



# WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer  
Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Petitzeile beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 29

Berlin, Sonnabend den 22. Juli 1911

VI. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

## Ausbildung der dem Kommunaldienst und der Privattätigkeit sich widmenden höheren Techniker und Verleihung des Titels Regierungsbaumeister an diese

vom Privatdozenten, Regierungsbaumeister a. D. Adolf Zeller

Die Frage der Berufsbezeichnung der nicht im Staatsdienste stehenden höheren Techniker, speziell der Architekten, dürfte meines Erachtens in zweckmäßiger Weise zu lösen sein, wenn in ihrem Titel zum Ausdruck kommt:

1. die Tatsache einer erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung für die Anwartschaft auf den Staatsbaudienst bzw. die Kommunalverwaltung oder die private Tätigkeit;
2. die Kennzeichnung der Berufstätigkeit im verliehenen Grad.

Voraussetzung für diese Bedingungen müßte unter allen Umständen bleiben die Ablegung einer zweiten Prüfung nach dem Abschlußexamen der Hochschule, dem Diplomingenieur. Ich halte es für verhängnisvoll für Ansehen und Wirksamkeit des gesamten technischen Berufs, wenn mit der Erlangung des akademischen Grades des Diplomingenieurs, also der erfolgreich durchgeführten akademischen Berufsvorbereitung, keine geordnete Berufsausbildung für die praktische Tätigkeit im freien bürgerlichen Leben oder in Beamtenstellungen mehr einsetzt. Die Neigung vieler Diplomingenieure, auf das zweite Staatsexamen zu verzichten, weil sie doch keine Stellen im Staatsdienst erhalten, oder weil sie annehmen, daß diese drei bis vier Jahre für Interessenten der Kommunalverwaltung oder für den Privatdienst eine verlorene Zeit darstellen, ist bedenklich. Sie schafft eine Zwischenklasse höherer Techniker, welche im Sinne der Verwaltung subaltern sind, d. h. entsprechend den Referendaren oder Regierungsbauführern den Rang der mittleren Beamten haben und demgemäß ohne Aussicht, in höhere leitende Stellen aufzurücken, sich mit verhältnismäßig bescheidenem Einkommen begnügen müssen.

Es sollte deshalb unter allen Umständen die Ausbildung des höheren Technikers erst mit dem Baumeisterexamen als abgeschlossen und praxisreif betrachtet werden.

Um aber auch den dem Privatdienste, selbständiger Stellung oder Kommunaldienste sich hinneigenden Herren Gelegenheit zu geben, schon nach dem Diplomingenieur eine entsprechende Sonderausbildung zu erlangen, dürfte sich folgende Erweiterung unseres Oberprüfungsamts empfehlen.

Als höchste Instanz der Entscheidung über den Stand technischer Ausbildung müßte es nach wie vor als das einzige Amt angesehen werden, durch das der Weg zur eigentlichen Lebenstätigkeit des Technikers führt. Indessen wäre es wohl im Hinblick auf ähnliche, bereits in den Diplomprüfungen der technischen Hochschulen durchgeführte Maßnahmen möglich, diese oberste Instanz durch Angliederung besonderer Abteilungen so zu erweitern, daß sie zur staatlichen

Zentralstelle des gesamten höheren technischen PrüfungswoSENS wird.

Für die Herren, welche in den Kommunaldienst gehen wollen, würde demgemäß der praktische Ausbildungsdienst der ersten 2½ Jahre sich in den Bureaus und auf den Baustellen städtischer Bauämter vollziehen, dann käme als Abschluß die je vierteljährige Ausbildung auf einem Königlichen Hochbauamt und der Regierung, um einen Einblick in die Tätigkeit dieser Staatsorgane zu gewinnen. Die Baumeisterarbeit müßte ein Thema aus dem städtischen Bauwesen behandeln. Die Prüfung selbst hätte zu erfolgen unter kommissarischer Zuziehung bewährter städtischer Baubeamten, so daß dadurch auch im Oberprüfungsamte selbst ein lebhafter Einblick in die Bestrebungen städtischer Bauverwaltungen gewonnen wird.

