

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFT

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 99-100

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

9. DEZEMBER

B 49

BERLIN SW 48

HILFE FÜR DEN NEUHAUSBESITZ!

VON DR. ERICH SCHROBSDORFF, BERLIN

Die Wohnungsfrage, im Brennpunkt politischer und wirtschaftlicher Debatten, ist in ein neues akutes Stadium der Problematik gerückt. Die Vielseitigkeit der an der Lösung interessierten Berufs- und Volksschichten hat eine entsprechende Verwirrung hervorgerufen. Die Flut der Denkschriften steigt. Es ist daher notwendig, ganz kurz die Grundfragen festzulegen.

Ich möchte unterscheiden zwischen der objektiven Wohnungsnot, der subjektiven Wohnungsnot und der jetzt so dringend gewordenen Not der Hausbesitzer und Mieter, die kurz: die Vermietungsnot genannt sein mag.

Als trotz kaufkräftiger Nachfrage kein genügendes Angebot in großen und kleinen Wohnungen vorhanden war, entstand die objektive Wohnungsnot. Dieser Mangel ist zur Zeit behoben. Kaufkräftig gefragt sind nur noch Kleinstwohnungen — solange die Mieten der bereits erstellten Neubauwohnungen nicht gesenkt werden können — und Einfamilienhäuser. Die subjektive Wohnungsnot stellt den Mangel an hygienischem und sozial einwandfreiem Wohnraum dar, gemessen am Ideal neuzeitlicher Wohnkultur ohne Berücksichtigung der verfügbaren Kaufkraft. Ihre Linderung ist der Wunschtraum vieler Bürger, Gemeinden und politischer Parteien, der aber zur Zeit unberücksichtigt bleiben muß. Das zwangsläufige Ergebnis einer immer schärfer werdenden Diskrepanz zwischen dauernd gestiegenen Baukosten, Steuern und Zinslasten einerseits und anhaltender Geldwertsteigerung und entsprechender Verminderung der Nominal-Einkommen andererseits ist die Vermietungsnot. Die letzten Endes eingetretene Wirtschaftskatastrophe hat zwar die Baukosten erheblich abgesenkt, aber die Zinslasten noch verstärkt und vor allem die Einkommen infolge der Deflation dezimiert.

Das ist der Tatbestand, und hier greifen nun die verschiedensten Wirtschafts- und Volksvertretungen ein, um je nach ihrer Lagerung Reformen vorzuschlagen. Die Fülle von Sanierungsmaßnahmen läßt sich in drei Gruppen zergliedern: das bisherige Allheilmittel, die Hauszinssteuer mit den aus den entsprechenden Hypotheken zurückfließenden Zinsen und Amortisationen, die Senkung der Grundsteuern, städtischen Gebühren und Tarife und die allgemeine Herabsetzung der Hypothekenzinsen.

Zur Frage der Hauszinssteuer müssen wir im Rahmen dieser Ausführungen außer acht lassen, daß die Bauwirtschaft den gleichen Anteil wie bisher aus dem Aufkommen dieser Steuer für ihre Zwecke beansprucht, obwohl meines Erachtens dieser Wunsch zum Teil gerechtfertigt ist.

Ohne vorher gesicherte Bereitstellung von 2. Hypotheken ist der Kleinwohnungsbau nicht finanzierbar

und wird infolge der ausgestorbenen Mittelstandsschicht in absehbarer Zeit auch nicht wieder ein wirtschaftlich reizvolles Privatgeschäft werden. Wir müssen auch annehmen, daß der Staat für die näch-

sten Übergangsjahre einen Teil der Hauszinssteuern nicht entbehren kann, ohne neue Steuerquellen zu erschließen, die wohl selbst die beste Wünschelrute nicht hervorzaubern kann.

Damit entfällt der bekannte Vorschlag des Herrn Stadtrat Humar,

des Führers des Althaus-Besitzes. In seiner Denkschrift ist er so optimistisch zu behaupten, daß das durch Fortfall der Hauszinssteuer entstehende Steuerdefizit durch Einsparungen und aus dem Ertragnis der von ihm vorgeschlagenen Rentenschuld gedeckt werden könnte. Diese Rentenschuld aber — durch einmalige Zahlung ablösbar — wird so niedrig festgesetzt, daß sie im Höchstfalle 5 Milliarden ergibt, während die Hauszinssteuer einschl. der Mietzinssteuernachlässe jährlich 2,5 Milliarden erbringt. Die Bauwirtschaft soll sich aus den Rückflüssen der Hauszinssteuerhypotheken finanzieren; auch eine Utopie, da diese Mittel binnen kurzem zur Aufrechterhaltung des Neuhausbesitzes verwandt werden müssen und schon jetzt von den interessierten Verbänden gefordert werden. Die von ihm prophezeite Wirtschaftsbelebung ist bisher von jedem Industriezweig und besonders von der Landwirtschaft nachgewiesen worden, wenn in entsprechender Höhe Steuernachlässe gewährt oder Subventionen nachgewiesen werden. Vor allem würde sich der Plan auch gegen den Willen von Stadtrat Humar in Mietsenkungen auswirken und damit die Kluft zwischen Alt- und Neuhausbesitz, zwischen Alt- und Neuhausmietern erweitern, wenn nicht gar verewigen.

Der wesentliche Inhalt aber jeder das gesamte Wohnungswesen umfassenden Reform — und dieses Werk muß jetzt geschaffen werden — ist die Erzielung eines einheitlichen Wohnungsmarktes,

indem nur die Qualitätsunterschiede den Preis bestimmen, ferner die Absenkung der relativ höchsten Mieten und die Wiederherstellung der Rentabilität des zur Zeit des höchsten Bauindexen erstellten Neuhausbesitzes.

