

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 55 • 56

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

8. JULI

28

B

BERLIN SW 48

WOHNKULTUR UND WOHNUNGSREFORM

VON REG.-BAURAT RUDOLF STEGEMANN, LEIPZIG

Man kann begeisterter Anhänger der freien Wirtschaft sein, man kann überzeugt sein, daß nur aus der privaten Initiative Gutes und Gesundes erwächst, aber man wird trotz alledem nicht an der Tatsache vorbeikommen, daß hinsichtlich des Wohnungsbaues in Deutschland diese Privatwirtschaft in der Vorkriegszeit wenig erfreuliche Wege gegangen ist und Wohnungsverhältnisse geschaffen hat, die durchaus nicht die ideale Wohnform darstellen.

Allerdings muß man auch zugeben, daß die eigentliche Schuld nicht so sehr an der als Träger für den Wohnungsbau in Frage kommenden freien Wirtschaft lag, als an den zuständigen Dienststellen, die bis kurz vor dem Kriege die große Möglichkeit einer geistigen Führung, die gerade im Wohnungsbau notwendig war, nicht benutzten.

Wir dürfen nicht übersehen, daß zunächst dem Träger des Wohnungsbaues, wie wir ihn in der Vorkriegszeit sahen, das Massenmiethaus mit möglichst viel Geschossen und Parteien rein wirtschaftlich und vor allem verwaltungsmäßig gesehen als die praktischste Form erscheinen mußte. Für den Wohnungserzeuger ging es ja schließlich nicht um ein Kulturproblem, nicht um die Frage der besten Wohnform, sondern um die Frage der bestmöglichen Verwendung seines Vermögens. Er wollte es zinsbringend anlegen und wählte den Bau von Zinshäusern, weil er hierbei gleichzeitig in der Lage war, in Gestalt der Verwaltung der Häuser seine eigene Arbeitskraft einzuschalten und so gewissermaßen in einem Zeitpunkt zu aktivieren, wo er vielleicht selbst infolge seines Alters nicht mehr hundertprozentig leistungsfähig ist.

Oder wieder der Bauunternehmer machte sich selbst zum Bauherren und zum Auftraggeber im eigenen Betriebe, um so für sich und seine Leute Arbeit und Lohn zu schaffen. Auch diesem Wohnungsproduzenten mußte das mehrgeschossige Zinshaus als die bequemste und angenehmste Form erscheinen.

Daß er sie aber durchführen konnte, war nur möglich auf Grund der staatlichen und städtischen Baugesetze und Bauordnungen, die im allgemeinen für den wesentlichen Teil der Städte so durchgebildet waren, daß hier nur der Mehrgeschoßhausbau, d. h. die Mietkaserne, in Frage kam.

Wenn nun auch unzweifelhaft die Erstellung von Wohnräumen unter gesunden und normalen Verhältnissen niemals Sache der Behörden sein kann und soll, so wird man auf der anderen Seite die Forderung stellen müssen, daß es Aufgabe der Baubehörden ist, durch entsprechende gesetzliche Bestimmungen dem Wohnungsbau eine Richtung zu geben, aus der sich mit gewisser Zwangsläufigkeit gesunde Wohnungen entwickeln müssen.

Das neuzeitlichste Baugesetz der Vorkriegszeit hat wohl Sachsen mit seinem Gesetz vom Jahre 1900 gehabt, aber auch dieses Gesetz, das heute noch Gültigkeit hat und sicher nicht mehr in allen Punkten unseren Anschauungen entspricht, enthält eigentlich noch keine Bestimmung, die irgendwie die Voraussetzungen für eine planmäßige Wohnungspolitik im Sinne von Wohnungskultur und Wohnungsreform er-

möglicht. Und seitdem ist trotz aller Ansätze noch kein neuzeitliches Baugesetz geschaffen; höchstens bringen Ortsgesetze einzelner Städte Ergänzungen zu den Landesgesetzen, die gewisse wohnungsreformersche Wünsche berücksichtigen.

Und so ergibt sich denn für uns die Tatsache, daß in der Vorkriegszeit die Mietkaserne die normale Wohnform für den größten Teil unserer Bevölkerung darstellt. Selbst wenn man nun nicht die schauerlichen Verhältnisse zugrunde legt, die teilweise vor allem in älteren Berliner Wohnvierteln mit Zwischenhöfen und Hintergebäuden herrschen, so muß man doch zugeben, daß die Form des Miethauses als die Wohnung einer Industriebevölkerung, wie sie Deutschland darstellt, sicher als wenig erfreulich anzusehen ist. Sie war besonders unerfreulich in der Zeit vor 1914, weil die Einpassung dieser Mietkaserne in den Stadtkörper, das häufige Fehlen jeglichen Gartenlandes, die Schaffung von Steinschluchten, wie sie die damaligen Baugesetze zuließen, von vornherein die Erstellung der gesunden Wohnung im Rahmen der Mietkaserne, wie wir sie heute immerhin erreicht haben, damals unmöglich machte.

