

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 89-90

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

65. JAHR 1931

4. NOVEMBER

B 45

BERLIN SW 48

## DIE BAUWIRTSCHAFT IN DER NOTVERORDNUNG DAS ERGEBNIS EINER UMFRAGE

Die dritte Notverordnung vom 6. Oktober 1931 beschäftigt sich u. a. auch mit der Bauwirtschaft, deren wichtigste Bestimmungen wir bereits im „Nachrichtendienst“ in Nr. 85/84 der „Deutschen Bauzeitung“ vom 14. Oktober d. J. veröffentlicht haben.

Diese Bestimmungen haben die Baukrise, die allerdings schon vor der dritten Notverordnung vorhanden war, zweifellos weiter verschärft, da die dem Baumarkt zur Verfügung stehenden Mittel eine weitere Kürzung erfahren haben.

**Welche Vorschläge bzw. Maßnahmen sind im Augenblick erforderlich, um die durch die neue Notverordnung verschärfte Krise der Bauwirtschaft zu mildern?**

Diese Frage richteten wir an Persönlichkeiten, die sich vorwiegend mit dem Wohnungs- und Siedlungswesen und mit der Finanzierung dieses Problems befaßt haben. Bei Sichtung des bisher vorliegenden Materials mußte festgestellt werden, daß die Notmaßnahmen der Reichsregierung, die Arbeitslosigkeit durch Umsiedlung der Erwerbslosen zu mildern, in Fachkreisen sehr verschieden bewertet wird. Nicht der Gedanke selbst stößt auf Widerspruch, sondern vielmehr die Art und Weise seiner Ausführung wird von maßgebenden Fachleuten kritisiert.

Demzufolge dürften die folgenden Vorschläge, die uns auf unsere Umfrage zugegangen sind, viel zur Klärung des Wohnungs- und Siedlungsproblems beitragen. Wie inzwischen bekannt geworden ist, werden vom Reichssiedlungskommissar Dr. Saassen demnächst weitere Ausführungsbestimmungen über die Erwerbslosensiedlung veröffentlicht, die u. a. auch die näheren Landesbestimmungen zur Notverordnung enthalten. Wir werden hierauf noch eingehend zurückkommen.

Die Schriftleitung.

\*

Dr. Karding, Direktor der Gemeinschaftsgruppe deutscher Hypothekenbanken, Berlin, dessen Ausführungen als Finanzmann uns besonders wertvoll erscheinen, äußert sich über die zukünftige Wohnungswirtschaft auf Grund der Notverordnung folgendermaßen:

„Die Krise in der Bauwirtschaft ist nicht durch die Notverordnung hervorgerufen oder verschärft worden. Sie ist schon vorher ausgebrochen, die Notverordnung hat nur aus dieser Krise die notwendigen Folgerungen gezogen. Die Bereitstellung großer Beträge aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer für den Wohnungsbau hat in dem Augenblick ihre Berechtigung verloren, wo der Wohnungsmangel aufhört. Nicht als ob es nicht auch weiter erwünscht und zum Teil notwendig wäre, neue gesunde Wohnungen zu schaffen, die an die Stelle überalterter, ungesunder, verwahrloster Wohnungen treten können. Der (objektive) Bedarf an solchen Wohnungen ist auch weiter vorhanden

und wird fühlbar bleiben. Es hat jedoch keinen Wert, neue und nach Baukosten und Zinslast notwendig noch immer teure Wohnungen herzustellen, wenn die Familien, welche sie beziehen sollen, außerstande sind, die dafür erforderlichen Mieten aufzubringen.

Unser Wohnungsstandard, namentlich bei den Neubauten, war aufgebaut auf den Einkommensverhältnissen der Jahre 1927 bis 1929. Mit dem Rückgang der Wirtschaftskonjunktur, vor allem mit dem Rückgang der Besoldungen und Gehälter, ist notwendig eine allgemeine Einschränkung gerade auf diesem Gebiete verbunden. Der Mangel der Nachfrage, nicht der Mangel an Baukapital hat die Wohnungskrise geschaffen.

Hiernach kann eine Milderung dieser Krise nicht erreicht werden durch eine neue künstliche „Wiederankurbelung“ des Wohnungsneubaus. Er wird für die nächste Zeit praktische Bedeutung nur noch insoweit haben, als es sich um lokale Besonderheiten infolge Verschiebung der Bevölkerung und um Beschaffung von Kleinstwohnungen handelt. Darüber hinaus würde er zu immer neuen Fehlinvestitionen führen, an denen entweder die Bauunternehmer oder die Bauherren zugrunde gehen müßten.

Dagegen bleibt für die nächsten Jahre das große Aufgabengebiet der Erhaltung und Wiederinstandsetzung der Altbauten und die Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Wohnungen, besonders auch der Großwohnungen, in diesen Altbauten. Es handelt sich bei diesen nicht nur um die Höhe der Miete, sondern auch um eine Verschiebung der Wohnsitten. Auch bei Besserung der Wirtschaftslage werden die jetzt leer gewordenen Großwohnungen und Mittelwohnungen nur zu einem geringen Teil wieder vermietbar werden. Andererseits liegen hier Arbeitsmöglichkeiten von allergrößtem Umfange vor, die auf Jahre hinaus der Bauwirtschaft, wenn sie sich aus den Übertreibungen der letzten Jahre wieder auf ein normales Volumen zurückentwickelt hat, genügend lohnende Arbeit geben werden.