Diesen drei wesentlichen Forderungen gegenüber versagt der Humarsche Plan und ist daher, von anderen Bedenken abgesehen, als einseitiger Interessenstandpunkt abzulehnen*).

* Ein praktisches Beispiel für die jetzige Zinsbelastung des Althausbesitzes:

Ein Haus hat angenommen eine jährliche Friedensmiete von 20 000 RM; dann war das Haus erfahrungsgemäß belastet mit 200 000 RM I. Hypothek und 50 000 RM II. Hypothek = 250 000 RM Gesamthypothek.
Die Aufwertung beträgt 25 v. H. von 250 000 RM = 62 500 RM
Die bisherige Hauszinssteuer war etwa 44 v. H. = 8 800 RM
Ab 1. April 1932 20 v. H. Ermäßigung = 1 760 RM
Verbleibende Hauszinssteuer = 7 040 RM

Diese 7040 RM stellen die Verzinsung des nicht aufgewerteten früheren Hypothekenkapitals in Höhe von 250 000 RM — 62 500 RM = 187 500 RM dar, d. h. eine Verzinsung von 3,7 v. H. Nimmt man an, daß die Aufwertungshypothek am 1. Januar 1932 durch eine auf dem freien Markt aufzunehmende Hypothek abgelöst werden muß und mit durchschnittlich 8,5 v. H. zu verzinsen ist, so hat der Althausbesitz folgende Zinslasten zu tragen: 62 500 RM zu 8,5 v. H.

Die andere Front bildet der Neuhausbesitz, der sich wiederum teilt, je nachdem er mit öffentlichen Mitteln oder freifinanziert erbaut worden ist. Beide Kategorien sind bei einem Bauindex bis zu 180 v. H. des Friedenswertes erbaut und mit I. Hypotheken beliehen, deren Durchschnittsverzinsung einschl. Disagio mindestens 8,5 v. H. beträgt.

Dementsprechend liegen die Mieten zwischen 150 bis 200 v. H. der Friedensmieten im Gegensatz zu den Altwohnungen, die nur auf 132 v. H. der Friedensmieten stehen.

Wenn man auch berücksichtigt, daß die Neubauwohnungen teilweise höherwertig sind als die Altwohnungen, so liegt in diesen Zahlen bereits das ganze Problem beschlossen. Hinzuzufügen ist nur noch, daß der Neuhausbesitz einen Wert von etwa 12½ Milliarden RM repräsentiert. Die Frage, ob dieser gesamte Wert sich selbst und damit dem Verfall überlassen bleiben soll, muß auch von dem mit „nein“ beantwortet werden, der den bisherigen Finanzierungsmethoden kritisch gegenübergestanden hat.

Die Wirtschaftsvertretungen des mit öffentlichen Mitteln erbauten Neuhausbesitzes erstreben daher eine Sanierung durch Zinszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln und Senkung der Grundsteuern. Tarife für Gas, Wasser, Elektrizität usw. Die betr. Verbände sind sich aber bereits klar darüber, daß es sich hier nur um Verlegenheitsmittel handelt, die keine Gesundung herbeiführen können, es sei denn, daß Reich, Staat und Gemeinden wiederum wesentliche Teile der Hauszinssteuer entnehmen und dafür neue Steuerquellen eröffnen. Der Vorschlag z. B., die hohe I. Hypothek durch Staatszuschüsse schneller zu amortisieren, um auf diese Weise der Hauszinssteuerhypothek einen besseren Rang zu verschaffen, erscheint mir, von Staatsseite aus gesehen, sinnlos, da ja im gleichen Umfang neue öffentliche Mittel investiert werden müssen, in dem evtl. die Hauszinssteuerhypothek wertvoller werden könnte. Von der Senkung der Grundsteuern und der Werktarife abgesehen, die vollkommen gerechtfertigt und gesund ist, da sie allen Immobilienbesitzern und damit auch allen Mietern zugute kommt, ist dieser Vorschlag abzulehnen, weil er nicht nur ungenügend ist, sondern vor allem eine neue Subventionspolitik heraufbeschwört, also letzten Endes nur einen Interessentenstandpunkt vertritt, der allerdings gegenüber dem Humarschen Projekt den Vorzug hat, einen gewissen Ausgleich der Mietunterschiede herbeizuführen.

Die letzte Wohnungskategorie stellt der freifinanzierte Neuhausbesitz dar. Da er bisher wirtschaftlich noch nicht organisiert war und entsprechend zu Wort gekommen ist, so mag hier einiges erläutert werden. Die Zahl der zu dieser Gruppe gehörenden Wohnungen beträgt im Gegensatz zur allgemeinen Annahme etwa 400 000. Im Amtsblatt des Preussischen Wohlfahrtsministeriums wird die Zahl für Preußen allein mit 317 000 Wohnungen angegeben. Ihr Wert dürfte sich daher auf 5 bis 6 Milliarden Mark stellen. Erbaut wurden in der Hauptsache 3- bis 6-Zimmerwohnungen, und zwar als naturgemäße Reaktion des Wohnungsmarktes, der für diejenigen Kreise der Bevölkerung, die nach ihrer sozialen Stellung, ihrer Familiengröße, ihrer beruflichen Tätigkeit und aus sonstigen Gründen weitergehende Ansprüche stellen mußte, Wohnungen in diesem Ausmaß kaufkräftig erfragte. Aufgabe der freien Gewerbetreibenden war es daher, den Mangel zu beheben, um so mehr, als die Hauszinssteuer-Bautätigkeit bewußt von Jahr zu Jahr auf kleinere Wohnungen beschränkt wurde. Behördlicherseits wurde diese Zusatzbautätigkeit sehr geschätzt und durch

und 187 500 RM zu 3,7 v. H.; Durchschnittsverzinsung = etwa 5 v. H.

