

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

27 BERLIN 1928  
25. JULI

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN · · ·  
ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE BEWÄHR

## WOHNUNGSBAU UND LÖHNE

Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Chemnitz

Der deutsche Wohnungsbau befindet sich heute noch im Stadium des sogen. „Zuschuß“baus. Die Wohnungen werden zu Mieten abgegeben, die allein nicht ausreichen, die Zinsen des Baukapitals und den Aufwand der Hauserhaltung zu decken. Dies ist selbst dann nicht der Fall, wenn für die 10 v. H. des vom Bauherrn selbst ins Haus gesteckten Kapitals nur 5 v. H. Rente angesetzt werden, ein Satz, der bekanntlich sehr hinter dem zurückbleibt, den man erzielen kann, wenn man sein Geld auf dem freien Markt arbeiten läßt. Es ist auch dann noch nicht der Fall, wenn das Haus teilweise mit einer Hauszinssteuerhypothek finanziert wird, die ja zu ganz niedrigem Zinssatz läuft (meist 1 v. H. + 1 v. H. Tilgung). Für die dann erstellig laufenden Privatgelder (Sparkassen, Versicherungsanstalten und Realkreditinstitute) müssen immer noch Zinszuschüsse der öffentlichen Hand aufgewendet werden, weil die Mieten allein diese Zinsen nicht voll ausmachen. Es ist dies ein, von manchen Städten schon jahrelang geübtes, neuerdings auch von den Zentralstellen als unvermeidbar bezeichnetes Verfahren. Man hat z. B. in Sachsen zugelassen, daß diese Zinszuschüsse aus der Mietzinssteuer gedeckt werden können, wenn gleich hierfür nur die Rückflüsse aus bereits ausgeliehenen Beträgen (die Tilgungssummen also), aber nicht die laufenden Steuererträge freigegeben worden sind, damit die Baumittel nicht geschwächt werden.

Die Kaufkraft der breiten Massen, um die es sich bei der öffentlichen Unterstützung des Wohnungsbaus vorwiegend handeln soll (nach den Richtlinien der Länder), ist eben heute im allgemeinen noch nicht so stark, daß Mieten gezahlt werden könnten, die allein „das Haus tragen“.

Betrachtet man nun die Sache von der lohnpolitischen Seite, so zahlt also die öffentliche Hand denen, die in die neuen Wohnungen kommen, in den Zinszuschüssen den Teil des Lohns zu, der nötig wäre, damit die wirkliche Miete gedeckt würde. Wohl gemerkt: in Form der Zinszuschüsse kommt die Zulage Allen zugute, auch denen, die gar keine Lohnempfänger oder wenigstens keine Empfänger ungenügender Löhne sind, die vielmehr oft ganz gut in der Lage wären, den auf ihre Wohnungen anteilig entfallenden Zinszuschuß für das gesamte Hypothekenskapital aus eigener Tasche draufzulegen. Man hat sich noch nicht darangemacht, statt der rohen Zinszuschüsse ein elastisches System der Mietbeihilfen zu setzen, nämlich nur für die Wohnungen der Empfänger ungenügender Löhne, insbesondere der Kinderreichen.

Auf finanziell leistungsschwache Mieter abgestellt sind neuerdings die staatlichen Baubeihilfen für kinderreiche Familien (Verordnung des Arbeits- und Wohlfahrtsministeriums vom 7. 10. 1926), die, zu den Hauszinssteuerhypotheken der Gemeinde hinzutretend und daher die teure 1. Hypothek mit ersetzend, an Stelle von Zinszuschüssen billiges Baukapital gewähren, daher vornherein größere Mittel bedingen und dem zufolge den Kreis der Bedachten eng ziehen müssen (wenigstens 5 Kinder unter 17 Jahren).

Abgesehen hiervon besteht aber heute der Zustand, daß, soweit die neuen Wohnungen von Lohnempfängern bezogen werden, im anteiligen Zinszuschuß der Gemeinde eine versteckte Lohnzulage liegt. Wenig befriedigend ist hierbei, daß diese Lohnzulage nur denen in den Schoß fällt, die in Besitz der neuen Wohnung gelangen. Letzteres wird naturgemäß nicht

nach lohnpolitischen Gesichtspunkten entschieden, sondern nach wohnungsrechtlichen. Insbesondere kommt schnell der zum Zuge, der eine alte Wohnung freimachen, sich also verbessern kann. In diesem Augenblicke wird er über seine Arbeitskollegen hinausgehoben, des Zinszuschusses teilhaftig, also besser bezahlt. Das sind bisher immer nur die Wenigen gewesen, die Vielen haben warten müssen, da der Wohnungsbedarf noch in keinem Jahre annähernd hat gedeckt werden können.

