

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 85-86

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

21. OKTOBER

B 43

BERLIN SW 48

DIE ERWERBSLOSEN-HAUPTSIEDLUNG

VORSCHLAG LEIPZIG

VON STADTBAURAT DR.-ING. WOLF, LEIPZIG

In Nr. 40 vom 30. September d. J. hat an dieser Stelle Stadtbaurat Wolf die grundsätzlichen Vorbedingungen für den Weg städtischer Selbsthilfe zur Siedlungstätigkeit der Erwerbslosen dargelegt und dabei drei Stufen unterschieden. In den folgenden Ausführungen wird als der Schwerpunkt der ganzen Aktion die Erwerbslosen-Hauptsiedlung behandelt. Die wiedergegebenen Bautypen sollen nur Vorschläge darstellen, die örtlich ganz verschieden gestaltet werden können. Für Leipzig ist ein Wettbewerb unter der freien Architektenschaft für diese Aufgabe geplant. — Die Schriftleitung.

I. Siedlungsziel.

Der beste und zur Zeit wohl einzig mögliche Weg, die arbeitswilligen und arbeitsfähigen Erwerbslosen wenigstens zum Teil an die Arbeit zu bringen und dadurch wichtigen sittlichen und staatspolitischen Zielen sowie moralischer Allgemeinwirkung zu dienen, führt auf das Gebiet des Siedelns im weitesten Sinne, abgesehen von den Erfolgen, die Leipzig mit der Ausgabe von Grabeland an Erwerbslose zu verzeichnen hat (bis jetzt 5500 Parzellen zu je 200 bis 250 qm vergeben), wird zur Zeit durch die Nebenberufssiedlung durch Hergabe von geeignet gelegenem Dauergrünland in Parzellen von etwa 800 qm für Kurzarbeiter mit dem Ziele der Errichtung einer einfachen Wohnlaube und Hühnerhaltung systematisch gefördert.

Der Schwerpunkt liegt jedoch auf dem dritten Teil der Siedlungsbetätigung für Erwerbslose und Kurzarbeiter, nämlich auf der Erwerbslosen-Hauptsiedlung.

Das Ziel dieser Siedlungsart ist: geeignete Erwerbslose, namentlich vom Land stammende und mit Land- und Gartenarbeit vertraute Bauhandwerker und verwandte Berufe auf städtischem oder staatlichem Grundbesitz in günstiger Verkehrslage als Selbstversorger und zugleich mit der Berücksichtigung von zusätzlicher kurzfristiger Arbeit auf die Dauer anzusiedeln.

Schon allein der Hausbau für eine solche Siedlung bringt bedeutsame volkswirtschaftliche und individuelle, nutzbringende, ertüchtigende Beschäftigung für die unmittelbar am Hausbau Arbeitenden. Darüber hinaus wird durch die Erzeugung und Bereitstellung von Baumaterial ein wichtiger Wirtschaftszweig erfaßt und in ihm weitere Arbeitsgelegenheit aufgeschlossen.

Damit der Siedler schnell zur Arbeit auf seiner Scholle kommt, muß die Bautätigkeit auf kürzeste Zeit beschränkt werden: damit die Siedlung überhaupt wirtschaftlich finanziert werden kann, ist jedoch restlose Ausnutzung des Gedankens der Selbsthilfe Voraussetzung.

Unter Anwendung weitgehender Selbsthilfe sollen im ganzen Reich für etwa 200 Mill. RM je Jahr etwa 100 000 Siedlerstellen (städtisch-ländliche Erwerbslosen-Hauptsiedlung) errichtet werden. Bei rd. 4 Millionen Erwerbslosen sind dies kaum 2,5 v. H. Das Reich spricht aber selbst von etwa 10 v. H., die mindestens erforderlich sind, wenn die ganze Aktion wirklich Zweck haben soll. Für Leipzig bedeutet dies bei seinen rd. 100 000 Erwerbslosen etwa 10 000 Siedlerstellen, deren Errichtung sich auf ein paar Jahre verteilen könnte. Es müßte aber hier bereits mit 2000 Siedlerstellen zu je rd. zwei

preußischen Morgen = zus. 5000 qm Land begonnen werden. Der erste Versuch wird in Leipzig-Nord (Seehausen-Thekla) mit 130 Stellen je zwei preußische Morgen (5000 qm) auf zusammenhängendem Gelände von im ganzen 65 ha gemacht unter teilweiser Zugrundelegung der guten Erfahrungen, die in der Selbsthilfe-Wohnsiedlung in Thekla mit den Arbeitsgruppen des Poliers Koegel in den letzten Jahren gemacht worden sind.

II. Die Siedlerparzelle.

1. Lage: Mehrere Parzellen zusammengefaßt zu einer Einheit mit guter Verkehrsverbindung zur Stadt, topographisch und hydrotechnisch zum ländlichen Siedeln mit Eigenverwertung der Abwässer geeignet.

2. Größe: Im ganzen zwei preußische Morgen, davon $\frac{1}{2}$ Morgen Hausgrundstück, anschließend 1 Morgen Acker (dreigeteilt für Dreifrutfolge), $\frac{1}{2}$ Morgen abseits gelegene Wiese. Selbstversorgung mit Gemüse, Beeren- und Stammobst, Kleinviehhaltung (Hühner, Kaninchen, Ziege, Schwein).

3. Gestalt: Geringste Aufschließungskosten für Zufahrtsweg und elektrische Oberlichtleitung bedingen als zweckmäßigste Grundstücksform 20 m Straßenfront zu 60 m Hausgrundstückstiefe = rd. $\frac{1}{2}$ preußischer Morgen. Anschließend in gleicher Breite von 20 m drei Ackerstücke von je 40 m Tiefe zusammenhängend für rationelles, gemeinschaftliches Pflügen (1 Morgen Acker).

4. Aufschließung: 2,5 m breiter Feldweg mit Packlage und Chaussierung, daneben Sommerweg, beiderseitig Entwässerungsgraben, elektr. Licht als Oberleitung (kein Gas, keine Kanalisation bzw. Beschleusung).

5. Nutzung (vgl. Parzellenplan): a) Hausgrundstück: Gemüsegarten, Beerenobst, Baumobst; b) Acker: $\frac{1}{2}$ Kartoffel und Rüben (Brachfeld), $\frac{1}{2}$ Gerste als Hühnerfutter (Sommerfeld), $\frac{1}{2}$ Körnerfrucht, Korn oder Weizen (Winterfeld); c) Wiese: Ziegenfutter, Gras und Heu.

III. Das Siedlerhaus (vgl. Bauplan).

1. Bauart: Erweiterungsfähiges, massives Einfamilienhaus (Doppelhaus) mit Wohn- und Schlafraum und Stall (Typ 1: 1. Bauabschnitt, Typ 1a: erweitertes Gebäude).