Der Althausbesitz hat also nicht nur das gesamte Eigenkapital gerettet, sondern hat die Vorkriegsbelastung im Durchschnitt nur mit etwa 5 v. H. zu verzinsen. steht also in dieser Hinsicht ungefähr so günstig wie der Hauszinssteuer-Neubau, der, wie oben angeführt, mit etwa 4,5 v. H. verzinsen muß im Gegensatz zum freifinanzierten Hausbesitz, der im Mittel 9,5 v. H. herauswirtschaften muß.

Steuerermäßigungen gefördert. Es ist nur agitatorisch zu werten, wenn dieser Berufsbetätigung die Gewinnmöglichkeit vorgeworfen wird, wo doch andererseits genügend bekannt ist, daß der Gewinnhebel in der gemeinnützigen Bautätigkeit mindestens ebenso stark gewesen ist. Außerdem war dieses Berufsgebiet viel weniger riskant und erforderte nur einen Bruchteil des für den freifinanzierten Hausbau notwendigen Eigenkapitals. Beteiligt an dieser Art des Wohnungsbaues war in der Hauptsache der seinerzeit noch wohlhabende Mittelstand, der entsprechend seiner Kapitalkraft kleinere und mittlere Objekte aufführte im Gegensatz zu dem meist sehr umfangreichen und daher wenig verkehrsfähigen Hauszinssteuerbesitz einiger gemeinnütziger Gesellschaften.

Die Notlage dieses Hausbesitzes ist entsprechend der Finanzierungsmethoden aus rein privaten Mitteln größer als die der anderen Kategorie. Dieser Haustyp weist eine durchschnittliche Verzinsung der I. und II. Hypotheken von 9,55 v. H. auf, während die mit Hauszinssteuerhypotheken erbauten Häuser nach der Finanzierung mit oder ohne Zusatzhypothek eine Durchschnittsverzinsung von 3,6 v. H. bis 4,4 v. H. aufweisen. Da beide Neuhausbesitz-Kategorien jeweils unter dem gleichen Bauindex erbaut wurden, so ergibt sich aus den vorstehenden Zahlen die bedrängte Lage des freifinanzierten Hausbesitzes ohne weiteres.

Ich glaube, daß auch in diesem Falle jeder wirtschaftlich denkende Mensch die Frage, ob man diesen Hausbesitz sich selbst, d. h. dem Verfall und der Verelendung, überlassen soll, mit „nein“ beantworten muß.

Er hat mindestens die gleiche Existenzberechtigung wie die anderen Häuser-Kategorien

und wie alle in den letzten zehn Jahren geschaffenen Industrien und landwirtschaftlichen Unternehmungen, die man durch Duldung der Kartelle durch Zölle, Subventionen und andere Maßnahmen seit Jahren geschützt hat, ohne daß auch der großzügigste Freihändler daran denkt, dieselben in den nächsten Jahren ganz abzubauen.

Diesem Hausbesitz kann, abgesehen von der schon oben erwähnten Senkung der Grundsteuern, Werktarife usw. nicht durch Subventionen geholfen werden. Abgesehen davon, daß diese Mittel nicht einmal dem Hauszinssteuerbesitz eine fühlbare Erleichterung bringen können, ohne den Staat ungebührlich zu überlasten, so würden sie auch in diesem Falle ihrem Wesen nach nicht in dieses Wirtschaftsgebilde freier Konstruktion hineinpassen. Nur äußerste Not würde auch zu diesem Schritt zwingen. Von seiten der wirtschaftlichen Gerechtigkeit wäre allerdings hiergegen nichts einzuwenden, da es ja nirgends geschrieben steht, daß nur dem gegeben werden darf, der im Nehmen bereits eine gewisse Routine erlangt hat.

Den freifinanzierten Hausbesitz kann daher nur

die allgemeine Senkung der Zinsen

retten. Sie wird und muß von ihm verlangt werden, und es liegt eine gewisse ausgleichende Gerechtigkeit darin, daß diese in vieler Hinsicht weitergehende und vor einiger Zeit noch als utopisch abgelehnte Forderung allein in der Lage ist, die von uns gewünschten Grundelemente jeder Wohnungsreform voll zu erfüllen. Die Zinssenkung schafft den Ausgleich der Mieten, indem sie dieselben entsprechend ihrer relativen Höhe abbaut, d. h. die übersteuerten Mieten des freifinanzierten Hausbesitzes werden am meisten gesenkt, dem mit öffentlichen Mitteln erbauten Neuhausbesitz wird eine entsprechend kräftige Erleichterung zuteil, und auch der Althausbesitz wird da geschützt, wo er mit erstgestellten Hypothekenzinsen überlastet ist. Außer der geforderten Mietangleichung tritt automatisch eine bedeutende Mietsenkung ein, und hiermit stellt sich das dritte Postulat, die Rentabilität, wieder von selbst ein. Der Rentabilität folgt die Steigerung des Steuer- und Verkehrswertes.