Diese versteckten Lohnzulagen, die also in einer Zeit kommen, in der weite Kreise der Arbeitnehmer sehnsüchtig auf eine allgemeine Besserstellung warten, haben nun in besonderen Fällen noch eine Steigerung erfahren.

Da haben z. B. die großen öffentlichen Verkehrsanstalten ihren Bediensteten Land in Erbpacht oder auch käuflich überlassen zu einem Preise von nur wenigen Groschen, der also einem Geschenke nahekommt und die Wirkung der gemeindlichen Zinszuschüsse steigert. Man wird geneigt sein, wenn man, etwa bei Besichtigung einer derartigen Wohnanlage, mit den glücklichen Insassen spricht, von einer großzügigen Hilfsmaßnahme zu reden. Betrachtet man die Sache aber lohnpolitisch, so wird man sich auch der Tausende von Anwärtern auf eine gleiche Lohnzulage erinnern müssen, die dabeistehen, warten müssen, bis auch für sie einmal eine Wohnung erstellt sein wird, worüber natürlich Jahre vergehen können, wobei noch gar nicht gesagt ist, ob der weitaus größte Teil zum Zuge kommen wird.

In dies Kapitel gehören z. B. auch die Wohnungsbauten der Großen Berliner Straßenbahn. Es sind dies ganz hervorragende Anlagen, eine Sehenswürdigkeit für sich des Berliner Wohnungsbaus. Natürlich kosten diese Wohnungen auch entsprechend. Obwohl im Wege der öffentlichen Fürsorge finanziert, stellen sich die Baukosten doch noch so hoch, daß die Miete den vollen Lohn eines einfachen Straßenbahners ausmachen würde. Die Straßenbahn hat sich aus diesem Grund veranlaßt gesehen, diese Wohnungen zum halben Gestehtungspreis ihren Bediensteten abzulassen. Daß der immer noch zu hoch ist, und man sich auf andere Weise noch hilft, um die Miete abzuwälzen, interessiert hier nicht. Aber wichtig ist, daß hier seitens des Arbeitgebers durch entsprechenden Mietnachlaß eine versteckte Lohnzulage von nicht weniger als 50 v. H. stattfindet. Die wenigen Glücklichen, die es getroffen hat, sind zu beneiden. Aber lohnpolitisch ist dies Verfahren eben um deswegen bedenklich, weil es nur Wenige sind und sein können. Und die vielen anderen Arbeitsgenossen stehen dabei.

Zu ähnlichen versteckten Lohnzulagen kommt es in allen Fällen der sog. Arbeitgeberdarlehen, die insbesondere auch für Beamtenwohnungen in beschränkter Zahl gezahlt werden.

Weite Kreise von Arbeitnehmern warten heute auf eine bessere Entlohnung. Durch die beschriebenen versteckten Zulagen wird einem recht kleinen Prozentsatz der Gesamtmasse geholfen, und das fällt immerhin in die Augen. Und während allgemein der Ruf ertönt, das jetzige Gehaltsniveau ist untragbar, könnten Gegner der Bewegung sogar auf den Gedanken kommen: So schlimm kann's doch gar nicht sein, wenn sie in solch schönen Wohnungen wohnen können. Aus

diesen Gründen muß man den unrentierlichen Wohnungsbau als ungeeignet für eine gesunde, Allen gleichmäßig zugute kommende Lohnpolitik erklären. Lohnpolitisch ist daher der rentierliche Wohnungsbau anzustreben, weil dann die ver-

steckten Zulagen an einige Wenige wegfallen, vorausgesetzt natürlich, daß das Lohnniveau so gehoben wird, daß Jeder die seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Wohnung allein mit seinem Lohne rentierlich verzinsen kann. —

## DAS INSTITUT FÜR KONJUNKTURFORSCHUNG ZUR GEGENWÄRTIGEN LAGE DES BAUMARKTES

Das Institut für Konjunkturforschung hat gemeinsam mit dem Leipziger Messamt die Aussteller der vergangenen Leipziger Frühjahrsmesse nach dem Ergebnis des Messegeschäftes befragt. Das Gesamtbild von der Lage der verarbeitenden Industrien, das man auf der Leipziger Frühjahrsmesse gewinnen konnte, ist ein Spiegelbild der allgemeinen Konjunkturlage. Der gesamte umfangreiche Bericht erscheint im Verlag Reimar Hobbing, Berlin. Wir sind in der Lage, bereits heute aus den Untersuchungsergebnissen des Institutes für Konjunkturforschung einige derjenigen Abschnitte zu veröffentlichen, die für unsere Leser in erster Linie in Frage kommen.