Dem als Privatarchitekt später Tätigen würde die Ausbildung zunächst auf solchen Bureaus von Privatarchitekten zuteil werden, welche durch ihre Leistungen künstlerischer und technischer Natur die Gewähr für eine solide und höheren Zielen dienende Erziehung geben. Die beiden Schlußabschnitte bei einem Königlichen Hochbauamt und bei der Regierung wären beizubehalten, weil hier die auch für den Privatarchitekten notwendigen Kenntnisse der Grundzüge der höheren Verwaltung gewonnen werden. Die Baumeisterarbeit wäre dem Gebiete des privaten Bauwesens zu entnehmen. Die Prüfung würde sinngemäß unter Hinzuziehung namhafter Privatarchitekten als kommissarische Mitglieder des Oberprüfungsamts zu erfolgen haben.

Die Heranziehung der kommissarischen Mitglieder beider Berufsrichtungen müßte durch königliche Berufung erfolgen, um den Inhabern nicht nur die wünschenswerte Stellung im Rahmen des Amtes, sondern auch den Anreiz zu geben, durch entsprechende Leistungen in diese — natürlich nicht etatsmäßige — Vertrauensstellung berufen werden zu können. Das würde wesentlich zur Hebung des Ansehens des Privatarchitekten usw. beitragen.

Dies also der Ausbildungsgang. Er bietet den großen Vorzug auch für die Verwaltung, daß er jedem die Möglichkeit gibt, nach seinem Lebensziele ohne zu große Zeitverluste strebend, den Baumeister abzulegen. Denn allen denjenigen, welchen der Minister der öffentlichen Arbeiten mangels geeigneter Ausbildungsgelegenheit oder aus sonstigen Gründen die Zulassung zur Ausbildung im Staatsbaudienst nicht zu geben vermag, steht es nun offen, sich für den Kommunaldienst oder die Privattätigkeit rechtzeitig zu entscheiden und den hierfür vorhandenen Weg bis zum Baumeister zu gehen. Für

die Staatsregierung entfällt damit der leidige Umstand, daß sie entweder als rigoros betrachtet wird, wenn sie Anwärter zurückweist und ihnen damit die Möglichkeit der höheren Ausbildung gänzlich nimmt, oder daß sie zwar ausbildet, aber dann nach dem Baumeister die Anwärter wegschicken muß. So wird die notwendige Regulierung des Bedarfs an jüngerem Nachwuchs schon direkt nach dem Diplomexamen vorgenommen und viele eventuell geopferte Jahre werden gleich von Anfang an im Sinne anderer Ziele verwendet. Ebenso fällt fort, daß der Staat mit Anwärtern rechnet, die ihn nach bestandenen Baumeisterexamen über kurz oder lang verlassen.

Damit wäre also der erste Punkt des erwähnten Programms erledigt.

Nun zum zweiten, zur leidigen Titelfrage.

Nach wie vor müßte meines Erachtens die zweite Staatsprüfung den Anspruch auf den Titel „Regierungsbaumeister“, aber ohne jeden Zusatz, in sich schließen\*). Dieser Titel sollte ausdrücken, daß der Inhaber die zweite Staatsprüfung für Bauverwaltung, Kommunalverwaltung, Privat-tätigkeit unter staatlicher Oberaufsicht absolviert hat, deshalb also: Regierungsbaumeister. Denn der sogenannte „staatlich geprüfte Baumeister“ wird im großen Publikum stets mit dem staatlich geprüften Baugewerkmeister untermischt. Dazu tritt, daß der Regierungsbaumeister sich einen gesellschaftlichen Rang in langer Gewöhnung errungen hat, ein Umstand, der für die in kleinen Orten lebenden höheren Techniker von größter Bedeutung ist. Hier sprechen Imponderabilien mit, die — so komisch es vielleicht ist — doch dem beruflichen Ansehen des höheren Technikers den Todesstoß versetzen können, wenn die Gefahr einträte, daß ein schlecht gewählter Titel für die Bekundung des bestandenen Baumeisterexamen gerade im bürgerlichen gesellschaftlichen Leben nicht den nun einmal notwendigen Rang verleiht. Es bleibt eine Notwendigkeit für das

Fortkommen der Inhaber dieses Examens, daß sie mit dem Titel den Rang der fünften Rangklasse der höheren Beamten haben; damit also aus der Subalternstellung des Zwischenstadiums zwischen Diplomingenieur und Baumeister heraustreten. Die Standesvorurteile sind in dieser Beziehung leider so unüberwindlich, daß eine Aenderung des Titels Regierungsbaumeister für die Absolventen der Staatsprüfung geradezu verhängnisvoll wirken kann.