Es kann von mir auf so beschränktem Raum nicht versucht werden, den allgemeinen Auswirkungen dieser Maßnahmen nachzuspüren. Dieselben würden nicht nur den gesamten Immobilienbesitz befreien, sondern in gleichem Sinne auf die Landwirtschaft und die Industrie zurückwirken, die beide genau so verschuldet sind. Auf diese Weise werden nicht nur Industrie, Immobilienbesitz und Landwirtschaft zur Gesundung geführt, sondern der Immobiliarcredit selbst erhält wieder den jetzt nur noch fiktiven Goldwert zurück. Der Auslandskurs der Pfandbriefe ist hierfür der beste Beweis. Er hat bereits im Ausdruck des Kurses die Zusammenlegung der Hypothekarschulden vorweggenommen. Das würde aber bedeuten, daß nicht nur der Wert des deutschen Pfandbriefbesitzes zu halbieren ist, sondern daß auch der Immobilienbesitz nur noch einen Bruchteil seines Herstellungswertes darstellt. Im Gegensatz hierzu würde durch allgemeine Zinssenkung und wiederhergestellte Rentabilität der Vollwert des Pfandbrief- und Immobilienbesitzes automatisch wieder aufleben. Nach vorübergehender Umstellungszeit wird und muß der Pfandbrief dann

wieder erheblich höher im Kurs stehen als jetzt. Ich kann mir nicht denken, daß der Pfandbriefbesitzer mehr Wert auf 8 v.H. Zinsen und fiktiven Preis als auf etwa 5 v.H. Zinsen und vollen Kurs legt. Im übrigen ist der Pfandbrief- und Obligationenbesitzer durch den deflationistisch gesteigerten Wert des Geldes vollauf entschädigt, ganz abgesehen von den anderen Erleichterungen, wie Mietabbau, Preisherabsetzungen aller Waren usw., die die Folge der Zinssenkung sein würden.

Für die Bauwirtschaft würde hierdurch bis auf geringe Ausnahmen jede zukünftige Subventionspolitik überflüssig sein.

Das ist der elementarste Beweis für die Richtigkeit dieser Forderung; denn niemals kann auf die Dauer der Gläubiger verlangen, daß der Schuldner allein durch staatliche Beihilfen in die Lage versetzt wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen.

Immobiliengläubiger und -schuldner dürfen sich nur aus den Erträgen des deutschen Haus- und Grundbesitzes befriedigen, ohne ihn zu zerstören. Das ist die Selbsthilfe, die der Staat verlangen kann und für deren Durchführung er zu sorgen hat. —

KONSTRUKTIV-WIRTSCHAFTL. GRUNDRISSGESTALTUNG

VON ZIV.-ING. H. MERTENS, BERLIN-REINICKENDORF-WEST
SPEZIALIST FÜR WIRTSCHAFTLICH-KONSTRUKTIVES BAUEN • 9 ABBILDUNGEN

Es ist Aufgabe einer verständnisvollen Zusammenarbeit von Architekt und Ingenieur, deren beider Ziele gleichzeitig als Spitzenleistung zu erreichen. Die nachstehenden Gegenüberstellungen sollen zeigen, daß ohne Veränderung der kulturellen und wohnlichen Werte der Wohnung sehr zu beachtende Baukostenersparnisse zu erzielen sind, wenn der Architekt beim Entwurf auch auf den Ingenieur Rücksicht nimmt.

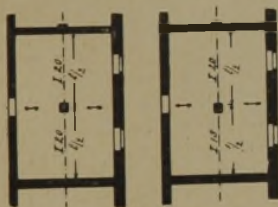


Abb. 1. Pfeilerstellung links in Kammitte, rechts nach größter Träger Spannweite. Trägerverbrauch: Links 229 kg, rechts 212 kg

Abb. 1 zeigt einen Kellerraum eines Wohnhauses. Links der Grundriß des Architekten mit der üblichen Pfeilerstellung in der Mitte, bei der das Trägerprofil selten voll ausgenutzt wird. Rechts ist der Pfeiler nach der zulässigen Grenzspannweite des 120 verschoben. Schon hierdurch eine Trägerersparnis von 7,4 v. H.



Abb. 2. Deckenträger links 12 kg/qm, rechts 5,6 kg/qm, 52 v. H. Trägerersparnis durch einen Träger mit Kragarm, an Stelle des Wechsels am Treppenloch

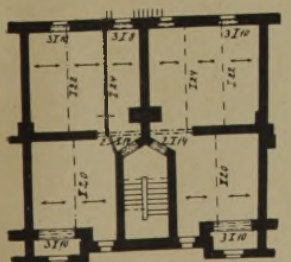


Abb. 3. Deckenträger links 11,9 kg/qm, rechts 5,7 kg/qm. 52 v. H. Trägerersparnis durch kontinuierliche Anordnung der Massivdecke, ohne Unterbrechung durch die Mittelwand hindurchgehend

Die Abb. 2 und 3 zeigen zwei weitere Kellergrundrisse mit Trägerersparnisse von rd. 52 v. H. Die Massivdecke zwischen den Trägern ist dabei in allen Fällen eine 10 cm starke Kleinsche Hohlsteindecke geblieben. Nur dadurch, daß man die Decke am Mittelaufleger kontinuierlich durchlaufen läßt, also eine bessere Einspannung erzielt, ist bei gleicher Deckenstärke eine etwa 15 v. H. größere Spannweite erreicht worden. Bei jedem Grundriß ist der Gewichtverbrauch an Deckenträger angegeben. Bedarf ein Grundriß mehr als 8 kg Stahlträger für 1 qm Massivdecke, dann ist der Grundriß fehlerhaft und zu ändern!

So einfach die Fälle liegen, so zeigen sie, daß es falsch ist, einen Grundriß zu fertigen, danach die Konstruktionen zu berechnen und dem Statiker später einen Vorwurf bei Nichteinhaltung der Höchstgrenze für den Trägerverbrauch zu machen. Noch deutlicher zeigt dies ein Obergeschoßgrundriß der Abb. 4. Hier hatte der Entwurfsverfasser eine weitgespannte Massivdecke vorgesehen. Dies Beispiel in Verbindung mit Abb. 5 a und 5 b soll zeigen, daß über einen Architektengrundriß eine Holzbalkendecke billiger ist, eine Massivdecke aber billiger als eine Holzbalkendecke über dem Grundriß eines Ingenieurs.

