

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

23 BERLIN 1928
27. JUNI

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

HYPOTHEKEN- UND FINANZPROBLEME

Eine Erwiderung von Dr.-Ing. Dr. rer. pol. Brandt, Hamburg

(Schluß aus Nr. 22)

7. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Auslandsanleihen. Wenn bereits gesagt wurde, daß es sich bei der Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau zur Hauptsache um eine andersartige Verteilung des vorhandenen Kapitalfonds handelt, und wenn weiter von der Begrenztheit des jeweils vorhandenen Kapitalfonds die Rede war, so war hierbei stillschweigend auf die gegenwärtigen Verhältnisse in der deutschen Volkswirtschaft Bezug genommen. Die Institution des Geldes hat es ermöglicht, die Erträge verschiedener Volkswirtschaften rechenmäßig zu vergleichen. Das Geld zieht auch die Kapitalgüter immer dorthin, wo ihnen der höchste Ertrag winkt, wo — in Geld ausgedrückt — die höchsten Zinsen gezahlt werden. Ist nun ein Land unverhältnismäßig stark mit Kapitalgütern ausgestattet und ein anderes unverhältnismäßig schwach, so drückt sich das in einer Diskrepanz der Zinssätze aus; es erscheint vorteilhaft, sich Kapital aus dem Land mit geringerem Zinssatz zu verschaffen. Das ist die heutige Lage Deutschlands dem Auslande, besonders den Vereinigten Staaten gegenüber.

Auslandsanleihen unterscheiden sich von innerstaatlicher Kreditaufnahme generell dadurch, daß a) in verschiedenen Währungen gerechnet wird und b) der zwischenstaatliche Tauschverkehr durch Akte der Handels- und Kapitalpolitik gestört werden kann. Im übrigen vollzieht sich ein Kreditverkehr zwischen Berlin und New York nicht anders als ein solcher zwischen Berlin und Hamburg. Berlin leiht sich z. B. von Hamburg eine Summe Geldes. Dann steht in Hamburg der gleichen Warenmenge eine kleinere Geldmenge gegenüber und in Berlin der gleichen Warenmenge eine gegen früher vergrößerte Geldmenge. Das bedeutet, daß die Preise in Hamburg fallen und in Berlin steigen. Die Berliner werden vorziehen, billigere Hamburger Ware zu kaufen, wodurch die Preise in Hamburg wieder steigen. Der Geldbewegung ist also zwangsläufig eine entsprechende Warenbewegung gefolgt. Im internationalen Geldverkehr wird nun in verschiedenen Währungen gerechnet, wobei der Wechselkurs der Ausdruck des Verhältnisses der Kaufkraft des einen Geldes in einem Lande zu der des anderen Geldes im anderen Lande ist. Der Wechselkurs wird aber nicht nur durch zwischenstaatliche Warenbewegungen allein beeinflusst. Er ist wie jeder Börsenkurs ein sehr empfindliches Barometer, das nicht nur Spekulationen, Verschiebungen von Guthaben und Saisoneinflüssen folgt, sondern auch schon von der bloßen Erwartung bevorstehender Veränderungen der „Kaufkraftparität“ tangiert wird. Eine solche Veränderung des Wechselkurses wirkt aber sowohl auf die bestehenden Schuldverhältnisse als auch auf die Preisverhältnisse beider Länder. Aus der Tatsache, daß jede Kapitalbewegung eine entsprechende Warenbewegung nach sich zieht, erklärt sich, daß eine passive Zahlungsbilanz, wie wir sie heute haben, eine passive Handelsbilanz nach sich zieht. Es ist jedoch ein Irrtum, anzunehmen, daß eine Währung ins Rutschen kommt, weil die Zahlungsbilanz des Landes passiv wird. Durch Sinken der Wechselkurse entsteht in Gold- wie Papierwährungsländern eine Lücke in der Menge des zirkulierenden Geldes, die im einen Fall durch Goldabfluß, im anderen durch Disagio der Noten hervorgerufen wird. Diese Lücke hat einen Druck auf die Preise zur Folge, schließt damit das Einfuhrventil und öffnet zugleich das Ausfuhrventil.

