen Theorien, mit denen sich bekanntlich alles beweisen und widerlegen läßt: während Gropius das Hochhaus will, um den Menschen zum sozialen Wesen zu machen, plädiert Häring, von der gleichen Sendung zum Erzieher der Menschheit erfüllt und aus ähnlichen Gründen, für den Flachbau.

Warum sollen Autobusse abgeschafft werden, und warum sollen alle Menschen nur mehr als Bienenschwarm per Motorrad im Sommer auf die Badewiese und im Winter ins Büro fahren? Warum sollen Menschen, die am Wedding wohnen wollen, dies nicht dürfen? Wenn sie es wollen, dann stellen sie damit den Architekten und Städtebauern eine Aufgabe: so zu bauen, daß diese Menschen unter ihrer Zahl und in der Enge des Raumes nicht krank und schlecht werden. Diese Aufgabe nicht lösen zu können, wäre Bankrott der Architektur. Wir machen sie uns aber zu leicht, wenn wir anstatt einer baulichen Lösung ein Verbot aufstellen. Das ist Niemandes Sache, geschweige die des Architekten!

Und warum soll es den Menschen verboten werden, Motorrad zu fahren, mit oder ohne Sozius? Soll es wichtiger sein, die Menschen nach einer höchst fragwürdigen Methode im Autobus zum Kollektivmenschen zu erziehen, als ihm die Freude an Sport und was dazu gehört zu lassen? Warum soll es denen, die es wollen, verboten werden, einen Garten für Pflanzen und Tiere dicht am Haus zu haben? Warum soll einer gezwungen werden, mit dem Fahrstuhl ins x-te Geschoß zu fahren, wenn er nicht will? Kommunismus? Die Bergarbeiter im Ruhrgebiet würden auf eine solche Frage ziemlich eindeutig antworten.

Warum? Weil unter der Diktatur des Architekten der Bewohner, der Bedürfnisträger, ein willenloses Subjekt zu sein hat. Er mußte früher die Gipsornamente für schön finden und muß heute begeistert sein von der Zweckmäßigkeit seines Hauses. Die Sachlichkeit zeichnet sich durch die Abwesenheit des Menschen aus: der Entwurf ist eine — angeblich — mathematisch errechnete Konstruktion, die „wissenschaftlich bewiesen" wird, und was an Menschtum fehlt, wird durch eine Parteidoktrin ersetzt. Hier liegt vielleicht eine Wurzel für die Sehnsucht nach dem Osten vieler Architekten: dort ist das ideale Reich des Architekten, weil er dort, gestützt von der politischen Macht, die Menschen zu seiner Wohnkonstruktion zwingen kann. Zu welcher Popularität es auf solche Weise die Architektenschaft gebracht hat, zeigt folgendes Beispiel: Seit mehreren Wochen bringt der „Weltspiegel" allwöchentlich die Bilder jener Prominenten, die das Publikum zu sehen wünscht; unter den vielen Dutzend Bildern befand sich bis heute noch kein Porträt eines Architekten. — Die Antithese Gropius—Häring zeigt zur Genüge, daß ein auf Normen gestütztes Bauen sich selbst ad absurdum führt. Das Leben und seine Bedürfnisse sind zu kompliziert geworden. Die Probleme lassen sich nur dann erfassen und lösen, wenn die künstlerische Intuition sich auf zwei feste Pfeiler stützt:

1. Der Kontakt zwischen der Architektenschaft und der produzierenden und konsumierenden Wirtschaft muß derart innig sein, daß die Bedürfnisse unmittelbar erfaßt werden können und es nicht mehr notwendig wird, sie zu konstruieren. Jede Künstlerschaft neigt zur Isolierung; nirgends aber ist sie gefährlicher als in der Baukunst, weil diese nur im Dienst an ihrem Publikum besteht. Seit über hundert Jahren aber hat sich die Baukunst dem Volk entfremdet. Im rasenden Wachstum der Organisationen ist vergessen worden, diese Lücke rechtzeitig zu schließen. Die hier angeführte Debatte ist ein sprechender Beweis dafür: Weder Konsumenten noch Produzenten sind in ihr zu Worte gekommen; ja, keiner der streitenden Teile hat auch nur leise versucht, seine These vom Standpunkt der Wirklichkeit, d. i. der Wirtschaft, aus zu betrachten.