Vom Standpunkt der Allgemeinheit aus gesehen sollte die Erhaltung vorhandener Werte nicht geringer eingeschätzt werden als die Schaffung neuer. Es wäre deshalb die Bereitstellung der für den Wohnungsbau noch übrig gebliebenen Teile der Hauszinssteuer für die Wiederherstellung der Altbauten und die Teilung der Großwohnungen eine natürliche Aufgabe. Der Rahmen, in dem bisher Hauszinssteuermittel für solche Zwecke freigegeben sind, müßte allerdings erheblich erweitert werden. Aber es scheint mir wahrhaftig volkswirtschaftlicher zu sein, etwa eine sonst unverwertbare Großwohnung mit 2000—5000 RM Hauszinssteuerzuschuß in drei neue verwertbare Kleinwohnungen umzuwandeln, als eine solche Kleinwohnung in einem Neubau für 6000 bis 10 000 RM herzustellen.“

Der Präsident der Württemberg. Wohnungskreditanstalt in Stuttgart ist hinsichtlich der Finanzie-



haltung des Wohnungs- und Siedlungswesens für Erhaltung der II. Hypothek und bemerkt hierzu:  
„Es ist in den jüngsten Kämpfen um Hauszinssteuer, Wohnungs- und Siedlungswesen der Hauptgedanke, nämlich die Erhaltung der zweiten Hypothek, viel zu kurz gekommen. Die Mittel für 1951 werden nicht reichen, um nur auch das Feld der verkürzten Bauprogramme zu bereinigen. Wer springt für 1952 in die Lücke zwischen 50 und 80 v.H. der Beleihungen? Somit: Die Fortführung des deutschen Wohnungs- und Siedlungswesens im Jahre 1952 ist abhängig von der Weitergewährung des Wohnungsbauanteils der Hauszinssteuer in irgendwelchem Umfang. Alles andere kommt in zweiter Linie.“ — —

**Architekt Dipl.-Ing. Erich Leyser, Geschäftsführer des „Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen“**, Berlin-Halensee, ist gleichfalls für eine sofortige Organisation des zweitstelligen Hypothekarkredits, indem er ausführt:

„Der Wohnungsbau ist aber ohne zweite Hypotheken nicht möglich. Die Lücke füllte die Hauszinssteuer aus. Baut man sie ab, muß man anderen zusätzlichen Kredit schaffen. Dabei ist zur Zeit durch die Börsenschließung und die Kursverluste der Pfandbriefe die Beschaffung der ersten Hypothek fast unmöglich. Woher dann in Zukunft die zweite Hypothek nehmen?

Die wichtigste Aufgabe aller am Bauen beteiligten Kreise ist

#### die sofortige Organisation des zweitstelligen Hypothekarkredits,

um überhaupt in absehbarer Zeit wieder einmal den Wohnungsbau auf die Beine stellen zu können. Die Zeit drängt. Bis zum endgültigen Inkrafttreten der Notverordnung am 1. April 1952\*) müssen die Vorarbeiten geleistet sein. Sie bestehen meiner Meinung nach in einem Sammeln der Reste aus der Hauszinssteuer als Unterlage für ein zweitstelliges Hypothekarinstitut. Die Bürgschaftsübernahme für diese zweiten Hypotheken muß geregelt werden. Es braucht nicht nur mit Staatskrücken zu sein, sondern es kann auch die Selbsthilfe der beteiligten Hypotheknehmer herangezogen werden. Durch möglichst viel Sicherheitseinschaltung und solide Finanzierung muß das Vertrauen wiederhergestellt werden, um auch private Gelder, soweit solche überhaupt noch verfügbar sind, heranzuziehen. Eine große Aktion mit Hilfe aller beteiligten Kreise einschließlich der Hypothekenbanken und auch der Bausparkassen muß eingeleitet werden. Es würde zu weit führen, die Möglichkeiten dieser Vorschläge an dieser Stelle auszuführen, sie müssen von einem Gremium der besten Sachverständigen sofort geprüft werden und bis zum April realisiert sein.“

Ferner beschäftigt sich der Verfasser noch mit der weiteren Kürzung der Hauszinssteuermittel und ist der Ansicht, daß nach der neuen Notverordnung das Schicksal der Bau- und Wohnungswirtschaft besiegelt wäre:

„Alles greift in den bequemsten Hauszinssteuertopf. 50 v.H. aus dem Aufkommen von über 1600 Millionen hat schon bisher der Fiskus für Verwaltungszwecke benötigt. Weitere 550 Millionen wurden durch die Notverordnung vom 1. Dezember 1950 vom Wohnungsbauanteil fortgenommen. Schon diese Kürzung hat statt der von mir vorausgesagten Arbeitslosigkeit von 200 000 Bauarbeitern in der sonstigen Hochsaison im Juli 1951 über 500 000 brotlos gemacht. So muß sich die weitere Reduzierung katastrophal auswirken. 12 v.H. sollen für die kommunale Umschuldung verwendet werden, 20 v.H. dem Hausbesitz gegeben werden, obwohl für die höhere Verzinsung der Aufwertungshypotheken nach Berechnung des Städtetages 15 v.H. genügen. Der Wohnungsbauanteil wird so auf ein Viertel reduziert, auf etwa 10 v.H. des ohnehin geringeren Aufkommens.“

\*) Hier irrt der Verfasser. Die Notverordnung ist mit dem Tage der Verkündung in Kraft getreten, während die zwanzigprozentige Kürzung der Hauszinssteuer erst am 1. April 1952 in Kraft tritt. D. Red.

Dazu kommt die Reduzierung der Sparkassenbestände an ersten Hypotheken auf 40 v.H. ihrer verfügbaren Mittel, die durch Abhebungen erheblich eingeschrumpft sind und somit nicht nur nicht mehr neu beleihen können, sondern 20 v.H. ihrer alten Hypotheken kündigen müssen. Weiterhin wirkt hemmend das an ein Verbot grenzende Genehmigungsverfahren für etwaige kommunale Zusatzkredite. Schon mit der Notverordnung vom 1. Dezember v. J. hatte man erreicht, daß mehr für erwerbslose Bauarbeiter aufgewendet werden mußte, als die entzogenen Mittel aus der Hauszinssteuer betragen.“

\*

Zum Siedlungsproblem selbst, ob Rand- oder Landsiedlung, einschließlich der Finanzierung sind uns weitere beachtenswerte Vorschläge zugegangen.

