

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 81-82

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

65. JAHR 1931

7. OKTOBER

B 41

BERLIN SW 48

## RECHTLICHE NATUR DES ARCHITEKTENVERTRAGES

VON RECHTSANWALT DR. PAUL GLASS, BERLIN-CHARLOTTENBURG

Vorbemerkung der Schriftleitung: Wir haben dieses Thema zwar wiederholt in der DBZ erörtert; es bestehen darüber in Architektenkreisen aber immer noch irriige Ansichten, besonders hinsichtlich der Wirkung der einfachen Berufung auf die Bestimmungen der GO. der Arch. Dies und der Umstand, daß diese Gebührenordnung demnächst eine veränderte Fassung erhalten soll, gibt uns Veranlassung, diese Frage noch einmal zusammenfassend durch unseren juristischen Mitarbeiter erörtern zu lassen.

Die Tätigkeit des Architekten für den Bauherrn besteht in der Regel in der Planung (d. i. Anfertigung der Entwürfe, Zeichnungen, Baupolizeipläne, Massen- und Kostenberechnung) und in der Bauoberleitung (d. i. künstlerischen Leitung, Verdingung und Abnahme der Arbeiten und Lieferungen, Rechnungsprüfung, Verhandlungen mit Behörden, Überwachung der örtlichen Bauleitung). Es ist bei den Architektenverträgen häufig die Frage zu entscheiden, ob die Leistung des Architekten als eine bloße Dienstleistung anzusehen ist, auf welche die Vorschriften über den Dienstvertrag (§ 611 ff. BGB.) Anwendung finden, oder ob dem Architekten die Herbeiführung eines bestimmten Arbeitserfolges, die Herstellung eines Werkes, obliegt, so daß die Bestimmungen über den Werkvertrag (§ 651 ff. BGB.) Platz greifen. Diese Frage ist von erheblicher Bedeutung. Die wichtigsten Unterschiede zeigen sich hinsichtlich der Verjährung, Kündigung und Vergütung: Beim Vorliegen eines Dienstvertrages tritt eine Verjährung der Vergütungsansprüche (bei gewerbsmäßiger<sup>1)</sup> Ausführung von Dienstleistungen) nach § 196 Ziff. 7 BGB. bereits in zwei Jahren ein, während die Ansprüche aus einem Werkvertrage der normalen gesetzlichen Verjährungsfrist von 30 Jahren unterliegen (RG. Bd. 97, S. 125; Bd. 72, S. 180; Bd. 86, S. 77; OLG. Rostock in ROLG. 15, S. 355; RGE. vom 7. November 1919 VII 154/19 in Recht 1920, Nr. 30), falls nicht etwa der Ausführende Kaufmann, Fabrikant, Handwerker oder Kunstgewerbetreibender ist und aus diesem Grunde die für diese letztgenannten Berufsgruppen in § 196 Ziff. 1 BGB. abgekürzte zweijährige Verjährung Platz greift<sup>2)</sup>.

Die Kündigung eines Dienstvertrages ist seitens des Dienstberechtigten, wenn es sich um Dienste höherer Art handelt<sup>3)</sup>, aus wichtigem Grunde ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zulässig (§ 626 BGB.) mit der Wirkung, daß dann (nach § 628 BGB.) nur ein Anspruch auf Vergütung des bisher geleisteten Teiles der Arbeit besteht<sup>4)</sup>; beim Werkvertrag ist die sofortige Kündigung des Bauherrn zwar selbst ohne wichtigen Grund zulässig (§ 649 BGB.), es ist

aber dann die volle vereinbarte Vergütung auch für den nicht ausgeführten Teil der Leistungen, lediglich unter Abzug der Ersparnisse, zu zahlen.

**Der Architekt ist hiernach erheblich günstiger gestellt, wenn auf das Vertragsverhältnis die Bestimmungen über Werkverträge Anwendung finden.**

Wie das Reichsgericht in mehrfachen Entscheidungen ausgeführt hat, gibt es einen typischen Architektenvertrag, der als Werkvertrag oder als Dienstvertrag zu bezeichnen wäre, nicht (Bd. 86, S. 78), vielmehr ist die Frage, ob nach dem Willen der Vertragsteile ein bestimmter Arbeitserfolg oder eine reine Arbeitstätigkeit den Vertragsgegenstand bilden, nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts geht nun dahin, daß es bei der Planung in der Regel auf den Arbeitserfolg ankommt, so daß ein Vertrag, der sich lediglich auf Herstellung der Zeichnungen usw. bezieht, als ein Werkvertrag angesehen wird (RG. Bd. 97, S. 125; Bd. 65, S. 512/515; Bd. 81, S. 8; Bd. 86, S. 78, Zeile 15; OLG. Kassel in ROLG. Bd. 40, S. 527); dagegen wird die Bauoberleitung überwiegend als eine reine Dienstleistung gekennzeichnet (Bd. 86, S. 75 ff.; Jur. W. 1915, S. 259; Bd. 81, S. 8; Bd. 65, S. 512; Seuff. Arch. Bd. 60, S. 550; ROLG. Bd. 17, S. 595).

Werden Planung und Bauoberleitung, wie es meist zu geschehen pflegt, dem Architekten in einem einheitlichen Verträge übertragen, so muß der Richter ermitteln, welche Tätigkeit als die Hauptleistung anzusehen ist und dem Verträge das entscheidende Gepräge gibt. Das Reichsgericht nimmt für den Regelfall an, daß die Planung nur eine vorbereitende Tätigkeit, die Bauoberleitung dagegen die Hauptleistung darstellt, so daß in der Regel das Rechtsverhältnis den Vorschriften über den Dienstvertrag zu unterstellen sei. Eine andere Beurteilung soll nur Platz greifen, wenn ein abweichender Wille der Vertragsteile ersichtlich gemacht werden kann (RGE. in Bd. 97, S. 122 und vom 17. September 1929 in III. 464/28 in Sachen Wiesbaden gegen Ahrens).

Diese Auffassung des Reichsgerichts erscheint mir nicht zutreffend und nur durch unzureichende Kenntnis des Umfangs, der Art und Bedeutung der Leistungen des Architekten in der Praxis erklärlich. Es ist keineswegs die Regel, daß der Bauherr hauptsächlich und überwiegend an der Bauleitungstätigkeit des Architekten interessiert ist, vielmehr dürfte der Planung im Rahmen des Gesamtvertrages jedenfalls eine mindestens gleich große, ja sogar größere Bedeutung zukommen, als der Bauoberleitung (vergl. Urteil des Kammergerichts 28. U. 515/27). Die „Aufstellung des Bauplanes“, von der das Reichsgericht in der grundlegenden Entscheidung Bd. 86, S. 77 spricht, kann nicht lediglich als eine Vorbereitung der Bau-

<sup>1)</sup> Für den Architekten in der Regel bejaht: RG. Bd. 86, S. 78; bei vorwiegend freier künstlerischer Tätigkeit der Entwurfsbearbeitung und gelegentlicher Beaufsichtigung der Ausführung verneint: OLG. Köln in Rhein. Arch. 102, S. 155, ROLG. Bd. 15, S. 333, Anm. 1.