Die Baumesse hat gegenüber den letzten Messen an Umfang und Bedeutung wesentlich zugenommen. Zu ihrer Förderung ist eine Baumesse G. m. b. H. mit dem Sitz in Leipzig gegründet worden, die eine Zusammenfassung aller an der Baumesse interessierten Behörden, Körperschaften, Verbände und Großfirmen darstellt und sich zum Ziele setzt, diesem wichtigen Zweige der Technischen Messe eine noch straffere Gestaltung zu geben. Der Wohnungs- und Gebäudemangel der Nachkriegszeit hat dazu geführt, daß die Mittel zur Abkürzung der Bauzeit, zur Senkung der Baukosten und zur möglichst zweckmäßigen Ausgestaltung der Bauten selbst eine immer größere Bedeutung gewinnen, und daher alle Neuerungen, die auf eine Verbesserung der Materialien oder eine Vereinfachung und Erleichterung der Arbeitsmethoden abzielen, allseitig das stärkste Interesse finden. Wenn es sich auch bei der Natur der ausgestellten Objekte für viele Messebesucher mehr darum handelt, sich über Qualität, Preiswürdigkeit und Verwendbarkeit all dieser Neuerungen zu unterrichten, als direkte Abschlüsse zu tätigen, so ist doch die Baumesse heute über den Rahmen einer bloßen Ausstellung hinaus zu einem regelmäßigen Sammelpunkt aller Fachleute geworden, der Ausstellern wie Besuchern wertvolle Anregungen bietet und auch vom Auslande weitgehend beachtet wird. In der Gruppe der Baustoffe trat die starke Vereinfachung der Ziegelformate, die noch über das Maß der deutschen Normen hinausgeht, ferner die stärkere Betonung der Baukeramik, die zunehmende Verwendung hochisolierender und feuersicherer Leichtdielen sowie die erhöhte Benutzung des Glases als Baustoff hervor. Die Gruppe Öfen und Herde zeigte neben zahlreichen Einzelständen anschauliche Erläuterungen der verschiedenen Ofensysteme durch Zeichnungen und Schnittmodelle. Neu hinzugegetreten waren der Laden- und Schaufensterbau sowie hygienische Einrichtungen. Die Ausstellung der Gasverwertungsindustrie zeigte, daß das Gas, wenn es auch als Lichtquelle mehr und mehr zurückgetreten ist, seine wärmewirtschaftliche Bedeutung behalten hat. Bei der zunehmenden Ausdehnung der Gasfernversorgung bieten sich für diese Industrie noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Von neuzeitlichen Bauausführungen trat das Stahlhaus für Kleinbauten, Garagenbauten, Wochenendhäusern usw. erstmalig stärker in Erscheinung.

Die immer mehr sich durchsetzende Mechanisierung der Bauwirtschaft kam vor allem in der beträchtlichen Erweiterung der Gruppe der Baumaschinen zum Ausdruck. Von Maschinen für den Hochbau seien hier besonders Betonmischmaschinen, Betongießmaschinen, Betoneisenbiegemaschinen, Bautreckungsanlagen sowie Einrichtungen zur maschinellen Förderung der Baumaterialien genannt. Die Verwendung dieser Maschinen, die zunächst nur bei Großbauten eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglichten, dehnt sich immer mehr aus, und zwar ist hierbei — im Gegensatz zu anderen Industriezweigen — die Tendenz weniger auf die Konstruktion größerer Maschinentypen, als auf die Anpassung der Baumaschinen an die Bedürfnisse der

mittleren und kleineren Baubetriebe gerichtet. Wertvoll ergänzt wurde diese Gruppe durch die Einrichtung einer Vorführungsbaustelle, auf der die verschiedenen Bauvorgänge bei der Errichtung eines Eisenbetonbaues und die dabei benutzten Maschinen und Einrichtungen praktisch vorgeführt wurden.

Die erhöhten Anforderungen, die der neuzeitliche Verkehr an die Güte und Dauerhaftigkeit der Straßen decken stellt, haben die Vervollkommnung und Neukonstruktion von Maschinen und Geräten für den Straßenbau wesentlich gefördert und sichern diesem Industriezweig auch für die Zukunft gute Entwicklungsmöglichkeiten. Das jüngste Großgerät für die rasche und wirtschaftliche Erstellung von Straßenbetondecken, der Straßenfertiger, Dampf- und Motorstraßenwalzen, Bagger, Ramm-Maschinen, Bohranlagen, Teer- und Bitumensprenger u. dgl. fanden bei den besichtigenden Fachleuten besonderes Interesse. Auch die Musterstrecken für Straßenbau und Einbettung von Straßenbahnschienen zogen die Aufmerksamkeit auf sich.