**Dr.-Ing. Richter, Dir. der Westf. Planungsstelle für Siedlungswesen, Münster i. W.**, sieht die Voraussetzungen für ein gedeihliches Arbeiten der Bauwirtschaft auf dem Gebiete des Siedlungswesens in folgender Form:

„Die Frage nach einer Milderung der Krise der Bauwirtschaft läuft praktisch darauf hinaus, in welchem Maße es möglich ist, die bisherigen Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungsbaues durch andere Bautätigkeit zu ersetzen. Es sind hier vor allem die verschiedensten Formen der Ansiedlung, welche die Bauwirtschaft vor große und neue Aufgaben stellen. Herr Reg.- und Kulturrat Dr. Karutz, Berlin, schätzt, daß jährlich 30 000 bis 50 000 wirtschaftlich selbständige ländliche Siedlerstellen von 5 bis 20 ha geschaffen werden können.“

Dazu kommt der Ansatz von Landarbeitern in wirtschaftlich nicht selbständigen Kleinstellen. Gärtner-siedlung erfordert hohen Kapitalaufwand und tritt wie Spezialsiedlung von Handwerkern und dergleichen zahlenmäßig nicht besonders hervor. Dagegen handelt es sich bei der Ansiedlung von Industriearbeitern in Gartenbaustellen um ein Massenproblem. Die Parole, jeder Wohnung das Gartenland anzugliedern, aus dem die Familie sich weitgehend selbstversorgen kann, soll auch von öffentlicher Hand gefördert werden, indem zunächst sofort 100 000 Erwerbslose angesiedelt werden sollen. Professor Dr. Bruck, Münster, glaubt im Endergebnis mit dem Ansatz von 2 bis 5 Millionen Menschen rechnen zu dürfen.

**Man erkennt, daß die aus diesen Ansiedlungen erwachsende Bautätigkeit nicht in der Lage sein wird, die abgestoppte Wohnungsbautätigkeit zu ersetzen,**

sie bildet aber auf eine längere Reihe von Jahren hinaus ein festes Kontingent, auf das sich die Bauwirtschaft bestimmen verlassen kann. Man kann es nicht tief genug bedauern, daß sich die Bauwirtschaft nicht frühzeitig auf diese Entwicklung des Siedlungswesens eingestellt hat, die einsichtsvolle Siedlungsfachleute und Wirtschaftler seit Jahren in aller Öffentlichkeit gepredigt haben. — Ich verweise auf die seit 1928 erfolgten Ausführungen des Verbandsdirektors Dr. Rob. Schmidt, Essen, über den Großkreislaufbau und die seit 1925 von Professor Dr. Bruck, Münster, aus der weltwirtschaftlichen Lage gefolgerte, immer wieder hervorgehobene Notwendigkeit, das deutsche Volk wieder in verstärktem Maße der landwirtschaftlichen Produktion zuzuführen. — Es fehlt jetzt der Übergang, so daß für die Bauwirtschaft eine Lücke klafft, die naturnotwendig die Vernichtung einer größeren Anzahl von Existenzen in der Bauwirtschaft mit sich bringen muß. Wie kann nun schnell geholfen werden?

Der erste Ansatz von 100 000 erwerbslosen Industriearbeitern unter Hergabe der Reichsmittel hat sofort da zu erfolgen, wo Nebenerwerbsmöglichkeiten nachgewiesen und Grund und Boden aus öffentlicher Hand zur Verfügung gestellt werden.

Damit nun keine Fehlleitung des weiteren Siedlungsaufbaues und damit der Bauwirtschaft stattfindet, sind sofort folgende Maßnahmen durchzuführen:



1. Länder bzw. Provinzen stellen durch ihre Landesplanungen (im Rhein-Ruhr-Gebiet der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk) Siedlungspläne für den Ansatz aller Art von Siedlungsstellen mit eingehender Begründung der Wirtschafts-, Verkehrs- und Arbeitsverhältnisse, Bodenpreise und Bodenbeschaffungsverhältnisse fest, die auch abschnittsweise dem Reichsarbeitsministerium einzureichen sind.

2. Das Reichsarbeitsministerium prüft auf Grund der eingereichten Pläne die Förderungswürdigkeit.

3. Den vorhandenen Organisationen der bewährten Siedlungsgesellschaften und den mit diesem Siedlungsaufbau bereits vertrauten provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften wird die finanzielle Betreuung der Siedlungen und Durchführung des Grunderwerbs sowie der Geländeerschließung im Benehmen mit den Gemeinden von Reichs wegen übertragen. Im Wege stehende baupolizeiliche Bestimmungen können für diese Unternehmungen außer Kraft gesetzt werden.

4. Erlaß einer Notverordnung, nach der im Rahmen der Landesplanungen für den Siedlungsansatz Grund und Boden durch die Träger des Unternehmens im vereinfachten Verfahren enteignet werden kann.

Damit ist der Weg für die Bauwirtschaft frei. Sie kann sich so der eigentlichen Bautätigkeit ungehindert und nach übersehbarem Programm widmen, wodurch ihr auf diesem Gebiet die notwendige stetige Arbeit weitmöglichst gesichert erscheint.“ — —

**Die Gemeinn. Siedlungs-Gesellschaft Oldenburg m. b. H.,** Oldenburg, Wohnungsfürsorgegesellschaft des Freistaates Oldenburg, die sich schon seit einiger Zeit mit vorstädtischem Wohnungsbau befaßt hat, macht auf Grund ihrer Erfahrungen folgende Vorschläge:

„Zu den Maßnahmen zur Seßhaftmachung der Bevölkerung auf dem Lande ist allgemein zu sagen, daß der Anreiz zu bäuerlicher Siedlung nicht zu hoch eingeschätzt werden darf in einer Zeit, wo die Produkte bäuerlicher Wirtschaft auf dem Wege sind, überhaupt keinen Markt mehr zu finden. Die Preise für Schlachtvieh z. B. fielen im letzten Jahre von 120 v. H. des Vorkriegspreises auf fast 60 v. H. für den Erzeuger, die Preise anderer bäuerlicher Produkte scheinen dieser Entwicklung folgen zu wollen.

Für die vorstädtische Siedlung sind diese Hemmungen von nicht so einschneidender Bedeutung, da hier in erster Linie für den eigenen Bedarf gearbeitet wird. Sie steckt aber vorläufig noch so sehr im Versuchsstadium, daß es unbedingt notwendig ist, die verhältnismäßig lange Frist, die noch verstreichen wird, bis die hierfür vorgesehenen Gelder fließen, zur Durchführung kleiner Versuchs-siedlungen an möglichst vielen verschiedenen Orten unverzüglich zu benutzen und die hierfür erforderlichen Mittel etwa aus der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge bereitzustellen.

Da unsere Tätigkeit schon bisher sich zum großen Teile mit vorstädtischem Wohnungsbau mit großer Landbeigabe befaßte, sei als wesentlichste der bisherigen Erfahrungen hier folgendes herausgestellt.