<sup>2)</sup> Der Architekt gehört vermöge seiner Vorbildung und künstlerischen Betätigung nicht zu den Personen, die unter § 196 Ziff. 1 fallen (RG. Bd. 97, S. 125).

<sup>3)</sup> Dies ist bei der Tätigkeit des Architekten zweifellos anzunehmen.

<sup>4)</sup> Mit der gleichen für den Dienstverpflichteten nachteiligen Wirkung wäre die jederzeitige Kündigung aus § 627 BGB. (auch ohne wichtigen Grund) zulässig, wenn es sich um Dienste höherer Art handelt, die auf Grund besonderen Vertrauens übertragen zu werden pflegen. Dies ist jedoch vom Reichsgericht für den bauleitenden Architekten verneint worden (RG. Bd. 82, S. 285).

ausführung von nebensächlicher Bedeutung angesprochen werden. Es gehören zu der Planung alle die in der Gebührenordnung Ziff. 11 a) bis f) bezeichneten Teilleistungen, von denen bereits die Herstellung des Vorentwurfs und Entwurfs — in der Praxis meist noch vielfachen Änderungen unterworfen — eine stets erneute geistige Durchdringung des Bauprojekts erfordert, die sowohl aus wirtschaftlichen wie künstlerischen Gesichtspunkten für den Bauherrn von größter (oft für den Bauentschluß überhaupt ausschlaggebender) Bedeutung ist; die Planung umfaßt weiter die Baupolizeizeichnungen, die Massen- und Kostenberechnung, die Durcharbeitung der Entwurfs- und Ausführungszeichnungen zur Benutzung für die Herstellung mit Angabe der Maße und Konstruktionen, sowie die Anfertigung der Teilzeichnungen in einem nach dem Ermessen des Architekten für die Herstellung genügenden Maßstabe. Welches Maß von Arbeit, insbesondere schöpferischer Tätigkeit diese Leistungen erfordern, weiß jeder zu beurteilen, der die Dinge aus der Nähe sieht. Der Praktiker wird es unbegreiflich finden, daß diese Leistungen vom Reichsgericht in der Regel nur als unselbständige, die Bauleitungstätigkeit lediglich vorbereitende angesehen werden und er wird die Bauleitung (das Reichsgericht meint wohl die Oberleitung und die örtliche Bauleitung), die häufig zum großen Teil von Hilfskräften ausgeführt wird, keineswegs als die Haupttätigkeit ansehen, die dem ganzen Rechtsverhältnis das entscheidende Gepräge geben könnte.

Auch die Verteilung des Gesamthonorars des Architekten auf die einzelnen, ihm obliegenden Leistungen, wie sie in der zur Zeit noch geltenden Gebührenordnung der Architekten vom 1. 7. 26 festgesetzt ist, wonach von der Gesamtvergütung 75 v. H. auf die Planung und nur 25 v. H. auf die Oberleitung entfallen, ergibt, daß die Planung den weitaus größeren und wichtigeren Teil der Gesamtleistung darstellt, und man wird den in der Gebührenordnung dargelegten Grundsätzen als Willensargument der beteiligten Kreise eine wesentliche Bedeutung zuerkennen müssen.

Liegt hiernach der Regelfall in Wirklichkeit keineswegs so, wie ihn das Reichsgericht darstellt, so muß immerhin damit gerechnet werden, daß auch andere Gerichte sich der Auffassung des Reichsgerichts anschließen könnten, wenn auch die oben bezeichnete Entscheidung nicht in der amtlichen Sammlung und auch nicht in der „Juristischen Wochenschrift“ veröffentlicht worden ist. Es kommt deshalb darauf an, im Einzelfalle dem Richter Argumente für einen von dem Gesichtspunkt des Reichsgerichts abweichenden Parteiwillen darzulegen.

Besondere äußere Umstände, die darauf schließen lassen, daß die Parteien nicht die Bauoberleitung, sondern die Planung als die Hauptleistung der Architekten angesehen wissen wollen, werden in den seltensten Fällen vorliegen und es bleibt daher nur die Möglichkeit, durch besondere Vereinbarungen das Resultat zu erreichen, daß das Rechtsverhältnis den Bestimmungen des Werkvertrages entweder allgemein oder wenigstens hinsichtlich der beiden oben erwähnten wichtigen Punkte unterstellt wird.

1. Hinsichtlich der Ansprüche des Architekten bei vorzeitiger Kündigung des Vertragsverhältnisses durch den Auftraggeber enthält § 22 der Vertragsbestimmungen der GO. der Arch. vom 1. Juli 1926 eine Regelung dahin: „Kündigt der Auftraggeber, so behält der Architekt den Anspruch auf die ganze vertragliche Vergütung, unter Abzug desjenigen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterläßt“.

Diese Bestimmung, die inhaltlich dem für Werkverträge geltenden § 649 BGB. entspricht, führt eine bindende und gültige Regelung der Ansprüche in dem erwähnten Sinne herbei, wenn die Vertragsbestimmungen, nicht etwa nur die Honorarbestimmungen der Gebührenordnung zum Gegenstand des Architektenvertrages gemacht werden. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Parteien

derartige Ansprüche, selbst wenn der Vertrag als ein Dienstvertrag anzusehen wäre, nach freiem Belieben gemäß den Bestimmungen des Werkvertrages regeln können, da bezüglich der Vergütung für Leistungen aus Dienstverträgen völlige Vertragsfreiheit besteht und deshalb die Kündigungsmöglichkeiten und pekuniären Folgen, die bei einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages eintreten, nach Belieben geregelt werden können.

2. Die Regelung der Verjährungsfrage unterliegt dem Parteiwillen nicht in gleicher Weise, vielmehr enthält § 225 BGB. die Bestimmung, daß die Verjährung durch Rechtsgeschäft weder ausgeschlossen, noch erschwert werden kann. Es ist demnach unwirksam, wenn vertraglich bei Ansprüchen, die gesetzlich in zwei Jahren verjähren, eine längere Verjährungsfrist festgelegt wird.