In Verbindung mit der Baumesse fanden wieder mehrere Vorträge über Fortschritte im Bauwesen sowie verschiedene Tagungen (Straßenbautagung, Tagung des Reichsverbandes der Deutschen Ton- und Ziegelindustrie) statt, die Aussteller und Abnehmer zusammenführten und manche Gelegenheiten zur Anbahnung von Geschäftsverbindungen gaben.

Bei der Beurteilung des Messeerfolges ist zu berücksichtigen, daß das Jahr 1927 das bisher beste Baujahr der Nachkriegszeit gewesen ist. Das Institut für Konjunkturforschung hat den Wert der in den letzten Jahren erstellten Bauten in Milliarden RM. wie folgt geschätzt<sup>1)</sup>:

	1924	1925	1926	1927
Wohnungsbau	1,1	1,8	2,2	2,9
Gewerblicher und öffentlicher Hochbau	1,6	2,7	2,3	3,2
Tiefbau	0,5	0,7	0,9	1,1
Baugewerbe zus.	3,2	5,2	5,4	7,1

Diese Zahlen, die die Größenordnung der Baufinanzierung in den letzten Jahren annähernd wiedergeben, zeigen für das Jahr 1927 ein zeitliches Zusammenfallen gesteigerter Wohnungs- und Industriebautätigkeit, wie es in der Vorkriegszeit kaum zu beobachten war. Dieses dauerte bis in den Winter hinein und führte dazu, daß auch der Absatz der Baustoffindustrien wesentlich über den der Vorjahre hinausging, z. T. sogar die Höchstabsatzziffern der Vorkriegszeit übertraf.

Wenn auch die starke Beschickung der diesjährigen Baumesse, die hohe Besucherzahl und die Berichte der Aussteller im ganzen gesehen die augenblickliche Lage der Bauwirtschaft in günstigem Lichte zeigen, so ist doch bei einem nicht geringen Teil der berichtenden Aussteller ein Rückgang des Geschäfts gegenüber der letzten Herbstmesse und noch stärker gegenüber der letzten Frühjahrsmesse festzustellen.

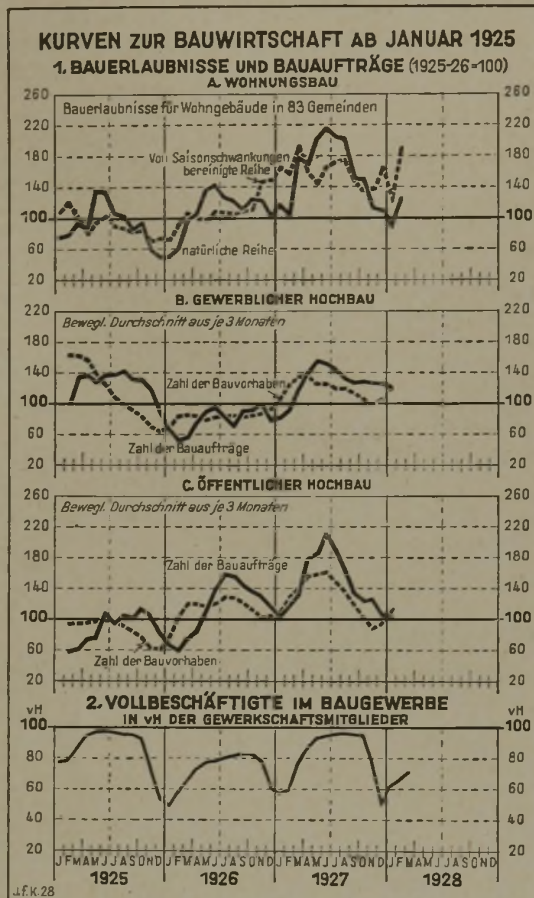
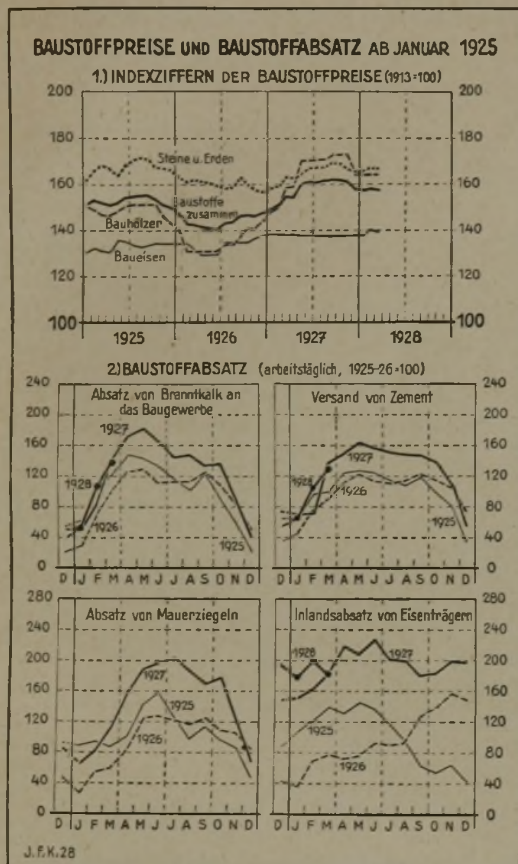
Das Geschäft in Baustoffen erstreckte sich fast ausschließlich auf den inländischen Markt. Die ausländische Nachfrage beschränkte sich im wesentlichen auf Spezialartikel. Der Auftragseingang und die Anknüpfung neuer Geschäftsverbindungen hielt sich überwiegend auf der Höhe der letzten Messen; vereinzelt konnten noch Besserungen erzielt werden. In Bauteilen und Baubeschlägen wurde für das Inlandsgeschäft teilweise ein Rückgang gegenüber den letzten Messen, für das Auslandsgeschäft verschiedentlich eine Besserung besonders gegenüber der letzten Herbstmesse berichtet. In den Gruppen: Öfen, Herde, Badeöfen, Waschtische, sanitäre Einrichtungen, Gasverwertungs-