Die zweite Störungsreihe, die sich bei zwischenstaatlichen Krediten im Gegensatz zu Krediten innerstaatlicher Art bemerkbar machen kann, sind handels- und kapitalpolitische Maßnahmen. Die charakteristischsten handelspolitischen Maßnahmen sind Schutz-zölle. Wird z. B. auf die Einfuhr deutschen Eisens in die Vereinigten Staaten ein Schutzzoll gelegt, so ist zunächst klar, daß die amerikanischen Eisenpreise und damit das gesamte inneramerikanische Preisniveau steigen wird. Ein Teil des Schutzzolls, den wir tragen müssen, wenn wir auf den Export von Eisen nach Amerika angewiesen sind, wird dadurch aufgehoben, und es bleibt nur die Spanne zwischen dem deutschen Eisenpreis plus Schutzzoll und erhöhtem amerikanischen Eisenpreis zu tragen. Falls die deutschen Produktionsverhältnisse es erlauben, diesen Kostenfaktor zu tragen, müßte bei gleichen Mengen der Wert importierten deutschen Eisens zurückgehen. Die Nachfrage nach Mark wird entsprechend nachlassen, das Wertverhältnis von Dollar und Mark sich zuungunsten der Mark verschieben, wobei allerdings zu beachten ist, daß schon vorher die Kaufkraft des Dollars infolge der inneramerikanischen Preissteigerung gesunken war. Angenommen, das exportierende deutsche Werk hätte früher zwecks Ausbau seiner Produktionsstätten eine Amerikaanleihe aufgenommen. Die Schulden muß es in Mark aufbringen und in Dollar zahlen. Es muß dann höhere Zinsen — in Mark ausgedrückt — zahlen bei geringeren Preisen. Der Zinsendienst ist daher durch die oben fingierte handelspolitische Maßnahme Amerikas in zweierlei Hinsicht gefährdet.

Ein Einfuhrzoll auf Kapital im Geldsinne ist die Kapitalertragsteuer. Sie wirkt dem Ausland gegenüber wie ein geringerer Zinssatz und ist deswegen speziell als Störung des zwischenstaatlichen Kreditverkehrs zu bezeichnen, weil eine entsprechende Hemmung bei anderen Schuldnerländern nicht vorliegt. Bei der augenblicklichen Kapitalknappheit in Deutschland und der auch bei anderen Ländern bestehenden, kapitalpolitisch nicht gehemmten Nachfrage muß der inländische Anleihenehmer, um erfolgreich konkurrieren zu können, die Steuer voll tragen. Es ist daher nur Unternehmen möglich, Auslandsanleihen aufzunehmen, die außer dem hohen Zinssatz auch die Steuer auf den Kapitalertrag tragen können.

Die hier gegebenen Beispiele und Erörterungen über das währungs-, handels- und kapitalpolitische Problem der Auslandskredite sollen nur einen Begriff von den möglichen Verwicklungen geben, die im einzelnen praktischen Fall größer oder geringer sind. Allgemeingültige Sätze lassen sich darüber nicht aufstellen. Wenn Auslandskredite sich trotzdem rechtfertigen sollen, so muß der Kapitalmarkt im Ausland so viel günstiger liegen als der im Inland, daß sich eine Kapitalaufnahme auch dann rentiert, wenn die verschiedenen Risiken als Kostenfaktor zu dem ausländischen Realzins geschlagen werden. Auch ist zu bedenken, daß der Umfang der ausländischen Kapitalaufnahme nicht ohne Einfluß auf den Grad der aufgewiesenen Schwierigkeiten ist. Je mehr ausländisches Kapital aufgenommen wird, je mehr sich diese Kapitalaufnahme auf kürzere Zeitabschnitte zusammendrängt, desto stärker wirken die genannten handels- und kapitalpolitischen Störungen, desto unsicherer ist insbesondere der Wechselkurs. Aufgabe des deutschen Währungsinstituts, der Reichsbank, ist es, insbesondere

für Stetigkeit der Kapitalbewegung zu sorgen, um den Widerstreit zwischen Einzel- und Gesamtinteresse auszugleichen. Bei günstigem Wechselkurs ist es für den Einzelnen von Vorteil, zurückzuzahlen. Würden aber viele die Chance ausnutzen, so wird sich der bisher günstige Kurs der Mark ins Gegenteil verwandeln. Angesichts der Tatsache, daß die Wirtschaftlichkeit der Aufnahme von Auslandsgeldern sich selbst begrenzt, und im Hinblick auf die bestehenden Risikofaktoren ist die Produktivität und Solidität von denjenigen Unternehmungen, die Auslandsgelder aufnehmen, von erhöhter Bedeutung.