Hier kommt es also darauf an, daß die Tätigkeit des Architekten nicht als eine „Leistung von Diensten“ im Sinne des § 196 Ziff. 7 BGB. (zweijährige Verjährung) angesehen wird, sondern daß die Hauptleistung als Ausführung eines Werkes erachtet wird, da bei Annahme eines Werkvertrages die kurze Verjährung der Ansprüche nicht Platz greifen würde.

In den Vertragsbestimmungen der Gebührenordnung ist am Schluß unter Nr. 24 vereinbart: „Im übrigen finden die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag Anwendung“. Bisher wurde seitens der Architektenschaft angenommen, daß die Anerkennung des Vertrages als Werkvertrag durch diese vertragliche Bezugnahme auf die für Werkverträge geltenden gesetzlichen Bestimmungen gesichert sei. Das Reichsgericht hat jedoch in dem oben bezeichneten Falle (III. 464/28) eine derartige Bestimmung im Architektenvertrag für bedeutungslos erklärt, da die Parteien die objektive Rechtsnatur eines Vertrages nicht dadurch ändern könnten, daß sie ihm eine von dieser abweichende Bezeichnung geben.

Diese Rechtsansicht des Reichsgerichts kann für den Architektenvertrag nicht gebilligt werden. Sicherlich ist es richtig, daß man zwingende gesetzliche Bestimmungen, die für ein Rechtsgeschäft gelten, nicht dadurch ausschließen kann, daß man das Rechtsverhältnis vertraglich den Gesetzesbestimmungen über ein ihm wesensfremdes anderes Rechtsgeschäft unterstellt. Wenn jedoch ein Vertrag in einzelnen Teilen zweifellos Werkvertrag, in anderen Dienstvertrag ist, so ist nicht einzusehen, warum der Gesamtvertrag nicht ebenso, wie das Reichsgericht ihn nach der von ihm vermuteten Hauptleistung der Bauoberleitung einheitlich den rechtlichen Bestimmungen des Dienstvertrages unterstellt, durch Parteiwillen den Bestimmungen des Werkvertrages sollte unterstellt werden können. Das Reichsgericht hält es doch prinzipiell für möglich, daß die Umstände des Einzelfalles dazu führen können, die Hauptleistung nicht in der Bauoberleitung, sondern in der Planung zu sehen und erkennt an, daß alsdann das ganze Vertragsverhältnis nicht nach den Vorschriften des Dienstvertrages, sondern des Werkvertrages zu beurteilen sein würde. Das Reichsgericht hält aber offenbar die in den Vertragsbestimmungen enthaltene Bezugnahme auf die Vorschriften des Werkvertrages für sich allein noch nicht zum Beweise für ausreichend, daß die Parteien die werkvertragliche Planung als Hauptleistung angesehen wissen wollen, die nach ihrem Willen den Charakter des ganzen Vertrages bestimmen soll.

Es wird sich daher empfehlen, durch Vereinbarung mit dem Bauherrn den Vertragswillen etwa dahin festzulegen:

„Bauherr und Architekt sind darin einig, daß die Planung, für deren Erfolg der Architekt einzustehen hat, die Hauptleistung und nicht eine nur die Bauoberleitung vorbereitende Tätigkeit darstellt; auf das Vertragsverhältnis sollen demgemäß die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag Anwendung finden.“

Es ist anzunehmen, daß beim Vorliegen einer derartigen Vereinbarung das Reichsgericht die Ansprüche des Architekten nicht der kurzen Verjährung des § 196 BGB. unterstellen wird. —

# ARBEIT UND WOHNUNG

VON ARCHITEKT BDA WILHELM HEILIG, BERLIN

Auf 5 Millionen stieg im vergangenen Winter die Zahl der Erwerbslosen, mit mindestens der gleichen Zahl gehen wir dem nächsten Winter entgegen. Daß von maßgebenden Stellen diesen bitteren Tatsachen nicht nur schicksalhafte Ergebenheit entgegengebracht, sondern jede nur erdenkliche Möglichkeit zur Behebung dieses Übels erwogen wurde, darf als sicher vorausgesetzt werden.

Um einer Gefahr begegnen zu können, muß sie im vollen Umfange erkannt werden. Der Plan des Erstversuches einer Aussiedlung Erwerbsloser von der Stadt aufs Land als Abwehrmaßnahme spricht schon durch sein Ausmaß dafür, daß man sich über den Dauercharakter des bislang als Krise aufgefaßten Zustandes klar zu werden beginnt. Die Scholle soll die vielen wieder aufnehmen, die einst in der Großstadt Brot und Arbeit suchten und in normalen Zeiten auch fanden.

## Die Stadt versagt.

Sie versagt um so nachdrücklicher, je größer sie ist. Ein Schatten legt sich auf die Existenzberechtigung der jüngsten menschlichen Siedlungsart, auf die Großstadt in ihrem heutigen Aufbau. —

Daß die Wohnung des einzelnen Staatsbürgers in engstem Zusammenhang mit der gesamten Wirtschaft steht, daß sie, je nach ihrem Charakter, eine gegebene und natürliche Rückversicherung sein kann und unter den gegenwärtigen Umständen sein müßte, scheint so lange nicht in Erwägung gezogen worden zu sein, als die Wirtschaft in einer stetig steigenden Entwicklungskurve sich befand. Was zu Beginn unserer Industrialisierung mangels moderner Verkehrsmittel in bescheidenem Ausmaße sich vollzog, wurde auch nach dem Ausbau des Schienennetzes fortgesetzt; man häufte die Massen, man reihte Mietblock an Mietblock, man entwurzelte die Einzelexistenz durch die Mietwohnungen der Großstadt. Waren nicht schon vor Ausbruch des Krieges Stimmen laut geworden, die eine Umstellung unseres Städtebaues im Sinne des Eigenheims erstrebten? Die Frage muß unter Hinweis auf die einschlägige Literatur bejaht werden. Leider fanden diese Stimmen nur schwachen Widerhall. Wie ein Magnet zog die Großstadt das Landvolk an, sie gab Arbeitsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten, die keinesfalls geleugnet werden sollen. Eine Krisensicherheit in der aufsteigenden Kurve unserer Industrialisierung schien sich zu erübrigen.

Auch der Ausgang des Weltkrieges zeigte nicht unmittelbar die Folgen einer verfehlten Wohnungspolitik. Zwar standen die ersten Jahre nach Kriegsende noch unter dem Zeichen einer Nahrungsmittelknappheit; der Siedlungsgedanke flackerte auf, um schon nach verhältnismäßig kurzer Zeit einer ungeahnt starken Landflucht Platz zu machen. Eine der größten Sorgen der Behörden war die Wohnungsbeschaffung in den Städten, in denen die eigentliche Wohnungsnot bis heute nicht behoben ist, soweit die alten Stadtteile zumindest der Großstädte in Frage kommen. Hier besteht zur Zeit noch Wohnungselend im wahrsten Sinne des Wortes.