2. Grundriß: Erdgeschoß: mit 58,25 qm überbaute Fläche (8,50 · 4,50), davon Wohnküche (mit Schlafgelegenheit) 16 qm, Wirtschaftsflur und Kleinviehstall 15 qm und angebauter Abort. Dachgeschoß: 1 Schlafraum 14 qm und 2 Abstelldachschrägen.

3. Aufbau: lichte Höhe Erdgeschoß 2,25 m, lichte Höhe Dachstube 2,10 m; kein Keller, wird ersetzt durch Freikeller unter freistehendem Holzschuppen für Heu und Streu (Selbsthilfe). Massivwand: 30 cm starke

doppelschichtige Ziegelwand mit Luftschicht oder sonstige solide erprobte Bauweise, außen und innen geputzt, einfachste Schcidewände, beiderseitig geputzt, Holzfußboden mit Lagerhölzern auf Steinfeilern, Magerbetonplatte gegen Grundwasser isoliert, Holzbalkendecke (Bohlen) mit Rohrdeckenputz und Einschub mit Schlackenfüllung, Fenster einfach mit Doppelanschlag für Winterdoppelfenster, Haus- und Küchentür als Rahmentür, sonst Brettüren, Treppe nur mit Trittstufen. Ruberoid-Dach auf gespundeter Schalung oder einfachstes Ziegeldoppeldach. Hölzerne Dachrinne mit Pappauslage und Regenwassertonnen. Küchenherd eisern oder gemauert mit Waschkessel (Futterkessel). Abort als Trockenklosett, Wasserversorgung mit Brunnen, evtl. einfachste Wasserleitung in Selbsthilfe. Hauswässer Sammelgrube. Bauzeit: 3 Monate im Serienbau.

IV. Kosten je Siedlerstelle.

a) ohne Selbsthilfe	3800 RM
oder	
b) bei schlüsselfertiger Unternehmerausführung mit $\frac{2}{3}$ Selbsthilfe (bei $\frac{2}{3}$ Selbsthilfe-Löhne werden rd. 600 RM für Tariflöhne noch erforderlich, von denen allerdings 225 RM als ersparte Fürsorge abzusetzen sind, so daß 410 RM tatsächliche Mehrlohne gegenüber der gänzlichen Selbsthilfe auftreten)	2600 RM
oder	
c) bei weitestgehender Einschaltung der Selbsthilfe unter Leitung eines Architekten kostet das fertige Siedlerhaus (vgl. Einzelanschlag für Materiallieferung)	2200 RM
bei Materialbeschaffung im Großen	2000 RM
Die Kostenzusammenstellung ergibt für	
Material für Hochbau	1745 RM
Material für Tiefbau	95 RM
Nebenkosten	200 RM
Lohn für Klempner und zusätzl. Facharbeiten	90 RM
Geräte und Kleinviehanschaffung	70 RM
	<hr/>
	2200 RM

V. Finanzierung.

1. Stadt und Staat bilden eine Erwerbslosensiedlung G. m. b. H. Der Gesellschafter Staat bringt Grund und Boden einschl. Vermessung, Baupläne und oberste Bauleitung. Gesellschafter Staat bringt alles Baumaterial und Geräte (aus Mietzinssteuer) zu 3 v. H. Tilgung.

2. Siedlerlasten: 5 Jahre völlig lastenfrei, 10 Jahre steuerfrei, ab 6. Jahr Erbpacht zu 1 Pfg. je 1^{qm}, bei 5000^{qm} = 50 RM Jahrespacht zuzüglich 66,40 RM Tilgung Mietzinssteuer (2200 RM · 3 v. H.), ergibt eine jährliche Gesamtbelastung von 116,40 RM = 10 RM Monatsmiete.

VI. Organisation.

1. Erwerbslosensiedlung G. m. b. H. (Stadt und Staat) behält die Siedlerstellen dauernd im Eigentum, vergibt sie in einfache bzw. Erbpacht oder veräußert sie mit Vorkaufsrecht, hat die Oberleitung beim Bau und regelt alle wichtigen Bau- und Betriebsfragen gegenüber dem Siedler.

2. Freie Architektenschaft: Einzelaufsicht bei der Durchführung von je 5 Doppelhäusern (10 Siedlerstellen) zu Entgelt nach freier Vereinbarung (Antrag der Leipziger Verbände freischaffender Architekten).

3. Polier: als besonders befähigter Bauarbeiter aus der Erwerbslosensiedlergruppe, erhält eine angemessene Sondervergütung über den Fürsorgesatz.

4. Selbsthilfe: durch Erwerbslosenarbeitsgruppen von je 10 Siedlerstellen. Das Ausscheiden ist nach Belieben möglich, jedoch Rückvergütung von geleisteter Arbeit nur insoweit nachweisbare Verbesserungen am Grundstück selbst vollzogen, jedoch nicht mehr, als der Nachfolger aus der Stelle herauswirts-

schaften kann. Die hier in Frage stehende Selbsthilfe zur Errichtung von einfachsten Selbstversorgersiedlungen in halbländlicher Form ist sowohl mit dem Tarifrecht als auch mit der freien Wirtschaft im Einklang, weil diese Siedlerhäuschen ohne die Einschaltung dieser Selbsthilfe überhaupt nicht gebaut würden, also im normalen Wirtschaftsprozeß nicht erscheinen würden; es wird also niemand Arbeit weggenommen, es wird auch niemand im Lohn unterboten und es wird auch kein Unternehmer ausgeschaltet, vielmehr wird durch Erzeugung und Bereitstellung von Baustoffen neue produktive Arbeit für Arbeitnehmer und Arbeitgeber ins Leben gerufen.

5. Städtisches Fürsorgeamt: Die Erwerbslosenfürsorgesätze werden an die Siedler bis zur ersten Ernte voll ausgezahlt. Eine Fürsorgeleistung darüber hinaus, durch Verköstigung an der Arbeitsstelle oder ähnliches erfolgt nicht.

6. Zwangsgenossenschaft der Siedler für bestimmte Betriebsangelegenheiten.

VII. Werbung für das Siedeln.

Durch Broschüren mit den wichtigsten Bestimmungen an Hand dieser Denkschrift. Musterhaus mit Mustergarten (Doppelhaus, das sofort durch die Stadt errichtet wird), Tagespresse. Vorträge in geeigneten Verbänden, Vorbereitung durch Winterunterricht.