Es ist interessant, daß zuerst die Industrie es erkannte, wie notwendig es für sie ist, gesunde Wohnverhältnisse für die hinter ihr stehende Arbeiterschaft zu schaffen. Die Firma Krupp, bei der traditionell aus der Entwicklung des Hauses heraus eine außerordentlich enge Verbundenheit zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer von Anfang an bestand, war hier wohl die erste, die auf diesem Gebiet neue Wege einschlug und bereits in der Vorkriegszeit mit der Margarethenstadt einen unzweifelhaft geglückten Versuch machte, die Arbeiterschaft in Form einer aufgelockerten Siedlung anzusetzen. Damals begann auch kurz vor dem Kriege eine Bewegung in der Architektenschaft. Hervorragende Fachmänner, wie Oberbaudirektor Professor Dr. h. c. Schumacher, Geheimrat Muthesius, Professor Dr. Tessenow und einige wenige andere, erkannten die Notwendigkeit, unsere Wohnform von Grund auf umzugestalten und an Stelle des Massenmiethauses die aufgelockerte Siedlung im Flachbau zu setzen.

Damals begannen auch die Behörden, vor allem mit der personellen Reorganisation der Baupolizei, in die man endlich die besten Kräfte berief, zusammen mit einigen wissenschaftlichen Fachverbänden sich mit dem Problem der Wohnungsreform zu befassen und Gesetze vorzubereiten, die die Möglichkeit gaben, hier gesündere Verhältnisse zu schaffen.

Wenn auch der Krieg hier zwangsläufig zu einer gewissen Stockung führte, so kann man doch zum mindesten für Sachsen feststellen, daß gerade in dieser Zeit die zuständigen Stellen bemüht gewesen sind. Anregungen der Beratungsstelle für Behauungspläne des Sächsischen Heimatschutzes folgend in den einzelnen Städten und Gemeinden Ortsgesetze oder doch Ergänzungen zu den Ortsbaugesetzen einzuführen, die zwangsläufig eine Hebung der Wohnverhältnisse — soweit Neubauten in Frage kamen — darstellten.

Die Kriegsnot brachte nun eine endgültige Ände-

rung, und zwar aus dem Wunsche heraus, für die Männer zu sorgen, die eines Tages nach den schweren Leiden und Opfern aus dem Kriege heimkehren sollten. Damals entstand der wundervolle Gedanke der Kriegersiedlung als Dank des Vaterlandes. Kriegersiedlung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Weltkrieges, bei dem Millionen Deutscher unter Waffen standen, mußte beinahe eine vollständige Umstürzung in unserer Wohnkultur und Wohnauffassung bedeuten. Der Krieg ging nicht so zu Ende, wie wir es uns dachten, aber der Gedanke der Kriegersiedlung war so tief ins Volk gedrungen, daß er sofort von der damals maßgeblichen Regierung aufgenommen wurde aus der Erkenntnis heraus, daß seine Verwirklichung tatsächlich ein kaum zu über-treffendes Geschenk an das Volk im ganzen bedeutete.

Die Durchführung des Gedankens, jedem Deutschen nach Möglichkeit sein eigenes Heim zu geben, wurde zunächst dadurch erleichtert, daß der Wohnungsbau der Nachkriegszeit infolge der wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse dem bisherigen Träger, nämlich der privaten Wirtschaft, zwangsläufig entzogen werden mußte. Die Inflation, die zunächst nur als Preissteigerung erschien, der Verlust aller Vermögen, der vollständige Umsturz unserer Finanzwirtschaft, machte eine Erstellung von Wohnungen seit 1918 nur noch auf der Grundlage möglich, daß zum mindesten die alte zweite Hypothek mehr oder weniger zinslos von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt wurde. In der eigentlichen Inflationszeit wurden in der Praxis tatsächlich die gesamten Baugelder mehr oder weniger in Form des für den Gläubiger, nämlich dem Staat oder der Gemeinde, unkündbaren und unverzinslichen, vom Schuldner jederzeit aber zum Papiermarkwert rückzahlbaren Darlehens zur Verfügung gestellt.