2. Die zweite Stütze muß eine ausgebildete wirkliche Wissenschaft sein. Man kann nicht sagen, daß diese Diskussion Theorie gewesen wäre. Denn die Voraussetzung jeder Theorie ist ihre logische Festigkeit. Der Streit „Hochhaus oder Flachbau" geht aber um inkommensurable Begriffe, ist darum unlogisch und aussichtslos. Augenblicklich herrscht eine Tendenz (die sich z. B. in den beabsichtigten Hochschulreformen ausdrückt), den von Wissenschaft unbeschwerten und frisch drauflosschaffenden Architekten dem wissenschaftlich gebildeten vorzuziehen. Es könnte dann eines Tages sein, daß aus einer solchen Diskussion Ernst wird, daß eine Regierungsmajorität sich für Hochhaus oder Flachbau entscheidet und das eine oder andere dekretiert. Die Gefahr ist größer als man denkt. Denn in unserer Bauordnung wimmelt es von solchen Vorschriften, die nichts anderes als technische Einfälle sind, weder von der Wirklichkeit, noch von der Wissenschaft geprüft, aber zum Gesetz erhoben. —

Löwitsch.

WOHNUNGSWESEN

Die deutschen Gemeindeverwaltungen und die neue Wohnungspolitik. Der Reigen der Berliner Wohnungs- und Städtebaukongresse wurde am 31. Mai dieses Jahres durch die 13. Hauptversammlung der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen" eröffnet, die unter überaus zahlreicher Beteiligung, auch aus dem Auslande, im Stadtverordnetensitzungssaal des Berliner Rathauses unter der Leitung ihres Vorsitzenden, Stadtbaudirektor Dr.-Ing. Gut, München, stattfand. Nach kurzen Begrüßungsworten des Vorsitzenden, die durch Bürgermeister Dr. Elsaß als Vertreter des Oberbürgermeisters von Berlin und durch Ministerialrat Dr. Wölz im Auftrage der Reichsregierung und der Vertreter der Länderregierungen Erwiderung fanden, wurde sofort in die Erörterung des Hauptverhandlungsthemas „Gemeinden und Wohnungsfrage" eingetreten, das von vier verschiedenen Rednern behandelt wurde, nämlich für die Großstädte, die Mittelstädte, die Kleinstädte und das flache Land (Oberbürgermeister Dr. Luppe, Nürnberg; Oberbürgermeister Dr. Fresdorf, Brandenburg; Bürgermeister Dr. Schröter, Selb i. B.; Landrat Knutzen, Wandsbek). Man kann die Ausführungen dieser vier Redner dahin zusammenfassen, daß sie der Klärung folgender grundsätzlicher Fragen dienten:

1. Sollen sich die Gemeinden überhaupt noch mit der Wohnungsfrage befassen, und bejahendenfalls warum?

2. Soll die Betätigung der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens nur eine vorübergehende (z. B. auf die Dauer der Wohnungsnot) oder eine dauernde sein?

3. Welches sind die Voraussetzungen, unter denen eine ersprießliche Tätigkeit der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens gewährleistet ist?

Diese Fragen wurden durch die Verhandlungen etwa in folgender Weise beantwortet:

1. Die Beaufsichtigung des Wohnungswesens ist als eine Aufgabe der Gemeinden gesetzlich festgelegt (Preußisches Wohnungsgesetz usw.). Es steht

also nicht in der freien Entscheidung der Gemeinden, ob sie sich auf dem Gebiete des Wohnungswesens betätigen wollen oder nicht. Über die gesetzliche Verpflichtung hinaus sind es die besonderen Notstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens, die teils ein vorübergehendes und teils ein dauerndes Eingreifen der Gemeinden auf verschiedenen Teilgebieten erforderlich machen.