VIII. Vergleich mit anderen Vorschlägen und Versuchen.

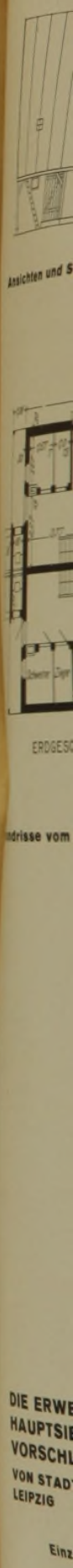
1. Die historische Friedericianische Siedlung: „Dem Siedler wurde von Staats wegen ein Morgen Land gerodet und darauf ein Haus mit einer Stube, zwei Kammern sowie der Stallung erstellt. Die Scheune mußte der Kolonist selbst bauen, erhielt aber das Holz dazu gestellt. Außerdem mußte er das übrige Land roden. Der König hätte jedoch nicht diese Menge Kolonisten herbeiziehen können, wenn er ihnen nicht bedeutende Vorrechte eingeräumt hätte, wie Steuerfreiheit auf mehrere Jahre, Befreiung von Werbung und sonstigen Dienstleistungen. Vor allem waren die Angesiedelten unabhängige freie Leute und Eigentümer ihres Anwesens.“ (Deutsche Baugewerbezeitung Leipzig vom 5. Septbr. 1951.)

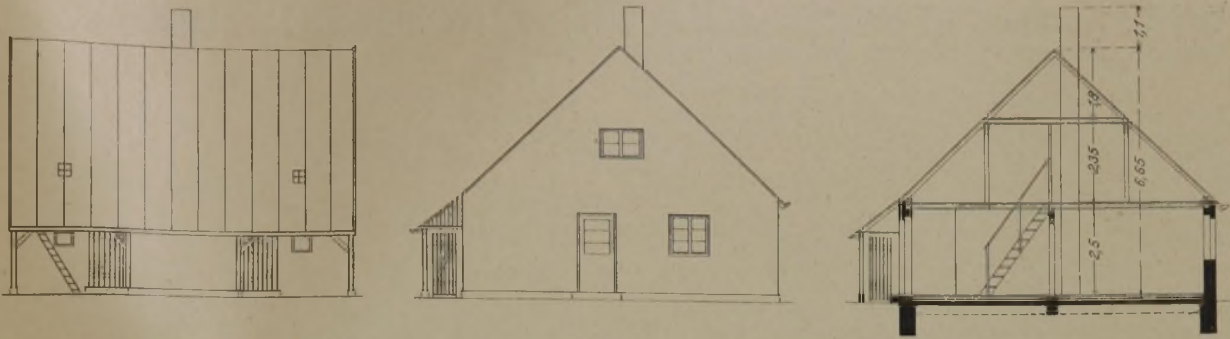
Die wichtigsten Grundsätze der Friedericianischen Siedlung sind im Leipziger Vorschlag verwertet, soweit die heutigen Verhältnisse dies zulassen.

2. Von den verschiedenen Formen der Selbsthilfe beim Kleinhausbau liegen eine Reihe mehr oder weniger guter Erfahrungen vor. Der Erfolg der Selbsthilfe hängt stets von der örtlichen zweckmäßigen Organisation, dem Geiste und der Fähigkeit der Oberleitung, des Kolonnenführers und der Arbeitsgruppe selbst ab. Klare und gründliche Sichtung ist erforderlich vor Inangriffnahme der Arbeiten, teilweise Mißerfolge dürfen nicht entmutigen. Vorbildlich geworden ist die Selbsthilfeform bei den beiden großen Gartenstädten von Stockholm, wo die Siedler den massiven Kellerunterbau des Hauses herstellen, während der Oberbau durch Unternehmer fabrikmäßig im Serienstil geliefert wird.

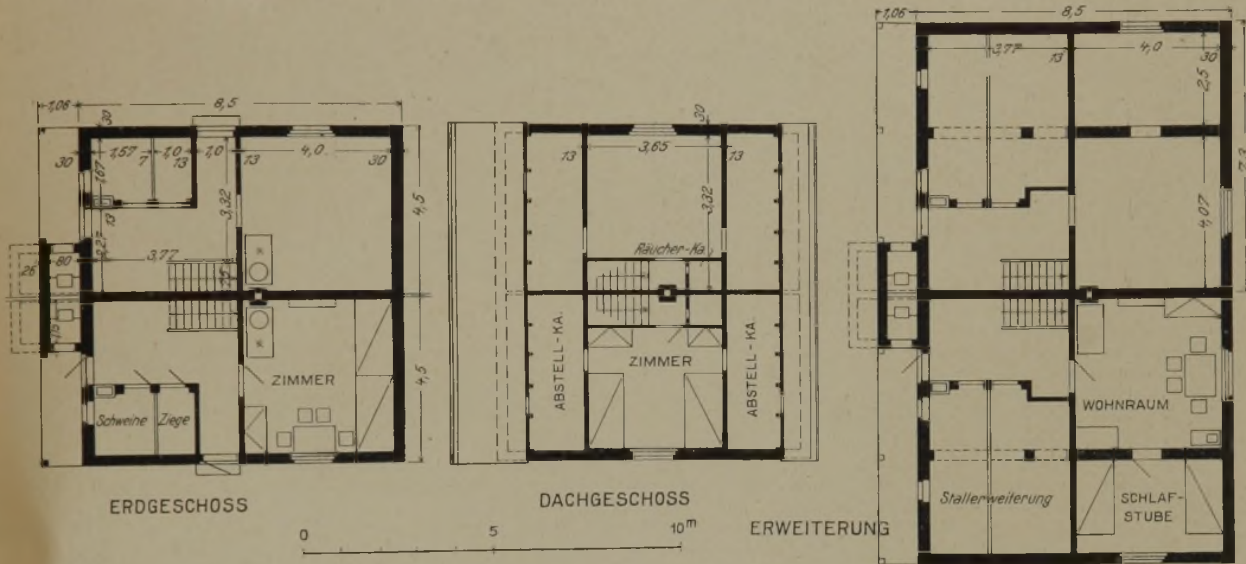
3. Der Vorschlag Wagner, Berlin, „Das wachsende Haus“ geht im Grundgedanken auf die Stockholmer Siedlungsbauart zurück, bringt aber mit dem amerikanischen Ford-Arbeitssystem selbst bei der Beschränkung auf das Kernhaus mit nur 25^{qm} zu einem Preise von 5000 RM kaum eine brauchbare Lösung, weil seine Finanzierungsvorschläge (60 v. H. Hypothek von privaten oder öffentlichen Bausparkassen) vorläufig undurchführbar sind. Erst recht wird daher das spätere „Ansatzhaus“ finanziell nicht möglich sein. Der ganze Gedanke des „Versandhauses“ für Selbstversorgensiedler in großen Kolonien muß in der heutigen Zeit an der Unmöglichkeit, die Mittel für die Löhne aufzubringen, scheitern.

Das Ziel kann nur erreicht werden, wenn man den ohnedies zu zahlenden Fürsorgesatz als Bauarbeiterlohn für die Siedlung einschaltet und dadurch einen Teil der bedeutenden Fürsorgemittel volkswirtschaftlich produktiv mobil macht. —

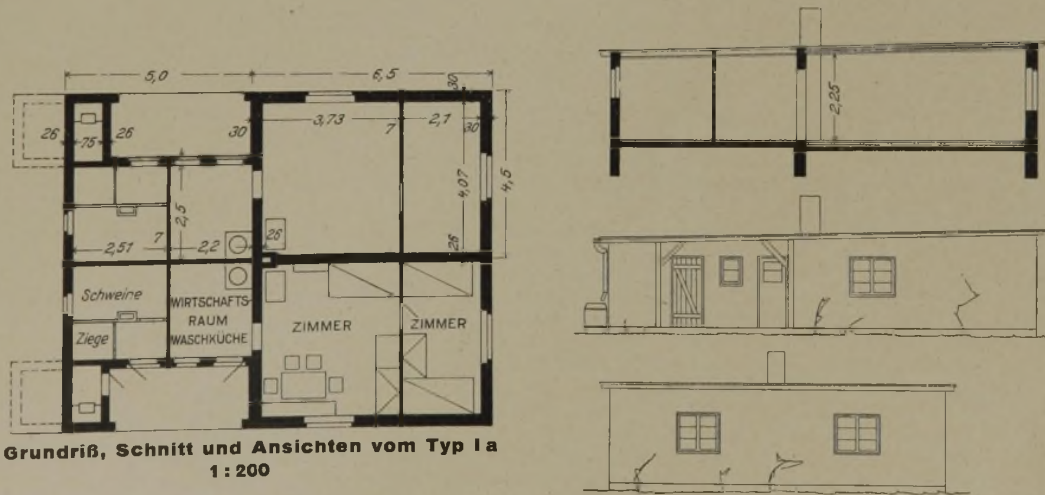




Ansichten und Schnitt vom Typ I. 1:200

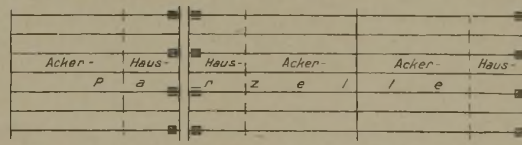


Grundrisse vom Typ I. 1:200



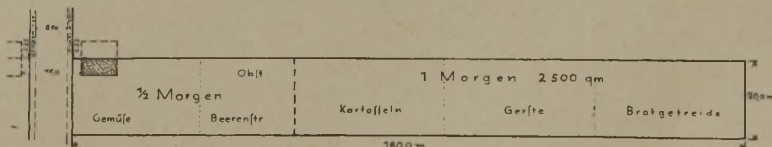
Grundriß, Schnitt und Ansichten vom Typ Ia
1:200

Parzellierungsschema 1:8000



**DIE ERWERBSLOSEN-
HAUPTSIEDLUNG
VORSCHLAG LEIPZIG
VON STADTBAURAT DR.-ING. WOLF
LEIPZIG**

Einzelparzellierungsschema 1:2000



WIRTSCHAFTSKRISE UND SIEDLUNGSPROBLEME

VON REG.-BAUMEISTER A. D. DR.-ING. ERNST RUNGE, BERLIN

Es ist nicht mehr zu bezweifeln, daß die Krise der Bauwirtschaft, deren Ausmaß erst in den kommenden Jahren voll in Erscheinung treten wird, mit den bisherigen Mitteln nicht mehr zu meistern ist. Reichs- und Staatsregierung sind sich einig, daß die Subventionierung des Wohnungsbaues durch Hauszinssteuerhypotheken vorerst eingeschränkt werden muß, um über kurz oder lang ganz aufzuhören.

Die Bauwirtschaft muß in der Erkenntnis, daß sie in Zukunft auf sich selbst angewiesen ist, Wege suchen, die aus dem drohenden Zusammenbruch herausführen.

Um diese Wege zu erkennen, ist ein tieferer Blick in die Struktur unseres gesamten Wirtschaftslebens notwendig.

Der Schwerpunkt der gesamten Bauwirtschaft lag seit dem großen industriellen Aufschwung nach 1871 in den Städten, insbesondere in den Großstädten. Hier ballten sich die großen Industrien zusammen und zogen durch ihre Entwicklung Hunderttausende von Arbeitern an sich. Die Unterbringung dieser Arbeiterheere zwang zu ungeheuren Stadterweiterungen: Die Bautätigkeit blühte auf.

Solange die Kaufkraft großer Teile der Erde, insbesondere Chinas, Indiens, Südamerikas, Rußlands, einen starken Export garantierte, war diese ungeheure Ausdehnung der Industrie und im Zusammenhang damit die Zusammenballung großer Menschenmassen in Großstädten zwar nicht erstrebenswert, aber wirtschaftlich tragbar: Die vom Lande in die Städte umgesiedelte Bevölkerung fand ausreichend Arbeit und Brot bei der gut beschäftigten Industrie. Seitdem es das Streben aller, auch der kleinsten Staaten, ist, sich eigene Industrie aufzubauen, sich vom Ausland unabhängig zu machen, seitdem insbesondere die großen Rohstoffländer dazu übergegangen sind, ihre Rohstoffe selbst zu verarbeiten und den eigenen Industriebedarf so weit wie möglich im eigenen Lande zu erzeugen, seitdem durch Rationalisierung in Industrie und Landwirtschaft eine ungeheure Überproduktion an Rohstoffen und Fertigwaren unter gleichzeitiger Verminderung der Zahl der Arbeitskräfte zu verzeichnen ist, und die Weltwirtschaft durch Unterbietung der Preise schärfste Konkurrenzkämpfe hervorgerufen hat, ist eine grundlegende Störung der Wirtschaft eingetreten.

Diese Wirtschaftsstörung hat mit Konjunkturschwankungen nichts zu tun. Was wir heute miterleben müssen, ist eine Wirtschaftsstörung tiefgreifender Art, deren Beseitigung nicht mit alltäglichen Mitteln möglich ist.

Wenn in früheren Jahrzehnten die Maschine im wesentlichen als Hilfsmittel, als Ergänzung der menschlichen Arbeitskraft diente, ist diese heute mehr und mehr gegenüber der Maschinenleistung zurückgetreten: Der Mensch ist heute kaum mehr als ein Kontrollorgan und wird mit der Weiterentwicklung der Technik in immer größerem Maße als unmittelbar produzierendes Element ausgeschaltet.

Durch die technische Entwicklung wird also in der mit Maschinen arbeitenden Produktion — sei es in der Industrie, sei es in der Landwirtschaft — die Leistung jedes einzelnen beschäftigten Arbeiters um so mehr vergrößert, je weiter die Entwicklung fortschreitet. Gleichzeitig wird, trotzdem die Menge und Güte der Produktion steigt, die Zahl der beschäftigten Personen relativ kleiner, ohne daß die Kaufkraft durch Erhöhung der Löhne gesteigert werden kann. Dafür sorgt der Preiskampf infolge Überproduktion. Das Resultat ist, daß zwar die Gütererzeugung mengenmäßig steigt, trotzdem aber keine Vermehrung der beschäftigten Personen stattfindet. Die weitere Folge ist, daß der Konsum infolge dauernd steigender Ausschaltung der überflüssig werdenden menschlichen Arbeitskraft fällt.

Das Absurde wird also Wahrheit: Die stets verbesserten Methoden der Gütererzeugung vergrößern zwar die

Gütererzeugung selbst, sie senken die Preise, haben aber gerade infolge der verbesserten Produktionsmethoden zur Folge, daß der Konsum abnimmt.

Ein Ausweg aus diesem Dilemma scheint in absehbarer Zeit unmöglich! Irgendeine Lösung, und sei es nur eine Zwischenlösung, muß aber gefunden werden. —

Wenn man auch den wirtschaftlichen Theorien, die Ford in seinen Büchern vertritt, nicht stets folgen kann, da sie zu einseitig auf die Automobilindustrie zugeschnitten sind, so hat er doch in einem Absatz seines Buches „Das große Heute, das größere Morgen“ beachtliche Feststellungen gemacht. In dem Kapitel „Zurück zur Dorfindustrie“ schildert er, wie seine Arbeiter, die er in der Nähe kleiner auf dem Lande errichteter Werke angesiedelt hat, durch gleichzeitige Arbeit in der Fabrik und auf ihren kleinen Farmen zu Wohlstand und zu von Konjunkturschwankungen unbeeinflusstem Verdienst kommen. Diese Erfahrungen geben zu denken.

Es ist nun einmal nicht zu leugnen, daß durch die Weiterentwicklung der maschinellen Gütererzeugung die menschliche Arbeitskraft mehr und mehr ausgeschaltet wird, ohne daß gleichzeitig die Konsumfähigkeit in gleichem Tempo erhöht wird. Überproduktion, Warenüberfluß, Preisstürze, gleichzeitig Arbeitslosigkeit, Verringerung der Kaufkraft sind die Folge, Einschränkung der Gütererzeugung folgt dann.

Internationale Preiskonventionen würden zwar zu einer Erhaltung der Kaufkraft der Arbeiterschaft führen können. Aber nur „hoffnungslose“ Idealisten können an derartige internationale Abmachungen glauben.

Soweit es Deutschland betrifft, scheint trotz aller Aussichtslosigkeit doch ein Weg aus dem Wirris herauszuführen.

Wenn man die industrielle Gütererzeugung in den dazu geeigneten Industriezweigen künstlich drosselte, beispielsweise nur im Winter die industrielle Gütererzeugung in Gang hielte, wie es Ford in den genannten Werken macht! Dann würde wenigstens in Deutschland ein Teil der Industrie einen Teil des Jahres voll ausgenutzt werden, ohne Leerlauf, während heute oft nur Bruchteile einer Fabrik in Gang sind. Ohne Zweifel würde ein solcher Saisonbetrieb oft rationeller sein, als wenn man das ganze Werk während des ganzen Jahres in Gang halten würde, wobei es selbstverständlich ist, daß man solche Theorie nicht verallgemeinern darf. Insbesondere darf solche Theorie nicht schematisch auf die Bauwirtschaft übertragen werden. Gerade hier erzeugt die Notwendigkeit, nur einen Teil des Jahres wegen der Witterungsverhältnisse auszunutzen, hohe Preise, während bei einer willkürlichen Verteilung der industriellen Arbeitskampagne Lohn- bzw. Preiskämpfen ausgewichen werden kann.

Hand in Hand aber mit einer Umstellung der industriellen Gütererzeugung müßte eine Umstellung der Lebensgewohnheiten eines großen Teiles der in der industriellen Gütererzeugung beschäftigten Personen gehen: Während der Sommermonate müßte der Industriearbeiter, d. h. der Saisonarbeiter — ohne etwa Anspruch auf Arbeitslosenunterstützung erheben zu können —, sich auf eigenem Grund und Boden ernähren.

Und darin liegt vielleicht die Zukunft unserer gesamten Wirtschaft:

Der Saisonarbeiter muß außerhalb der Stadt, entweder als reine Gartenparzelle oder als Wohngrundstück, etwa 1000 bis 2000 qm Land haben.

Hier kann er während der Sommermonate mit seiner Familie soviel an Gemüse, Obst, Kartoffeln, soviel durch Kleintierzucht erzeugen, daß er sich über die Monate, in denen er nicht in der Fabrik arbeitet, hinweghelfen kann.

Man sage nicht, das seien Utopien. Wer aus eigener Anschauung die Entwicklung der Siedlungen in der Umgebung Groß-Berlins kennt, wer die Verhältnisse der Siedler vor allem kennt, wird diese Gedanken nicht ohne weiteres als Hirngespinnste bezeichnen. Bereits heute gibt es Tausende von Siedlern, die einen großen Teil ihrer Lebensmittel auf eigenem Grund und Boden ernten.

Die Industriebevölkerung aus den Großstädten herausholen, sie am Rande der Stadt ansiedeln, gleichzeitig aber die industrielle Gütererzeugung auf Saisonbetrieb umstellen, dürfte nicht nur zu einer Entlastung unserer Lage im allgemeinen beitragen, sondern vor allem der Bauwirtschaft auf die Beine helfen: In Zeiten der industriellen Arbeitsruhe ernährt sich der Arbeiter auf eigenem Grund und Boden, er macht sich frei von der Arbeitslosenunterstützung und trägt dazu bei, die landwirtschaftliche Selbstversorgung Deutschlands durch intensivsten Gartenbau zu fördern.

Die Umsiedlung der großstädtischen Bevölkerung bringt der Bauwirtschaft Arbeit in Hülle und Fülle.

Wenn es auch mühevoller ist, draußen vor den Toren der Stadt gut und billig zu bauen, mühevoller jedenfalls, als für „gemeinnützige“ Gesellschaften Mietkasernen zu „bauen“; es wird der Bauwirtschaft nichts anderes übrigbleiben, als ihr Augenmerk auf dieses Arbeitsgebiet zu richten.