Wenn trotz der Entbehrungen der Nachkriegsjahre die Stadt und die Etagenwohnung einer Bindung mit der Scholle vorgezogen wurde, so dürfte dieser Umstand begründet sein in einem plötzlichen Aufstieg, den unsere Wirtschaft leider nur für kurze Zeit nahm. Es soll hier keinesfalls untersucht werden, welche Gründe für ihr derzeitiges Darniederliegen und für die Möglichkeit eines solchen Dauerzustandes sprechen. Eines ist jedoch sicher, daß die so vielgenannte Wiederankurbelung unserer Wirtschaft nicht mehr in der Weise erfolgen kann, wie dies bislang geschah. Der Schrei nach Bautätigkeit, nach dem sogenannten Schlüsselgewerbe, ist nur zum Teil berechtigt.

Es kommt keinesfalls nur darauf an, daß gebaut wird, sondern die Frage erhebt sich nunmehr zu recht, daß man sich klar darüber wird, was gebaut wird.

Die Bautätigkeit nach dem Kriege vollzog sich in derselben Weise, wie sie vor dem Kriege gehandhabt wurde. An Stelle der vielgelästerten Mietkaserne trat der Mietbaublock, seinem Wesen nach in nichts sich von ersterer unterscheidend. Nicht in Abrede soll gestellt werden, daß die Etagenwohnung unter Wahrung hygienischer Gesichtspunkte entstand und sich mit den Jahren in dieser Beziehung stark vervollkommnete. Es darf aber auch nicht in Abrede gestellt werden, daß trotz gewaltiger Aufwendung der öffentlichen Hand alle Versuche zu einer Senkung der Mieten auf eine einigermaßen tragbare Höhe bis zum Ausgang der Ära der Mietkaserne scheiterten. Um der Wahrheit voll und ganz die Ehre zu geben, muß ein weiterer Umstand angeführt werden, nämlich der, daß den Arbeitslosen als Inhabern von Neubaukleinwohnungen die öffentliche Hand heute neben der Erwerbslosenfürsorge die Mieten stundet oder ersetzt. Hier ist eindeutig und klar zum Ausdruck gebracht, daß bei weiterem Anhalten der Krise die hygienisch einwandfreie Klein- oder Kleinstwohnung zwar ein Obdach gewährt, den Bewohner aber im übrigen auf die Mittel der Erwerbslosenfürsorge verweist.

Die Dauerbelastung mit 5 Millionen Arbeitslosen nötigt zu dem Schritt der Aussiedlung. Die Scholle soll den „Städter vom Lande“ auf dem Lande wieder ernähren. In welcher Form?

## Ackernahrung oder Zusatznahrung? —

Man spricht von einer sog. Ackernahrung, die Lebensunterhalt und Wohnung zugleich bietet. Je nach Boden und Klima ist eine bestimmte Mindestfläche die Voraussetzung, groß genug, um eine Familie zu ernähren. Unsere bislang dünn besiedelten Gebiete im Osten und Nordosten weisen meist mageren Boden auf. Hier dürfte die Mindestfläche kaum unter 25 Morgen anzusetzen sein. Jede Senkung unter dieses Ausmaß gehört in das Gebiet der Zusatznahrung, die mit ganz bestimmten Voraussetzungen verknüpft ist. Die klimatisch bevorzugten Gegenden des Westens, auf deren Kleinstbesitz als Ackernahrung vergleichsweise häufig hingewiesen wird, dürfen nicht als Maßstab für den Charakter der erstgenannten Siedlungsgebiete dienen.

Wenn Ackernahrung im Zusammenhang mit der Frage einer Aussiedlung gleichbedeutend ist mit kleinbäuerlichem Betriebe, so muß gesagt sein,

daß diese Siedlungsart als rasch wirksame Entlastung des Arbeitsmarktes erstlich nicht erwogen werden kann.

Die in den letzten Jahren unter Aufwendung erheblicher öffentlicher Mittel geschaffenen Bauernstellen sind hierfür Beleg. Man spricht von annähernd 10 000 Familien, die im letzten Jahre angesetzt werden konnten. Etwa 40 000 Menschen hätten demnach Ackernahrung gefunden. Selbst wenn es gelingen sollte, die Zahl 10 000 durch Primitivst-Bauweise auf das Fünffache zu steigern, demnach im Jahr 250 000 Menschen Ackernahrung zu schaffen, so stehen diesen Zahlen die fast erdrückenden Millionen Arbeitsloser gegenüber. Deren Unterbringung würde eine Zeitspanne erfordern, die wir in unsere Notmaßnahmen, in das dringende Bedürfnis einer möglichst sofortigen Hilfe wohl nicht einbeziehen können.

Das Ansinnen, erhebliche Teile unseres Volkes, eines Industrievolkes, binnen kürzester Frist zur bäuerlichen Scholle zurückzuführen, scheitert am Menschen selbst. Eine bestimmte, bisher auch behördlicherseits mit Recht geforderte Eignung dürfte auch weiterhin bestehen bleiben müssen, und schon hierdurch sind bestimmte Grenzen gezogen. Doch nicht nur die Eignungsfrage allein ist von ausschlaggebender Bedeutung, Hemmungen ganz anderer Art treten zumindest vorerst in den Vordergrund. Das fast rein landwirtschaftliche Gebiet der Grenzmark z. B. soll sicherem Vernehmen nach Tausende von Arbeitslosen aufweisen, die der Scholle nicht entfremdet sind, die Boden und Klima kennen und deren Versorgung im Sinne der Erwerbslosenaussiedlung für

jene Gegenden die erste naturgegebene Aufgabe sein dürfte, bevor der „Städter vom Lande“ an der Reihe ist. —

Die Zusatznahrung unterscheidet sich von der Ackernahrung durch verringerte Fläche. In Ackerbürgerstädten von alters her eine bekannte Siedlungsart, tritt sie in jüngster Zeit, als vom Staate gefördert, als sogenannte Landarbeiterwohnung in Erscheinung. Sie bietet, wie aus der Bezeichnung hervorgeht, der einzelnen Familie nicht vollen Lebensunterhalt, sie setzt eine Verdienstmöglichkeit irgendwelcher Art voraus. Sie bietet, je nach ihrer Größe, eine

#### Teilversorgung und die Wohnung.

Sie bietet mehr als alle Organisationen, als staatliche und private Unterstützungskassen auf die Dauer garantieren können. Sie gibt dem einzelnen ein bestimmtes Maß von Krisensicherheit.