2. Eine vorübergehende Betätigung der Gemeinden ist auf dem Gebiete des Wohnungsneubaues erforderlich, solange die Wohnungsnot fortdauert und solange die Privatwirtschaft nicht in der Lage ist, aus eigener Kraft Wohnungen für die große Masse der Bevölkerung zu tragbaren Mieten in ausreichender Zahl zu erstellen. Die Frage, ob die Wohnungsnot noch weiterbesteht, wurde von allen vier Rednern eindeutig bejaht, auch von dem Vertreter der Kleinstädte und dem Vertreter der Landkreise. Besonders von den beiden letztgenannten Rednern wurde darauf hingewiesen, daß die Wohnungsnot sich nicht nur in dem absoluten Fehlbetrag an Wohnungen äußere, sondern durch den fortschreitenden Verfall von Altwohnungen und durch die Wohnungsüberfüllung und das Wohnungselend in erschreckendem Maße gesteigert werde. Einmütig wurde auch die Behauptung, daß Neubauwohnungen in größerer Zahl leer stünden, als Tendenzmeldung zurückgewiesen. Über die Notzeit des Wohnungsmangels hinaus bedarf es einer dauernden Betätigung der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens zur Erhaltung der Altwohnungen als eines wesentlichen Bestandteiles unseres Nationalvermögens durch Wiedereinführung einer planmäßigen Wohnungsaufsicht, des Hauptaufgabengebietes der gemeindlichen Wohnungsämter, und zur allmählichen Beseitigung der Wohnungsüberfüllung und des Wohnungselendes durch Wiedereinführung einer planmäßigen Wohnungspflege. Auch die Wohnungsfürsorge für bestimmte Bevölkerungskreise, wie z.B. für Kinderreiche, Lungentuberkulose und Kriegsbeschädigte, wird ohne Mitwirkung der Gemeinden nicht durchzuführen sein, da die Privatwirtschaft, die sich ja vor dem Kriege nicht nur bezüglich der Wohnungsfürsorge für die genannten Bevölkerungsschichten, sondern gegenüber dem Kleinwohnungsbau überhaupt fast völlig ablehnend verhalten hat, auch in Zukunft kaum gewillt und auch nicht imstande sein wird, diese Aufgabe zu lösen. Erst recht trifft dies für die Beschaffung von Unterkünften für Obdachlose, Leistungsschwache und Asoziale zu. Das wichtige Problem der II. Hypothek, das schon in der Vorkriegszeit eine so große Rolle im Wohnungsbau gespielt hat, wird auch in Zukunft nicht ohne Mitwirkung der öffentlichen Hand und insbesondere der Gemeindeverwaltungen zu lösen sein. Die Sanierung ungesunder Stadtviertel gehört zu den Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens, an denen die Selbstverwaltungskörper unmittelbar und mittelbar in erheblichem Maße interessiert sind. So ist es eine Fülle von Daueraufgaben, welche die Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu lösen haben und die sie im Interesse der Volkswohlfahrt und des Staatswohles lösen müssen.

3. Welches sind die Voraussetzungen hierfür? Zunächst gilt es, der Tendenz der Reichsnotverordnung vom 1. Dezember 1930, im Wohnungsbau allmählich die Privatwirtschaft wieder einzuschalten — eine Tendenz, die von den Gemeinden grundsätzlich begrüßt wird —, zum Durchbruch zu verhelfen. Sobald dies gelungen ist, können sich die Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungsneubaues wieder in die Grenzen zurückziehen, die sie sich auf diesem Gebiete schon vor dem Kriege selbst gesteckt hatten. Als Mittel zur Einschaltung der Privatwirtschaft hat die Notverordnung auf der einen Seite eine starke Beschneidung der Mittel für die Hauszinssteuerdarlehen und dafür eine stärkere Heranziehung des Privatkapitals vorgesehen. Die letztere soll durch Bürgschaftsübernahmen und durch Zinszuschüsse ermöglicht werden, da selbst die Notverordnung die Zeit noch nicht gekommen sieht, in der sich das Privatkapital bereitfinden wird, sich ohne besondere Lockungen und ohne besondere Sicherheitsmaßnahmen auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues selbständig zu betätigen. Zum Problem der Zins- und Mietzuschüsse sprach Oberbürgermeister Dr. Luppe folgende Gedanken aus: Der Vorschlag des Enquete-Ausschusses auf Beschränkung fester Mietzuschüsse ist weder gangbar, noch wegen des ungeheuerlichen Geschenkes aus Steuermitteln an alle Häuserbauer tragbar. Sollen aber Zinszuschüsse gegeben werden, so genügt nicht die Sicherstellung der Hauszinssteuer auf fünf Jahre, wie es die Notverordnung vorsieht, sondern die Sicherstellung muß auf mindestens 15 Jahre erfolgen, besonders wenn die Zuschüsse in größerem Umfange gewährt werden sollen. Selbst wenn genügend Privatkapital flüssig gemacht werden könnte, um, wie vorgesehen, ein Viertel des Wohnungsneubaues auf diesem Wege zu finanzieren — daß dies möglich sein wird, wurde stark in Zweifel gezogen —, so wird dem Privatkapital eine Sicherstellung der Zinszuschüsse auf nur fünf Jahre niemals eine ausreichende Sicherheit sein. Daher ist der Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln zur Deckung des Fehlbedarfs an Wohnungen noch auf Jahre hinaus in erheblichem Umfange unentbehrlich, daher müssen ausreichende Hauszinssteuermittel noch auf Jahre hinaus zur Verfügung gestellt werden, zumal die Gemeinden nicht in der Lage sind, Bürgschaften aus eigener Kraft zu übernehmen (höchstens unter der Voraussetzung der Bildung überörtlicher Bürgschaftssicherungsfonds, aber auch dann nur in sehr beschränktem Umfange).