Vielleicht beginnt hier ein neuer Weg! Der An-

lang zu dieser Entwicklung ist da: Schätzungsweise eine Viertelmillion Parzellen sind in der Umgebung Groß-Berlins verkauft; die Siedlungstätigkeit wird weiter wachsen. Auch die Umsiedlung der Bevölkerung hat große Fortschritte gemacht. Allein in einer der vom Verfasser betreuten Siedlungen am Rande Berlins ist die Einwohnerzahl der alten etwa 700 Köpfe zählenden Gemeinde in drei Jahren auf fast 5000 Köpfe angewachsen; die Zahl der im Gange befindlichen Neubauten läßt erwarten, daß binnen kurzer Zeit diese Zahl ganz erheblich überschritten wird.

Bisher war dieser Teil der Siedlungstätigkeit sich selbst überlassen. Staatliche Unterstützung fand in der Hauptsache nur der Mietkasernenbau der „gemeinnützigen“ Gesellschaften. Die Bauwirtschaft hat bisher diese Entwicklung übersehen und — als unrentabel — vernachlässigt. In einer Pflege und Weiterentwicklung dieses Siedlungsproblems liegt aber zum großen Teil die Zukunft nicht nur der Wirtschaft im allgemeinen, sondern vor allem auch der Bauwirtschaft. —

Nachwort. Während dieser Artikel auf den Drucker wartete, ist bereits das Siedlungsprogramm der Reichsregierung herausgekommen. Wie nichts anderes bestätigt dieses Programm die oben niedergelegten Gedankengänge. So kann man hoffen, daß diese Pläne bald Wirklichkeit werden und eine Entlastung des Arbeitsmarktes herbeiführen. —

RECHTSAUSKÜNFTE

Baugeschäft L. in B. (Haftbarkeit des Architekten bzw. Unternehmers für Mängel an einem Bauwerk.)

Tatbestand und Frage. Ein Wohnhaus ist Ostern 1926 bezogen. Schon zwei Jahre darauf zeigten sich Risse, die sich weiterhin vergrößert und vermehrt haben. Ein Gutachter stellte in Abweichung von den Entwurfszeichnungen geringere Fundamenttiefen und -breiten fest. Die Setzungen sind noch nicht abgeschlossen, Einsturzgefahr besteht allerdings nicht.

1. Kann der Architekt (der Entwurf, Ober- und örtliche Bauleitung hatte) und der ausführende Unternehmer noch haftbar gemacht werden? (Eine abgekürzte Garantiefrist ist nicht vereinbart.) Letzterer behauptet, die Fundamente nach Anordnung des Architekten ausgeführt zu haben.

2. Wie ist die Schadensersatzpflicht geltend zu machen? Minderwert oder Verlangen einer nachträglichen entsprechenden Gründung?

3. Können Architekt und Maurermeister noch haftbar gemacht werden, wenn die fehlenden Mauermassen als vorhanden abgerechnet sind?

4. Kann der Maurermeister allein haftbar gemacht werden, falls der Architekt mittellos ist?

Antwort. Die Verjährung der Ansprüche gegen den Unternehmer wegen mangelhafter Bauausführung tritt nach § 638 I. BGB. fünf Jahre nach der Abnahme des Baues ein (nicht am Schluß des betr. Jahres, sondern genau fünf Jahre nach dem Zeitpunkt der Abnahme). „Abnahme“ bedeutet die tatsächliche Hinnahme des Werkes als Vertragserfüllung (vgl. RGE. in J. W. 1925, S. 1995). Sie kann dadurch geschehen, daß der Bauherr ausdrücklich, schriftlich oder mündlich, erklärt, daß er den Bau abnehme. Er kann seinen dahingehenden Willen aber auch zu erkennen geben, ohne ihn ausdrücklich zu erklären, indem er Handlungen vornimmt, aus denen auf einen solchen Willen geschlossen werden kann, z. B. durch Entrichtung der Vergütung an den Bauunternehmer, Benutzung des Bauwerks, Verfügung über den Bau.

Wenn vor dem zu Ostern 1926 erfolgten Beziehen des Baues keine Abnahmehandlung oder -erklärung der vorstehend bezeichneten Art erfolgt ist, so würde die Verjährung erst an dem kalendermäßig gleichen Tage des Jahres 1931, an welchem der Bau im Jahre 1926 bezogen wurde, eintreten.

Die Ansprüche gegen den Architekten wegen Abweichung der Gründung an den festgestellten Plänen unterliegen als Ansprüche aus Werkvertrag ebenfalls der fünfjährigen Verjährung, die Schadensersatzforderungen wegen fehlerhafter Ausführung der örtlichen Bauleitung (Abweichungen von den Zeichnungen, Weglassen vorgesehener Fundamente), die sich auf Pflichtverletzung bei seinen Dienstleistungen (§ 276 BGB.) stützen, verjähren erst in 30 Jahren.

Zu Frage 1 und 2: Gegen den ausführenden Maurermeister kann der Bauherr, wenn die Mängel auf die zu geringen Mauerstärken, die von den Maßen der Zeichnung abwichen, zurückzuführen sind, vorgehen; desgleichen, wenn das Fortlassen der Fundamente nicht nachweislich auf Anordnung des Architekten

erfolgt ist oder wenn die Gründung für den Unternehmer erkennbar mangelhaft war.

Es muß zunächst Beseitigung der Mängel verlangt werden (sofern eine solche technisch möglich ist), und der Bauherr kann eine hierauf gerichtete Klage erheben. Der Bauherr kann aber auch, nachdem er vergeblich die Beseitigung der Mängel beim Unternehmer angemahnt hat, die Mängel seinerseits beseitigen lassen und vom Unternehmer Ersatz der dafür gemachten Aufwendungen verlangen.

Schließlich kann der Bauherr (wahlweise) auch, nachdem er eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat (ohne eine solche Fristsetzung nur, falls die Beseitigung unmöglich ist oder der Unternehmer von vornherein die Beseitigung verweigert), Minderung des Preises oder Schadensersatz oder — was praktisch hier nicht in Frage kommen wird — Rückgängigmachung des ganzen Rechtsgeschäfts (Wandlung) verlangen.

Es wird sich empfehlen, die Rechte gegen den Maurermeister zuerst geltend zu machen (wenn er nicht etwa zahlungsunfähig sein sollte) und in dem Rechtsstreit dem Architekten den Streit zu verkünden (wodurch die Verjährung der Ansprüche gegen den Architekten unterbrochen wird).

Sollte der Bauherr durch den Maurermeister schließlich nicht völlig befriedigt werden, so würde ihn der Architekt haften, wenn diesem nachgewiesen werden kann, daß er bei Ausführung der örtlichen Bauleitung nicht die im Verkehr erforderliche Sorgfalt aufgewendet hat oder wenn die Art der Gründung schon dem Projekt nach mangelhaft war.