Die Zusatznahrung ländlicher Bezirke auf städt. Verhältnisse, auf Stadtrandgebiete, übertragen zu wollen, dürfte sich keinesfalls empfehlen. Sie in die Tat umzusetzen, heißt vielen Menschen eine Beschränkung auferlegen, wenn anders wir nicht von der gedrängtesten Form menschlicher Siedlungen, von der vielgeschossigen Mietblockbauweise, in das Extrem verfallen wollen, das weder Ackernahrung noch Zusatznahrung sein kann. Um letztere im Sinne der Stadtrandsiedlung praktisch durchführen zu können, bedarf es der Einsicht des einzelnen Parzelleninhabers. Er muß von einem etwaigen Verlangen nach Selbstversorgung im absoluten Sinne Abstand nehmen, das heißt, er kann nur soviel Land in Pflege und Bearbeitung nehmen, als er für etwaigen Gemüse- und Obstbedarf usw. benötigt. Wohin das Verlangen der vielen Parzellenbesitzer führt, die durch Verkauf von Gartenerzeugnissen glaubten, sich einen Nebenerwerb zu schaffen, zeigten die diesjährigen Preise für Erdbeeren, Spargel usw. zur Haupterntezeit. Sie waren zeitweise weit unter jeden Gestehtungspreis gesunken, und diese Erscheinungen werden sich steigern, je weiter die Aussiedlung fortschreitet. Wie immer auch unsere wirtschaftliche Entwicklung sich gestalten möge, die Zusatznahrung des Stadtrandgebietes wird nie und nimmer Ausmaße annehmen können, die über eine bestimmte Fläche hinausgehen, auch dann nicht, wenn etwa die zwangläufige Einführung des Fünft- oder Vierstundentages dem Eigner einer Parzelle Zeit genügend lassen würde, mit Hilfe seiner Familienangehörigen die notwendigen Kartoffelvorräte ganz oder auch nur teilweise selbst zu erzeugen. Schon die Absicht hierzu würde eine Durchführung der Zusatznahrung scheitern lassen, und die Gegner der Stadtrandsiedlung behielten recht, indem sie die Unmöglichkeit der praktischen Verwirklichung immer wieder hervorheben. Je größer die einzelne Parzelle ist, um so weitläufiger muß die Siedlung werden, um so teurer wird das wenn auch noch so sparsam vorzuschende Wegeerschließungsnetz.

## ZUR STADTRANDSIEDLUNG

VON OBERBAURAT HESPELER, LÜBECK

Herr Regierungsbaumeister a. D. Runge schildert in der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ Heft 49/50 1931 der D. B. Z., durchaus zutreffend die Wünsche der Siedler in derartigen Anlagen und macht dementsprechend Vorschläge. Er geht dabei von dem unbedingt richtigen Standpunkt aus, daß der Wunsch der Bauherren mit in erster Linie maßgebend für die Anlage eines Hauses sein müsse. In Lübeck wurde seit Kriegsende die Stadtrandsiedlung in der von Herrn Runge mit Recht als dem Wunsche der Siedler entsprechenden Art warm gefördert, es dürfte daher vielleicht etwas zur weiteren Klärung dieser Frage beitragen, wenn über einige Erfahrungen berichtet wird, die man im Laufe der Jahre dabei gemacht hat.

Genau wie Herr Runge ausführt, war auch hier der Wunsch der Siedler, ein freistehendes Familienhaus zu haben, und die weitaus größte Zahl der Häuser wurde in dieser Form errichtet. Sehr oft genügt aber auch diese Selbständigkeit nicht, ja es stellt sich heraus,

Wenn die Scholle als letztes Mittel herangezogen werden soll, dann sei neben anderen Siedlungsmöglichkeiten, neben den unzähligen Vorschlägen, auf die

#### bereits mitten im Werden begriffenen Siedlungsgebiete an der Peripherie unserer Städte

besonders hingewiesen. Nach Tausenden zählen die Eigner oder Pächter, denen durch kleine Nachhilfen, durch Zins erleichterung, durch Änderung bestehender Baupolizeivorschriften, durch etwaigen Erlaß von sog. Kulturbeträgen u. a. m. die Möglichkeit gegeben wäre, nach langem Warten die eigene Scholle zu beziehen, die sie bislang unter recht erheblichem Anmarsch aus dem Stadttinnern vielfach nur zum Wochende erreichen konnten. Millionen Vermögen sind hierin investiert; die Zahl der Parzellenbesitzer hat sich durch die Vorgänge der letzten Monate, durch ein überstürztes Abheben der Barmittel auf den Sparkassen außerordentlich vermehrt. Hier ergibt sich ein weites Feld der Fürsorge und gesetzgeberischer Maßnahmen. Eine Feststellung erwerbslos gewordener Parzelleninhaber und deren Unterstützung zur Durchführung des Siedlungsgedankens dürfte Wege weisen, die dem darniederliegenden Baugewerbe eine, wenn auch geringe, Aussicht auf Beschäftigung bieten.

So notwendig die Erleichterung bislang bestehender Baupolizeivorschriften erscheint, so dringend erforderlich ist, je weiter die Stadtrandsiedlung fortschreitet, die Einhaltung gewisser hygienischer Vorschriften. Auf die teilweise recht merkwürdigen Zustände in einzelnen Siedlungen, z. B. im Umkreis von Berlin, sei besonders hingewiesen, deren Einzelparzellen Brunnen aufweisen, die nur wenige Meter von der Fäkaliengrube entfernt liegen. Es handelt sich hier um Siedlungsgebiete mit bereits erteilter Baugenehmigung.

Doch nicht nur auf rein technischen Gebieten sind Wandlungen nötig, auch die Art der Beleihungsmöglichkeit, der Hypothekenmarkt, muß wohl oder übel sich den Zeitläuften anpassen. Das kleinste Haus in bescheidenster, um nicht zu sagen primitivster Bauweise mit einem Gartengrundstück im Sinne der Zusatznahrung bietet heute eine viel bessere Gewähr für die Investierung von Werten, als der unstrittig viel repräsentativere Bau eines Mietblockes, dessen Bewohner die Miete nicht oder nur unter Aufbietung des Letzten aufzubringen imstande sind oder künftig sein werden.