Nur in Zeiten der Erwerbslosigkeit oder Lebensmittelpknappheit wird eine große Entfernung von der Stadt gern in Kauf genommen. Sollen die vorstädtischen Siedlungen auch in besseren Zeiten ihren Zweck erfüllen, so müssen die Verbindungen zur Stadt gut und billig sein. Für Kleingärten dürfte daselbe gelten.

Aus der ganzen Maßnahme muß die Gemeindepolitik vollständig ausgeschaltet werden. Wenn der Reichskommissar von der in § 19 gegebenen Möglichkeit, die Gemeinden zu Rückbürgschaften heranzuziehen, Gebrauch machen will, wird daraus unbedingt ein Hemmschuh für sachgemäße Abwicklung, da bei den meisten Verfahren die beteiligten Interessen über die Gemeindegrenzen hinausgehen.“ — —

**Architekt Dr.-Ing. Ernst Runge,** Berlin, der schon häufiger über die Stadtrandsiedlung in der DBZ geschrieben hat, ist der Meinung, daß, wenn die im Fluß befindliche Bewegung der Stadtrandsiedlung ein Hilfsmittel sein soll, um Millionen Arbeitsloser in bescheidenem Rahmen Arbeitsmöglichkeit zu schaffen, im großen und ganzen der neuen Notverordnung zugestimmt werden kann:

„Soweit es sich um landwirtschaftliche Siedlung handelt, ist die Verteilung auf dem Wege über die deutsche Siedlungsbank durchaus als richtig anzuerkennen. Das, was man aber bisher über die Förderung der vorstädtischen Kleinsiedlung gehört hat, stimmt bedenklich.

**Parzellen von 2 bis 4 Morgen Größe sind das Ungeeignetste, das man sich denken kann.**

Der großstädtische Arbeiter, sei er arbeitslos, Kurzarbeiter oder voll beschäftigt, ist bestenfalls in der Lage, eine Parzelle bis zu einem Morgen Größe mit dem eigenen Spaten zu bearbeiten; um sich zusätzliche Ackernahrung zu schaffen, reicht eine Parzelle von dieser Größe aus.

Wenn es sich nicht darum handelt, lediglich zusätzliche Ackernahrung zu schaffen, sondern wenn man dem Siedler die Gelegenheit geben will, sich auf eigener Scholle vollkommen zu ernähren, dann reichen 2 bis 4 Morgen, im Osten Deutschlands wenigstens, bei weitem nicht aus.

Es ist also absurd, gerade die Landgrößen zu wählen, von denen von Regierungsseite aus gesprochen wird. Vorstädtische Kleinsiedlungen können nur aus kleinen Parzellen bestehen.

**Es ist auch falsch, reine Erwerbslosensiedlungen zu errichten.**

Eine Mischung von Erwerbstätigen und Erwerbslosen ist notwendig, da die noch vorhandenen Geldmittel der Erwerbstätigen, die von diesen zum Anbau ihrer Parzelle und zum Ausbau ihrer Wohnhäuser mobilisiert werden, Arbeitsmöglichkeit auch für den Erwerbslosen schaffen.“

Ferner ist Dr. Runge der Ansicht, daß man die Förderung der vorstädtischen Kleinsiedlung für die Bauwirtschaft nicht gering einschätzen sollte:

„Der Umsatz an Baumaterialien ist größer, als man im allgemeinen glaubt. Die Möglichkeit, fertige Bauteile abzusetzen, ja, fertige Häuser zu liefern, ist vorhanden. Es fehlt bisher lediglich das Interesse der großen Firmen und die Umstellung auf einen Betrieb, der bisher angesichts der bequemeren und größeren Bauaufgaben innerhalb der Stadt vernachlässigt wurde.

Ich sehe daher in der veränderten Leitung der Hauszinssteuermittel, die nicht mehr in die Stadt, sondern in das Gebiet außerhalb der Stadt fließen, keinen unvermeidbaren Schaden für die Bauwirtschaft, wohl aber einen ungeheuren sozialpolitischen Gewinn.

Es ist selbstverständlich, daß eine solche Umstellung Schwierigkeiten, auch Verluste bringt. Die Umstellung ist aber nötig, da auf anderem Wege eine Einschaltung des Arbeitslosenheeres in den Produktionsgang, und sei es nur in der Form, daß der Arbeitslose einen Teil seiner Nahrung auf eigener Scholle gewinnt, unmöglich ist.“ — —

**Generaldirektor Nadolny von der Ostpreußischen Heimstätte,** Königsberg i. Pr., macht bemerkenswerte Vorschläge zum Siedlungsproblem in bezug auf die Arbeitslosigkeit:

„Als wichtigste Aufgabe von Staat und Wirtschaft muß unter den augenblicklichen Verhältnissen die Beseitigung der außerordentlich drückenden Arbeitslosigkeit angesehen werden. Diese Aufgabe hat für den weiteren Bestand unseres Volkes eine solche Bedeutung, daß man sich fragen muß, ob nicht Nachteile, wie eine etwaige Verschärfung der Krise in der Bauwirtschaft, so bedauerlich sie an und für sich ist, mit in Kauf zu nehmen sind.

In den Dienst der Aufgabe stellt die letzte Notverordnung die für den Wohnungsbau verbleibenden, um 20 v. H. verkürzten staatlichen Mittel der Gebäudeeinkommensteuer. Für die Bau-



wirtschaft, soweit sie nicht das Siedlungswesen selbst betrifft, ist damit ein Zustand geschaffen, der die Forderung des Unternehmertums nach Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft erfüllt. Von der Unternehmerseite gesehen kann man daher von einer Verschärfung der Krise der Bauwirtschaft, hervorgerufen durch die letzte Notverordnung, eigentlich nicht sprechen. Sie ist eine Folge des Versagens des Hypothekenmarktes und der allgemeinen Verarmung unseres Volkes, das nicht mehr in der Lage ist, ersparte Überschüsse in Bauten umzusetzen. Die Bauwirtschaft umfaßt als die drei wichtigsten Gruppen: die Gruppe der Baustoffhersteller, die der Unternehmer und die der Handwerker und Arbeiter. Ein recht erheblicher Prozentsatz der zur Zeit Arbeitslosen wird von den letzteren gestellt. Man darf annehmen, daß gerade sie, als mit der Bauherstellung vertraute Leute, die Gelegenheit, durch eigene Arbeit eine Selbstversorgerstelle am Stadtrand oder auch eine ländliche Siedlung zu erwerben, mit Eifer ergreifen werden. Man darf weiter annehmen, daß die vom Reich beabsichtigte Selbstversorgeriedlung in einem gewissen Umfange fachlich erfahrene Hilfskräfte nicht entbehren kann, besonders dann nicht, wenn sich die Siedler zu Gruppen zusammenschließen und in gemeinsamer Arbeit unter Hinzuziehung freiwilliger Mitarbeiter aus Freundes- und Bekanntenkreisen ihr Ziel zu erreichen suchen, wobei die durch den freiwilligen Arbeitsdienst gegebenen Möglichkeiten sachgemäß mit ausgewertet werden könnten.