Vom Standpunkt der Wohnungsreform war es eine ideale Zeit. Es war hier zum ersten Male möglich, ganz bestimmte gesunde und groß angelegte Pläne zu verwirklichen. Zum ersten Male war die Möglichkeit gegeben, den Wohnungsbau in Deutschland unter dem Gesichtswinkel der Wohnungsreform und der Siedlung als Flachbau durchzuführen. Leider hat man diese Möglichkeit nicht richtig genutzt. Die Verwischung aller gesunden Begriffe, die die Inflation mit sich brachte, hat nicht minder als der Druck der Massen hier Maßnahmen hervorgerufen, die letzten Endes den Todeskeim für diese Bewegung in sich trugen.

Um dies zu verstehen, muß man sich einmal die wirtschaftlichen Voraussetzungen klarmachen, die unter normalen Verhältnissen für jede Wohnung bestehen. Selbstverständlich wird jeder von uns, der sich irgendwie ernsthaft mit dem Problem der Wohnungsreform befaßt hat, die Auffassung haben, daß die gesündeste Wohnung für das deutsche Volk gerade gut genug ist. Wenn man nun die Voraussetzungen hierfür formulieren will, so würde das Ideal eine Wohnung sein, die aus Wohnraum, kleiner Küche und drei Schlafräumen besteht, um Eltern und die Kinder beiderlei Geschlechts gesondert unterzubringen. Aber dies ist selbstverständlich zunächst eine rein ideale und theoretische Forderung, deren Verwirklichung abhängig ist von der Zahlungsfähigkeit des Bewohners.

Und hier stehen wir nun leider vor der nicht wegzuleugnenden Tatsache, daß es selbst unter den wirtschaftlich so wesentlich günstigeren Verhältnissen der Vorkriegszeit der großen Masse unserer Bevölkerung — und ich glaube man kann hier von über 80 v. H. sprechen — nicht möglich war, mehr zu bezahlen als die damals übliche Stube - Kammer - Küche - Wohnung. Schon wenn man zu zwei Stuben, Kammer und Küche kam, mußte man dies als selten günstige Verhältnisse ansehen.

Hätte man den Wohnungsbau der ersten Nachkriegszeit unter den gleichen finanziellen Voraussetzungen durchführen müssen, wie es vor dem Kriege üblich war, so hätte man sich eben auch damals dieser Erkenntnis gebeugt und man hätte — wenn man schon an der Siedlung in Form von Flachbau und Einzelhaus festhalten wollte — diejenige Wohnform ge-

funden, bei der der Bewohner wirtschaftlich tragbare Verhältnisse für den Zinsendienst fand.

So aber kamen einige unglückliche Momente zusammen, die wiederum zwangsläufig dazu führten, daß eine an sich gesunde und glückliche Idee sich zum mindesten vorübergehend anscheinend als falsch erwies.

Aus dem gut gemeinten Bestreben heraus, wohnungsreformerische Gedanken der Vorkriegszeit endlich einmal in die Praxis umzusetzen, erließen die zuständigen Behörden Bestimmungen für den Wohnungsbau, die als oberste Grenze für die Normalwohnung, die aus Reichs- und Landesmitteln erstellt wurden, eine Wohnfläche von 70 qm, bei kinderreichen Familien sogar von 80 qm zuließen. Diese Quadratmeterzahl war als Höchstzahl gedacht. Man hatte anfangs unzweifelhaft angenommen, daß im Normal-falle die Wohnfläche entsprechend den Verhältnissen der Vorkriegszeit geringer sein würde, aber leider entwickelte sich gar bald aus der Praxis heraus die Tatsache, daß diese Höchstzahl zur Normalzahl wurde, und man baute fröhlich Wohnungen, die selbst unter den günstigeren Verhältnissen der Vorkriegszeit einen Zinsendienst bedingt hätten, den die Mehrzahl unserer Bevölkerung zu tragen gar nicht in der Lage gewesen wäre.

Aber wir hatten ja das unverzinsliche und für den Gläubiger unkündbare Reichsdarlehen, das in den Zeiten der Inflation Bauherren erstehen ließ, die zwar Besitzer und Nutznießer ihrer Eigenheime waren, aber denen tatsächlich kaum ein Stein an diesem Eigenheim gehörte. Das Bauland wurde ihnen zu billigem Zinsfuß in Erbpacht von der Gemeinde zur Verfügung gestellt, und die Bausumme, zu der sie meistens 10 bis 15 v. H. beitragen sollten, bezahlten letzten Endes bis auf den letzten Pfennig die Vertreter der öffentlichen Hand.