Zu Frage 3: Falls die fehlenden Mauermassen und Fundamente bei der Abrechnung mit berechnet und dann mitbezahlt worden sind, so kann der Bauherr vom Unternehmer Rückersatz der zuviel bezahlten Beträge verlangen. Sollte dies wegen Zahlungsunfähigkeit nicht zu erreichen sein, so würde auch der Architekt haften, da er bei ordnungsmäßiger Prüfung der Rechnungen des Unternehmers diese Differenzen wohl hätte feststellen müssen und die Rechnung nicht in der beanspruchten Höhe zur Zahlung hätte anweisen dürfen.

Zu Frage 4: Die Ansprüche gegen den Maurermeister und gegen den Architekten stehen dem Bauherrn nebeneinander zu. Wenn der Architekt also mittellos ist, können die Ansprüche gegen den Maurermeister allein geltend gemacht werden. —
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Nachschrift der Schriftleitung: Wir drucken den vorliegenden Fall in dieser Breite, weil er typisch ist für die Schwierigkeiten des Architekten, heute zu seinem Gelde zu kommen. —

Arch. R. in B. (Rechte aus gemeinschaftlichem Giebel.)

Tatbestand und Frage. Im Jahre 1905 ist das Haus Nr. 555 an das Nachbarhaus Nr. 553, doch jedenfalls mit Zustimmung von dessen Eigentümer, ohne eigenen Giebel angebaut und der Giebel dabei höher geführt worden. Da das Haus mehrfach den Eigentümer gewechselt hat, sind etwaige Vereinbarungen über das Anbaurecht nicht vorhanden; aus dem Grundbuch ist nur zu entnehmen, daß für die halbe Giebelmauer auf Nr. 555 eine be-

sondere Parzelle gebildet ist, die aber im Eigentum von Nr. 553 geblieben ist. Der jetzige Eigentümer des später erhaltenen Hauses mußte infolge von Bergbauschäden Instandsetzungen am Giebel vornehmen, deren Ausführung aber der Nachbar untersagt, wenn nicht der halbe Giebel käuflich erworben würde. Es wird dafür Bezahlung nach den heutigen Preisen verlangt, während diesseits die Ansicht besteht, daß nur die seinerzeit aufgewendeten tatsächlichen Herstellungskosten bezahlt werden. Wie ist die Rechtslage?

Antwort. Ob und welche Ansprüche der Eigentümer des Hauses Nr. 553 stellen kann, hängt in erster Linie vom Inhalt der Vereinbarungen ab, die beim Anbau im Jahre 1905 oder vorher zwischen den Nachbarn getroffen sind. Sicher erscheint, daß die Benutzung der Giebelmauer des Hauses Nr. 553 zum Anbau und zum Höherziehen des Giebels für das Haus Nr. 555 mit Einverständnis oder mindestens in der Annahme der Zustimmung des Eigentümers des Hauses Nr. 553 und unter des letzteren Duldung erfolgt ist, so daß keinesfalls die Beseitigung oder Zurückrückung des Baues verlangt werden könnte. Ob das Anbau- bzw. Aufbaurecht ausdrücklich erteilt worden, ob eine bestimmte Entschädigung dafür vereinbart oder ob etwa auf jede Entschädigungspflicht verzichtet worden ist, kann nur durch Einsicht in den zwischen den früheren Nachbarn geschlossenen Kaufvertrag festgestellt werden, der, wie Sie selbst meinen, Bestimmungen hierüber enthalten dürfte; desgleichen ist die Frage, ob ein durch den Voreigentümer von Nr. 553 erklärter Verzicht auf Entschädigung oder eine vertragliche Festlegung einer bestimmten Entschädigungssumme den jetzigen Eigentümer bindet — dingliche Wirkung gegenüber jedem Eigentümer von Nr. 553 würden derartige Abreden nur bei Eintragung im Grundbuche von Nr. 555 haben — nur aus dem Inhalt der Erwerbsverträge zu entscheiden. Es wird deshalb in erster Linie erforderlich sein, die Bestimmungen der Verträge, die sich in den Grundakten befinden müssen, festzustellen; die Akten werden dem Eigentümer (bzw. einem schriftlich Bevollmächtigten) und jedem, der sonst ein berechtigtes Interesse an der Einsicht hat, auf Verlangen zur Durchsicht vorgelegt, auch werden auf Antrag beglaubigte Abschriften der darin befindlichen Urkunden erteilt (§ 36 der Allgem. Verf. zur Ausführung der Grundbuchordnung).

Wenn ein den jetzigen Eigentümer von Nr. 553 bindender Verzicht auf Entschädigung nicht nachgewiesen werden kann oder wenn nicht eine bestimmte Entschädigung seinerzeit vereinbart und bereits bezahlt ist, so kann der Eigentümer des Grundstücks Nr. 553 noch jetzt Ansprüche wegen des Anbaues bzw. Höherbaues des Nachbargiebels stellen.

Die Ansprüche bestimmen sich nach den Vorschriften betr. den Überbau (§ 912 ff. BGB.), da durch die Benutzung der ganz auf dem Grundstück Nr. 553 stehenden Giebelmauer für den Anbau des Hauses Nr. 555 und durch Aufsetzen des höhergeführten Teils des Giebels von Nr. 553 auf die Fundamente des Hauses 553 ein Bauen über die Grenze des Grundstücks Nr. 555 erfolgt ist. Hiernach hat der Eigentümer von Nr. 553 Anspruch auf Entschädigung durch eine Geldrente, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung (also des Anbaues) maßgebend ist; das Recht selbst verjährt erst in 30 Jahren, die noch nicht verfloßen sind; die bisher fällig gewordenen, jährlich im voraus zu entrichtenden Rentenbeträge sind allerdings, soweit sie für eine frühere Zeit als die letzten vier Jahre zahlbar waren, bereits verjährt.

Während der Eigentümer von Nr. 553 seinerseits kein Recht auf Erwerb des Eigentums am überbauten Teil des Grundstücks Nr. 553 gegen Wertersatz hat, kann der Eigentümer von Nr. 553 nach § 915 BGB. jederzeit verlangen, daß der Eigentümer von Nr. 555 ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat (für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums ist die Rente fortzuentrichten). Macht er von diesem Recht Gebrauch, so muß ihm also der Wert ersetzt werden, welchen der überbaute Grundstücksteil, d. i.

- a) das überbaute Stück seines Grund und Bodens und
- b) der auf dem überbauten Stück befindliche Teil der von ihm errichteten Mauer zur Zeit des An- bzw. Aufbaues, im Jahre 1905 gehabt hat.