Da der Hypothekenmarkt für lange Zeit geschwächt bleiben wird und eigene Mittel der Bauherren kaum noch in Ansatz gebracht werden können, **so scheint für eine Bautätigkeit in nennenswertem Umfange der vom Reich gemachte Versuch der Auswertung der verbleibenden staatlichen Mittel tatsächlich der einzige Ausweg.**

Die Mittel des freien Geldmarktes werden durch die Leistungen der Siedler ersetzt. Ich halte es nicht für ausgeschlossen, daß im Endergebnis die insgesamt an Baustoffen und Arbeit in der neuen Bauwirtschaft festgelegten Mittel etwa den gleichen Wert erreichen, wie er in früheren Jahren mit Hilfe der Hauszinssteuer erstellt werden konnte.

Die Maßnahme des Reiches scheint mir demnach ein wirksames Mittel zu sein, der Arbeitslosigkeit in der Bauwirtschaft entgegenzutreten. Sie wird darüber hinaus der Baustoffherzeugung und dem Bauhandwerk ein verhältnismäßig gutes Maß von Beschäftigung bringen."

Anschließend kommt der Verfasser auf die Bauunternehmen zu sprechen, die sich nach seiner Ansicht umstellen müßten:

"So günstig sich die Maßnahme für die Arbeitnehmerseite auswirken kann, so wenig ist bei ihr an den Arbeitgeber, in erster Linie also den Unternehmer, gedacht. Auf den ersten Eindruck könnte es scheinen, als ob sich für ihn überhaupt keine Möglichkeit zur Mitarbeit bietet. Der erste Eindruck ist aber stark beeinflusst von den Umständen, unter denen die Arbeitnehmerschaft bisher zu arbeiten gewohnt war. Diese könnten für die kommende Entwicklung nicht mehr als gegeben angesehen werden.

**Die Unternehmerschaft, soweit sie sich in den Arbeitsvorgang einzuschalten gewillt ist, wird sich also entsprechend umstellen müssen.**

Sie tut dabei gut, sich darauf zu besinnen, worin ihre eigentliche Bedeutung für die Bauwirtschaft besteht. Ihre Heranziehung erfolgte bisher in erster Linie wegen der wertvollen Erfahrungen, die sie bei der Einleitung und Durchführung eines Bauwerkes besitzt. Diese wertvolle Eigenschaft wird man auch unter den jetzigen Verhältnissen besonders dann gern in ein Siedlungsvorhaben einzubinden bestrebt sein, wenn es sich um die Ansetzung größerer Gruppen handelt.

Dem Klein- und Mittelunternehmer kann die neue Maßnahme des Reiches also doch eine Möglichkeit zur Weiterarbeiten geben. Wichtig wird dabei sein, daß für den geringen Verdienst, den er zu erwarten hat, auch die nötigen Sicherheiten vorhanden sind.

Ungünstiger liegen die Verhältnisse für den Großunternehmer. Ihm wird es kaum möglich sein, sich in der eben angedeuteten Weise in die Bautätigkeit einzuschalten. Ihm bleibt eigentlich nur die Möglichkeit, durch Herstellung montagefertiger Häuser im Serienbau die Baukosten derart zu drücken, daß das Selbstsiedlerverfahren zum Teil überflüssig wird und sich nur auf die Aufstellung der montagefertig gelieferten Häuser beschränkt. Ich bin überzeugt, daß es im Großunternehmertum findige Köpfe genug gibt, die aus der gegebenen Lage noch eine Arbeitsmöglichkeit zu entwickeln verstehen." — —

**Oberbürgermeister Dr. Geisler, Gleiwitz, ist Gegner der Randsiedlung aus folgenden Gründen:**

"Angeblich soll durch die Randsiedlung dem Wohnungselend in der Stadt gesteuert werden. Das ganze Gegenteil wird der Fall sein. Wir hatten bereits in dieser Beziehung den ersten Orts termin. Es wurde zunächst festgestellt, welche Rente die Siedler herauswirtschaften müßten. Dann kamen die landwirtschaftlichen Sachverständigen zu Wort. Diese erklärten, daß bei den schlechten Böden im städtischen Randgebiet und insbesondere im vorliegenden Fall noch nicht ein Fünftel der Rente herausgewirtschaftet werden könnte, die der Siedler zur Erhaltung seiner Existenz und zur Erfüllung seiner Verpflichtungen benötigt, selbst wenn man das nicht unerhebliche Mehr der gesteigerten Unterhaltungskosten für die viel zu leichten Bauten außer Betracht läßt. Auf Grund dieser erschütternden Feststellung haben sämtliche Vertreter sowohl der öffentlichen wie der privaten Hand, sowohl des Landkreises wie des Stadtkreises die Randsiedlungen abgelehnt. Das geschah,

**obwohl in Oberschlesien noch Hunderte, ja Tausende von Obdachlosen, insbesondere Flüchtlingen, wohnlich noch nicht untergebracht sind.**

Man sah eben ein noch viel größeres Unglück darin, diese unglücklichen Menschen mit einem sogenannten Scheinbesitz zu beglücken, um ihnen denselben bald darauf als einen trostlosen Trümmerhaufen wieder abnehmen zu müssen."

Dr. Geisler warnt vor solchen schädlichen Experimenten. Nur für Klein- und Kleinstwohnungen kämen nach seiner Ansicht brauchbare Vorschläge in Betracht, die bei solider Bauart folgende wären:

„1. Die Reichssteuerfreiheit, die bereits jetzt auf acht Jahre für Bauten bewilligt ist, die im Jahre 1931 und später errichtet werden, muß durch eine entsprechende staatliche und kommunale Steuerfreiheit ergänzt werden.