Ist es ein Wunder, wenn unter diesen Umständen gerade in den Kreisen der Siedlerschaft die Forderungen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnung überspannt wurden? Es liegt in der Natur des Menschen, egoistisch zu sein, und in der Natur verwirrter Zeitläufte, wie sie die Nachkriegs- und Revolutionszeit darstellt, überspannte Forderungen zu stellen. Und so war denn das Ergebnis der Wohnungspolitik der ersten Nachkriegszeit eine Wohnform, die unter normalen Verhältnissen unmöglich war. An die Stelle des einzig möglichen Siedlungshauses mit Stube, Kammer und Küche im Erdgeschoß und einer Giebelkammer im Dachraum trat die Kleinvilla mit fünf bis sechs Zimmern; eine Wohnform, die — wie gesagt — nur möglich war, solange die Mittel aus der öffentlichen Hand zinslos und unkündbar gegeben wurden.

Als 1924 an Stelle dieser unverzinslichen Baukostenzuschüsse das verzinsliche Reichsbaudarlehen trat, mußte gleichzeitig der Wendepunkt im ganzen Wohnungsbau kommen; und das um so mehr, als nunmehr die Finanzierung des Wohnungsbaues nicht mehr allein durch Mittel aus der öffentlichen Hand erfolgte, sondern seine Ergänzung durch die private erste Hypothek, wie wir sie schon in der Vorkriegszeit hatten, fand.

Während bisher der Eigentümer des Kleinheimes tatsächlich ein von der Allgemeinheit bezahltes Geschenk erhielt, mußte der Bauherr von 1924 an sich mit dem Gedanken vertraut machen, daß er für sein Haus Zinsen, und zwar recht erhebliche Zinsen aufzubringen hatte. Und dieser Zinsendienst wuchs von Jahr zu Jahr und brachte die Erkenntnis, daß die Kleinvilla — wie sie in der Inflationszeit üblich war — eine Wohnform darstellte, die selbst unter günstigsten Verhältnissen für die Mehrzahl unseres Volkes untragbar ist.

Damals gingen vor allem diejenigen Städte und Gemeinden, die geneigt waren, Wohnungsbauten auf eigene Rechnung durchzuführen, radikal dazu über, an Stelle des Flachbaues wieder die alte Mietkaserne zu setzen. Diese vollständige Rückkurbelung auf dem Gebiete der Wohnungsreform war vor allem auf einen Denkfehler zurückzuführen. Man baute nämlich wieder Drei- und Vierzimmerwohnungen und stellte

mit einer gewissen Befriedigung fest, daß sie billiger wären als die hier schon geschilderte Kleinvilla. Man verglich also infolge dieses Denkfehlers zwei ganz ungleiche Objekte. Die Wohnung im Miethaus ist an sich nicht billiger als die Wohnung im Siedlungshaus. Billiger ist nur die verkleinerte und die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Wohnung, die man gewohnheitsmäßig im Miethaus baut gegenüber der allzu aufwendigen Wohnung im Einfamilienhaus, wie sie sich aus den hier schon geschilderten Verhältnissen der Nachkriegszeit entwickelt hatte.

Aber zunächst kam — wie gesagt — die Reaktion! Die Feinde des Siedlungsbaues triumphierten, und man ging mit fliegenden Fahnen wieder zu den Wohnheiten der Vorkriegszeit über.

Allerdings muß zugegeben werden, daß man auch hier in vieler Hinsicht reformierte. Die Wohnblöcke wurden aufgelockert. Durch Verbreiterung der Straßen, durch Anlage von Höfen und Gärten wurde in weit größerem Maße als früher für Licht und Luft gesorgt. Die Mietwohnung der Nachkriegszeit erhielt nicht nur bessere Grundrisse als früher, sondern wurde auch nach der hygienischen und sanitären Seite hin so ausgestaltet, daß sie immer noch durchaus als gesunde und brauchbare Wohnform angesehen werden kann. Wir werden auch zugeben müssen, daß die besonderen Verhältnisse der größeren und Großstädte es unmöglich machen, ganz auf das Miethaus mit mehreren Familien zu verzichten. Aber trotz alledem ist es als bedauerlich anzusehen, daß in den Jahren 1925 bis 1930 die Wohnung in Form des Eigenheimes und die Gartenstadt immer mehr zurückgedrängt wurde. Ja, wir waren eigentlich schon so weit, daß ernsthaft Kreise den Siedlungsgedanken für Deutschland mehr oder weniger als erledigt ansahen.

Und nun kam uns wieder die Not der Zeit zur Hilfe. In den Städten setzte die Arbeitslosigkeit ein. Man stand vor der Unmöglichkeit, den Massen, die hier zum Teil vom flachen Land in die Städte geströmt waren, irgendeine Arbeitsmöglichkeit zu schaffen. Die Ziffern der Erwerbslosen gingen sprunghaft von einer Million auf fünf Millionen in die Höhe, und nun erkannte man auf einmal, welder Segen doch im eigenen Grund und Boden lag.

Wir wollen uns daran erinnern, daß wir uns aus der Nahrungsmittelnot des Krieges heraus schon einmal auf den Segen der Erde besonnen hatten. Damals suchte jeder von uns ein Stückchen Land zu bekommen, auf dem man sich wenigstens den notwendigsten Teil an Kartoffeln und Gemüse selbst bauen konnte und das vielleicht auch die Möglichkeit in sich barg, Kleinvieh zu halten.

Als uns die Stabilisierung der Währung eine Scheinblüte von Reichtum brachte, erschienen uns diese Arbeiten auf eigenem Grund und Boden bei den damaligen Nahrungsmittelpreisen überflüssig und zwecklos. Heute wären wir froh, wenn wir einem großen Teil unserer Erwerbslosen wieder den Spaten in die Hand drücken könnten, um diesen Unglücklichen nicht nur die Möglichkeit zu geben, durch Arbeit auf eigenem Grund und Boden aus dem ertötenden Zustand der Beschäftigungslosigkeit herauszukommen, sondern auch noch einen nicht unbeachtlichen Teil der täglichen Nahrungsmittel selbst zu erzeugen.

BAUSTATISTIK

Groß-Berliner Bautätigkeit im Mai 1931. Nach den Ermittlungen des Statistischen Amtes hat die Bautätigkeit in Berlin im Monat Mai gegenüber dem Vormonat wieder nachgelassen.

Durch Bauerlaubnisse wurden genehmigt 256 Gebäude, darunter 172 Wohngebäude und 646 Wohnungen. Begonnen wurden 367 Gebäude, darunter 315 Wohngebäude und 1605 Wohnungen. V ollendet wurden 432 Gebäude; hiervon waren 60 Bauten für öffentliche, gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke mit einem Gesamtvolumen von rund 365 900 cbm und 372 Wohngebäude.

Die Zahl der in Neubauten entstandenen Wohnungen betragen 2045, davon wurden in Wohn-

Hier setzt nun die Notverordnung des Reiches — soweit sie sich auf den Wohnungsbau bezieht — ein. Während es bisher Grundsatz war, daß die Mittel aus der Mietzinssteuer dort verbaut werden mußten, wo sie aufgebracht sind, soll jetzt ein wesentlicher Teil der Mittel dazu verwandt werden, durch Erstellung von Siedlungen auf dem flachen Land die in den Großstädten in ungesunder Weise zusammengeballten Menschenmassen wieder dem Land und den dort unzweifelhaft bestehenden Arbeitsmöglichkeiten zuzuführen.

Und damit tritt noch einmal der so gesunde Gedanke der eigentlichen Siedlung im Flachbau in Erscheinung. Noch einmal haben wir die Möglichkeit, zum mindesten solange als aus den Verhältnissen heraus der Wohnungsbau Deutschlands nur unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel möglich ist, an Stelle der Mietkaserne das Eigenheim treten zu lassen und damit eine Wohnform zu schaffen, die unzweifelhaft — ich verweise nur auf ähnlich dicht bevölkerte Länder wie Belgien und Frankreich — die gesündere und bessere ist.

Die Reichsnotverordnung hat nun auch gleichzeitig eine Bestimmung, die es verhindern wird, wieder in die ungesunden Überspannungen zu verfallen, wie wir sie in der ersten Nachkriegszeit hinsichtlich der Wohnungsgröße haben. Ja die Reichsnotverordnung geht vielleicht gerade nach dieser Seite hin bis an die äußerste Grenze des Möglichen, denn sie sieht die Herabsetzung der Wohnungsgröße bis auf 32 qm vor, während wir bei der Durchführung der eingangs geschilderten Ortsgesetze 40 qm als die Mindestwohnfläche vom Standpunkt der Wohnungsreform aus ansahen. Sicher ist selbst diese Zahl noch sehr gering, und wir wollen nur hoffen, daß die fraglichen 32 qm nicht — ähnlich wie früher bei den 70 und 80 qm — zur Norm wird. Sie müssen Mindestfläche unter ganz bestimmten Voraussetzungen bleiben. Wir müssen versuchen, Wohnungen zu schaffen, die hinsichtlich der Schlafzimmer eine Trennung der Geschlechter ermöglichen.

Aber wir wollen andererseits auch zugeben, daß eine Kleinwohnung von 40 bis 50 qm dann noch gesund ist, wenn sie sich gewissermaßen von selbst durch den zu ihr gehörigen Garten erweitert. Können wir unserer arbeitenden Bevölkerung die Siedlungsstelle mit einem Garten von 500 qm geben, so hat die Herabsetzung der Wohnfläche lange nicht die ungünstige Bedeutung wie bei der Wohnung in der Mietkaserne.

Und so kann sich aus den Bestimmungen der Notverordnung, die zunächst für jeden Wohnungsreformer etwas Erschütterndes hat, doch noch etwas Gesundes erwachsen. Wir können hier aus den Irrwegen, die wir in der ungesunden Nachkriegszeit mit ihren wirren Verhältnissen vielleicht zwangsläufig gehen mußten, wieder herauskommen. Wir können uns wieder auf uns selbst besinnen und auf unsere alten Pläne, und wir können in die Lage versetzt sein, selbst oder gerade in einer Zeit äußerster und schwerster wirtschaftlicher Not die Wohnform zu schaffen, die sich noch bei allen Völkern als die gestündeste erwiesen hat, nämlich die Siedlung in Gestalt des Eigenheims. —

gebäuden erstellt 2053, und zwar 1853 Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen einschl. Kammer und Küche, 150 mittlere Wohnungen mit 5 bis 6 Wohnräumen und 30 größere Wohnungen.

Mit Hauszinssteuermitteln wurden insgesamt 308 Wohngebäude mit zusammen 1875 Wohnungen errichtet. —

STRASSENBAU

Straßenbau und Arbeitslosenproblem in Sachsen. Eine vom sächsischen Straßenbauwesen aufgemachte Statistik ergibt bei 70 Mill. RM Ausgaben für beschleunigten Straßenausbau eine Bruttoersparnis der sächsischen Kraftfahrt an Reparaturen, Brennstoff, Öl und Bereifung von 109 Mill. RM, so daß der

sächsischen Volkswirtschaft in den Jahren 1926 bis 1930 eine Nettoersparnis von 40 Mill. RM zugekommen ist. Der Gesamtbau der sächsischen Straßen, der um so eher Früchte tragen wird, je schneller er durchgeführt ist, erfordert Aufwendungen in Höhe von rd. 45 Milliarden RM.

Der Straßenbau gibt in weit höherem Maße die Möglichkeit, ungelernete Arbeiter zu beschäftigen als der Häuserbau. Die Löhne im Straßenbau sind niedriger, und ein erheblicher Teil der Arbeiterschaft kann aus der arbeitslosen ländlichen Bevölkerung entnommen werden, die sich ohnehin für derartige Arbeiten besser eignet als die städtische.

Es erscheint nicht zu hoch gegriffen, wenn man die Ziffer der so einer Beschäftigung zuzuführenden Arbeiter auf 200 000 bis 300 000 benennt. Sie wird begrenzt sein durch die Mittel, die die Wegeunterhaltungspflichtigen Kommunen, Kreise und Länder aus der unproduktiven Fürsorge nach und nach abzweigen und unter Zugabe von Reichsmitteln auf Straßenbau verwenden können und wollen.

Wir haben im Reiche 64 000 Dienststellen, die nahezu selbständig über Straßenbauangelegenheiten entscheiden. Ein Ausweg aus diesem Wirrsal und eine Umwandlung der unproduktiven Fürsorge in produktive Straßenbauarbeit läßt sich trotzdem ermöglichen, wenn nur die Länder wollen und ihren Einfluß in nachdrücklicher Weise bei den untergeordneten Dienststellen geltend machen.

Die Bauperiode hat begonnen und fordert beschleunigte Entschlüsse an Stelle langwieriger Erwägungen.

Was nun das Baumaterial anbelangt, so sind wir ohne weiteres imstande, den Ausbau unserer Straßen mit rein deutschem Material und mit billigen und trotzdem wirtschaftlichen Bauweisen durchzuführen. Auch nicht für eine einzige Mark ausländischen Baumaterials brauchen wir einzuführen, wenn wir uns unserer Inlandsrohstoffquellen bedienen. Wir haben im deutschen genormten Straßenteer ein Bindemittel, dessen Wirtschaftlichkeit und Brauchbarkeit nicht nur in unserem Lande, sondern auch im benachbarten Auslande bewiesen ist und geschätzt wird.