Auf den Gegenstand unserer Untersuchung, den Wohnungsbau, angewandt, ist daher dessen Produktivität und Solidität, d. h. auf lange Sicht gesicherte Rentabilität, zu prüfen. Terminologisch sei bemerkt, daß zwischen privatwirtschaftlicher Rentabilität und volkswirtschaftlicher Produktivität zu scheiden ist. Privatwirtschaftlich rentabel sind u. a. auch solche Betriebe, die wohl dem Inhaber Gewinn bringen, für die gesamte Volkswirtschaft aber ohne Vorteil sind. Als produktiv ist dagegen alles zu bezeichnen, was Bedingung zur Schaffung neuer Werte ist und nicht nur der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse dient. Zur privatwirtschaftlichen Rentabilität allein gehört nicht notwendig der Begriff der Solidität. Bei volkswirtschaftlich produktiven Unternehmen ist Solidität hingegen notwendige Ergänzung. Sie ergibt sich entweder aus der Rentabilität oder dort, wo keine unmittelbare Rentabilität vorliegt, aus staatlicher Garantie. Der Staat als Vertreter der Gesamtheit der Wirtschaftssubjekte hat die Aufgabe und Pflicht, überall dort regulierend und stützend einzugreifen, wo der Widerstreit zwischen Einzel- und Gesamtinteresse zum Schaden der Volkswirtschaft ausläuft oder erheblichen Nutzen verhindert. Ein Beispiel für die regulierende Tätigkeit des Staates ist die bekannte Verordnung gegen den Mißbrauch wirtschaftlicher Machtstellung (Kartellverordnung). Der Staat greift stützend in den Ablauf des Wirtschaftsgeschehens ein, wenn er z. B. durch billige Tarife neue Siedlungsgebiete erschließt, durch Meliorationen Kaufkraftniveau und Eingang indirekter Steuern hebt, endlich auch dadurch, daß er durch Hergabe billiger Baugelder den Wohnungsbau privatwirtschaftlich rentabel macht. Planmäßige, standortsmäßige Siedlung ist unmittelbar rentabel und hat denselben Effekt wie der Bau einer Fabrikanlage. Mit Veränderung der Produktions- und Absatzbedingungen in der Nachkriegszeit ist eine weitgehende Umsiedlung der Arbeiter nötig geworden.

Auch dort, wo der Wohnungsbau nicht unmittelbar rentabel im privatwirtschaftlichen Sinne ist, kann er als volkswirtschaftlich produktiv angesprochen werden, da er, solange er sich auf das nach den geltenden sittlichen, hygienischen und kulturellen Anschauungen notwendige Mindestmaß beschränkt, als werterhaltender Konsum bezeichnet werden kann, der nicht nur der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse dient. Das ist das allgemeinste und prinzipielle Argument für die Produktivität des Wohnungsbaues, das gerade wegen seiner Allgemeinheit leicht mißbraucht werden kann, aber um so stärker wirkt und um so weniger mißbraucht werden kann, je größer der Wohnungsmangel ist. Gesunde und ausreichende Wohnungen steigern die

Arbeitsfähigkeit und -freudigkeit, heben den Konsum in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

Die Beschaffung von Auslandsgeldern für diese Zwecke rechtfertigt sich daher im Rahmen des unbedingt Notwendigen. Aufgabe der zuständigen Stellen ist es, die von uns geschilderten Schwierigkeiten und Gefahren bei der Hereinnahme von Auslandsgeldern zu vermeiden und darüber hinaus eine planmäßige Kreditpolitik zu treiben, die den ausländischen wie auch den inländischen Kapitalmarkt umfaßt. Es geht nicht an, daß man den kommunalen Auslandskredit verbietet. Das führt nur zu einer um so stärkeren Beanspruchung des inländischen Marktes durch die benachteiligten Kreditnehmer, wodurch dann um so mehr andere Emittenten aufs Ausland zurückgreifen müssen. Im ersten Quartal 1928 waren die deutschen Emissionen im Ausland nicht geringer als im Vierteljahrsdurchschnitt 1927, obgleich sich darunter keine Kommunalkredite befanden, und von den kommunalen Inlandsanleihen bedanken viele ihren Erfolg ausländischen Zeichnern. Ebenso hat in der ersten Hälfte 1927 die generelle Fernhaltung von Auslandsanleihen auf Umwegen zur Häufung kurzfristiger Kredite geführt. Die Kommunalemissionen, die via Inland ans Ausland gingen, waren in der Regel laut Emissionsstatistik der „Frankfurter Zeitung“ fast 1½ v. H. teurer als Anleihen, die direkt im Ausland placiert wurden. Die Überwachung von Inlands- und Auslandskrediten muß nach einheitlichen Grundsätzen vorgenommen werden. Schließlich kann ja auch jeder Ausländer Pfandbriefe über die Börse erwerben. Das liegt im Charakter des Inhaberpapiers. Diese Form des Kapitalimports unterscheidet sich nur formal, nicht aber wirtschaftlich von einer direkten Placierung im Ausland.