Weitergehende Ansprüche, insbesondere auf Ersatz eines heutigen höheren Wertes, würden als Schadensersatzforderungen nur dann begründet sein, wenn durch den Überbau schuldhaft in die Rechte des Nachbarn eingegriffen sein würde (R. G. Bd. 65, S. 73), was aber wohl angesichts des Verhaltens des früheren Eigentümers von Nr. 553 nicht nachweisbar sein dürfte. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. E. in H. (Ansprüche aus einem Architektenvertrag.)

Tatbestand und Frage. Für einen Restaurations-Neu- bzw. Umbau hat der Architekt die Bearbeitung der Pläne und die Oberleitung übernommen. Es lagen bereits Skizzen und Kostenschätzungen von Unternehmern vor, und es wurde ein Honorar von 5 v. H. der Abrechnungssumme vereinbart. Das Unternehmen sollte in verschiedenen Bauabschnitten durchgeführt werden, von denen nur ein Teil zur Ausführung kam. Nach vorgelegten Hypothekenurkunden und Zusagen von Brauereien erschien das Unternehmen

genügend finanziert. Es wurde dann aber durch Einstellung der Bauarbeiten durch einen in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Unternehmer eingestellt, die Banken verweigerten wegen Nichterfüllung des Vertrages weitere Zahlungen, der Bauherr zahlte nicht aus, weil er angeblich kein Geld mehr hatte, die kleineren Handwerker klagten.

Dem Architekten gab der Bauherr nach vielfachem Drängen für seine Forderung einen Wechsel, der aber bei Präsentierung wegen angeblicher Zahlungsunfähigkeit nicht eingelöst wurde. Der Architekt verlangte dann Übereignung des ganzen Mobiliars, was auch durch Vertrag geschah. Die Finanzierungsbemühungen des Architekten waren ohne Erfolg, die Versteigerung der Besetzung ist bereits angeordnet. Der Architekt hat dann Wechselklage eingereicht. Der Bauherr erklärt darauf, der Wechsel sei nur ein Gefälligkeitswechsel, die Forderung des Architekten betrage auch nur 5 v. H. der bereits an die Unternehmer gezahlten Beträge. Außerdem hätte der Bauherr seinerseits noch Forderungen an den Architekten aufzurednen wegen allerhand Mängeln.

1. Der Architekt berechnet 5 v. H. von den gesamten Baukosten abzüglich $\frac{1}{4}$ für nicht vollendete Oberleitung. Für die zurückgestellten Baulose werden, da nur Pläne bearbeitet, nur 25 v. H. des Honorars in Rechnung gestellt. Ist das richtig?

2. Welche Einwendungen können gegen die Behauptung eines Gefälligkeitswechsels gemacht werden?

3. Der Bauherr hat das übereignete Mobilium weiter verpfändet. Ist das straffrei?

4. Kann der Architekt durch das Gericht Aufklärung über den Verbleib der Baugelder verlangen, die sicherlich zum Teil anderweit verwendet sind?

Antwort. Zu 1: Die Berechnung Ihrer Forderung unter Zugrundelegung der ganzen Baukosten erscheint zutreffend; unter „Abrechnungssumme“ ist m. E. nicht der Betrag der erfolgten Auszahlungen, sondern der tatsächliche Baukostenbetrag zu verstehen. Die übrigen Berechnungen sind, wenn man den Maßstab der Gebührenordnung der Architekten zugrunde legt, angemessen.

Zu 2: Im Wechselprozeß werden gegenüber dem Wechselanspruch Einwendungen nur insoweit beachtet, als sie mit den zulässigen Beweismitteln (Urkunden und Eideszuschreibung) bewiesen werden können. Ist dies nicht möglich, so muß der Beklagte im Wechselverfahren vollstreckbar verurteilt werden, und es müssen ihm seine Einwendungen gegen die Berechtigung der Forderung für das Nachverfahren vorbehalten bleiben.

Der Einwand des „Gefälligkeitswechsels“ kommt vorliegend gar nicht in Frage. Ein Gefälligkeitswechsel ist ein solcher, der dem Wechselnehmer aus Gefälligkeit gegeben wird, d. h. gegen die von dem Wechselnehmer übernommene Verpflichtung, für Einlösung selbst Sorge zu tragen. Da Sie doch zweifellos eine Verpflichtung, den Ihnen von der Bauherrin übergebenen Wechsel nicht gegen sie geltend zu machen, sondern (im Falle einer erfolgten Weitergabe) ihn Ihrerseits selbst einzulösen, nicht übernommen haben, könnten Sie einen Ihnen zugeschobenen Eid daß der Wechsel ein „Gefälligkeitswechsel“ sei, leisten, womit der Einwand widerlegt wäre.

Der Einwand scheint mir aber sachlich gar nicht dahin zu gehen, daß ein Gefälligkeitswechsel im obigen Sinne vorliegen soll; vielmehr will offenbar die Bauherrin behaupten, daß der Wechsel für Ihre Architektenforderung gegeben sei, daß diese Forderung sich aber in Wirklichkeit nicht auf die in dem Wechsel anerkannte Summe belaufe, sondern daß die Forderung geringer und durch Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen ganz erloschen sei.

Diese Einwendungen sind an sich erheblich, können aber, wenn Sie die Behauptungen bestreiten, vom Beklagten durch Urkunden oder Eid zweifellos nicht bewiesen werden, so daß Sie eine Verurteilung im Wechselprozeß sicherlich erreichen werden und aus dem Urteil werden vollstrecken können.

Zu 3: Die Verpfändung der Ihnen übereigneten Sachen seitens des Bauherrn ist eine Unterschlagung (§ 246 Str. G. B.), wenn der Vorsatz bestand, daß infolge der Verpfändung die Sachen dem Eigentümer dauernd entzogen werden oder werden sollen (R. G. E. Stras. Bd. 26 S. 230).

Zu 4: Eine Aufklärung über den Verbleib der Baugelder können Sie im Zivilprozeß nur dann verlangen, wenn dies für eine von Ihnen zu beweisende Prozeßbehauptung unmittelbar von Bedeutung ist.

Nach § 1 des Gesetzes über die Sicherung von Bauforderungen vom 1. Juni 1909 ist der Empfänger von Baugeld (= Geldbeträgen), die zum Zwecke der Bestreitung der Baukosten unter Sicherung des Geldgebers durch Hypotheken oder Grundschulden oder durch künftige Eigentumsübertragung gewährt werden) verpflichtet, das Baugeld zur Befriedigung der an der Bauherstellung beteiligten Personen zu verwenden. Die vorsätzliche Verletzung dieser Pflicht zum Nachteile der Baugläubiger wird bei Zahlungseinstellung oder Konkurs des Baugeldempfängers nach § 5 des Gesetzes mit Gefängnis bestraft. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“