Als Massivdecke für die Stahlträgerdecke ist hier wie auch in den weiteren Beispielen eine 12 cm starke Hohlsteindecke vorgesehen. Nähere Angaben dar-

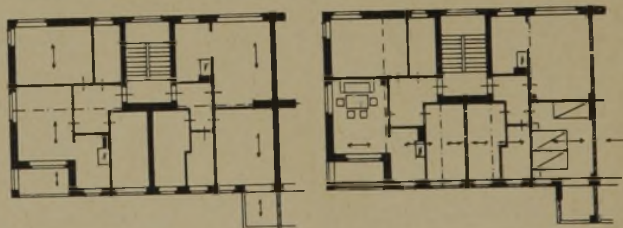


Abb. 4. Massivdecke einschließlich Putz, Auffüllung, 22,4 RM/qm Linoleum, Träger, Zwischenpfeiler 18,2 RM/qm 75 v. H. Wohnfläche in v. H. der bebauten Fläche 76 v. H. 5,31 cbm Umbauter Raum für 1 qm Wohnfläche 5,19 cbm 7,7 kg/qm*) Trägerkosten für 1 qm Massivdecke 7 kg/qm

über enthält „Deutsche Bauzeitung“ 1917, Zementbeilage Nr. 10. Daraus sieht man, wie alt diese im großen Umfange ausgeführte Hohlsteindecke ist.

Die Unwirtschaftlichkeit einer Holzbalkendecke und die Unmöglichkeit der wirtschaftlichen Verbesse-

*) Ausgeführt in Eisenbeton, für den Vergleich umgerechnet in Stahlträger.

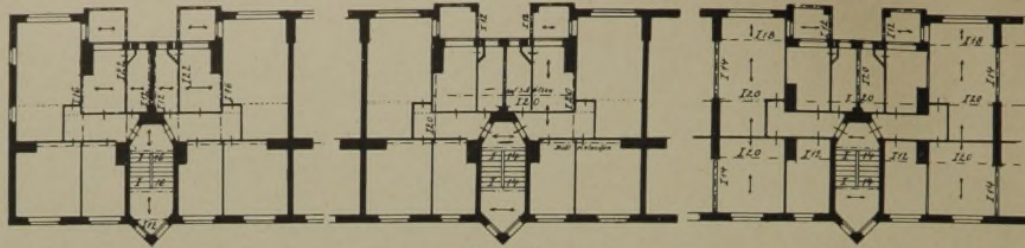


Abb. 5a
72,5 v. H.
5,21 cbm
17 kg

Abb. 5b
72,5 v. H.
5,31 cbm
17,6 kg

Wohnfläche in v. H. der bebauten Fläche
Umbauter Raum für 1 qm Wohnfläche
Deckenträger für 1 qm Massivdecke
Gesamtkosten der:
Ges. Stahlträger
Massivdecke, Putz und Fußboden
Holzbalkendecke

Abb. 5c

Abb. 5c
73,1 v. H.
5,04 cbm
7,4 kg

655 kg = 144 RM
63,1 qm = 1010 RM

940 kg = 207 RM
17,5 qm = 298 RM
45,6 qm = 729 RM

1234 RM

1154 RM

Ersparnis + 8 v. H. Zinsen pro Wohnung
Decken
Baukörper
Höhere Miete (12,5 RM/qm)

80 RM bzw. 6,4 RM
156 RM bzw. 12,5 RM
6,25 RM

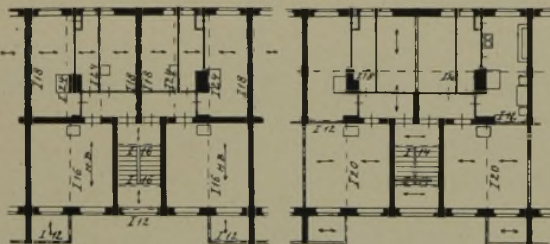


Abb. 6

74 v. H.
5,38 cbm
24 kg

1874 kg = 411 RM
63,5 qm = 1080 RM
40,5 qm = 648 RM

2139 RM

Wohnfläche in v. H. d. beb. Fläche
Umbauter Raum für 1 qm Wohnfläche
Deckenträger für 1 qm Massivdecke
Gesamtkosten der:
Ges. Stahlträger
Massivdecke, Putz, Fußboden
Holzbalkendecke

75,5 v. H.
5,18 cbm
4,9 kg

1461 kg = 321 RM
104 qm = 1665 RM

1986 RM

Ersparnis + 8 v. H. Zinsen
Decken
Baukörper
Höhere Miete (12,5 RM/qm)
Verbesserung der Rente

153 RM bzw. 12,24 RM
140 RM „ 11,20 RM
12,55 RM
rd. 36,— RM

zung einer Massivdecke unter Küchen und Bädern zwischen Holzbalkendeckenteilen zeigt Abb. 5a—c. Abb. 5a zeigt dabei die allgemein übliche Trägeranordnung, Abb. 5b den Versuch einer wirtschaftlich besseren Trägeranordnung mit dem Erfolg einer Trägerersparnis von 36 v. H., die aber noch nicht dem heutigen Fortschritt in der Bautechnik entspricht. Abb. 5c zeigt den gleichen Grundriß mit voller Massivdecke, einem Trägerverbrauch von 7,4 kg/qm Massivdecke, also einer Ersparnis von 56,5 v. H.

Charakteristisch an allen diesen Umgestaltungen ist ein vollkommen anders gearteter Aufbau der Konstruktionen. Die Massivdecke bildet eine starre Scheibe, welche gleichzeitig mit dem Mauerwerk ausgeführt wird, eine Aussteifung des Gebäudes übernimmt, wodurch aussteifende Wände z. T. in Fortfall kommen können. Die Folge davon ist: Gewinnung größerer Wohnflächen in der gleichen bebauten

Fläche. Die Massivdecke hat allgemein 5 cm geringere Stärke als die übliche Holzbalkendecke; die Folge davon geringerer umbauter Raum bei höherer Rente durch die vergrößerte Wohnfläche.

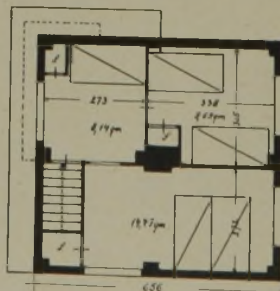
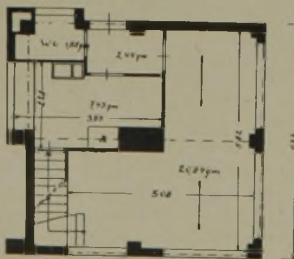
Abb. 5c ergibt eine Verbesserung der Rentabilität um etwa 25 RM je Wohnung im Jahr. Die Zahl erhebt keinen Anspruch auf Genauigkeit. Sie soll nur einen Anhalt geben dafür, wie schon durch unwesentliche kleine Änderungen der Konstruktionen ein Fortschritt erzielt werden kann. Ich habe mich hierbei absichtlich an die Form des Grundrisses des Architekten gehalten. Eine Ausnutzung der bebauten Fläche zu 73,1 v. H. der Wohnfläche entspricht aber nicht den heutigen Möglichkeiten.

Bei einem guten Entwurf muß betragen: die Wohnfläche mindestens 77 v. H. der bebauten Fläche, der umbaute Raum höchstens 5 cbm für 1 qm Wohnfläche. Diese



Abb. 7

Entwurf: Architekt Fritz Grosse,
Ziv.-Ing. Mertens.



Erdgeschoß: 32,71 qm Wohnfläche = 77,4 v. H. der beb. Fläche.

Gesamtwohnfläche: 65 qm. Umb. Raum = 4,85 cbm für 1 qm Wohnfläche.

Deckenträger = 3 kg für 1 qm Massivdecke.

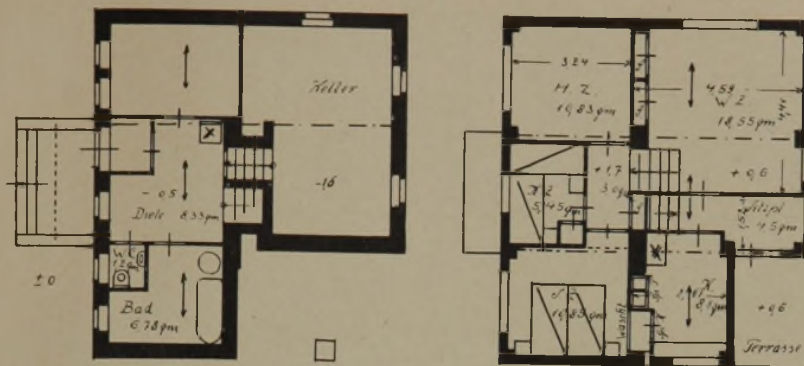


Abb. 8

Entwurf: Architekt Bawlitza,
Ziv.-Ing. Mertens.

Erdgeschoß: 61,25 qm Wohnfläche = 87 v. H. der beb. Fläche.

Gesamtwohnfläche: 77,56 qm. Umb. Raum = 5 cbm für 1 qm Wohnfläche.

Deckenträger: 4,4 kg für 1 qm Massivdecke.

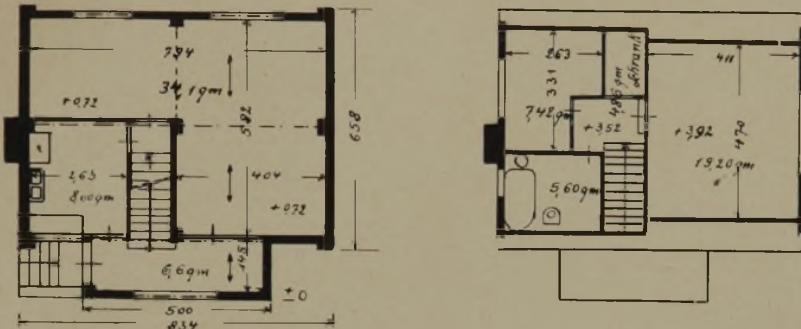


Abb. 9

Erdgeschoß: 48,7 qm Wohnfläche = 81,2 v. H. der beb. Fläche.

Gesamtwohnfläche: 85,7 qm. Umb. Raum = 5 cbm für 1 qm Wohnfläche.

Deckenträger: 4,6 kg für 1 qm Massivdecke.



Ansicht zu Abb. 9



Ansicht zu Abb. 8

Zahlen sind bei den Kleinstwohnungen in der Praxis erreicht worden. Es kann aber nicht meine Aufgabe als Ingenieur sein, ohne Hinzuziehung des Architekten Grundrißabänderungsvorschläge zu machen.

Daß es kein Zufall ist, wenn sich zeigt, daß die Geschoßdecke mit Holzbalken mehr Stahlträger erfordert als eine ganz massive Geschoßdecke, zeigt noch Abb. 6. Dies Beispiel zeigt eine Deckenträgerersparnis von 80 v. H.

Was sich durch derartige konstruktive Verbesserungen erreichen läßt, zeigt besser als viele Worte eine kleine Reihe von Einfamilienhäusern, also von Bauten, bei denen gerade der Wohnwert die allerhöchste Rolle spielen soll. Wenn bei diesen kleinen Baukörpern die Anlegung des von mir vorgeschlagenen Maßstabes für wirtschaftliche Grundrisse möglich und die Erreichung von Spitzenleistungen erwiesen wird, so zeigt sich dann, daß der wirtschaftliche Maßstab Allgemeingültigkeit hat. Daraus folgt, daß der Streit — ob Flachdach oder Steildach wirtschaftlicher, Einzelhaus oder Mietkaserne billiger — müßig ist, denn die Ausnutzungsziffern sind stets bei allen Bauformen gleich erreichbar. Bei Mietkasernen genau so für einen Zweispännertyp, wie Drei- oder Vierspänner.

Bei allen nachstehenden Beispielen richtet sich die Trägerteilung für die Massivdecken nach der größten zulässigen Spannweite einer 12 cm-Hohlsteindecke = 305 cm bei teilweiser Einspannung zwischen I-Träger. Ebenso richtet sich die Trägerspannweite nach der größten zulässigen Spannweite eines INP 20 für Massivdecken mit 200 kg/qm Nutzlast. Wie weit die Möblierung des Hauses durch diese wirtschaftlichen Forderungen gelitten hat, überlasse ich der Beurteilung durch den Architekten.

Die Zahlen für den umbauten Raum verstehen sich stets bei voller Unterkellerung und bei bewohnten Dachgeschossen, bei voller Einsetzung des Dachraumes.

Vergleicht man diese Zahlen mit denen für die Eigenheim-Wettbewerbsentwürfe der „Bauwelt“ 1931, so wird man finden, daß die letzteren fast alle mehr als 6 cbm umbauten Raum für 1 qm Wohnfläche erforderten. Das würde dann heißen, daß die Baukosten für 1 qm Nutzfläche durch die höhere Ausnutzung um mindestens 20 v. H. gesunken sind. Eine Verringerung des Baukostensatzes für 1 cbm umb. Raum durch bessere Konstruktionslösung infolge der wirtschaftlich besseren Konstruktionsmöglichkeit durch den entsprechend geformten Grundriß bleibt

dabei unbeachtet. Ein größerer v.H.-Satz in der Flächenausnutzung setzt ja eine Verringerung der unproduktiven Flächen der Mauerquerschnitte voraus. Die Einhaltung des Maßstabes für den Trägerverbrauch, eine Ersparnis an Deckenkosten. Demgegenüber steht eine Verschiebung des Verhältnisses der Rohbaukosten zu den Ausbaukosten, da 1 cbm umbauter Raum jetzt mehr Fußboden enthält als früher. Genaue spezifizierte Ausschreibungen haben gezeigt, daß die Konstruktionsersparungen die Erhöhung der Ausbaukosten ausgleichen, so daß die Ersparung an umbauten Raum als Erfolg allein bleibt. Diese 20 v.H.-Ersparnis stellt aber gerade die Summe dar, die den vielen Tausenden von Parzellenbesitzern zum Bau eines Eigenheimes an Barkapital fehlt.

Die Architekten helfen finanzieren und helfen an der Arbeitsbeschaffung, wenn sie ihre Voreingenommenheit gegen wirtschaftliches Bauen überwinden. Der Maßstab für die Wirt-

schaftlichkeit eines Entwurfes hat in der Praxis zu dem weiteren Vorteil geführt, dem kleinen Eigenheimbauherrn an Hand der höheren Ausnutzung den praktischen Nachweis zu erbringen, daß der angeblich kostenlos gelieferte Entwurf eines Bauunternehmers oder ein sonstiger Entwurf für einen ach „so sehr billigen Bau“ nur ein billiger Scheinpreis ist. Ein Entwurf, der 6 cbm umbauten Raum für 1 qm Nutzfläche erfordert, kann nicht billiger sein als ein solcher, der nur 5 cbm umb. Raum benötigt, bei sonst gleicher Materialqualität.

Das Auto, das im Vergleich zum Hause noch so jung ist, ist und wird noch weiterhin zu einem billigen populären Gegenstand gemacht. Vom Wohnungsbau glaubt man aber alles so gut zu kennen, und doch erschließt man nicht die ungeheuren Möglichkeiten, durch höhere Wirtschaftlichkeit es beinahe selbstverständlich zu machen, daß jeder ein eigenes Dach über dem Kopf hat. —

RECHTSFRAGEN

Aufwertungsbescheinigungen als Beleihungsunterlagen. Nach Art. 126 DurchfVO. z. Aufw.-Ges. hat die Aufwertungsstelle jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt, auf Antrag eine gebührenfreie Bescheinigung über die angemeldeten Aufwertungsansprüche zu erteilen. Manche Grundbuchämter lehnen in neuerer Zeit die Ausstellung solcher Aufwertungsbescheinigungen (in der Praxis auch Negativbescheinigungen genannt) ab mit der Begründung, daß kein berechtigtes Interesse an der Ausstellung solcher Urkunden mehr vorliege, da der Grundstückseigentümer jederzeit Einsicht in das Grundbuch aus den Grundakten nehmen könne. Nachdem zufolge des Grundbuchbereinigungsgesetzes die letzte Frist zur Anmeldung von Ansprüchen auf Eintragung aufzuwertender Papiermarkhypotheken am 31. März 1931 endgültig abgelaufen ist, und die Eintragungsanträge gemäß § 3 Abs. 1 dieses Gesetzes binnen der genannten Ausschlussfrist bei demjenigen Grundbuchamt gestellt werden mußten, von dem das Grundbuch für das belastete Grundstück geführt wird, lägen alle rechtzeitig gestellten Anträge, soweit sie nicht schon durch Eintragung ins Grundbuch erledigt seien, bei den Grundakten, gäben also dem Eigentümer eine vollständige Übersicht über den Stand des Grundbuchs, so daß ein berechtigtes Interesse an der Ausstellung einer amtlichen Aufwertungsbescheinigung nicht mehr vorläge.

In einer Entscheidung vom 21. Mai 1931 (9. AW. III 477/31; Rechtspr. i. Aws. vom 1. August 1931, S. 310) hat jedoch das Kammergericht grundsätzlich entschieden, daß das berechtigte Interesse des Eigentümers an der Ausstellung einer Bescheinigung nach Art. 126 DurchfVO. durch die Vorschriften des Grdb.-Ber.-Ges. nicht beseitigt wird. Es kommt nicht darauf an, daß sich der Eigentümer selbst durch Einsicht Kenntnis von dem Inhalt des Grundbuchs und der Grundakten verschaffen kann, sondern darauf, daß er dem Geldgeber, der sich über die Beleihung des Grundstücks schlüssig werden soll, die hierzu nötigen zuverlässigen Unterlagen verschaffen muß. Ob der Geldgeber vielleicht im Einzelfall einen anderen Nachweis, z. B. eine von einem Notar ausgestellte Urkunde als ausreichend ansehen würde, ist nach Ansicht des Kammergerichts unerheblich. Der Eigentümer braucht diesen mit erheblichen Kosten verbundenen Weg nicht zu wählen, da ihm das Gesetz das Recht auf gebührenfreie Ausstellung einer Aufwertungsbescheinigung gibt. Da die Kreditinstitute im allgemeinen die Beibringung einer Aufwertungsbescheinigung als Beleihungsunterlage verlangen, dürfte diese Entscheidung für die am Realkreditgeschäft beteiligten Kreise von besonderem Interesse sein. — Dr. F. Z a c k e.

RECHTSAUSKÜNFT

Kreisausschuß in E. (Grenzfragen.)

Tatbestand und Frage. Ein außerhalb der geschlossenen Ortslage liegendes Landstück ist von einem Kleingartenverein er-

worben und mit Drahtzaun unmittelbar an der Grenze umschlossen. Die angrenzenden Ackerbesitzer werden dadurch am Pflügen behindert. Haben die Nachbarn ein Rechtsmittel, die Zurücksetzung des Zaunes zu verlangen?

Antwort. Der Kleingartenverein ist berechtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück bis zur Grenze Anlagen jeder Art (soweit nicht polizeiliche Vorschriften entgegenstehen) zu errichten; er kann daher auf seinem Grundstück auch unmittelbar an der Grenze einen Zaun aufführen lassen, selbst wenn dadurch der Nachbar an der pflugmäßigen Beackerung seines Grundstücks bis unmittelbar zur Grenze behindert werden sollte. Die Grenzlinie selbst darf aber für den Zaun nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Grundstücke nicht bereits in anderer den Landesgesetzen entsprechender bzw. ortsüblicher Weise durch Grenzzeichen voneinander geschieden sind und die Grenzabmarkung durch einen Zaun dort ortsüblich ist.

Nach § 919 BGB. kann der Eigentümer eines Grundstücks von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks verlangen, daß dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen mitwirkt. Die Art der Abmarkung und das Verfahren bestimmen sich nach den Landesgesetzen; enthalten diese keine Vorschriften, so entscheidet die Ortsüblichkeit. In den durch Art. 89 Nr. 1 Preuß. Ausf.-Ges. zum BGB. aufrechterhaltenen §§ 362–371 Teil I Titel 17 ALR. sind als Grenzzeichen nur Raine, Gräben, Steine, Pfähle, Bäume oder Grenzhügel (beispielsweise) aufgeführt und ist für Gräben und Raine eine Breite von einem Fuß für ausreichend erklärt. Ob die Abgrenzung durch einen Zaun dort ortsüblich ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Arch. S. in D. (Haftung eines Architekten im Angestelltenverhältnis.)

Tatbestand und Frage. Der angestellte Architekt einer Wirtschaftsvereinigung wird nach seiner Entlassung für Schäden verantwortlich gemacht, die nach seinen Plänen und unter seiner Oberleitung in folgender Weise entstanden sind: Eiserne Fenster wurden nach genauen Entwürfen und unter Zugrundelegung der DIN-Norm an eine Firma vergeben, die sie zu ungewöhnlich niedrigem Preis und in wesentlich schwächeren Profilen herstellte. Die Probefenster wurden sofort vom Architekten beanstandet, die Mängel wurden durch ein von der Bauherrschaft mit unterzeichnetes Schreiben gerügt. Das Lieferwerk traf dann noch einige Änderungen, mit Rücksicht auf die Dringlichkeit wurden die Fenster, für die die Firma volle Garantie übernommen hatte, eingebaut. Die Vereinigung hat nichts beanstandet, dem Architekten noch ein gutes Zeugnis auszustellen und verlangt nun ein halbes Jahr nach seiner Entlassung Schadenersatz, nachdem er selbst eine Gehaltsklage gegen die Vereinigung mit Erfolg durchgeföhrt hatte. Ist der Architekt haftbar zu machen?

Antwort. Wenn die von Ihnen gefertigte Konstruktion der Fenster einwandfrei war und die Profile dann durch die Lieferfirma entgegen der Zeichnung schwächer ausgeführt worden sind, so erfüllen Sie Ihre Pflicht vollkommen, wenn Sie den Bauherrn von den Mängeln in Kenntnis setzten und dafür Sorge trugen, daß die Beanstandungen des Probefensters dem Lieferanten mitgeteilt wurden.

Hat der Bauherr sich später mit dem Einbauen der zu schwachen Fenster einverstanden erklärt, so kann Ihnen eine Haftpflicht keinesfalls aufgebürdet werden. Im übrigen würde stets in erster Linie die ausführende Firma auf Grund der übernommenen Garantie und auch ohnehin aus den gesetzlichen Bestimmungen über Mängelhaftung für den Schaden aufzukommen haben. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weltere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“