Ob ausländische Wohnungsbauanleihen den Vorzug vor Industriekrediten verdienen, ist eine Frage der jeweiligen Produktivität. Der als Rationalisierungsmaßnahme betriebene, unmittelbar rentable Bau von Arbeiterwohnungen läßt sich rechenmäßig mit der Produktivität einer Investition im Betriebe selbst vergleichen. Beim nur mittelbar rentablen Wohnungsbau läßt sich nicht exakt feststellen, wieviel sich Arbeitskraft und Arbeitsfreude bei gesunden und ausreichenden Wohnungen heben. Unter den bestehenden Verhältnissen der Wohnungs- und Kapitalknappheit läßt sich nur vermuten, daß, falls die für den gegenwärtigen Produktionsumfang unbedingt nötigen Kapitalien sichergestellt sind, der notwendige Zustrom zusätzlichen Kapitals im Wohnungsbau volkswirtschaftlich ebenso produktiv angelegt ist wie in der Industrie. Die Anlage im Wohnungsbau ist nicht nur kapitaltechnisch gesehen eine solche auf lange Sicht, sie ist es auch produktionspolitisch. Es ist nicht nur nötig, daß die Produktivkräfte durch Gegenwartsanlagen beschäftigt werden, sondern ihre Erhaltung und Entfaltung ist auch auf die Dauer sicherzustellen.

Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau läßt sich, wie wir im Verlaufe unserer Untersuchung sahen, nicht durch die zahlreich empfohlenen Mittel bewerkstelligen, die das Kapital anderswo wegnehmen, wo es vielleicht noch notwendiger ist. Bei den knappen Kapitalverhältnissen im Inland sind zusätzliche Gelder für den Wohnungsbau aus dem Ausland für die nächsten Jahre durchaus unentbehrlich. —

HAUSBAU UND BERGSCHÄDEN

Von Beigeordneter, Gerichtsassessor a. D. Karl Menne, Oberhausen (Rhld.)

Bei der Ausführung von Bauwerken in Gebieten mit starkem Bergbau, wie im rheinisch-westfälischen Industriegebiet, muß, wie ohne weiteres klar ist, besondere Vorsicht angewendet werden. Besonders bei der Errichtung großer, schwerer, massiver Gebäude, wie der Rathäuser, Gerichts-, Post- und Schulgebäude, der Bahnhöfe und der sonstigen behördlichen und industriellen Verwaltungsgebäude ist es unerlässlich, die Bodenverhältnisse genau zu ergründen und sich genau zu vergewissern, ob, in welchem Umfange und in welcher Tiefe der Bergbau umgeht, damit die entsprechenden Sicherungen und Vorkehrungen getroffen werden können. Man hat hier und da die Fundamentierung des ganzen Gebäudes mit festen Massen, z. B.

mit einer einzigen großen Betonplatte, versucht. Hierbei ist es vorgekommen, daß bei Bodensenkungen die Betonplatte geplatzt und gerissen ist und an den Gebäuden schwere Schäden aufgetreten sind. Besser bewährt hat sich das Verfahren der sog. Gebäudekomposition, wobei die großen Gebäude gewissermaßen in mehrere einzelne Bauteile zergliedert und aufgeteilt werden, von denen jeder einzelne auf einem festen Fundament von Beton oder von Eisen ruht. Außerlich aber sind die einzelnen Bauteile miteinander verbunden, so daß der Gesamteindruck eines einheitlichen Gebäudes gewahrt bleibt. Zeigt sich hier eine Bodensenkung, so wird meist nur das einzelne Bauglied in Mitleidenschaft gezogen, die anderen Teile bleiben un-

berührt. Soweit sich an der Außenfassade Verschiebungen ergeben, können diese mit Leichtigkeit ausgebessert werden. Es sollten jedoch die technischen Fragen hier nicht weiter verfolgt werden, vielmehr sollen uns hier nur die ferner zu beachtenden, sehr wichtigen rechtlichen Gesichtspunkte beschäftigen.