Im tiefsten Wesen der Zusatznahrung in dem geschilderten Sinne sind die Vorbedingungen für eine Loslösung von den bisherigen Wertbegriffen verankert, die Arbeit des einzelnen wird zum Wertmaßstab, und der kleine Besitz auf der Zusatzscholle führt zur Stärkung des Staatsbegriffes in einer Zeit, die eines regen Verantwortungsbewußtseins des einzelnen der Allgemeinheit gegenüber ganz besonders bedarf. —

daß die offene Nachbargrenze viel mehr Anlaß zu Streitigkeiten gibt als eine feste Mauerabgrenzung. In außerordentlich vielen Fällen versucht dann der Siedler im Dispenswege zu erreichen, daß er einen Schuppen, einen Stall, einen Hühnerauslauf mit Rückenmauer an der Nachbargrenze, also im Bauwisch, errichten darf, nur um wenigstens auf einer Seite gegen den Nachbarn Rückendeckung zu haben. Der an der anderen Hausseite liegende, meist breitere Bauwisch wird vielfach an der Straße gegen Einblick durch eine Mauer geschützt, die an der Seitengrenze hochgezogen wird, falls dort nicht eine Nachbargrenz wand steht. Man sieht, daß sich das freistehende Haus so verwandelt, daß mindestens das an sich billigere Doppelhaus, ja sehr oft auch eine noch billigere Reihenhäusergruppe den im Laufe der Zeit sich erst herausbildenden Bedürfnissen des Siedlers entspricht.

Es wird sehr oft in Zeitschriften und Vorträgen gesagt, daß der Siedler dem freistehenden Eigenhaus

zuliebe gern höhere Bau- und Heizkosten aufwendet, und bei Baubeginn ist auch so ziemlich jeder Siedler dieser Auffassung. Der gute Wille findet aber meist bald seine Grenze an der rauen Wirklichkeit; sobald irgendein Hindernis, Krankheit, Arbeitslosigkeit, kommt, können einfach die Kosten nicht mehr aufgebracht werden. Wer nicht nur zur schönen Sommerzeit solche Siedlungen besucht, sondern im Winter Vergleiche ziehen kann mit der Warmwirtschaft in einem von allen Seiten Regen und Wind preisgegebenen Hause mit den zeitgemäß dünnen Wänden und einem Doppel- oder Reihnhaus, der wird dieser Frage viel Beachtung schenken.

**Die Folge der hohen Betriebskosten vieler Einfamilienhäuser ist aber, daß der Besitzer untervermietet.**

Er begnügt sich mit dem Erdgeschoß, die Waschküche oder der Stall wird zur Küche, im Dach wird eine Wohnung eingebaut. Da beide Wohnungen nicht voneinander abgeschlossen sind, der Abort außerhalb des Hauses in einem Schuppen sich befindet, sind solche Wohnungen dann oft weit ungesünder, als Mietwohnungen in der Stadt.

Der an sich durchaus richtige Gedanke, daß für Stadtrandsiedlungen keine städtisch befestigten Straßen mit Siel, Wasser, Licht, Gas notwendig wären, war auch hier Grundlage für die Anlage gewesen. Auch hier wurde gesagt, daß Millionen von Dorfbewohnern auch ohne diese Errungenschaften heute noch gesund leben. Man vergißt aber, daß der Dorfbewohner in dieser Umgebung ständig lebt und arbeitet, daran gewöhnt und damit zufrieden ist. Der Stadtrandsiedler ist aber Arbeiter oder Angestellter in der Großstadt und mitsamt seiner Familie Großstädter. Wie peinlich wird von unseren Sozialbehörden darauf geachtet, daß in jeder Arbeitsstätte, in jeder Schule W. C. und fließendes Wasser ist, unsere Berufs- und Volksschulen bekommen Musterküchen mit blinkenden Gasherden, fließendem, heißem Wasser usw., und zu Hause wartet der alte Kohlenherd, ein Abort im Stall über der Grube, eine Pumpe und womöglich die Petroleumlampe. Kleider, Schuhe des berufstätigen Großstädters, seiner Frau und seiner Schulkinder sind städtisch, und nach Arbeitsschluß sollen sie damit auf einer Dorfstraße heimwärtsziehen. In der ersten Begeisterung für die Siedlung wird dieses nicht beachtet, mit der Zeit aber fühlt sich der Siedler als Großstädter zweiter Klasse, protestiert dagegen, verlangt bessere Straßen mit Wasserleitung, Siel, Licht, Gas. Genau so wie jeder andere Großstädter will er sich seine Kohlen, seine Einkäufe im Warenhaus durch das liefernde Auto schicken lassen, was bessere Straßenbefestigung erfordert; und er will auch an die Straßenbahn angeschlossen werden, wengleich sich diese Linien in dem dünnbevölkerten Randgebiet nicht lohnen. Abgesehen von den hohen Hauslasten und dem Fahrgeld für die Familie bringen dennoch diese weitläufigen Randsiedlungen mit der Zeit außerordentlich hohe Lasten für die Allgemeinheit. Schön-

heitlich, gesundheitlich und städtebaulich finde ich die zerstreuten Randsiedlungen, die die Großstädte umgeben und von der freien Natur abschließen, ebenfalls nicht wünschenswert; diese Siedlungsart nimmt selbst dem Bewohner kleinerer Großstädte die Möglichkeit, zu Fuß in die freie Landschaft zu kommen, was eben, da die Verkehrsmittel Geld kosten, für viele Familien die einzige Erholungsmöglichkeit ist.

Je größer die Stadt ist, desto größer werden diese Nachteile, und bei der grundsätzlichen Verschiedenheit von Großstadt und Dorf halte ich es für verfehlt, die Großstadt in einer Weise zu erweitern, die in unseren Kleinstädten, ja selbst in vielen unserer Dörfer nicht üblich ist. Gerade aus den natürlich gewachsenen Dörfern und Kleinstädten, deren Lebenszuschnitt etwa das Wunschziel für die Randsiedlung ist, kann man erkennen, daß eine gesunde Konzentrierung für Allgemeinheit wie Bewohner richtig ist. Viel mehr trifft dies noch auf die Großstadt zu, bei der eine gesunde Konzentrierung keineswegs die Rückkehr zur ungesunden Mietkaserne alten Stils bedeuten muß.

Trotzdem bin ich aber der Überzeugung, daß eine ständige starke Erweiterung der Großstadt auch in gesunder Großstadtbauweise keineswegs ein erstrebenswertes Ziel sein darf und die Aufdensiedlung mit allen Mitteln gefördert werden muß. Unter Aufdensiedlung in diesem Sinne verstehe ich aber die planmäßige Überführung des Großstadtüberschusses nach den benachbarten Kleinstädten und Dörfern unter Erhaltung deren Selbstständigkeit.

Ein An siedeln in der dort bewährten Weise unter Ausnutzung der neuesten Forschungen wird wesentlich günstigere Vorbedingungen bieten, als die Stadtrandsiedlung, vor allem in bezug auf ergiebige landwirtschaftliche Ausnutzung. Dort erweitern bzw. bilden sich dann geschlossene Gemeinden und Kulturkreise getrennt von der Großstadt und doch mit ihr verbunden durch großenteils vorhandene und durch Autobusse leicht weiter auszugestaltende Verkehrsmittel. Diese können sich dann wirtschaftlich in der Hauptsache nach den Hauptgeschäftzeiten richten, denn die Familie bleibt in der Kleinstadt, die Kinder gehen dort zur Schule, Fahrgeld wird erspart, Geschäfte der Kleinstadt gefördert und schließlich dort Arbeitsgelegenheit geschaffen, somit die Landflucht bekämpft und die uferlose, schädliche Großstadterweiterung eingedämmt.

Diese Entwicklung ist nicht gegen, sondern mit der Großstadt durchzuführen; gerade heute werden manche leitende Männer großer Städte diesem Gedanken zugänglich sein, denn man hat erkannt, daß der Segen eines Gemeinwesens keineswegs in der Größe der Bevölkerungszahl liegt. Wenn aber die Großstadt diese Bewegung fördert, wird sie auch erreichen, daß ihre eigenen Kräfte, Bauunternehmungen usw., dort ein Betätigungsfeld finden, und es wird eine gesunde Umsiedlung angebahnt. —

## DAS MASSENSIEDLUNGSPROBLEM

VON DR.-ING. RICHTER\*), DIREKTOR DER WESTFÄL. PLANUNGSSTELLE FÜR SIEDLUNGSWESEN, MÜNSTER I. W.

Die Tatsache, daß für eine weitere Zukunft die Masse der Erwerbslosen nicht wieder in den Produktionsprozeß unter den gegenwärtigen Arbeits- und Lohnverhältnissen eingeschaltet werden kann, ist nun endlich allgemein erkannt worden. Von den Mitteln und Wegen zur Behebung dieser staats- und bevölker-

ungspolitisch gleichermaßen gefährlichen Notlage des deutschen Volkes treten zwei Maßnahmen besonders hervor: Erwerbssiedlung und Nebenarbeitsbeschaffung.

Die Erwerbssiedlung, die dem Siedler vollen Lebensunterhalt aus seinen eigenen Erzeugnissen gewährt, wird sich im wesentlichen auf kleinbäuerliche

\*) Die Anmerkung der Schriftleitung zu meinem Aufsatz in der Bauwirtschaftsbeilage B 37 zu Nr. 73/74 zeigt, daß meine Ausführungen zu irrümlicher Auffassung führen können. Ich habe in keiner Weise zum Ausdruck bringen wollen, daß es geeignete Privatkräfte zur Lösung der städtebaulichen Aufgaben nicht gäbe, sondern habe ausdrücklich betont, daß die private Hand es nicht als ihre Aufgabe ansehen könne, den Gemeinden ständig beratend zur Seite zu stehen, insbesondere all die Arbeiten zu übernehmen, die, wie Mitwirkung bei landwirtschaftlichen Umlagen, Baulandumlagen, Aufstellung von Ortsstatuten und Polizeiverord-

nungen, allgemein zur Umsetzung der Planung in die Wirklichkeit dienen. Hierfür ist nach meiner Meinung die Landesplanung zuständig, deren gesetzliche Verankerung dringend gefordert wird. Es darf nicht verkannt werden, daß erst durch eine solche umfassende Tätigkeit der Landesplanung, insbesondere in den einer planmäßigen Bearbeitung des Siedlungswesens gänzlich entbehrenden Gemeinden des flachen Landes, der Boden vorbereitet wird, der der privaten Betätigung das eigentliche Arbeitsfeld erschließt.

Betriebe, industrialisierten Gemüsebau und Kleintierzucht erstrecken. Der dringend notwendige Ansatz größerer Massen, der eine fühlbare Verringerung der Arbeitslosigkeit im Gefolge haben könnte, kommt hierfür jedoch nicht in Frage. Eine Massenansiedlung kann nur in der Form erfolgen, daß dem Siedler neben einer bescheidenen Unterkunft das Gartenland, aus dem er in Verbindung mit Kleinviehhaltung seine Ernährung im wesentlichen bestreiten kann, und weiterhin die Möglichkeit eines zusätzlichen Nebenverdienstes, der seine übrige Lebenshaltung sichert, gegeben wird.

**Man gebe sich nicht der Täuschung hin, daß durch Schaffung von Siedlerstellen mit 2 bis 4 Morgen Land, wie das Siedlungsprogramm der Reichsregierung dies vorsieht, sich selbst unterhaltende Existenzen gegründet werden könnten.**

Für Massengärtnerbetriebe, die das Arbeitslosenelement sichtbar zu erleichtern vermöchten, ist eben weder Auswahl an geeigneten Kräften vorhanden, noch Absatz der Produkte gesichert. Mit den Kleinsiedlerstellen muß stets die Frage der Nebenbeschäftigungsmöglichkeit verbunden werden. Es muß daher zunächst vor einer Zuteilung zu großer Gartenflächen gewarnt werden. Im Hinblick darauf, daß es sich bei der Masse der Anzusiedelnden nicht um Erwerbsgärtnerien handelt, sondern im wesentlichen um Produzenten für den eigenen Hausbedarf, sollte man das Grundstück des Siedlers höchstens auf zwei Morgen = 5000 qm bemessen.

Von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg der Siedlungsmaßnahme als Massenhilfe ist die Lage der Siedlungen. Nichts wäre fehlerhafter, wollte man nun allüberall, wo Siedlungsland billig und greifbar vorhanden ist, die Kleinsiedlung ansetzen. Die Nebenbeschäftigungsmöglichkeit des Siedlers ist Voraussetzung für den Erfolg eines Massenansatzes! Sodann ist die Lage zu bevorzugen, bei der die Schaffung kultureller und geschäftlicher Einrichtungen nicht er-

forderlich ist. Die organische Angliederung an die vorhandenen Ortslagen muß daher aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt werden. Die Angliederung ist aber auch wichtig, um ein starkes Heimatgefühl zu sichern und so heimatfremden Einzelsiedlungen vorzubeugen.

Die Hauptschwierigkeit für den zu erstrebenden Ansatz der Siedler im Anschluß an die Ortslagen bildet die Bodenbeschaffung.

**Ohne Enteignungsmöglichkeit mit Neuordnung von Entschädigungsfestsetzung und Enteignungsverfahren ist ein Massenansatz von Siedlern praktisch unmöglich.**

Es wird in diesem Zusammenhang auf das preußische Schätzungsamtsgesetz von 1918 hingewiesen, dessen allgemeine Anwendung wesentlich für objektiven Wertbemessung bei Enteignungen beitragen würde, falls nicht der Weg beschritten wird, nach dem bei der Festsetzung von Entschädigungen vom Steuerwert ausgegangen werden soll. Das Ziel könnte besonders gefördert werden, wenn im Umlegungsverfahren von Grundstücken die Möglichkeit gegeben würde, erforderliches Siedlungsgelände gegen Entschädigung für die Gemeinden auszuweisen. Durch Verquickung einer solchen Enteignungsmöglichkeit mit der Umlegung von Grundstücken kann dann gleichzeitig die wichtige organische Angliederung des Siedlungsgebietes an die Ortslage auf Grund eines Siedlungsplanes erreicht werden.

Hier eröffnet sich ein dringendes Arbeitsgebiet der Landesplanungsstellen, die Siedlungsvorbedingungen zu sichten, zu prüfen und den organischen Aufbau aufzuzeigen und vorzubereiten. Wieder einmal macht sich das Fehlen der gesetzlichen Verankerung der Landesplanung bemerkbar, das bisher schon die planlose Besiedlung weiter Teile unseres Landes mit all ihren wirtschaftlichen und kulturellen Schäden zur Folge gehabt hat.

Gesetzliche Verankerung der Landesplanung und der Bodenbeschaffung sind die Voraussetzungen für einen Erfolg der notwendigen Massenansiedlung. —

## RECHTSAUSKÜNFTE

**Amtsbaumstr. K. in J. (Verpflichtung des Wohnungsmieters zu Wiederherstellungsarbeiten bei Auflösung des Mietvertrages.)**

**Tatbestand und Frage.** Ein Mieter hat nach sechs Jahren Mietdauer eine vorher gut in Stand befindliche Wohnung in solchem Zustande verlassen, daß sie vollständig renoviert werden mußte. Im Mietvertrag steht, daß die Wohnung „in dem Zustande zurückzugeben ist, in dem sie bei Eintritt des Mietverhältnisses vorgefunden wurde“.

1. Ist der Mieter zur Tragung der Kosten verpflichtet?
2. Kann er Abzüge für den natürlichen Verschleiß machen?
3. Ist der Einwand des Mieters, der Vertrag verstoße gegen die guten Sitten und sei nur unter dem Druck des Wohnungsamtes eingegangen, zutreffend?
4. Darf Mieter von ihm angebrachte Waschbecken und Wandplatten ohne weiteres abnehmen?

**Antwort.** 1. Die angezogene Bestimmung des Mietvertrages ist nicht dahin auszulegen, daß der Mieter die während der Mietzeit durch gewöhnliche Abnutzung eintretenden Mängel (deren Beseitigung gesetzlich dem Vermieter obliegt) auf eigene Kosten zu beseitigen hat. Der Mieter hat vielmehr dadurch nur die Pflicht, die ihm in guter Beschaffenheit übergebenen Räume nicht durch ungewöhnlichen Gebrauch untauglich zu machen und zu schädigen, übernommen, nicht aber sich verpflichtet, alle Schäden zu tragen. Er kann also nur zur Beseitigung der Schäden, die nicht durch die normale Abnutzung entstanden sind, veranlaßt werden, und falls er mit dieser Verpflichtung in Verzug gerät oder die Erfüllung verweigert, kann der Vermieter die Reparaturen auf Kosten des Mieters anderweit ausführen lassen.

2. Wird die Wohnung vollständig renoviert, werden also auch die durch normale Abnutzung entstandenen Mängel beseitigt, so muß von dem gesamten Reparaturkostenbetrag ein entsprechender Betrag (als Kosten der natürlichen Abnutzung) abgesetzt werden.

3. Der Vertrag verstößt nicht gegen die guten Sitten; es herrscht im Mietrecht Vertragsfreiheit, und Umstände, die einzelne Abreden als sittenwidrig erscheinen lassen könnten, sind nicht dargetan.

4. Wenn nicht vertraglich ausgemacht ist, daß vom Mieter eingebaute Gegenstände in das Eigentum des Vermieters übergehen,

kann der Mieter die eingebauten bzw. mit den Wänden fest verbundenen Waschbecken und Wandplatten entfernen. Er muß jedoch insoweit den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherstellen. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

**Arch. K. in M. (Gewerbsteuerpflicht des Architekten.)**

**Tatbestand und Frage.** Eine Architektenfirma, die keine Bauausführungen hat und keine Handwerker, also keine Lohnempfänger beschäftigt, wurde 1923 auf Grund des § 4 des Gewerbesteuergesetzes durch Entscheid des Steueraussschusses von der Steuer freigestellt. Gegen erneute Veranlagung i. J. 1928 wurde Einspruch erhoben, auf den bis heute kein Bescheid gekommen ist. Jetzt tritt die Stadtgemeinde erneut mit der Forderung der Gewerbesteuer für 1928/29 auf, da die Architekten 1927 in einem einzigen Fall eine gemeinnützige Bausiedlung finanziert haben. Ist die Stadt berechtigt, die Architektenfirma zur Gewerbe- und Lohnsummensteuer heranzuziehen?

**Antwort.** Nach den im Jahre 1928 geltenden Bestimmungen (Art. I § 1 Nr. 2 der Gewerbsteuerverordnung vom 15. März 1927/13. März 1928) galt als steuerpflichtiger Gewerbetrieb jede fortgesetzte, auf Gewinnerzielung gerichtete selbständige Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellte. Nach § 3 Nr. 2 unterlag der Gewerbesteuer nicht „die Ausübung eines amtlichen Berufs, einer künstlerischen, wissenschaftlichen, schriftstellerischen . . . Tätigkeit“.

Die „Finanzierung“ einer Bausiedlung begründet an und für sich keine Gewerbesteuerpflicht; dagegen würde die Steuerveranlagung berechtigt sein, wenn Sie bei den Bauten ein eigenes Unternehmerrisiko gehabt und Gewinne bezogen haben.

Gegen die Veranlagung für 1928/1929 muß rechtzeitig Einspruch erhoben werden; sie beruht offenbar auf der für das Jahr 1927 (im Jahre 1928) erfolgten Gewerbesteueranlagung, welche bereits durch Einspruch von Ihnen angefochten ist. Über die Nichterledigung des Einspruchs können Sie Beschwerde führen.

Lohnsummensteuer kommt nur in Frage, soweit Sie Lohnempfänger tatsächlich beschäftigt haben. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“