Aber auch die Aufgaben, die sich für die Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens, wenn einmal der Hauptwohnungsbedarf gedeckt sein sollte, als Daueraufgaben ergeben, bedürfen zu ihrer Lösung erheblicher Mittel. Für alle diese Aufgaben wird ein Teil der Hauszinssteuer noch auf längere Zeit bestehen bleiben müssen, und für sie werden auch in erster Linie die Hauszinssteuerrückflüsse Verwendung finden müssen, die auch dort, wo sie jetzt dem Staate zufließen, den Gemeinden zu überweisen sind. So ergibt sich als wichtigste Forderung für die Gegenwart und für die Zukunft, als eine Forderung, an deren Erfüllung die Privatwirtschaft so gut interessiert ist, wie es die Gemeinden sind, daß die Hauszinssteuer erhalten bleiben und zu einem erheblichen Teil eindeutig für die Erfüllung der mannigfaltigen Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens den Gemeinden zur Verfügung stehen muß.

An diese Vorträge schloß sich noch ein Referat des Justitiars der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin, Dr. Heinrich, über die Organisation und Zukunft des Berliner Wohnungsbaues. Dieses war zur Einführung und Vorbereitung für die Rundfahrten gedacht, die im Anschluß an die Tagung zur Besichtigung der Berliner Wohnungsneubauten stattfanden. Aber es war wesentlich mehr! Es war eine praktische Erläuterung an der Hand des Beispiels Berlin zu den grundsätzlichen Ausführungen, die vorangegangen waren. Aus dem außerordentlich interessanten Zahlenmaterial des Herrn Dr. Heinrich seien nur einige wenige Angaben mitgeteilt: Nach der Neuregelung der Wohnungswirtschaft verbleiben der Stadt Berlin nur noch 50 Millionen RM (bisher 120 Millionen), mit denen im äußersten Fall nur noch 12 000 Wohnungen finanziert werden können (bisher 24 000 Wohnungen). Obwohl zur Zeit noch 20 000 Wohnungen in Angriff genommen sind, beträgt die Zahl der erwerbslosen Arbeitnehmer im Berliner Baugewerbe bereits 70 000 (im Vorjahr 30 000). Auch dieser Redner sprach sich gegen die Übernahme weiterer Gemeindebürgschaften aus. Er schloß seine Ausführungen mit dem Hinweis darauf, daß für die Zukunft auch Hauszinssteuermittel für die Pflege der bereits ausgegebenen Hauszinssteuerhypotheken zur Verfügung stehen müßten, um der Wertminderung der alten Beleihungsobjekte durch den Abbau der Baukosten Rechnung tragen zu können. —

Dr.-Ing. G.

Wohnungszwangswirtschaft in Berlin weiter gelockert. Das Zentralwohnungsamt teilt mit, daß am 1. Juli 1931 in Berlin eine weitere Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft eintritt. Von diesem Zeitpunkt ab können — ohne Rücksicht auf die Zahl der vorhandenen Wohnräume — Altwohnungen mit einer Jahresfriedensmiete von 1000 RM und mehr von dem Verfügungsberechtigten innerhalb eines Monats nach der Freimeldung an jeden Wohnungssuchenden frei vermietet werden, der sich im Besitz einer entsprechenden Bescheinigung des Wohnungsamtes befindet. Der Mietvertrag bedarf jedoch zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung des Wohnungsamtes. Die Bestimmungen des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes werden durch die neue Lockerung nicht berührt.