Nach § 148 des allgemeinen Berggesetzes für die preuß. Staaten vom 24. Juni 1865 ist der Bergwerksbesitzer verpflichtet, für allen Schaden, welcher dem Grundeigentum oder dessen Zubehörungen durch den unterirdisch oder mittels Tagebaues geführten Betrieb des Bergwerks zugefügt wird, vollständige Entschädigung zu leisten ohne Rücksicht darauf, ob der Betrieb unter dem beschädigten Grundstück stattgefunden hat oder nicht, ob die Beschädigung von dem Bergwerksbesitzer verschuldet ist und ob sie vorausgesehen werden konnte oder nicht. Das Berggesetz bringt also im Gegensatz zu dem im Bürgerlichen Gesetzbuch in der Regel aufgestellten Verschuldungsprinzip in Übereinstimmung mit dem Reichshaftpflichtgesetz und dem Automobilgesetz das Verursachungsprinzip zum Ausdruck. Was unter „vollständiger Entschädigung“ zu verstehen ist, und in welcher Weise sie geleistet werden muß, bestimmt sich aber nach den Regeln des bürgerlichen Rechtes. Es gelten demgemäß die Bestimmungen des BGB. §§ 249 bis 255. Das Gesetz legt in erster Linie dem Bergwerksbesitzer Naturalrestitution, also Wiederherstellung des früheren Zustandes, auf. Der Geschädigte kann diese Wiederherstellung verlangen, er kann aber alternativ auch den Geldbetrag fordern, der zur Wiederherstellung erforderlich ist. Bei der Berechnung des Minderwertes ist jede Verminderung der Befähigung, auch die Entziehung der sogenannten Bauplatzeigenschaft, zu berücksichtigen. Der § 150 des Gesetzes enthält eine wichtige Ausnahme von der an sich bestehenden Schadensersatzpflicht. Es ist nämlich der Bergwerksbesitzer nicht zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der an Gebäuden oder anderen Anlagen durch den Betrieb des Bergwerks entsteht, wenn solche Anlagen zu einer Zeit errichtet worden sind, wo die denselben durch den Bergbau drohende Gefahr dem Grundbesitzer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte. Nach dem Sprachgebrauch des gewöhnlichen Lebens deckt sich der Begriff der „gewöhnlichen Aufmerksamkeit“ mit dem landrechtlichen Begriff des groben Versehens (ALR. § 1815). Beide Begriffe sind also ziemlich dasselbe. Wann die gewöhnliche Aufmerksamkeit außer acht gelassen ist, ist Tatfrage, die im einzelnen Falle genau geprüft werden muß. Es wird der Grundbesitzer verpflichtet sein, sich nicht nur um den vorhandenen Bergbau, sondern auch noch um den vernünftigerweise, also nach dem normalen Gang der Entwicklung zu erwartenden und künftig entstehenden zu kümmern.

Der Mangel einer solchen gewöhnlichen Aufmerksamkeit nach dieser Richtung hin kann unter Umständen für den Bergwerksbesitzer den Einwand aus § 150 begründen und ihn von der Schadensersatzpflicht befreien. Jedoch greift dieser Einwand nur durch, wenn Anzeichen vorhanden waren, aus denen der Grundbesitzer vor Errichtung des Baues auf dessen Gefährdung hätte schließen müssen. Von Interesse dürfte sein, daß die Praxis nur in seltenen Fällen den Einwand des Bergwerksbesitzers aus § 150 für durchgreifend erachtet hat. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle ist der Nachweis des Mangels gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht als geführt angesehen worden. Insbesondere genügt nicht der Nachweis der Kenntnis davon, daß der Bergbau in der Nähe umgeht, daß benachbarte Häuser verankert, Häuser in weiterer Umgebung geschädigt sind. Im allgemeinen ist immer grobes Versehen auf seiten des Grundbesitzers erfordert worden (vergl. Klostermann, Kommentar zum Berggesetz, 6. Aufl., Berlin 1911, Anmerkung 5 zu § 150, S. 427 folgend).

Es bleibt aber dem Bergwerksbesitzer unbenommen, durch eine rechtzeitige Warnung den Grundbesitzer auf die drohende Gefahr aufmerksam zu machen. Die Mißachtung einer begründeten Warnung wird im allgemeinen als Außerachtlassung der gewöhnlichen Aufmerksamkeit aufzufassen sein, da der Grundbesitzer durch eine solche Warnung mit der drohenden Gefahr bekannt gemacht ist und etwas, auf das er ausdrücklich aufmerksam gemacht ist, seiner Aufmerksamkeit nicht gut entgehen kann. Welche Bedeutung der Warnung des Bergwerksbesitzers innewohnt, richtet

sich nach ihrem Inhalt und nach den sonstigen Begleitumständen, jedenfalls muß sie, um beachtlich zu sein, die konkrete Gefahr, welche den zu errichtenden Gebäuden durch den Bergbau erwächst, deutlich erkennbar machen. Die Warnung muß auch rechtzeitig, d. h. erfolgen, ehe mit der Errichtung der Anlagen begonnen ist. Später während des Baues ist eine Warnung nur dann beachtlich, wenn dem Grundbesitzer gleichzeitig das Anerbieten gemacht wird, die aufgewandten Kosten zu ersetzen. Auch hat der Grundbesitzer, der innerhalb eines Grubenfeldes Gebäude errichten will, an sich nicht die Verpflichtung, den Bergwerksbesitzer hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, damit er die Gebäude auf seinen Grubenbildern nachzutragen in der Lage ist (Klostermann a. a. O. S. 428).