Wir verwenden augenblicklich nur 7 v. H. unseres gesamten Rohsteueranfalles für Straßenbauzwecke und haben im Jahre 1929 allein für den Straßenbau 240 000 t ausländischen Erdöl-Bitumens im Rohstoffwert von 15 Mill. RM, im Verkaufswert von 50 Mill. RM eingeführt; da Erdöl-Bitumen 35 v. H. teurer ist als genormter Straßenteer, hätten wir für diesen Betrag 450 000 t deutschen Straßenteers kaufen können. —

RECHTSAUSKÜNFT

Treuhandstelle f. B. W. in W. (Haftpflicht des Architekten.)

Tatbestand und Frage. Zu einem Bau hat der beauftragte Architekt die Arbeiten unter von ihm vorgeschlagenen, ortsansässigen Firmen ausgeschrieben. Die Ausschreibung ergab weit über das normale Maß hinausgehende Preise, wie durch Sachverständigengutachten nachträglich festgestellt ist. Der Architekt übertrug aber die Arbeiten auf Grund dieser Vergebung, „trotzdem er nachweislich die unangemessen hohen Preise erkannt hatte“. Dadurch ist der Auftraggeber erheblich geschädigt. Haftet der Architekt als Treuhänder nicht für diesen Schaden?

Antwort. Der Architekt ist als Oberbauleiter verpflichtet, die Interessen des Bauherrn an einer ordnungsmäßigen und preiswerten Herstellung des Baues wahrzunehmen. Er hat hierbei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt aufzuwenden, wobei natürlich seine besonderen Kenntnisse und Erfahrungen dem Bauherrn zugute kommen müssen. Nur wenn er diese Sorgfaltspflicht vorsätzlich oder fahrlässig verletzt, macht er sich dem Bauherrn gegenüber (nach § 276 BGB.) schadensersatzpflichtig.

Durch eine Ausschreibung der Arbeiten unter bekannten ortsansässigen Firmen wird der Architekt i. d. R. damit rechnen können, zu angemessenen Preisstellungen zu gelangen; er hat dann die Angebote zu prüfen und den Auftrag derjenigen Firma zu erteilen, die das preiswerteste (nicht unbedingt das billigste) Angebot gemacht hat. Nur wenn der Nachweis geführt wird, daß dieses Angebot bei Berücksichtigung aller Umstände eine erhebliche Übertreibung des Bauherrn darstellt und wenn der Architekt dies bei pflichtgemäßer Sorgfalt erkennen mußte, könnte eine Schadensersatzpflicht des Architekten begründet sein. Es erscheint aber doch recht unwahrscheinlich, daß der Architekt im vorliegenden Falle erkannt haben soll, daß die Preise unangemessen hoch waren und trotzdem den Auftrag zu diesen für den Bau-

herrn pekuniär ungünstigen Bedingungen vergeben haben soll. Hat er dies denn zugegeben? In diesem Falle müßte er allerdings von seiner Entlastung schon gewichtige Gründe nachweisen, aus welchen er den Auftrag trotz erheblicher Überschreitung der Normalpreise an die betr. Firma vergeben hat. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Stadtbauamt L. (Stempelpflicht bei Zuschlagserteilung.)

Tatbestand und Frage. Aus Handwerkskreisen wird an uns die Frage gestellt, ob bei der Zuschlagserteilung nicht durch eine andere Form des Zuschlages die Stempelkosten erspart werden können. Ist das möglich?