<sup>1)</sup> Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, 2. Jahrgang 1927, Heft 4, Seite 64.

industrie und Armaturen halten sich die Berichte über eine Besserung und Verschlechterung des Geschäfts annähernd die Waage. Dabei handelt es sich vielfach nur um Musteraufträge, die ab Lager geliefert werden oder deren Anfertigung 8—14 Arbeitstage beansprucht. Das Auslandsgeschäft ist auch hierbei nur für die Hersteller von neuartigen Spezialartikeln von nennenswerter Bedeutung.

In Baumaschinen für Hoch- und Tiefbau hat das Inlands- und Auslandsgeschäft im Durchschnitt der berichtenden Aussteller den Umfang der letzten Messen erreicht. Größere Abschlüsse konnten in Spezialmaschinen, vor allem in Maschinen kleinerer Dimension, getätigt werden. Im Zusammenhang mit der Ausdehnung der sportlichen Bestrebungen und des

wird. Für erste Qualitäten in Spezialerzeugnissen konnten fast durchweg befriedigende Preise bei normalen Zahlungsbedingungen erzielt werden, während für billige und mittlere Qualitäten vorwiegend verlängerte Zahlungsfristen bewilligt werden mußten. Im Inlandsgeschäft waren die Preise einzelner Branchen durch eine verbandliche Regelung gebunden; in anderen Branchen hielten sie sich meist im Rahmen der Konkurrenzgebote. Verschiedentlich wurde auch über gedrückte Preise geklagt, besonders bei Massen- und Serienfabrikaten. Auf dem Auslandsmarkt sind fast nur noch hochwertige Spezialartikel konkurrenzfähig; für diese verspricht man sich auch in Zukunft ein günstiges Exportgeschäft. Die Frage, ob die Aussteller selbst auf der Messe Anregungen für die Verbesserung



Wochenendgedankens hat sich vor allem das Geschäft in Wochenendhäuschen, Wander- und Sportzelten wesentlich ausgedehnt.

Unter den Besuchern der Stände von Baustoffen und Bauteilen waren in stärkerem Maße als auf früheren Messen ernsthafte Interessenten des Baufaches vertreten. Die Aussteller versprechen sich daher auf Grund des Messebesuches einen guten Eingang weiterer Aufträge. In der gleichen Richtung äußern sich die Aussteller von Wochenendhäusern und Zelten. In den übrigen Gruppen der Baumesse rechnet man dagegen im Durchschnitt nur noch mit einem geringen bis befriedigenden Auftragseingang.

Fast in allen Branchen waren überwiegend Waren billiger Qualität gefragt, vor allem im Auslandsgeschäft, das durch niedrige Preise der außerdeutschen Konkurrenz und hohe Einfuhrzölle sehr erschwert

ihrer Erzeugnisse empfangen haben, ist nur in einigen Fällen, für Spezialerzeugnisse, bejaht worden.

Am 1. März 1928 waren die auf der Baumesse vertretenen Branchen im Durchschnitt der berichtenden Aussteller zu etwa 80 v. H. ihrer vollen Leistungsfähigkeit beschäftigt. Im Hinblick auf die saisonmäßige Belegung des Baumarktes verspricht man sich im Inlandsgeschäft zunächst noch einen guten Geschäftsgang. Doch wird die künftige Entwicklung in den meisten Branchen der Baumesse sehr vorsichtig und zurückhaltend beurteilt. Mit besonderem Nachdruck wird dabei auf die angespannte Lage des Geld- und Kapitalmarktes hingewiesen, die bei einem weiteren Anhalten zur Einschränkung der öffentlichen und privaten Bautätigkeit und damit zu einer Verschlechterung der Lage der gesamten Bauwirtschaft führen muß.

## VERMISCHTES

Die Bautätigkeit im April 1928 (dem 1. Juniheft der vom Statistischen Reichsamt herausgegebenen Hefte „Wirtschaft und Statistik“ im Verlage Reimar Hobbing, Berlin, entnommen). Die Bauerlaubnisziffern sind im April nach dem starken Steigen im März wieder erheblich zurückgegangen. In den Berichtsstädten wurden insgesamt 2026 Wohngebäude und etwa 7500 Woh-

nungen, d. h. 8 bzw. 20 v. H. weniger als im März zum Bau genehmigt. Im Jahre 1927 betrug der Rückgang vom März zum April nur 4 bzw. 5 v. H., war also erheblich geringer als im laufenden Jahre, und daher blieb auch das Aprilergebnis 1928 noch stärker als das Märzergebnis hinter den entsprechenden Zahlen des Vorjahres zurück, nämlich bei den Wohngebäuden um 25 v. H. und bei den Wohnungen um 22 v. H. An Gebäuden für öffentliche, gewerbliche und sonstige wirt-

schaftliche Zwecke wurden 797 zum Bau genehmigt gegenüber 825 im Vormonat und 938 im April 1927. Der Abstand von den vorjährigen Zahlen ist mit 15 v. H. annähernd der gleiche wie im März geblieben.

Seit Januar 1928 sehen die Erhebungsvordrucke für die monatliche Bautätigkeitsstatistik auch Angaben über die Zahl der tatsächlich begonnenen Neubauten vor. Da sich jedoch im ersten Monat nur verhältnismäßig wenig Städte an der neuen Statistik beteiligt haben, können in der Übersicht nur die Ergebnisse ab Februar gegeben werden. Im ganzen weisen die Ziffern seit Februar eine ständige Zunahme auf. In den 86 bisher berichtenden Städten ist die Zahl der begonnenen Neubauten von Wohngebäuden von 1244 im Februar auf 1786 im April, die der Wohnungen von 6351 auf 7404 gestiegen. Die Zunahme vom März zum April stellte sich bei den Wohngebäuden auf 12 v. H., bei den Wohnungen auf 7 v. H. Neubauten an Gebäuden für öffentliche, gewerbliche oder sonstige wirtschaftliche Zwecke wurden im Februar 371, im April 502 begonnen. Die Zunahme vom März zum April betrug 12 v. H.

Da der aus dem Vorjahr übernommene Bestand an im Bau begriffenen Gebäuden und Wohnungen sich allmählich erschöpft, hat im April die Zahl der fertiggestellten Bauten — wie im Vorjahr — eine Abnahme erfahren. In den berichtenden 93 Groß- und Mittelstädten wurden 1706 Wohngebäude oder 31 v. H. weniger als im März und 7158 Wohnungen (gleichfalls 31 v. H. weniger als im März) von der Baupolizei abgenommen. Die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude war zwar immer noch um ein geringes (3 v. H.) größer als im April 1927, bei den Wohnungen wurde dagegen zum erstenmal seit langer Zeit das entsprechende Vorjahrsergebnis (7341 Wohnungen) nicht erreicht. An Gebäuden für öffentliche, gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke sind im April 1928 454 von der Baupolizei abgenommen worden, 3 v. H. weniger als im März, jedoch noch 25 v. H. mehr als im April 1927.

Im ganzen sind im April 1928 erheblich mehr Bauten begonnen als fertiggestellt worden. Es hat also — im Gegensatz zur Entwicklung des Vormonats — die Zahl der im Bau begriffenen Gebäude und Wohnungen im April eine bedeutende Zunahme erfahren. —

## RECHTSAUSKÜNFTFTE

### Städt. Hochbauamt in M. (Regeln für die Zuschlagserteilung bei Ausschreibung von Arbeiten)

**Tatbestand.** 1. Es sind die Maurerarbeiten zum Bau eines Mehrfamilienhauses (Kleinstwohnungen) öffentlich ausgeschrieben. Nach erfolgter Submission sollen dem Mindestfordernden die Maurerarbeiten übertragen werden. Es war beschlossene, noch ein zweites gleiches Haus zu bauen. Aus sozialen Gründen (Arbeitsverteilung) ist vorgeschlagen, die Maurerarbeiten zu diesem zweiten Haus einem der nächsthöheren Submittenten zu übertragen, wenn dieser einen prozentualen Nachlaß in Höhe der Differenz der Angebotsschlusssummen gewährt.

2. Das Angebot eines Submittenten ist 4 Minuten nach Termineröffnung eingegangen. Auf die Frage des Verhandlungsleiters an die anwesenden Submittenten (etwa drei Viertel aller Bieter), ob Widerspruch gegen die Annahme des verspätet eingegangenen Angebots erhoben wird, erfolgt Widerspruch nicht.

**Fragen.** Zu 1. Ist die Übertragung des zweiten Hauses an einen zweiten Unternehmer unter der Bedingung eines Nachlasses, zu 2. ist die Berücksichtigung des Angebots, das verspätet einging, seiner Annahme aber nicht widersprochen wurde, nach den Bestimmungen der Reichsverdingungsordnung zulässig oder welche Bestimmung steht diesem Verfahren entgegen?

**Antwort.** Zu 1. Nach Ihren Ausführungen fassen wir die Sachlage so auf, daß die öffentl. Ausschreibung sich nur auf die Herstellung eines Hauses bezog, daß die Herstellung des 2. Hauses zwar beschlossen, aber noch nicht mitgeschrieben war. In diesem Falle hat der Unternehmer, dem als Mindestfordernden der Zuschlag erteilt ist oder wird, doch nur Anspruch auf die Übertragung des 1. (ausgeschriebenen) Hauses. Das 2. Haus können Sie nach freiem Ermessen und zu jedem Preise einem anderen Unternehmer übertragen. Das ist dann eine freihändige Vergebung. Daß Sie sich den 2. Unternehmer aus dem Kreise der Submittenten bei der Ausschreibung wählen, und zwar dem Nächstbieter, diesem das Haus aber nur übertragen, wenn er dafür den gleichen Preis fordert wie der Mindestfordernde bei der öffentlichen Vergebung, ist Ihre rein persönliche Angelegenheit. Sie sind hier doch nur an die etwaigen städt. Vorschriften über Vergebung von Arbeiten gebunden, also evtl. den Stadtverordneten gegenüber verantwortlich. Weder der Mindestfordernde noch ein anderer Bieter haben einen Rechtsanspruch darauf, daß ihm das 2. Haus übertragen wird, daß bei der Ver-

gebung die vorgeschlagenen Grundsätze befolgt werden oder daß für das 2. Haus eine neue Vergebung ausgeschrieben wird.

Dieser Fall liegt unseres Erachtens so klar, daß wir fast vermuten möchten, daß der Satz zu 1. falsch gefaßt ist und daß die Sache so liegt, daß beide Häuser durch das Ausschreiben vergeben werden sollen und daß Sie nachträglich den Auftrag teilen wollen?

Dann liegt der Fall allerdings ganz anders, und es würden die §§ 18 und 25 der R.V.O. in Betracht kommen.

§ 18 h verlangt, daß etwaige Vorbehalte wegen Teilung in Lose und Vergebung der Lose an verschiedene Bieter schon in der Bekanntmachung der Ausschreibung gemacht werden müssen.

§ 25, 3 schreibt vor, daß alle Verhandlungen mit den Bieter (abgesehen von rein „aufklärenden“ Verhandlungen nach Ziffer 1 und 2), insbesondere über Änderungen des Angebots oder der Preise, unstatthaft sind.

Dann würde also Ihr Verfahren dem Geist der R.V.O. widersprechen.

Zu 2. Verspätetes Angebot. Hierzu sagen die §§ 18, 19, 23 der R.V.O. folgendes:

§ 18 (das Ausschreiben solle alle Angaben enthalten, die für den Entschluß zur Beteiligung wichtig sind).

e) Ort und Zeit der Eröffnung der Angebote (Eröffnungstermin).

§ 19, 2. Mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des ersten Angebotes läuft die Abgabefrist ab.

§ 23, 2. Zuzulassen sind nur Angebote, die rechtzeitig bis zur Eröffnung des ersten Angebotes eintreffen.

Ausnahmsweise können auch verspätete Angebote zugelassen werden, die nachweislich so früh zur Post gegeben waren, daß mit ihrem rechtzeitigen Eingang gerechnet werden durfte, und die trotzdem aus einem vom Bieter nicht zu vertretenden Grunde erst nach Eröffnung des ersten Angebotes, jedoch noch am Eröffnungstage, eingehen.

Damit soll jedenfalls die Möglichkeit von Schiebungsvorfällen vermieden werden, daß Anwesende noch schnell, sobald eine Preissumme genannt ist, ein darunterliegendes Angebot machen, was denkbar wäre.

Also nicht die Zeit des Termins, sondern die Eröffnung des ersten Angebotes ist maßgebend. Daß 4 Minuten nach der Termineröffnung, die doch gewiß eine ganze Reihe von Formalitäten erfordert, schon das erste Angebot geöffnet und bekanntgegeben war, ist aber doch nicht anzunehmen.

Daß die vorhandenen Vertreter der Unternehmer der Annahme des verspäteten Angebotes nicht widersprochen haben, selbst wenn drei Viertel aller Bieter vertreten waren, ist unseres Erachtens nicht maßgebend, wenn das Verfahren an sich unzulässig war. Es hätte dann allen (auch den nicht erschienenen) Bieter Gelegenheit gegeben werden müssen, Stellung zu nehmen, besonders wenn etwa gerade dieses verspätete Angebot den Zuschlag erhielt.

Wenn unsere obige Voraussetzung zutrifft, daß also noch kein Angebot geöffnet war, als das verspätete eintraf, halten wir aber das Verfahren auch ohne Zustimmung aller Unternehmer für zulässig im Sinne der R.V.O. Es wäre ferner zulässig, wenn die Ausnahmebestimmung des § 23, 2 zuträfe.

Sie fragen ferner, ob das Verfahren nach den Bestimmungen der R.V.O. zulässig ist. Dabei weisen wir darauf hin, daß die letztere heute noch keine allgemeine Gesetzeskraft hat, wenn sie sich auch mehr und mehr durchsetzt und der „Reichsverband des deutschen Handwerkes“ jetzt auch beantragen will, daß sie gesetzlich eingeführt werden soll. Jedenfalls sind aber die Bestimmungen der R.V.O. noch nicht als gesetzlich bindend zu betrachten, wenn sie auch als „üblich“ zu gelten haben und besonders Stadtverwaltungen nicht dagegen verstoßen sollen.

Wenn die Vorschriften der R.V.O. für die Prüfung der Frage 2 ausscheiden, so ist die Rechtslage folgende:

Gesetzliche Bestimmungen darüber, bis zu welchem Zeitpunkt Angebote eingegangen sein müssen, um noch berücksichtigt werden zu können, sind nicht vorhanden. Es ist also der Inhalt des Ausschreibens nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten auszulegen, und diese Auslegung führt zu folgendem Ergebnis:

Wenn in der Ausschreibung eine Frist zur Abgabe der Angebote gesetzt ist, so will der Ausschreibende damit lediglich zum Ausdruck bringen, daß Bewerber, die ihre Angebote später einreichen, ihrerseits keinen Anspruch darauf haben, daß ihr Angebot noch berücksichtigt wird. Nicht aber ist damit auch eine Bindung des Ausschreibenden in der Weise geschaffen, daß er seinerseits spätere Angebote nicht mehr berücksichtigen dürfe. Denn die Ausschreibung erfolgt doch in erster Linie im Interesse des Ausschreibenden, und für ihn könnte die Berücksichtigung auch eines nach Fristablauf eingegangenen Gebots noch von Wichtigkeit sein, so daß nicht anzunehmen ist, daß er sich des Rechts hierzu durch die Fristsetzung begeben will, andererseits haben die Bewerber kein besonderes Interesse an der genauen Einhaltung der Frist seitens aller Mitbewerber; denn jeder Unternehmer muß ohnehin damit rechnen, daß andere Gebote vorhanden sind, die dem seinigen vorgezogen werden können. Deshalb haben auch wohl die erschienenen Bieter gegen die Zulassung des verspäteten Angebots nicht protestiert (was juristisch allerdings mangels Zustimmung der abwesenden Bieter bedeutungslos sein würde, wenn im Gegensatz zu obigen Ausführungen der Ausschreibende nicht freie Hand in der Berücksichtigung verspäteter Angebote hätte).

Hiernach erscheint die Berücksichtigung eines nach Fristablauf eingegangenen Angebots vom Rechtsstandpunkt aus noch bis zur Zuschlagserteilung zulässig. — Rechtsanwalt Dr. Paul G l a s s.

Inhalt: Wohnungsbau und Löhne — Das Institut für Konjunkturforschung zur gegenwärtigen Lage des Baumarktes — Vermischtes — Rechtsauskünfte —

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