Als Exkulpationsgrund seitens des Grundbesitzers zur Beseitigung des vom Bergwerksbesitzer angeführten Einwandes aus § 150, daß nämlich die drohende Gefahr bekannt gewesen sei, wird angeführt die Tatsache der Nichtwarnung durch den Bergwerksbesitzer oder gar die direkte Erklärung des Bergwerksbesitzers, daß an der betreffenden Stelle ohne Gefahr gebaut werden dürfe (vgl. Westhoff, Bergbau und Grundbesitz, Berlin 1904, Band 1, S. 350). Nach alledem kommt der Warnung eine selbständige Bedeutung nicht zu. Trotz Warnung des Bergwerksbesitzers ist der Einwand aus § 150 Abs. 1 nicht unbedingt begründet (Reichsgericht Band 40, S. 78), also selbst dann kann noch der Schadensersatzanspruch erhalten bleiben. Die Warnung bildet nur ein tatsächliches Moment der Beurteilung des Einzelfalles. Ebenso kann aber andererseits auch die Tatsache der Nichtwarnung dazu führen, ein Versehen des Grundbesitzers zu verneinen, es muß dieses aber nicht dazu führen (Reichsgericht Band 27, S. 109). Es besteht weder eine Pflicht des Bergwerkeigentümers, eine Warnung zu erlassen, noch andererseits eine rechtliche Pflicht des Grundeigentümers, technische Gutachten einzuholen, selbst wenn eine Warnung des Bergwerksbesitzers an ihn ergangen ist, und noch weniger eine Pflicht, sich beim Bergwerksbesitzer bezüglich der Sicherheit des Baugrundes zu erkundigen, wenn eine solche Warnung nicht erlassen ist (Westhoff, Seite 352, Oberlandesgericht Hamm in Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, Band 30, S. 361, Reichsgericht Band 32, S. 127, Band 36, S. 544). Nur darüber ist sich die Rechtsprechung einig, daß eine begründete Warnung des Bergwerkeigentümers eine Erkundigungspflicht des Grundstückseigentümers bedingt, und daß eine unbegründete Warnung ein Versehen des Grundstückseigentümers nicht erzeugt.

Die Rechtsprechung und Literatur ist also den Grundbesitzern und Bauherren im allgemeinen günstig und dieses entspricht wohl auch dem Grundgedanken und Geiste des Berggesetzes, das in erster Linie doch die Bergwerksunternehmungen für den von ihnen verursachten Schaden haftbar machen will. Diese Judikatur ist auch in neuerer Zeit noch durch ein Urteil des Reichsgerichts vom 15. Juli 1920 bestätigt worden (Jurist. Wochenschrift 1920, S. 969). Wie der Geheime Oberbergrat Prof. Dr. Arndt aus Marburg bei Besprechung dieser Entscheidung hervorhebt, nimmt das Reichsgericht in Übereinstimmung so ziemlich mit dem ganzen Schrifttum an, daß nur grobe Unaufmerksamkeit des Grundbesitzers den Bergwerksbesitzer bezüglich seiner Schadensersatzpflicht entlastet.

Die Beweispflicht für die in § 150 Abs. 1 bestimmten Voraussetzungen liegt dem Bergwerksbesitzer ob, der den Nachweis zur Begründung seines Einwandes erbringen muß.

Die Betrachtung der vorstehenden rechtlichen Gesichtspunkte gibt daher für die Praxis zu folgenden Ratschlägen Veranlassung:

Falls in Bergwerksgebieten Gebäude errichtet werden sollen, wird man sich zweckmäßig über die Boden- und Untergrundverhältnisse durch Messungen, Bohrungen, Einsichtnahme der Grubenbilder usw. unterrichten. Dem in Betracht kommenden Bergwerksunternehmen, und zwar nicht nur dem unmittelbar unter dem Bau befindlichen, sondern auch den in der Nähe umgehenden — da seitliche Verschiebungen und seitliche Abrutschungen keineswegs zu den Seltenheiten gehören —, wird man den Bauplan und die eventuelle Bauabsicht mitteilen müssen und hierbei anfragen, wie das Bergwerksunternehmen sich zu der Bauabsicht stellt und welche Sicherungsmaßnahmen es für

erforderlich erachtet. In vielen Fällen wird der Bauherr mit dem Bergwerksunternehmen zu einer Einigung gelangen, gegebenenfalls sich eine Abfindungssumme zahlen lassen.

Während nach früherem Recht ein solcher Vertrag eintragungsfähig war und dingliche Wirkung hatte, hat nach heutigem Recht ein solcher Vertrag, nach dessen Inhalt im Wege des Vergleichs mit dem Bergwerksbesitzer der Grundeigentümer gegen eine einmalige Abfindungssumme auf die Geltendmachung jeglicher weiterer Ansprüche nach § 148 auf künftige Zeit verzichtet, nur obligatorische, nicht dingliche Wirkung. Der Inhalt eines solchen Vertrages ist daher nicht eintragungsfähig; er steht daher der Geltend-

machung der Rechte aus § 148, also weiteren Schadensersatzansprüchen seitens des Rechtsnachfolgers des Grundeigentümers nicht entgegen. Zweckmäßig wird man nicht eine feste Abfindungssumme vereinbaren, sondern sie in einem Prozentsatz des etwa entstehenden Schadens ausdrücken, sie vielleicht auf den Zeitpunkt eines etwaigen Schadenseintritts abstellen oder einem schiedsrichterlichen Spruch unterwerfen. Anzuraten ist dringend, auf jeden Fall vor Inangriffnahme des neuen Bauvorhabens rechtzeitig vollständige Klarheit über alle diese vorgenannten Fragen zu schaffen, da Bergschadensprozesse bekanntlich zu der Gruppe der allgemein schwierigsten und langwierigsten Rechtsstreitigkeiten gehören. —

VERMISCHTES

Bautätigkeit im Deutschen Reich im Jahre 1927 (entnommen dem neuesten Hefte der „Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reichs“. Verlag Reimar Hobbing, Berlin).

Die Wohnungsbautätigkeit hatte im Jahre 1927 im Vergleich zu den Vorjahren ein recht günstiges Ergebnis, was aus der folgenden Tabelle hervorgeht.

Die im Reich erstellten Wohnungen

Jahr	Zugang					Abgang	Reinzugang
	insgesamt	davon durch					
		Neubau		Umbau			
	überhaupt	v. H. des Gesamtzugangs	überhaupt	v. H. des Gesamtzugangs			
1923 . . .	125 940	100 401	79,7	25 539	20,3	7 607	118 333
1924 . . .	115 376	94 807	82,2	20 569	17,8	8 874	106 502
1925 . . .	191 812	164 437	85,7	27 375	14,3	12 882	178 930
1926 . . .	220 520	199 084	90,3	21 445	9,7	14 736	205 783
1927 . . .	306 834	284 444	92,7	22 390	7,3	18 199	288 635

Der Reinzugang an Wohnungen im Deutschen Reich betrug 288 635 gegenüber 205 793 im Vorjahr, es ergibt sich somit eine Zunahme um 40,3 v. H. Durch die Bautätigkeit 1927 wurde also außer dem laufenden Jahresbedarf von schätzungsweise 200 000 Wohnungen auch ein Teil des aus den Vorjahren übernommenen Fehlbedarfs gedeckt.

Durch Neubau wurden 284 444 Wohnungen, d. h. 42,9 v. H. mehr als 1926 fertiggestellt, davon 281 090 (44,1 v. H. mehr) in Wohngebäuden. Auf private Bauherren entfielen 60,3 v. H. aller in Wohngebäuden errichteten Wohnungen; der Anteil der gemeinnützigen Baugesellschaften betrug 27,9 v. H., der Anteil der öffentlichen Körperschaften und Behörden 11,8 v. H. Ein Vergleich der Bauherren in den verschiedenen Ortsklassengrößen des Reichs ergab mit wachsender Gemeindegröße eine Abnahme des Anteils der privaten Bauherren, und zwar von 87,2 v. H. in den Landgemeinden (unter 2000 Einwohner) auf 39,3 v. H. in den Großstädten (über 100 000 Einwohner). In den Großstädten wurde etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen (51,1 v. H.) von gemeinnützigen Gesellschaften erbaut.

Durch Umbauten, zum Teil im Wege der Umwandlung von Geschäfts- zu Wohnräumen, besonders aber durch Aus- und Anbauten sind 22 390 Wohnungen gegen 21 445 im Vorjahr gewonnen worden. Diese Zunahme wurde jedoch durch einen ebenfalls etwas erhöhten Abgang infolge Umbauten (2839 Wohnungen gegen 2445) wieder abgeschwächt. Die umfangreiche Bautätigkeit im Berichtsjahr ermöglichte in größerem Umfang den Abbruch von überalterten oder unzuverlässigen Gebäuden. Hierdurch kamen 15 360 Wohnungen gegen 12 291 im Vorjahr in Fortfall, d. h. 25,0 v. H. mehr. Die Abbruchstätigkeit stieg also in wesentlich langsamerem Tempo als die Erstellung neuer Wohnungen.

Für einen Vergleich der Wohnungsbautätigkeit in den Ländern und Landesteilen ist der Reinzugang an Wohnungen in Beziehung zu der Bevölkerungszahl ge-

bracht worden. Danach entfiel im Reich auf 1000 der Wohnbevölkerung ein Reinzugang von 4,6 Wohnungen gegen 3,5 im Vorjahr. Weit über dem Reichsdurchschnitt lag der Wohnungsgewinn in den Hansestädten Lübeck (7,5), Bremen (7,1), Hamburg (6,8) sowie in Schaumburg-Lippe (6,4); in den beiden Mecklenburg, in Hohenzollern, Waldeck, Braunschweig, der Provinz Ostpreußen und in Bayern wurden erheblich weniger Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung fertiggestellt als im Reichsdurchschnitt. In den Nachkriegsjahren zusammen wurden im Verhältnis zur Bevölkerung die meisten Wohnungen in Lübeck (40,8 je 1000 Einw.), Bremen (34,5), in der Grenzmark Posen-Westpreußen (30,4), in Schaumburg-Lippe (29,3), Waldeck (28,4) und Hessen (27,2), die wenigsten Wohnungen in Sachsen (15,5), in den beiden Mecklenburg und in der Stadt Berlin (15,6) fertiggestellt. Beim Vergleich der Ortsgrößenklassen haben im Jahre 1927 die Gemeinden mit 10 000 bis 50 000 Einwohnern und in der gesamten Nachkriegszeit die Gemeinden mit 5000 bis 20 000 Einwohnern den größten Wohnungsgewinn.

Die dritte Deutsche Bauwoche tagte vom 11. bis 13. Juni in diesem Jahre in Breslau. Sie war wieder veranstaltet vom Deutschen Arbeitgeberbund für das Baugewerbe, vom Deutschen Wirtschaftsband für das Baugewerbe und dem Innungsverband Deutscher Baugewerksmeister. Zunächst referierte in der Hauptversammlung Syndikus Dr. Grundmann über die vergeblichen Bemühungen bei der Regierung, die Anerkennung des Baugewerbes als Saisongewerbe im Sinne der Arbeitszeitverordnung zu erreichen. In einer Resolution wurde zu dieser für das Baugewerbe lebenswichtigen Frage Stellung genommen. Auf der öffentlichen Tagung sprach Prof. Albrecht, Jena, über „Lohnpolitik und Schlichtungswesen“, und der Geschäftsführer des Vereins Berliner Bauausstellung Dr. Coerper über „die Deutsche Bauausstellung 1930 und die Deutsche Wirtschaft“. Über neuzeitliches Bauen berichtete in einem Lichtbildervortrag Oberingenieur Karsten, Berlin. Er betonte u. a., daß man unter neuzeitlichem Bauen nicht alles verstehen könne, was modern sei, vor allem müßten die praktischen Erfahrungen zu Rate gezogen werden. Prof. Dr. Meyer, Breslau, schilderte ebenfalls unter Vorführung von Lichtbildern die „Herstellung des porösen Leichtbetons“, mit dem die Erfahrungen noch nicht abgeschlossen seien, aber es müsse unbedingt erreicht werden, Häuser auf dem Bauplatz fertig zu gießen. Reg.-Baumeister Sander, Berlin, sprach über „Wirtschaftliche Bedeutung der Normen im Hochbau“. Wenn auch die Normung im einzelnen keine erhebliche Verbilligung herbeiführe, so würde nach der Meinung des Redners doch insgesamt ein erheblicher Betrag durch Normung für die heutige Volkswirtschaft gespart. Geh. Rat Dr. Stiegler, München, referierte über „Unfallschutz im Baugewerbe“, rügte die unmöglichen Forderungen der Gewerkschaften zum Arbeiterschutzgesetz und forderte die Einführung der Eignungsprüfung (Schwindelfreiheit) für das Baugewerbe. Zum Schluß sei noch der Vortrag von Dr. Harm, Berlin, über die „Arbeiten des Deutschen Ausschusses für technisches Schulwesen“ erwähnt. An Hand von Lichtbildern zeigte er die Wichtigkeit der Tätigkeit dieses Ausschusses. —

Inhalt: Hypotheken- und Finanzprobleme. (Schluß) — Hausbau und Bergschäden — Vermischtes —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48