Mit dieser Bestimmung rückt die Wiederherstellung des freien Wohnungsmarktes bis hart an die Grenze der Vierzimmerwohnung. Ihre Miete betrug in Berlin je nach Größe und Gegend vor dem Kriege zwischen 700 und 1000 RM. Jedenfalls dürften die Vierzimmerwohnungen mit Komfort im Berliner Westen ab 1. Juli fast sämtlich nicht mehr unter der Aufsicht des Wohnungsamtes stehen. —

BAUFINANZIERUNG

Die Baumittel 1931 in Groß-Berlin bereits erschöpft. Aus den diesjährigen gemeindlichen Wohnungsbaumitteln des Hauszinssteueraufkommens können in Berlin etwa 12 000 Wohnungen finanziert werden. Diese Mittel sind, wie das „Städt. Nachrichtenamt" mitteilt, in vollem Umfange vergeben. Die Bauten befinden sich zum größten Teil in der Durchführung.

Abgesehen von den eigenen Mitteln erhält die Stadt im laufenden Jahre aus dem staatlichen Ausgleichsfonds nach der vorläufigen Verteilung 10 Millionen RM und weitere höchstens 5 Mill. RM zurück; letztere 5 Mill. RM sollen ausschließlich für den Flachbau verwendet werden.

Bei der Verteilung dieser noch in Frage stehenden insgesamt 15 Mill. RM sollen naturgemäß die bei der Wohnungsfürsorgegesellschaft schon längere Zeit vorliegenden Beleihungsanträge berücksichtigt werden. Aus den zuerst genannten 10 Mill. RM werden im Notfall Bauvorhaben mit insgesamt 4000 Wohnungen bedacht werden können. Demgegenüber liegen bei der Wohnungsfürsorgegesellschaft Anträge mit etwa 10 000 Wohnungen vor.

Noch ungünstiger liegen die Verhältnisse bezüglich des 5-Mill.-Fonds für die Randsiedlung. Aus diesen Mitteln lassen sich im äußersten Falle rund 2000 Wohnungen im Flachbau finanzieren. Für diesen Fonds sind bei der Wohnungsfürsorgegesellschaft Anträge mit insgesamt 12 500 Wohnungen eingegangen, von denen bestenfalls nur ein kleiner Bruchteil berücksichtigt werden kann.

Unter diesen Umständen ist es völlig aussichtslos, jetzt noch weitere Arbeit und weitere Mittel für Neuprojektierungen aufzuwenden. Hierauf macht die Wohnungsfürsorgegesellschaft ausdrücklich aufmerksam, daß sie Neuanträge unter keinen Umständen mehr entgegennehmen kann. —

SIEDLUNGSWESEN

100 Mill. RM für die Siedlung in Preußen. Der Siedlungsausschuß des preußischen Landtages beschäftigte sich kürzlich mit dem Gesetzentwurf zur Förderung der Ansiedlung, dem Entwurf zur Änderung des Landesrentenbankgsetzes und dem Abkommen zwischen dem Deutschen Reich und dem preußischen Staat zur Regelung eines einheitlichen Zwischen- und Dauerkredites für die ländliche Siedlung. Zunächst wurde das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung einstimmig angenommen. Danach werden der preußischen Landesrentenbank für fünf Jahre, von 1931 bis 1935, je 20 Mill. RM zur Gewährung von Barabfindungen zur Verfügung gestellt. Als Zwischenkredit bei Errichtung von Rentengütern wurden 30 Mill. RM bewilligt. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. K. in S. (Gebührenanspruch des Architekten bei Zurückstellung des Auftrages auf unbestimmte Zeit.)

Tatbestand und Frage. Ein Bauvorhaben, das dem Architekten auf Grund der Gebührenordnung nebst Vertragsbestimmungen übertragen worden ist, wurde zurückgestellt, nachdem Entwurf, Bauvorlagen und ein Teil der Ausführungszeichnungen bereits fertig waren. Die Forderungen für die bereits geleisteten Leistungen des Architekten werden vom Auftraggeber anerkannt, weitere Zahlungen werden aber verweigert, da der Vertrag ja gar nicht gekündigt sei und fortbestehe. Wie lange ist die Aufrechterhaltung eines solchen Zustandes rechtlich zulässig, was kann der Architekt dagegen u. U. tun? Wie steht es mit der Rechtslage, wenn der Architekt später gar nicht mehr zur Erfüllung des Vertrages in der Lage ist, z. B. stirbt? Kann dann die Ehefrau des Architekten noch Ansprüche aus dem Vertrage stellen?

Antwort. § 649 BGB. und die Vertragsbestimmungen der Gebührenordnung geben dem Architekten das Recht, bei einer vor vollständiger Ausführung des Architektenvertrages erfolgenden Kündigung des Bauherrn die Vergütung auch für den nicht ausgeführten Teil abzüglich der ersparten Aufwendungen zu verlangen.