2. Der Baumeister, welcher einen Bau errichtet, der eine bestimmte, örtlich festzusetzende Miethöhe nicht übersteigt, erhält Freiheit von den Erwerbslosenbeiträgen für die Bauarbeiten an dem betreffenden Bau. Das gleiche gilt für den Ziegel- oder Holzlieferanten und jeden sonstigen Lieferanten von Baumaterial, wenn er das Baumaterial nicht über einen bestimmten Höchstpreis liefert, der für die einzelnen Bezirke von der Regierung festgesetzt wird.

3. Der private Geldgeber, welcher mindestens 50 v. H. des Baukapitals für einen solchen Bau hergibt und dafür nicht mehr als 4 v. H. Zinsen und 2 v. H. Tilgung nimmt, erhält die gleichen Steuerprivilegien wie die Zeichner der steuerfreien Reichsbahnanleihe.

4. Endlich ist eine Zwangsanleihe von mindestens 500 Mill. RM zu 4 v. H. Zinsen und 2 v. H. Tilgung anzulegen, die dazu verwendet wird, um ohne irgendwelchen Aufschlag für solche Bauten die Deckung bis zu 75 v. H. des Baukapitals zu bestreiten. 25 v. H. müssen Eigenkapital sein. Dabei könnten die



Kosten für den Baugrund und die Baureifmachung herausgenommen und der Finanzierung durch Hauszinssteuern überantwortet werden.

5. Die Verteilung solcher notfinanzierten Bauten dürfte nicht schematisch und auch nicht statistisch über das ganze Reichsgebiet vor sich gehen, sondern nach den Gesichtspunkten der dringendsten tatsächlichen Not, um zunächst diejenigen unterzubringen, welche mitsamt ihrer Familie völlig wohnungslos dastehen und auf diese Weise nicht bloß selbst, sondern zugleich mit dem heranwachsenden Geschlecht buchstäblich an Leib und Seele zugrunde gehen. Gerade dieser Gesichtspunkt rechtfertigt die Aufnahme der vorgeschlagenen Zwangsanleihe weit mehr als die Aufnahme der freiwilligen Reichsbahnleihe.“ — —

Oberbürgermeister Dr. Stadler, Kassel, ist gegen jegliche Sondermaßnahme für die Bauwirtschaft:

„Außer den Arbeiten, die zur Unterhaltung des in Bauwerken investierten Kapitals nötig sind, kann nur ein begrenzter Kreis von Unternehmungen durchgeführt werden. Im Verkehrswesen beispielsweise sind nur dann neue Wege anzulegen, wenn das Verkehrsnetz nützlich ergänzt wird, ohne daß ein anderes bestehendes Verkehrsmittel geschädigt wird; im Wohnungswesen dürfen Neubauten nur unternommen werden, wenn dadurch kein vor-

handener Wohnraum außer Nutzung gestellt wird. Auch mit diesen Einschränkungen lassen sich aber noch genug Arbeiten in der Bauwirtschaft nennen, die wertbildend sein können und den Verbrauch von Inlanderzeugnissen steigern.

Die Richtigkeit bei der Auswahl der geeigneten Unternehmungen ist aber gefährdet, wenn durch Beihilfen, die einseitig der Bauwirtschaft gegeben werden, eine Verschiebung der tatsächlichen Verhältnisse eintritt, die zu Unklarheiten führt.

Es ist deshalb richtiger, statt Sondermaßnahmen für die Bauwirtschaft zu ergreifen, die Grundlagen für die Wirtschaft im allgemeinen zu verbessern. Aber auch hemmende Sondermaßnahmen, die beispielsweise in der Wohnungszwangswirtschaft liegen, müssen der Bauwirtschaft so bald wie möglich genommen werden. Wenn die eingeleiteten Bestrebungen, die Preise zu senken und Zinssätze zu ermäßigen, Erfolg haben, wird auch die Bauwirtschaft die heißersehnte Belebung erfahren. Es ist besser, diesen schon eingeschlagenen Weg zielbewußt zu verfolgen, als Nebenmaßnahmen zu ergreifen, die das Fortkommen auf dem Hauptwege verlangsamen.“

\*

Da uns noch weitere Zuschriften zugegangen sind, bringen wir in Nr. 47 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ einen Schlußartikel. — — gel.

## BAUSPARKASSEN UND ARCHITEKTENSCHAFT

Das Baugewerbe liegt in einem Maße danieder, wie es bisher nie gehaut worden ist. Selbst der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren noch erhebliche Beschäftigungsmöglichkeiten schuf, beginnt zu erliegen. Die Gründe liegen in erster Reihe in dem immer fühlbarer werdenden Kapitalmangel. Das vorhandene private Kapital scheut die Anlage im Wohnungsbau, weil es dabei zuviel Risiken und zu wenig Verdienstmöglichkeiten sieht. Das öffentliche Kapital wird für anderen Bedarf absorbiert. Unter diesen Zuständen leidet neben allen anderen Beteiligten besonders der Architektenstand, in dem sich der geistige Träger und das künstlerische und technische Gewissen des Baugewerbes verkörpern. Mit ihm leidet daher das ganze Gewerbe mannigfache Not. Um aus dieser Not herauszukommen, muß jeder sich bietende Weg gewissenhaft geprüft werden. Neuerdings erscheint nun als Möglichkeit, dem Baugewerbe Beschäftigung zu schaffen, die Finanzierung des Wohnungsbaues durch Bausparkassen.