Uebernimmt der Staat nun Absolventen der Staatsprüfung, also Regierungsbaumeister, so wäre eine einfache Lösung der Titelfrage die folgende:

So lange die Regierungsbaumeister diätarisch beschäftigt sind, würden sie den gleichen Titel führen wie die Juristen gleicher Lebenslage, mit dem Fachzusatz, sei es nun nach süddeutschem Vorbilde: „Bauassessor“, oder falls man den Dienst im Staate auch mehr zu betonen wüßte, „Regierungsbauassessor“. Da im praktischen Leben jeder nur „Herr Assessor“ sagt, so wird hier schon auf die einfachste Weise die staatsdienstliche Zusammengehörigkeit ausgesprochen, die jetzt durch die Scheidung zwischen Jurist und Techniker zu so vielen Mißhelligkeiten und Verstimmungen führt.

Mit der Anstellung käme dann wie beim Assessor die Amtsbezeichnung als Rat. Da der Titel Baurat auch von nicht-staatlichen Organen verliehen werden kann, so liegt der Wunsch nahe, die Amtsbezeichnung der im Staatsdienste stehenden Persönlichkeiten auch nach der Anstellung schärfer gefaßt zu sehen. Vielleicht wäre dafür der Titel: „Regierungsbaurat“ nicht ungeeignet, insofern er die Stellung im Staatsbauwesen schärfer präzisiert; später in der Regierung würde allerdings dann die Fachbezeichnung besser ganz fortfallen, der jetzige Regierungs- und Baurat würde zum „Regierungsrat“, ein Titel, der der vorzugsweise verwaltenden Tätigkeit des höheren Bau-beamten auch angemessen erscheint.

## Der Architekt und sein Vertrag

Vortrag, gehalten im Architekten-Verein zu Berlin von Rechtsanwalt Hercher

Bei Behandlung der Frage, wie steht es mit dem Architekten und seinem Vertrag, ist zunächst zu erörtern: Was ist ein Architekt? Das ist heutzutage eine der brennendsten Fragen, ob Architekt nur derjenige ist, der ein bestimmtes Examen gemacht hat oder ob dies nicht der Fall ist, und ob jeder beliebige sich Architekt nennen kann. Ich glaube, der letzteren Auffassung kann man nicht ohne weiteres beipflichten. Nicht jeder Zimmermeister oder Maurermeister ist in der Lage, sich Architekt zu nennen, sondern nur eine Person, welche baukünstlerisch gebildet und vor allem in einer gewissen leitenden Stellung ist, hat das Recht, sich als Architekt zu bezeichnen.

Die Grundsätze für den Architekten und seinen Vertrag, für den ja einzig und allein als vertragschließende Personen in Frage kommen können, der Bauherr und der Architekt, ergeben sich zunächst im wesentlichen aus dem Gesetz. Die allerwichtigste Frage für den Vertragsabschluß des Architekten ist: Soll er einen Dienstvertrag oder einen Werkvertrag mit dem Bauherrn abschließen? Die Bestimmungen über den Dienstvertrag, der die Leistung von Diensten gegen Entgelt zum Gegenstande hat, finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch, indem für den Architekten besonders der § 627 zur Anwendung kommen dürfte. Dieser Paragraph trifft den Fall des Dienstvertrags, wo der zur Dienstleistung Verpflichtete, ohne in einem dauernden Dienstverhältnisse mit festen Bezügen zu stehen, gegen Vergütung Dienste höherer Art zu leisten hat, die auf Grund besonderen Vertrauens übertragen zu werden pflegen. Der Werkvertrag hat durchaus andern Charakter. Sein Gegenstand ist die Herstellung eines versprochenen Werkes, ebenfalls gegen Vergütung. Hier interessiert vor allem der § 649 BGB.

Wenn wir nun die Frage: Dienstvertrag oder Werkvertrag? aufwerfen, so empfiehlt sich noch meiner Meinung für den Architekten, unter allen Umständen nur einen Werkvertrag mit dem Bauherrn abzuschließen, und zwar aus zwei wichtigen Gründen: Einmal ist die Tätigkeit des Architekten im wesentlichsten eine künstlerische, und er muß von diesem Standpunkt aus dahin wirken, daß mit ihm ein Vertrag abgeschlossen wird, nach welchem er die Herstellung eines einheitlichen Werkes zu bewirken hat. Das kann mit Sicherheit nur im Falle eines Werk-