Antwort. Werkverdingungsverträge sind nach Tarifstelle 21 des Preuß. Stempelsteuergesetzes vom 27. Oktober 1924 stempelspflichtig. Die vom Unternehmer zu liefernden Materialien unterliegen dem Steuersatz der Tarifstelle 7 „Kauf- und Tauschverträge“ Abs. 1b — eine Befreiung gemäß Tarifstelle 7 Abs. 9 Ziff. 5 käme nur in Frage, wenn die Materialien in dem Betriebe des Unternehmers erzeugt oder hergestellt sind —, die Arbeitsleistung unterliegt dem Steuersatz der Tarifstelle 18, „Verträge“ Abs. 2. Diese Steuerpflicht trifft den Vertragsschluß. Aber auch bei Unterzeichnung eines „Vertrages“ bzw. Nichtaustausch inhaltlich gleichlautender Vertragsexemplare entsteht die Steuer, wenn das Geschäft durch schriftliches Angebot und Auftragserteilung (Zuschlag) zustande kommt. Zwar wird nach § 1 Abs. 3 i. d. R. ein Stempel nicht erhoben, wenn sich die Einigung über das Geschäft aus einem Briefwechsel oder einem Austausch sonstiger schriftlicher Mitteilungen ergibt (sog. Korrespondenzverträge), doch tritt in einem solchen Falle wiederum die Verpflichtung zur Entrichtung des betr. Stempels dann ein, wenn nach der Verkehrsart über das Geschäft ein förmlicher schriftlicher Vertrag errichtet zu werden pflegt, diese Errichtung indessen nicht stattgefunden hat und von den Beteiligten beabsichtigt ist, durch den Briefwechsel oder den Austausch der sonstigen schriftlichen Mitteilungen die Aufnahme eines solchen Vertrages zu ersetzen. Dieser letztere Fall wird von der Steuerbehörde sicherlich als vorliegend erachtet werden, insbesondere da nach der Judikatur schriftliche Verträge gerade bei Stadtgemeinden üblich sind (RG. in J. W. 1896, S. 46, Ziff. 81), wogegen für den Abschluß mit Staatsbehörden nicht ohne weiteres eine derartige Verkehrsart zu bejahen ist (Verf. d. Fin.-Min. v. 25. Februar 1904, III. 2615). Über die Grundzüge bei Versteuerung von Werkverträgen über unbewegliche Sachen bei öffentlichen Bauten siehe Erl. d. Min. d. Finanzen u. der öffentlichen Arbeiten v. 12. Februar 1900 in Min.-Bl. für die ges. inn. Verw. 1900 S. 105).

Ich glaube nicht, daß eine andere Form des Geschäftsschlusses gefunden werden kann, durch welche die Stempelkosten erspart werden könnten. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. BDA L. in M. (Vorkaufsrecht auf einen Grundstücksteil.)

Tatbestand und Frage. Der Besitzer eines größeren Grundstückes hat von seinem Nachbarn ein kleines Stück Hinterland angekauft, das zum Bestandteil des ganzen Grundstückes geworden ist, von dem es etwa $\frac{1}{20}$ ausmacht. Der Nachbar hatte aber auf das abgetretene Stück ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eintragen lassen. Das Gesamtgrundstück ist jetzt mit allen Rechten und Pflichten verkauft worden, und der Nachbar macht nun sein Vorkaufsrecht auf das kleine Stück geltend. Der neue Eigentümer ist der Meinung, daß das Vorkaufsrecht nur geltend gemacht werden könnte, wenn das kleine Stück allein verkauft worden wäre. Es liegt auch für dieses Stück keinerlei Preis fest.

Ist die Ausübung des Vorkaufsrechts noch statthaft und nach welchen Bestimmungen des BGB.?

Antwort. Das Vorkaufsrecht kann der Berechtigte bei Grundstücken gesetzlich bis zum Ablaufe von zwei Monaten, seitdem ihm der Verkauf mitgeteilt worden ist, ausüben; ist für die Ausübung eine Frist bestimmt, so tritt diese an die Stelle der gesetzlichen Frist (§ 510 BGB.).

Das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkaufsberechtigten und dem Verpflichteten bestimmt sich gemäß § 409 BGB. nach den Vorschriften der §§ 504 bis 514 BGB. Im § 508 BGB. heißt es: „Ist der Dritte den Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, mit anderen Gegenständen zu einem Gesamtpreise gekauft, so hat der Vorkaufsberechtigte einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu entrichten. Der Verpflichtete kann verlangen, daß der Verkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können.“

Hiernach wird also durch die Tatsache, daß nicht allein die mit dem Vorkaufsrecht belastete Parzelle des Gesamtgrundstückes, sondern auch der übrige größere Teil mit verkauft worden ist, die Ausübung der Vorkaufsrechte nicht ausgeschlossen. Der von dem Vorkaufsberechtigten zu zahlende Preis für den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Landstreifen muß nach dem Verhältnis zum Gesamtpreise berechnet bzw. durch einen Sachverständigen geschätzt werden.

Der Käufer kann gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts nichts einwenden. Der Verkäufer könnte lediglich die Erstreckung des Vorkaufs auf einen weiteren Grundstücksteil bzw. das gesamte Grundstück verlangen, wenn die Trennung der Hinterlandparzelle nicht ohne Nachteil für den angrenzenden Teil bzw. das Gesamtgrundstück möglich wäre; der letztere Fall dürfte aber kaum vorliegen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.