Die Arbeitsweise dieser Unternehmen ist bekannt. Eine Bausparkasse schließt eine Vielheit von Personen zusammen, indem sie jedem die vertragliche Verpflichtung zur regelmäßigen Einzahlung von Bausparraten auferlegt. Aus den so einkommenden Geldern werden in regelmäßigen Zeitabschnitten Baugelder an einzelne der beteiligten Bausparer ausgezahlt, wobei ein Teil dieser Auszahlungen nur Rückzahlungen der eigenen Leistungen des Sparerers, der übrige Teil aber ein Darlehen der Kasse an den Sparer ist, für das er im allgemeinen auf dem von ihm zu bauenden Eigenheim eine Hypothek bestellt, und das er alsdann durch erhöhte Einzahlungen zu tilgen, vielfach auch zu verzinsen hat. Es ist klar, daß auf diese Weise die meisten Bausparer schneller in den Besitz des für ein Eigenheim erforderlichen Geldes gelangen, als wenn sie für sich allein sparen würden. Die anderen Sparer helfen ihnen, indem sie entweder noch Sparraten oder schon die höheren Amortisationen einzahlen. Da nun durchweg kein oder nur ein geringer Zins berechnet wird, liegt für

viele Leute, die sonst nicht in der Lage wären, sich ein Wohnhaus zu bauen, ein starker Anreiz vor, sich an einem solchen Bausparverfahren zu beteiligen. Dadurch gelangen aber erheblich mehr Bauvorhaben von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Ausführung, als es ohne diese Einrichtungen der Fall wäre. Gerade in dem Umstand, daß es sich durchweg um kleine Einzelbauten handelt, die von dem Individualgeschmack einzelner Privatleute abhängen, liegt der große Wert, den dieser neue Wirtschaftszweig für den frei schaffenden Architekten hat. Der selbständige Einzelbauherr, der dem Architekten Arbeit und Verdienst gibt, kommt hier wieder zur Geltung. Welchen Umfang diese Bewegung genommen hat, erhellt z. B. daraus, daß die älteste deutsche Bausparkasse, die G. d. F. in Ludwigsburg, sich rühmen kann, in Deutschland jede Minute ein Eigenheim zu finanzieren. Für die Architektenschaft liegt also Grund genug vor, sich mit dieser Bewegung zu befassen. Leider haben sich, wie es bei jungen Bewegungen, namentlich in einer solch problematischen Zeit wie der gegenwärtigen, unvermeidlich ist, auch allerhand Mißstände gezeigt, die zu Erschütterungen des Bauspargedankens führen können. Um dem entgegenzutreten, ist das Bausparwesen nach englischem Vorbild unter öffentliche Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung gestellt worden. Das Nähere regelt das Reichsgesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931\*). Die Kenntnis der einschlägigen Vorschriften dieses Gesetzes kann daher jedem Architekten und jedem Bauwirtschaftler nur empfohlen werden. —

\*) Soeben erschien im Verlage der „Deutschen Bauzeitung“: „Das Gesetz über die Beaufsichtigung der Bausparkassen“ aus dem Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931, im Zusammenhange dargestellt und für die Praxis erläutert von Werner Meier, Oberregierungsrat im Reichsarbeitsministerium, Justus v. Gruner, Verwaltungsrechtsrat — Vorstand des Reichverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften e. V. Steif kartoniert 3,35 RM, in Ganzleinen geb. 4,20 RM. —



## WOHNUNGSBAU

In Düsseldorf noch 216 unfertige Wohnungen aus dem zusätzlichen Wohnungsbauprogramm! Im Oktober 1950 hatte bekanntlich die Reichsregierung 100 Mill. RM für ein zusätzliches Wohnungsbauprogramm zur Verfügung gestellt, um mit diesen Mitteln Kleinstwohnungen mit vorgeschriebenen Wohntypen und Wohnflächen zu bauen. Der Gedanke dabei war, durch einfaches Bauen auf die künftigen Wohnbauprogramme der Länder und Gemeinden richtunggebend einzuwirken. Als dann einige Zeit später über die Erfahrungen bei Durchführung dieses Programms im „Reichsarbeitsblatt“ ausführlich berichtet wurde, veröffentlichten wir in einem Aufsatz „Das Ergebnis des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms“ in Nr. 47/48 der DBZ vom 10. Juni d. J. in der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ (Nr. 22/23) das Ergebnis dieses Programms einschließlich einer übersichtlichen Zusammenstellung über die durchschnittlichen Kosten und Finanzierung dieser Kleinstwohnungen.

Man müßte nun annehmen, daß diese rund 26 000 Wohnungen, die nach den damaligen Richtlinien der Reichsregierung gebaut worden sind und nach den Angaben des Reichsarbeitsministeriums im Juni d. J. zur Hälfte bereits bezogen oder vor der Vollendung standen, in den folgenden Monaten fertiggestellt und vermietet worden sind. Leider haben sich auch bei diesen billigen und unter Aufsicht der Reichsregierung gebauten Kleinstwohnungen in der Finanzierung Schwierigkeiten eingestellt, die es mit sich brachten, daß noch heute in Düsseldorf 216 dieser Wohnungen im Rohbau sind und vorläufig nicht fertiggestellt werden können. Von den preuß. Regierungsbezirken steht Düsseldorf mit 1482 Wohnungen, die nach dem zusätzlichen Wohnungsbauprogramm zugeteilt waren, an zweiter Stelle, und wenn nun jetzt die von der Stadt Düsseldorf damals in Angriff genommenen 216 Wohnungen nicht mehr fertiggestellt werden können, so sind das etwa 15 v. H. der Wohnungen in einem einzigen Regierungsbezirk. Sollten derartige unfertige Wohnungen in anderen Städten ebenfalls vorhanden sein, so würden die Ausfälle den betreffenden Stadtverwaltungen außergewöhnliche Kosten verursachen und eine bedeutende Verschlechterung der an und für sich schon mißlichen Finanzlage der Städte zur Folge haben.

Wie wir dem „Düsseldorfer Stadtanzeiger“ entnehmen, entfallen von den zur Verfügung gestellten 100 Millionen auf den Regierungsbezirk Düsseldorf 4 Mill. und hiervon auf die Stadt Düsseldorf 700 000 RM. Der Magistrat der Stadt Düsseldorf beschloß damals, 2-Zimmer- zu 5500 RM, 3-Zimmer- zu 6700 RM und 4-Zimmer-Wohnungen zu 8000 RM zu bauen, so daß sich das Gesamtobjekt auf 1 409 400 RM stellte. Zu diesem Betrag sollte das Reich 700 700 RM bereitstellen, während der Restbetrag 708 700 RM als erste Hypothek von der Stadt beschafft werden sollte. Die Mittel des Reiches sollten als Darlehen gegeben werden. Die Zinsen betragen bei einprozentiger Verzinsung jährlich 7047 RM, die vom Januar 1954 ab bei voller Verzinsung (4 v. H.) auf 28 198 RM ansteigen würden.