Der Anspruch ist nicht davon abhängig, daß die Kündigung ausdrücklich ausgesprochen wird, doch muß der Wille des Bauherrn, die weitere Tätigkeit des Architekten nicht in Anspruch zu nehmen, sich aus sonstigen Umständen (z. B. Beauftragung eines anderen Architekten oder Aufgabe des Bauprojekts) klar ergeben. Wird der Baubeginn aufgeschoben, ohne daß der Bauplan aufgegeben wird, so muß dem Bauherrn jedenfalls eine geräumige Frist gelassen werden; eine bestimmte Zeit kann man nicht bezeichnen; solange die Hinausschiebung des Baubeginns durch ein gerechtfertigtes Interesse des Bauherrn getragen wird, kann man eine Kündigung aus dem Verhalten des Bauherrn nicht schließen. Nur wenn die Hinauszögerung auf eine übermäßig lange Zeit als Arglist des Bauherrn anzusehen wäre, würden (analog § 162 BGB.) die Ansprüche des Architekten geltend gemacht werden können.

Stirbt der Architekt vor Ausführung der Bauoberleitung, so kann er seinerseits die Vertragspflichten nicht erfüllen, und es endet der Vertrag wegen Unmöglichkeit der Leistung, da es zweifellos bei der Durchführung des Vertrages auf die persönliche Leistungsfähigkeit des Architekten ankommt.

Nach § 323 BGB. entfällt in diesem Falle der Anspruch auf die Gegenleistung gegenüber dem Bauherrn, die Ehefrau kann demnach Ansprüche aus dem Vertrage, soweit er noch nicht durch Teilleistungen erfüllt ist, nicht erheben.

Um seine Rechtslage für die Zukunft günstiger zu gestalten, könnte der Architekt allenfalls vom Bauherrn eine Erklärung erwirken, daß der Vertrag als vom Bauherrn gekündigt bzw. das Bauvorhaben als aufgegeben gelten solle, wenn der Bau nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgeführt wird. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. K. in M. (Fälligkeit der Anliegerbeiträge.)

Tatbestand und Frage. 1927 ist an einer noch nicht ausgebauten Straße ein Neubau errichtet, der Bauherr zu den Straßenbaukosten und Anliegerbeiträgen nicht herangezogen worden. In einem Versteigerungstermin wurde der Bau dann von anderer Seite erworben. Trotzdem bis heute die Anliegerbeiträge von der Stadt nicht eingefordert sind, verlangt die Hypothekenbank jetzt die Hinterlegung der Straßenbaukosten. Sind diese nicht jetzt verjährt und kann die Stadtverwaltung nicht zu der Anerkennung gezwungen werden, daß sie die neuen Eigentümer nicht mehr zu den Anliegerbeiträgen heranziehen kann?

Antwort. Die Berechtigung der Gemeinde zur Erhebung von Anliegerbeiträgen, die auf § 9 des Kommunal-Abgabengesetzes vom 14. Juli 1893 und § 15 des Baufluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 beruht, beschränkt sich nach § 87 Ziff. 2 KAG. auf die Frist von drei Jahren seit dem Ablauf desjenigen Rechnungsjahres, in welchem die Forderung entstanden ist. Bei Errichtung eines Gebäudes an einer noch nicht ausgebauten Straße entsteht die Forderung der Gemeinde jedoch nicht schon mit Fertigstellung des Baues; vielmehr können grundsätzlich die Beiträge erst gefordert werden, wenn die Straße fertiggestellt ist (OVG. Bd. 25, S. 98; Bd. 40, S. 107), weil erst in diesem Zeitpunkt die Kosten berechnet werden können (OVG. Bd. 36, S. 64). Die Verpflichtung des Anliegers entsteht hiernach keinesfalls früher, als bis der Ausbau der Straße beendet ist. Ist also nicht bereits vor länger als drei Jahren der Ausbau der Straße vollendet und die Kostenberechnung erfolgt, so ist die Forderung auf Bezahlung der Anliegerbeiträge keinesfalls verjährt. Die Gemeinde hat allerdings nicht das Recht, die Kostenberechnung und -festsetzung beliebig hinauszuschieben; bei ungewöhnlicher Verzögerung hat sie dem Einwande der Verjährung gegenüber nachzuweisen, daß besondere Verhältnisse die ordnungsmäßige Erledigung verhindert haben (OVG. Bd. 49, S. 76 und 80). —

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