vertrags, niemals in dem eines Dienstvertrags geschehen. Das zweite Moment, aus dem sich der Abschluß eines Werkvertrags für den Architekten empfiehlt, ist folgendes: Nach dem Dienstvertrag hat der Architekt im Falle der unbegründeten Kündigung seitens des Bauherrn nur Schadenersatz, im Falle des Werkvertrags aber bei unberechtigter Kündigung seitens des Bauherrn Erfüllung des Vertrags zu fordern. Ich möchte hierauf etwas näher eingehen. Es heißt im Gesetz bezüglich des Dienstvertrags wie des Werkvertrags, daß der Besteller jederzeit das Recht hat, zu kündigen. Nun heißt es im § 649 BGB. bezüglich der Kündigung bei Werkverträgen: „Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muß sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterläßt.“ Beim Dienstvertrag ist es ganz anders. Da heißt es im § 627 BGB.: „Hat der zur Dienstleistung Verpflichtete, ohne in einem dauernden Dienstverhältnisse mit festen Bezügen zu stehen, Dienste höherer Art zu leisten, die auf Grund besonderen Vertrauens übertragen zu werden pflegen, so ist die Kündigung auch ohne die im § 626 bezeichnete Voraussetzung zulässig.“ § 626 sieht die Kündigung aus wichtigen Gründen vor. Nach dieser Gesetzesbestimmung hat dann der Dienstberechtigte, wenn ihm gekündigt wird, nur Anspruch auf Bezahlung der geleisteten Dienste und eventuell, wenn die Kündigung bei vertragswidrigem Verhalten des andern Teils erfolgt ist, auch auf Schadenersatz. Sie sehen hieraus: Im Falle des Werkvertrags kann der Architekt unter allen Umständen Erfüllung verlangen, und zwar den vollen Betrag, im Falle des Dienstvertrags nur Vergütung für die bisher geleistete Arbeit. Wenn nun der Architekt einen Werkvertrag geschlossen hat, und es wird ihm grundlos gekündigt, so ist es Sache des Bauherrn, nachher in einem eventuellen Prozeß nachzuweisen, daß der Architekt aus irgendwelchem Grunde weniger zu fordern hat, als er fordert, daß er entweder Aufwendungen gespart hat, daß er die Arbeitskraft anderweitig verwendet hat oder böswillig den Erwerb unterlassen hat. Ganz anders steht es in dem Falle des Dienstvertrags. Wenn ein Dienstvertrag abgeschlossen ist, dann muß der Architekt das nachweisen, was er geleistet hat und seine Schadenersatzansprüche substantiieren

\*) Vgl. dazu die neuen bayrischen Bestimmungen in der Nr. 26 der Wochenschrift vom 1. Juli 1911.

und nachweisen. Solche Ersatzansprüche sind aber außerordentlich schwer im Prozeß durchzubringen.

Meines Erachtens ist aber, ganz abgesehen von dem künstlerischen Moment, auch aus praktischen Gründen ein Werkvertrag für den Architekten vorzuziehen. Der Vertrag des Vereins Deutscher Architekten und Ingenieure vom Jahre 1906 ist ein Dienstvertrag und ist als solcher nicht empfehlenswert. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Dienstvertrag werde ich hier nicht weiter eingehen, weil den Herren wahrscheinlich die Bestimmungen über Dienstverträge ziemlich genau bekannt sein dürften, abgesehen davon, daß es, wenn ich auch darauf eingehen wollte, notwendig wäre, außerordentlich weit-schweifig zu werden.

Was nun den Vertrag zwischen dem Architekten und dem Bauherrn anbetrifft, der aus den vorher von mir angeführten Gesichtspunkten immer ein Werkvertrag sein sollte, so ist zunächst das eine zu berücksichtigen: Jeder Arbeiter ist natürlich seines Lohnes wert. Der kann, braucht aber nicht vertraglich vereinbart zu sein. Für den letzten Fall bestimmt das Gesetz, daß dann die ortsüblichen Sätze, das sind die, welche in der Gebührenordnung enthalten sind, in Ansatz zu bringen sind. Das Gesetz sagt wörtlich, daß die angemessene Vergütung als vereinbart gilt, wenn aus den Umständen nicht anzunehmen ist, daß die Arbeit anders als gegen Vergütung geleistet wird. Damit haben wir die beiden Grundlagen des Werkvertrags: einmal die Lieferung des Werkes, andererseits die dem Architekten dafür zu gewährende Vergütung.

Nun gibt es aber eine ganze Menge von solchem, was außerdem in den Vertrag hineinspielt. Nicht immer wird alles Geleistete den Wünschen des Bauherrn und auch nicht immer dem Vertrag entsprechen. Da sind zunächst die ausbedungenen Eigenschaften: Wenn z. B. in einem Vertrag ausdrücklich dem Architekten zugesichert ist, daß das Haus absolut trocken sein soll, und es spielen selbst auch örtliche Verhältnisse vielleicht dabei eine Rolle, welche das Haus dahin beeinflussen, daß es nicht ganz trocken ist, dann muß der Architekt trotzdem unter allen Umständen dafür sorgen, daß das Haus ganz trocken hergestellt wird. Das Haus darf keine Fehler haben, die seinen Wert aufheben oder mindern. Sind solche Fehler vorhanden, so kann natürlich der Bauherr die Beseitigung der Mängel verlangen, wenn, wie der Absatz 2 des § 633 BGB. sagt, dadurch nicht ein ganz unverhältnismäßiger Aufwand vom Architekten erfordert wird. Diese Bestimmung, die nur wenig bekannt ist, ist übrigens eine sehr wichtige. Wenn z. B. ein Architekt ein Haus nicht ganz gerade errichtet hat, sondern etwas schief, und es würde von ihm verlangt werden, das Haus von neuem aufzubauen, so daß es ganz gerade wird, so kann ein solcher Anspruch nicht an ihn gestellt werden, sondern es kann nur der Minderwert des Hauses berechnet und dem Architekten in Abzug gebracht werden. Der Verzug des Architekten in der Beseitigung des Mangels gibt dem Bauherrn das Recht der eignen Beseitigung, er muß aber vorher dem Architekten eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen. Wenn der Architekt es aber abgelehnt hat, den Mangel zu beseitigen, dann gibt es drei Möglichkeiten: Entweder kann der Bauherr Wandlung verlangen, das heißt beanspruchen, daß der Architekt das Werk zurücknimmt, was aber nur beim Vorhandensein eines ganz erheblichen Mangels möglich ist, oder er kann den Werkpreis mindern, oder es sind für den Bauherrn schließlich drittens Ansprüche auf Schadenersatz gegeben. Ein Anspruch des Bauherrn auf Beseitigung des Mangels durch den Architekten ist durch das Gesetz ausgeschlossen. Ist die Beseitigung des Mangels unmöglich, dann bedarf es nicht der Festsetzung einer Frist seitens des Bauherrn.

Wie man sich nun aber von jeder Haftung befreien kann, so kann sich der Architekt auch von jeder Mängelhaftung vertraglich freihalten mit der Ausnahme, daß eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Architekten einen Mangel des Werkes zu vertreten, erlassen oder beschränkt wird, nichtig ist, sofern der Architekt den Mangel arglistig verschweigt. Die Mängelansprüche des Bauherrn verjähren in sechs Monaten, bei Grundstücken in einem Jahre, bei Bauwerken in fünf Jahren, und wenn Mängel arglistig verschwiegen sind, in 30 Jahren.

Die Verjährung beginnt zu laufen mit der Abnahme des Werkes. Es ist allerdings jederzeit möglich, daß ihr Beginn vertraglich über die im § 638 BGB. gesetzten Anfangstermine hinausgeschoben wird. Ich möchte hier einen Fall, der mir in meiner Praxis begegnet ist, erwähnen. Es handelte sich darum,

daß der Architekt sich verpflichtet hatte, einen Bau herzustellen und ihm vom Bauherrn die Genehmigung erteilt worden war, eventuell altes Holz zur Herstellung des Baues zu verwenden. Es sollte eben möglichst billig gebaut werden. Der Architekt nahm altes Holz, aber solches, das, wie er wußte, schwammkrank war. Trotzdem es sich nun tatsächlich um altes Holz handelte und ihm gestattet war, solches zu verwenden, mußte er, weil er den Mangel arglistig verschwiegen hatte, für den ganzen großen Schaden, der durch die Verwendung des schlechten Holzes am Hause entstanden war, aufkommen.

Der Bauherr ist verpflichtet, vorhandene, ihm bekannte Mängel bei Abnahme des Werkes zu rügen, soweit überhaupt eine Abnahme möglich ist — es gibt Fälle, in denen sie nicht möglich ist —; wenn aber eine Abnahme stattfindet und der Bauherr findet Mängel und rügt sie nicht, so geht er seines Rechtes, Wandlung oder Schadenersatz oder Minderung zu verlangen, verlustig, es sei denn, daß er sich ausdrücklich die Geltendmachung seiner Rechte vertraglich vorbehalten hätte.

Wir kommen nun zu der Frage: Wann ist die Vergütung zu zahlen? Die Vergütung ist bei der Abnahme zu zahlen und, falls die ausgeschlossen ist, bei Vollendung des Werkes. Ist das Werk in Teilen gegen eine Teilvergütung abzunehmen, so ist das Geld für jeden Teil bei seiner Vollendung zu entrichten. Der Fall kommt ja bei uns sehr häufig vor.

Ich möchte weiter eine sehr wichtige gesetzliche Bestimmung erörtern, von der ich auch annehme, daß sie in der Allgemeinheit viel zu wenig bekannt ist: Falls nämlich zur Herstellung des Werkes eine Handlung des Bauherrn erforderlich ist, kann der Architekt, wenn der Bauherr durch das Unterlassen der Handlung in Verzug der Annahmekommt, von ihm Entschädigung verlangen. Nehmen wir an, ein Bauherr hätte einen Bau herstellen lassen und mit dem Architekten vereinbart, er selbst übernehme die Verpflichtung, die für den Bau nötigen Fahrstühle herzustellen. Diese Fahrstühle sind nun zwar hergestellt worden, aber der Bauherr, der die Konzession zur Benutzung der Fahrstühle einholen mußte, ist nach Italien gereist, kehrt nicht zurück und kommt nun mit der Bauannahme in Verzug. Der Architekt interpelliert den Bauherrn vergeblich mehrmals, er möge die Konzession herausholen. Wenn nunmehr der Architekt nach § 643 BGB. kündigt und Zahlung verlangt, ist er im Recht. Der Architekt hat in solchem Falle auch Anspruch auf Entschädigung.

M. H.! Bei einem Bau kann es passieren, daß er ganz abbrennt, und da ist es notwendig, daß ein gesetzliches Regulatorium vorhanden ist, welches bestimmt, wer für den Fall des Unterganges die Gefahr trägt. Das Gesetz sagt hier: Bis zur Abnahme trägt die Gefahr der Architekt. Das ist auch ganz natürlich. Der Architekt hat die Verpflichtung, das Werk dem Bauherrn vollendet zu übergeben. Wenn der Bauherr aber durch seine Schuld die Abnahme verhindert hat, trifft ihn die Gefahrenhaftung. Ist aber die Uebernahme noch nicht erfolgt, so ist, wenn die Sache zufällig untergeht, der Architekt nicht verantwortlich. Ich selbst habe einen Fall erlebt, in dem der Bauherr sagte, er liefere die Fenster, da er selbst Glaser war. Er setzte zu dünne Fenster ein, die der Sturm eindrückte. Nun kam der Bauherr und sagte zu dem Architekten: Komm mir dafür auf, du hast mir den Bau noch nicht übergeben. Darauf erwiderte ihm der Architekt: Dazu liegt für mich gar keine Verantwortung vor, du hast ja den minderwertigen Stoff selbst geliefert, für den entstandenen Schaden hast du selbst aufzukommen, nicht ich. Liegt die Schuld am Bauherrn, so hat der Architekt Anspruch auf Vergütung für seine Leistungen auch beim Untergange der Sache. Ein Beispiel: In dem Falle der Görlitzer Stadthalle hatte die Stadt nicht die Lieferung der Träger übernommen. Aber angenommen, die Stadt hätte die Träger geliefert gehabt, die sich später für die vorhandene Belastung als zu schwach erwiesen, daß die Decke einstürzte, so würde Sehring in der Lage gewesen sein, von der Stadt Görlitz vollen Ersatz seiner geleisteten Dienste zu verlangen. Gerade umgekehrt lag es aber, da er den Bau in Entreprise unternommen hatte und die von ihm angestellten Unterunternehmer minderwertige Arbeit lieferten.

Wir hörten vorher, daß, wenn der Bauherr mit Vornahme einer Handlung, zu der er verpflichtet ist, in Verzug kommt, der Architekt nicht nur eine Entschädigung für die Verzögerung zu fordern hat, sondern auch in der Lage ist, zu kündigen. Der Bauherr kann nun jederzeit kündigen, er muß aber im

Falle grundloser Kündigung dem Architekten die volle Vergütung zahlen. Dies ist der Grundsatz, aus dem heraus, wie ich schon oben bemerkte, es sich für den Architekten unter allen Umständen empfiehlt, einen Werkvertrag und nicht einen Dienstvertrag abzuschließen. Denn es muß, wie gesagt, in solchem Falle die volle Vergütung an den Architekten gezahlt werden. Ich nehme nun aber den Fall an, daß dem Architekten gekündigt wird und der Bauherr den Bau in andere Hände gibt. Wenn der Architekt jetzt sagt: Ich habe ja gar nicht nötig, etwas zu tun, ich kriege mein volles Geld bezahlt und lege mich auf die Bärenhaut, worauf ihm aber eine andere Arbeit angeboten wird, die er mit den Worten ablehnt: Die nehme ich nicht an, ich habe das ja nicht nötig, so ist ihm dadurch die Möglichkeit genommen, die Vergütung vom Bauherrn in vollem Umfange zu verlangen. Für das, was er geleistet hat, kann er natürlich immer Zahlung verlangen, das aber, was er zu erwerben böswillig unterließ, kann ihm der Bauherr abrechnen.

In dem Gesetz ist nun noch ein besonderer Grund vorgesehen, aus dem der Bauherr kündigen kann. Er kann ja, wie gesagt, überhaupt generell kündigen, aber im Falle der Ueberschreitung des Kostenanschlags und der darauf gegründeten Kündigung seitens des Bauherrn kann der Architekt nur Vergütung in der Höhe der geleisteten Arbeit verlangen. Der Architekt hat die Anzeigepflicht der Ueberschreitung des Anschlags. Solche Ueberschreitungen kommen sehr oft vor, natürlich muß aber, falls für den Bauherrn die Konsequenzen des § 650 BGB. gegeben sein sollen, die Schuld beim Architekten liegen. Als Beispiel möchte ich folgenden Fall erzählen: Es hatte ein Architekt für einen Bauherrn einen Umbau angenommen, und zwar nicht in Entreprise, sondern nur als bauleitender Architekt. Von vornherein hat er darauf hingewiesen, daß anspruchsvolle Umbauten fast regelmäßig teurer sind als Neubauten. Aber ihm war erwidert worden, daß die Villa sehr hübsch sei und nur umgebaut, nicht neugebaut werden sollte. Man einigte sich kalkulatorisch auf zirka 12 000 M. Kosten. Nun kam der Bauherr mit Wünschen: Das wollte er noch haben, und hier wollte er etwas geändert haben, heute wollte er die Gartengitter mit echtem Golde belegt haben, morgen wollte er die Treppe ganz anders gelegt und umgebaut haben, dann wieder wollte er die Fassade geändert haben, dann verlangte er Warmwasserheizung, bis schließlich die Sache immer teurer und teurer wurde, und eines Tages festgestellt wurde, daß die Kosten sich auf zirka 35 000 M. belaufen. Nun wünschte der Bauherr plötzlich einen Turm aufgesetzt, und dann kam noch ein anderer Wunsch und immer mehr und mehr, dann gewöhnte der Bauherr sich immer mehr daran, sich mit seinen Wünschen nicht an den Architekten, sondern an die Unternehmer zu wenden, die natürlich gar keine Bedenken dagegen hatten, auszuführen, was der Bauherr wollte. Der bauleitende Architekt seinerseits sah sich die Sache an und sagte: Ja, wenn ers will, warum denn nicht? Als dann schließlich die Rechnungen zur Prüfung eingereicht wurden, war die Summe der Forderungen für den Umbau auf 85 000 M. gestiegen. Nun drehte der Bauherr den Spieß um und sagte, er sei gar nicht der Auftraggeber, sondern der Architekt habe den Umbau in Entreprise genommen, er möge sich mit den Unternehmern auseinandersetzen, ihn, den Bauherrn, ginge die Sache soweit über 35 000 M. nichts an. Aus diesem Unglücksbau entspann sich eine ganze Reihe Prozesse, die schließlich durch Vergleich endigten. Hier war natürlich von einer Schuld des Architekten an der Ueberschreitung des Kostenanschlages nicht die Rede.

Zum Schluß wird Ihnen, meine Herren, allen bekannt sein, daß aus dem Vertrage dem Architekten die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der Arbeit, die er geleistet hat, dem Bauherrn gegenüber zusteht für seine ganze Werkforderung, wenn

er das ganze Werk geleistet hat, wenn er nur einen Teil geleistet hat, für den Teil.

Dies sind im wesentlichen die gesetzlichen Bestimmungen für einen Vertrag zwischen dem Architekten und dem Bauherrn.

Für den Vertrag zwischen Architekten und Bauherrn würden aber auch noch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen sein, die nicht im Gesetze vorgesehen sind, die aber vor allem die Selbständigkeit des Architekten gewährleisten. Der obenerwähnte Fall, in dem der Bauherr immer auf den Bauplatz kam und zu den Arbeitern sagte: Machen Sie das so und machen Sie das so, entzieht dem Architekten die Möglichkeit, das genau zu übersehen, was geleistet wird, und eine Uebersicht darüber zu behalten, wie hoch sich die Kosten für den Bau schließlich belaufen werden. Eine solche Uebersicht ist besonders wichtig, wenn ein Bau in Entreprise genommen wird. Wenn der Architekt nur die Bauleitung hat, ist die Sache nicht so schlimm. Der Architekt muß es überhaupt möglichst vermeiden, die Vergütung der Arbeiten im Namen des Bauherrn zu übernehmen, so daß die Unterunternehmer einzig und allein am Ende nur mit dem Bauherrn zu tun haben und ihre Ansprüche gegen ihn richten müssen. Im Falle des Entreprisevertrags ist die Gefahr gegeben, daß der Architekt selbst in Anspruch genommen wird wegen Ueberschreitung des Kostenanschlages. Es ist darum immer empfehlenswert, wenn vertraglich zwischen dem Bauherrn und dem Architekten vereinbart wird, daß die Arbeiten im Namen des Bauherrn vorgeben werden.

In einem Falle kam der Architekt in eine sehr schwierige Situation dadurch, daß sein Bauherr sich eine Zeitlang in Kairo befand. Als nun ein Bau ausgeführt wurde, mußte bei jeder Kleinigkeit in Kairo angefragt und von Kairo zurückgeschrieben werden. Das ist natürlich höchst unzweckmäßig. Deswegen ist zu empfehlen, daß, wenn solche Anfragen vermieden werden sollen, bei den durch die fortschreitende Ausführung des Baues notwendig gewordenen kleineren Arbeiten — nur für solche ist es allerdings zu empfehlen — auch zugleich im Interesse der Entlastung des Bauherrn möglichst davon abgesehen wird immer erst seine Zustimmung einzuholen. Eine entsprechende vertragliche Fixierung empfiehlt sich.

Weiter muß in dem Vertrage zwischen Bauherrn und Architekten erörtert werden: Wie hat die Rechnungsprüfung und wie die Zahlung zu erfolgen? Es ist notwendig, daß die Rechnungen der Unternehmer durch den Architekten geprüft werden. Denn der Architekt ist es ja, der, wenn sich Mängel herausstellen, diese klarstellen muß, damit er nachher nicht vom Bauherrn in Anspruch genommen wird. Er muß in der Lage sein, wenn er die Arbeit von den Unternehmern übernimmt, vorhandene Mängel zu rügen und daraus die Konsequenzen zu ziehen und zu sagen: Es liegt ein Minderwert vor, und ich ziehe dir den und den Betrag von deiner Rechnung ab. Daher ist es unter allen Umständen notwendig und vertraglich festzulegen, daß die Rechnungen der Unternehmer dem Architekten vor der Bezahlung durch den Bauherrn zu unterbreiten sind. Erst nach stattgehabter Prüfung soll dann der Bauherr Anweisung geben, daß sie zu zahlen sind. In einem Fall ist es mir allerdings passiert, daß der Architekt mit den Anweisungen zögerte und sagte: Ich habe die Rechnungen noch nicht zu prüfen Zeit gehabt. Hier ereignete sich für den Bauherrn das Unangenehme, daß das Grundstück mit einer Sicherheitshypothek nach der andern von den Unternehmern belastet wurde. Man darf aber wegen eines solchen einzelnen Falles nicht das für den Architekten wie für den Bauherrn im allgemeinen wichtige Moment im Vertrag unberücksichtigt lassen, daß der Architekt die Rechnungen der Unternehmer zu prüfen hat und sie zur Bezahlung anweist.

(Fortsetzung folgt)



Baurat Albert Weiß, Preisträger des Strauchwettbewerb 1911. Geb. 21. Mai 1866. Beide preußischen Staatsprüfungen „mit Auszeichnung“. 1896–98 Lehrer an der Baugewerkschule in Posen, 1899 Arbeitsministerium und Ministerialbaukommission. 1899–1902 Stadtbaurat in Kattowitz. Seit 1902 bei der Heeresverwaltung, jetzt Vorstand des Militärbaubamtes Berlin I. 1906 Entwurf und Ausführung des Offiziersheims zu Falkenstein im Taunus. Aus dem Anlaß auf Befehl Sr. Majestät Reise nach England und Schottland zum Studium des dortigen Wohnhauses. Die Ergebnisse dieser Reise und zehnestufiges Universitätsstudium über nationalökonomische und juristische Gebiete bilden die Grundlagen für die Wettbewerbsarbeit um den Strauchpreis.