Der Stadtverwaltung war es aber nicht möglich, die erste Hypothek in Höhe von 708 700 RM aufzutreiben. Infolgedessen hätte mit dem Bauen dieser 216 Wohnungen noch nicht begonnen werden dürfen, zumal in der Vorlage an die Stadtverordneten ausschließlich bestimmt war, daß erst nach Genehmigung des zusätzlichen Bauprogramms und nach Beschaffung der ersten Hypothek begonnen werden dürfe. Wenn nun trotzdem die Stadtverwaltung auf die in Aussicht stehende erste Hypothek in erheblichem Umfang Zwischenkredite aufgenommen hat, die natürlich nur kurzfristig sein können und über kurz oder lang fällig werden, so muß man ihr den Vorwurf machen, daß sie in diesem Falle selbst die Schuld trägt, wenn jetzt diese 216 Wohnungen nicht mehr fertiggestellt werden können.

Es wäre wünschenswert, wenn die Reichsregierung bzw. das Reichsarbeitsministerium als Aufsichts-

behörde, der doch wohl dieser Vorgang bekannt sein dürfte, hierüber nähere Mitteilungen veröffentlicht, ob dieser Fall vereinzelt dasteht, oder aber, ob in anderen Städten ebenfalls Kleinstwohnungen aus dem zusätzlichen Wohnungsbauprogramm nicht weitergebaut werden konnten. —

## RECHTSAUSKÜNFTE

### Arch. R. in K. (Haftung des Architekten.)

**Tatbestand und Frage.** Fragesteller hatte für eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m. b. H. Planung und Oberleitung von Wohnbauten zu leisten, die Ende 1927 fertiggestellt wurden. Fragesteller war gleichzeitig Gesellschafter, will nach vier Jahren ausscheiden und fordert seine Einlage zurück. Die Gesellschaft behauptet nun Mängel der Ausführung und will deren Beseitigung gegen die Forderung des Architekten als Gesellschafter aufrechnen. Dabei sind alle von der Gesellschaft gerügten Mängel während der Ausführung beseitigt worden, so daß also keine Bestandsungen mehr zu Recht bestehen können. Wie ist die Rechtslage?

**Antwort.** Aus der Anfrage geht nicht hervor, welcher Art die Mängel sind, für die Sie von der G. m. b. H. haftbar gemacht werden. Sie haften als Architekt und Bauoberleiter an sich nur für Schäden, welche durch Mängel des Entwurfs entstanden sind und ferner für Schäden, die auf mangelhafte Bauaufsicht zurückzuführen sind, letzterenfalls nur dann, wenn von dem in erster Linie verantwortlichen Bauunternehmer die Beseitigung der Schäden nicht mehr erreicht werden kann.

Da dem Vertragsverhältnis zwischen Ihnen und der G. m. b. H. nach Ihrer Angabe nicht die Vertragsbestimmungen der Gebührenordnung der Architekten und Ingenieure zugrunde gelegt worden sind — wonach Sie für Ihre Leistungen nur zwei Jahre nach ihrer Beendigung haften — so wären Ansprüche gegen Sie noch nicht verjährt; denn gesetzlich verjähren die Ersatzansprüche aus einem Werkvertrage (Planung) bei Arbeiten an einem Bauwerk erst in fünf Jahren seit Abnahme, und die Ansprüche aus einem Dienstvertrage (Bauoberleitung) unterliegen der normalen 30jährigen Verjährung.

Wenn die jetzt geltend gemachten Mängel aber bereits während des Baues geltend gemacht worden sind und alsdann die Differenzen zwischen Ihnen und dem Geschäftsführer der G. m. b. H. „beigelegt“ worden sind, so kann hieraus ein Verzicht auf spätere Ansprüche hergeleitet werden. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

### Arch. St. in W. (Haftbarkeit für Unfälle von Unbefugten auf Baustellen.)

**Tatbestand und Frage.** Auf allen Baustellen prangt das Schild „Unbefugten ist der Zutritt verboten“. Trotzdem ist es nicht ausgeschlossen, daß Neugierige den Bau betreten und Schaden erleiden. Außerdem kommen Fälle vor, daß der Bauherr Einzelpersonen oder Gesellschaften die Besichtigung der Baustelle mit oder ohne Führer gestattet. Welche Haftung entsteht daraus?

**Antwort.** Wer unbefugt und in Kenntnis der (ihm durch Anschläge bekannt gewordenen) Nichtberechtigung eine noch nicht dem allgemeinen Verkehr freigegebene Baustelle betritt, wird für einen Unfallschaden oder für die Beschädigung seiner Sachen Niemandem verantwortlich machen können, da infolge des unberechtigten Betretens ihm selbst die Hauptschuld an dem Eintritt des Schadens zur Last fällt, der ihn bei Nichtbetreten des Grundstücks nicht betroffen hätte.

Personen, die mit Genehmigung die Baustelle betreten, können von Demjenigen, auf dessen vorsätzliche oder fahrlässige Handlungsweise der Eintritt des Schadens zurückzuführen ist, Ersatz gemäß § 825 BGB. verlangen. Lie am Bau beschäftigten Firmen würden also nur bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Herbeiführung des Schadens haften; der Bauleiter nur bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Verletzung seiner Aufsichtspflicht.

Der Eigenbesitzer des Grundstücks haftet ferner aus § 836 BGB. für Schäden, die durch den Einsturz oder die Ablösung von Gebäudeteilen (auch bei einem nur im Rohbau fertigen Bauwerk; RG. bei Warneyer 1912 Nr. 78) verursacht werden, sofern diese Ereignisse die Folge fehlerhafter Errichtung (oder mangelhafter Unterhaltung) sind und er nicht die zum Zwecke der Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

Zur Sicherung gegen eine derartige Haftpflicht ist nur möglich, durch einen für Jeden sichtbaren Anschlag an der Eingangspforte der Baustelle und möglichst noch durch jedesmaligen persönlichen Hinweis auf diesen Anschlag bekanntzugeben, daß das Betreten der Baustelle nur auf eigene Gefahr und unter Ausschluss jeglicher Ersatzansprüche geschieht. Am sichersten ist es — damit nicht die Kenntnis von Ausschluss der Haftung bestritten werden kann —, durch jeden Besucher der Baustelle einen entsprechenden Revers vor der Besichtigung unterschreiben zu lassen.

Geschieht dies, so ist jede Haftung für fahrlässige Verletzungen oder Beschädigungen ausgeschlossen; die Haftung wegen Vorsatzes kann allerdings niemals im voraus ausgeschlossen werden. (§ 276 Abs. 2 BGB.) — Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst