

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

38 BERLIN 1928
17. OKT.

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWAHR

BAUWIRTSCHAFTLICHE RUNDSCHAU

(Schluß aus Nr. 37)

Sind wir nun leider in so hohem Maße auf öffentliche Mittel angewiesen, so ist es äußerst bedauerlich, daß das Aufkommen aus der Hauszinssteuer nicht restlos zur Förderung des Wohnungsbaues verwandt wird oder werden kann. Kürzlich wurde vom Statist. Reichsamt umfangreiches Zahlenmaterial über die „Steuereinnahmen der einzelnen Länder und ihrer Gemeinden für das Rechnungsjahr 1915/14 und 1925/26“ veröffentlicht. Merkwürdigerweise hat die Öffentlichkeit von diesen Ergebnissen und haben besonders die baugewerblichen Kreise, soweit die Hauszinssteuer in Frage kommt, keine Notiz genommen — das mit Unrecht! Gewiß erfordert die Bearbeitung dieses Materials viel Mühe und Zeit, dafür enthält es aber Feststellungen und Tatsachen, die bisher in der Form noch nicht bekannt waren und für die Bauwirtschaft von eminenter Bedeutung sind. Im folgenden sollen einige wichtige Ergebnisse dieser Statistik mitgeteilt werden:

Um Bedeutung und Umfang der Hauszinssteuer von vornherein gleich festzulegen, sei bemerkt, daß der Anteil derselben an den Gesamteinnahmen zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes 11,67 v. H. und zur Förderung der Bautätigkeit 9,95 v. H., zusammen 21,6 v. H. betrug. Mit anderen Worten: Die gesamten Steuereinnahmen wurden 1926/27 ihrer Höhe nach für sämtliche Länder und Gemeinden vorwiegend durch drei Steuerarten bestimmt, nämlich: Einkommen- (Körperschafts-) Steuer = 54,65 v. H., Gebäudeentschuldungs- (Hauszins-) Steuer = 21,6 v. H. und Grund- und Gemeindesteuer = 15,05 v. H., d. h. diese drei Steuerarten bringen allein 71,5 v. H. sämtlicher Steuereinnahmen auf!

Je größer nun die Länder, je größer natürlich auch die Einnahmen aus der Hauszinssteuer, so ist die Verwendung derselben in den einzelnen Ländern folgende:

| Land | Finanz Mill. RM. | Bau Mill. RM. |
|-----------------------|---------------------|------------------|
| Preußen | 412,3 | 428,5 |
| Bayern | 66,9 | 38,8 |
| Sachsen | 80,9 | 48,7 |
| Württemberg | 12,1 | 5,6 |
| Baden | 18,4 | 15,4 |

Diese Gegenüberstellung zeigt, wie in allen Ländern, außer Preußen, das Aufkommen für den Finanzbedarf stets größer ist als das für die Bautätigkeit. Noch deutlicher und übersichtlicher veranschaulicht uns das folgende Tabelle, die zu diesem Zweck besonders zusammengestellt worden ist und die Einnahmen der Hauszinssteuer auf den Kopf der Bevölkerung nach dem der Größe der einzelnen Beträge wiedergibt:

| Hauszinssteuer auf den Kopf der Bevölkerung in RM. | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Länder | | Gemeinden | |
| Finanz | Bau | Finanz | Bau |
| 9,54 Sachsen | 4,99 Bayern | 8,16 Hessen | 9,75 Sachsen |
| 7,50 Preußen | 4,51 Preußen | 6,67 Sachsen | 6,73 Preußen |
| 7,17 Braunschw. | 3,84 Übr. Länder | 5,34 Thüringen | 4,76 Baden |
| 6,88 Hessen | 2,89 Hessen | 4,80 Baden | 2,33 Übr. Länder |
| 6,84 Bayern | 1,94 Württembg. | 4,53 Übr. Länder | 1,71 Hessen |
| 5,78 Mekl.-Schwer. | 1,90 Baden | 4,01 Mekl.-Schwer. | 1,63 Mekl.-Schwer. |
| 5,47 Thüringen | 1,59 Braunschw. | 3,32 Preußen | 0,50 Thüringen |
| 4,67 Übr. Länder | 0,75 Thüringen | 2,93 Oldenburg | 0,37 Oldenburg |
| 3,86 Oldenburg | 0,74 Mekl.-Schwer. | 2,83 Württembg. | 0,27 Bayern |
| 3,16 Baden | 0,55 Oldenburg | 2,79 Braunschw. | 0,23 Württembg. |
| 1,86 Württembg. | — Sachsen | 2,43 Bayern | — Braunschw. |

In dieser Tabelle fallen sofort die kolossalen Schwankungen der einzelnen Beträge auf. Beachtenswert ist ferner, daß bei den Einnahmen der Länder der Anteil Sachsens nur Finanzzwecken dient und die Bautätigkeit leer ausgeht und bei den Gemeinden derselbe Fall in Braunschweig zutrifft. Besonders groß sind die Unterschiede in den Einnahmen der Hauszinssteuer für Finanz- und Bauzwecke bei den Ländern in Braunschweig, Thüringen, Mecklenburg-Schwerin und Oldenburg und bei den Gemeinden in Hessen, Thüringen, Oldenburg und Württemberg.

Zum Beweise dafür, daß die Einnahmen und somit die Verwendung der Hauszinssteuer zu Bauzwecken außer in Preußen in allen übrigen Ländern und Gemeinden erheblich niedriger sind, diene eine weitere hierzu eigens zusammengestellte Tabelle:

| Hauszinssteuer auf den Kopf der Bevölkerung in Ländern und Gemeinden in RM. | | | |
|---|--------|-------|----------------------------------|
| Länder und Gemeinden | Finanz | Bau | Zu- u. Abnahme der Spalte 3 zu 2 |
| 1 | 2 | 3 | |
| Sachsen | 16,21 | 9,75 | — 6,46 |
| Hessen | 14,84 | 4,60 | — 10,24 |
| Preußen | 10,82 | 11,24 | + 0,42 |
| Thüringen | 10,81 | 1,25 | — 9,56 |
| Braunschweig | 9,96 | 1,59 | — 8,37 |
| Mecklenburg-Schwerin | 9,79 | 2,37 | — 7,42 |
| Übrige Länder | 9,20 | 6,17 | — 3,03 |
| Bayern | 9,07 | 5,26 | — 3,81 |
| Baden | 7,96 | 6,66 | — 1,30 |
| Oldenburg | 6,79 | 0,92 | — 5,87 |
| Württemberg | 4,69 | 2,17 | — 2,52 |

Deutlicher kann wohl die Bevorzugung des Anteils für den Finanzbedarf nicht vor Augen geführt werden! Es wäre tatsächlich an der Zeit, wenn hier recht bald Wandel geschaffen würde, denn schließlich hat der Wohnungsbau zu allererst Anspruch auf die Einnahmen aus der Hauszinssteuer und nicht der allgemeine Finanzbedarf.

Zu erwähnen wäre noch aus der amtlichen Statistik, daß der Landesanteil zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes am größten in Bayern mit 75,24 v. H., Sachsen mit 58,84 v. H., Oldenburg mit 56,76 v. H. usw. Der Gemeindeanteil dagegen ist am größten in Württemberg und Baden mit je 60,55 v. H., Hessen mit 55 v. H., Thüringen mit 49,45 v. H. usw. Das Aufkommen zur Förderung der Bautätigkeit gehört, wie bereits aus der ersten Tabelle hervorgeht, in Braunschweig ausschließlich dem Lande, in Sachsen den Gemeinden. Es beträgt hiernach der Landesanteil in Braunschweig 100 v. H., Bayern 94,85 v. H., Württemberg 89,28 v. H., Hessen 62,90 v. H. usw. Der Gemeindeanteil hat der Größe nach folgende Reihenfolge: Sachsen mit 100 v. H., Baden mit 71,45 v. H., Mecklenburg-Schwerin mit 68,75 v. H., Preußen mit 59,84 v. H., Thüringen und Oldenburg mit je 40 v. H. usw.

Aus diesen Angaben des Statistischen Reichsamtes, die erstmalig auch die Hauszinssteuer erfassen, geht einwandfrei hervor, daß eine Neuordnung dieser Steuer unbedingt notwendig ist. Die nächste Beratung über die Hauszinssteuer, die voraussichtlich in den nächsten Monaten beginnen soll, darf unter keinen Umständen an dieser Tatsache achtlos vorbeigehen. Was dem Wohnungsbau zusteht, muß ihm auch zukommen. Je mehr Mittel hierfür bereitgestellt werden können, je eher kommen wir aus der Kalamität heraus. —

Willy Brachvogel.

ÜBER LICHT- UND FENSTERRECHT

DARF DER NACHBAR DEM NACHBARN DAS LICHT VERBAUEN?

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

Wenn man die Frage aufwirft, ob ein Nachbar dem andern das Licht wegnehmen oder verbauen darf, so wird der gesunde Menschenverstand darauf antworten, daß dies wohl nicht zulässig sein dürfte. Zu demselben Ergebnis kommt auch das Recht, das ja auch sonst mit dem gesunden Menschenverstand übereinstimmt, als es die Überzeugung aller recht und billig Denkenden darstellt. Allerdings ist der Weg, auf dem das Recht zu dem genannten Ergebnis gelangt, nicht so einfach, und die gestellte Frage bietet Anlaß, einen interessanten Spaziergang durch das juristische Gebiet zu machen. Nach § 907 BGB. kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, daß auf den Nachbargrundstücken nicht Anlagen hergestellt oder gehalten werden, von denen mit Sicherheit vorauszusehen ist, daß ihr Bestand oder ihre Benutzung eine unzulässige Einwirkung auf das Grundstück zur Folge hat. Genügt eine Anlage den landesgesetzlichen Vorschriften, die einen bestimmten Abstand von der Grenze oder sonstige Schutzmaßregeln vorschreiben, so kann die Beseitigung der Anlage erst verlangt werden, wenn die unzulässige Einwirkung tatsächlich hervortritt. Bäume und Sträucher gehören nicht zu den Anlagen im Sinne des Gesetzes. Nach der in Literatur und Rechtsprechung herrschenden Auffassung fällt auch die Anlage von neuen Fenstern oder Türen oder ein Verbauen des Lichtes nicht unter den § 907 (vgl. Staudinger, Kommentar zum BGB., 5. Band, Sachenrecht, 8. Auflage 1912, S. 266). Nach Artikel 124 des Einführungsgesetzes zum BGB. bleiben aber unberührt, also aufrechterhalten die landesgesetzlichen Vorschriften, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch anderen als den im BGB. bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Die Landesgesetze gewähren also vielfach Schutz gegen die Gefahren, die sich aus dem Bestand von Fenstern durch mißbräuchliche Benutzung derselben, wie z. B. durch Fortwerfen von Sachen, Ausgießen von Flüssigkeiten usw. ergeben. Artikel 124 umfaßt auch das Fenster- und Lichtrecht, also den Schutz vor Verdunkelung und Verbauen, sowie die Vorschriften, die zum Schutze des Nachbarn einen allgemeinen Bauabstand vorschreiben (vgl. Staudinger, 6. Band, Einführungsgesetz 7.—8. Auflage 1914, S. 576, ferner Planck BGB., 6. Band, Einführungsgesetz 5. Auflage, S. 246). Die genannten Vorschriften sind für Preußen durch Artikel 89 des Ausführungsgesetzes aufrechterhalten worden. Artikel 89 des Ausführungsgesetzes hebt viele Bestimmungen des Preussischen allgemeinen Landrechts auf mit Ausnahme der §§ 157—140, 142, 144, 146—148 usw. des 8. Titels des ersten Teiles (vgl. Kretschmar, das bürgerliche Recht, 2. Band 1902, S. 119, und Strantz-Gerhard, das Preussische Ausführungsrecht zum BGB., Berlin 1900, S. 400). Es kommen also überall da, wo das Preussische Allgemeine Landrecht galt, die genannten Bestimmungen in Frage: Das noch auf Veranlassung Friedrichs des Großen und von seinem Justizminister Suarez verfaßte Allgemeine Landrecht für die preussischen Staaten vom 5. Februar 1794 galt in den sechs östlichen Provinzen, ferner in Westfalen und u. a. in den Kreisen Duisburg, Rees und Essen mit den Städten Essen, Oberhausen, Duisburg, Mülheim, Sterkrade, Hambörn und Dinslaken. Nach § 157 Teil I Titel 8 kann ein jeder, um Licht in seine Gebäude zu bringen, Öffnungen und Fenster in seine eigene Wand oder Mauer machen, wenn dieselben gleich eine Aussicht über die benachbarten Gründe gewähren. Sollten jedoch die Öffnungen in einer unmittelbar an des Nachbarn Hof oder Garten stoßenden Wand oder Mauer gemacht werden, so müssen sie nach § 158, wo es die Umstände gestatten, sechs Fuß von dem Boden des Zimmers erhöht, in allen Fällen aber mit eisernen Stäben oder mit einem Drahtgitter verwahrt werden. Neu errichtete Gebäude müssen nach § 159 von älteren, schon vorhandenen Gebäuden des angrenzenden Nach-

bars, wenn nicht besondere Polizeigesetze ein anderes vorschreiben, wenigstens drei Werkschuhe zurücktreten. Stößt aber das neue Gebäude auf einen unbebauten Platz des Nachbarn, so ist nach § 140 ein Abstand von einhalb Werkschuhen hinreichend. Sind jedoch die Fenster des Nachbarn, vor welchen gebaut werden soll, schon seit zehn Jahren oder länger vorhanden und die Behältnisse, wo sie sich befinden, haben nur von dieser Seite her Licht, so muß nach § 142 der neue Bau so weit zurücktreten, daß der Nachbar noch aus den ungeöffneten Fenstern des unteren Stockwerkes den Himmel erblicken kann. Hat in diesem Falle das Gebäude des Nachbarn, in dem sich Fenster befinden, noch von einer anderen Seite Licht, so ist es nach § 145 genug, wenn der neue Bau nur so weit zurücktritt, daß der Nachbar aus den ungeöffneten Fenstern des zweiten Stockwerkes den Himmel erblicken kann. Sind aber die Fenster des Nachbarn, vor welchen gebaut werden soll, noch nicht seit zehn Jahren vorhanden, so ist nach § 144 der Bauende nur an die im § 159 bestimmte Entfernung von drei Werkschuhen gebunden. Wie ersichtlich, sind die Fragen nicht ganz einfach gelöst. Die §§ 159 und 140 handeln vom Recht des Zwischenraums nachbarlicher Gebäude (jus interstitii) und die §§ 142 und 145 von dem Rechte auf Licht und Aussicht (prospectus coeli). Beide sind an sich rechtlich und wesentlich zwei voneinander völlig verschiedene Rechte, die aber von den Verfassern des Allgemeinen Landrechts als einheitlich und durcheinander und ineinander übergehend behandelt worden sind. Die Vorschrift des § 159, wonach die Gebäude einen Zwischenraum haben müssen, kann, wie das Gesetz ausdrücklich sagt, von den zuständigen Polizeibehörden auf Grund des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 abgeändert oder aufgehoben werden. Bei großen Verkehrsstraßen würde es zu weit gehen, wenn man bei jedem Haus einen Abstand von dem Nachbarhaus erfordern würde. Die richtige Raumaussnutzung erfordert hier im Gegenteil ein Aneinanderbauen. Anders ist es mit dem Licht- und Fensterrecht der §§ 142, 145 und 144. Diese Bestimmungen können durch Polizeiverordnungen nicht abgeändert oder beschnitten werden. Man sollte nun meinen, daß ähnliche Bestimmungen auch in den örtlichen Baupolizeiverordnungen enthalten sind. Gewiß finden sich hierin solche über Wahrung des Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen (Bauwid) so z. B. in § 17 der Oberhausener Baupolizeiverordnung vom 1. April 1915. Ferner sind auch besondere Bestimmungen mit Rücksicht auf die Benutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen vorgesehen. So müssen z. B. nach § 44 Ziffer 5 die Fenster aller nicht straßenseitig gelegenen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, von gegenüberliegenden Gebäudegrenzen und von der Nachbargrenze einen Abstand von 4 m erhalten mit Ausnahme von Fenstern, die in der Dachfläche liegen. Trotzdem kann die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften die aus dem Preussischen Landrecht gegebenen Rechte beeinträchtigen. Diese baupolizeilichen Bestimmungen betreffen aber auch stets den gerade in Frage kommenden Bau, der aufgeführt wird, nicht aber das Nachbargrundstück und den Nachbarbau. Das Licht- und Fensterrecht des Nachbarn, wie überhaupt das Nachbarrecht, wird durch die Baupolizeiverordnung nicht geschützt. Vielmehr behält es hier bei den Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts sein Bewenden. Der Nachbar muß also, wenn er seine Rechte verletzt oder geschädigt glaubt, den ordentlichen Rechtsweg beschreiten und kann auf Einstellung und Unterlassung klagen, auch den Erlaß einer einstweiligen Verfügung beantragen, eventuell auch Schadenersatz geltend machen.

Wie die Betrachtung zeigt, ist das Licht- und Fensterrecht in Übereinstimmung mit der Auffassung des gesunden Menschenverstandes geschützt, wenn auch auf nicht einfache Art und Weise. —

RICHTLINIEN ZEITGEMÄSSER VORURTEILSLOSER GRUNDSTÜCKSSCHÄTZUNG

Von Baurat Paul Gödel, Bausachverständiger in Leipzig

(Schluß aus Nr. 37)

Zu willkürlichen Annahmen oder unzuverlässigem Erraten hat der Grundstücksschätzer im Rahmen unserer landläufigen Bewertungspraxis gemeinhin nicht den geringsten Anlaß. Seine Arbeit stützt sich im Gegensatz zu der anderer Taxatoren auf privatim und öffentlich seit langem anerkannte und gepflegte universelle Schätzungsmaßstäbe. Sie sind nahezu allenthalben anwendbar, da die immobilien Grundstückswerte doch nur beschränkt den Schwankungen der Marktlage preisgegeben sind. Es wäre somit unbegrifflich, solche allgemeine Bewertungsrichtlinien (Normalsätze), wie sie in der Reichsabgabenordnung vom 15. Dezember 1919 und im Reichsbewertungsgesetz vom 10. August 1925 verankert sind, aus persönlichem, aber natürlich sehr oft einseitigem, Unbehagen vor dem Gesetz rundweg abzulehnen, zu umgehen oder abfällig zu bekritteln. Der sachliche Grundstücksschätzer, der das Gesetz nicht aus seinen Buchstaben, sondern auch seinem Geiste nach zu lesen versteht, wird nämlich gerade beim Reichsbewertungsgesetz feststellen dürfen, daß es die bisher mannigfaltige Ertragswertermittlung bei landwirtschaftlichen und bebauten Grundstücken beseitigt. Belangvoll ist hierbei für nicht zwangsbewirtschaftete bebauete Grundstücke die Vorschrift der Erfassung des in Zukunft erzielbaren, einbringungs-fähigen, nicht mehr des in der Vergangenheit erzielten Reinertrags als Steuergrundlage.

Daraus ersieht der unvoreingenommene Grundstücksschätzer, wie er beiden Schätzungsbeteiligten — dem privaten Eigentümer und auch der öffentlichen Behörde — die gewichtigen Möglichkeiten der Zukunft standlos vorbehält. Der steuerpflichtige Grundstückbesitzer zahlt demzufolge vielleicht weniger, das Finanzamt wiederum erlangt gegebenenfalls mehr an öffentlichen Abgaben. Die Verbrämung unserer gesetzlichen Schätzungsmaßstäbe mit wirtschaftlichen Vorschriften bildet jedenfalls für den verantwortlichen Taxator eine belangvolle Stütze seiner voraussetzungslosen Wirksamkeit trotz so mancher noch vorhandener bewertungsrechtlicher Zersplitterung.

Die kürzlich vom Reichsfinanzminister auf Grund des § 51, Absatz 3, Satz 1 ff des Reichsbewertungsgesetzes erlassenen Durchführungsbestimmungen mit ihren neuen allgemeingültigen Bewertungssätzen dürfen erst recht den Anspruch auf wirtschaftliche Anpassungsfähigkeit erheben. Sie nehmen Rücksicht auf örtliche Verhältnisse, ohne daß ihnen der Charakter gleichartig wirkender, die sachliche Arbeit des Grundstücksschätzers unterstützender Richtlinien verlorengeht.

Wie wir heute überhaupt unsere reinen Sachverständigenfragen anfassen mögen, immer wird es unsere ernste Aufgabe bleiben müssen, die tieferen volkswirtschaftlichen Zusammenhänge recht wohl bewußt mit in die Wagschale zu werfen. Ein gänzlich freigestellter, ohne jedwede Verpflichtung gegenüber der Rechtspflege begutachtender Baufachmann wird zu solcher ökonomischer Erkenntnis sich allerdings nicht herbeilassen können, weil er es mit privaten Auftraggebern zu tun hat, deren persönliche Belange er zunächst einmal wahren muß. Die Schätzung braucht deswegen nicht tendenziös auszufallen, sie braucht nicht als einseitige Stellungnahme zu gelten, aber sie beurkundet sich als privatwirtschaftliche Untersuchung. Sie ist für den Schätzungsnehmer und -geber in erster Linie eine Verdienstfrage. Unsere Gegenwart kann sich damit jedoch nicht ausschließlich befriedigen. Es heißt vielmehr, mit tiefgründigstem Wissen und ehrlichstem bestem Gewissen auch der wesentlichen Wirkung über die privaten Interessen hinaus zu gedenken. Und da greift mit objektiver Voraussicht die nichtstreitige und streitige Gerichtsbarkeit in die Speichen unseres Wirtschaftsbetriebes, indem sie die Sachverständigentätigkeit durch öffentlich-rechtliche Regelung beedigt. Hierdurch wird der Grundstücksschätzer zu einem Organ der Rechtspflege und aus dem Für und Wider der technischen Meinung herausgehoben, um jederzeit unter der hohen Verantwortung vor der Öffentlichkeit und seiner feierlichen Betörung die vertrauens-

volle Gewähr zu bieten, bei seinen Gutachten sämtliche uneigennütigen technisch-wirtschaftlichen Belange verarbeitet zu haben.

Sind es doch gelegentlich arg verwickelte Fragen, in die er verstrickt wird. Da muß er dann ganz besonders bekräftigen können, daß nur die von ihm gefundene Lösung sich exakt aus dem Tatsachenbestand ergibt. So macht sich gerade in jüngster Zeit wiederholt nötig, bei der Durchführung von Nachgenehmigungsverfahren in Grundstücksschwarzkäufen den Bausachverständigen zur Wertermittlung heranzuziehen. Denn Schwarzgeschäfte mit Häusern wurden doch während der Inflation zumeist nur getätigt, wenn den Verkäufern als Vorkriegsbesitzern im mündlichen, ernstlich geschlossenen Kaufvertrage ein bestimmter Teil eigenen Kapitals vom Gebäude- und Bodenwert zugesagt wurde. Die schwierige Aufgabe in diesen Fällen liegt nun darin, nach Feststellung des seinerzeitigen und gegenwärtigen Bauzustandes des Grundstücks die allen Voraussetzungen angelegene Kapitalisationsquote zu errechnen, damit der maßgebliche Grundstückswert durch Vervielfältigung mit der Jahresfriedensmiete nachweisbar wird. Denn selbst in den schlimmsten Zeiten der Inflation, 1922 und 1925, verfügten die Grundstücke immer noch über einen gewissen inneren Wert, ungeachtet der für die damaligen Verhältnisse betrüblichen Erscheinung, daß von einer zinsbaren Nutzung ersparter Geldsummen gar nicht mehr die Rede sein konnte.

Die tatsächlich unparteiische, wahrheitsgemäße Wirksamkeit des Bausachverständigen tangiert nie mit Belangen, die nicht zum Fach gehören. Sie erstreckt sich deshalb nicht darauf, ob bei Grundstücksgeschäften, wie den genannten Schwarzkäufen, die Grunderwerb- und Wertzuwachssteuer mit einem verhältnismäßig hohen Hundertsatz nachgezahlt werden muß, weil sich die ermittelte Bewertung nicht niedrig genug bezifferte. Von derartigen Beeinflussungsmöglichkeiten wird jede objektive Taxation freibleiben. Die Urteilsfällung beim Schwarzkauf bietet dann der in den Streit der Meinungen eingreifenden Verwaltungsbehörde oder dem Gericht die Sicherheit zuverlässiger Rechtsfindung. Die wirtschaftlichen Folgen haben schließlich die rechtsuchenden Interessenten solcher Grundstücksgeschäfte ohne weiteres hinzunehmen. Entstehen finanzielle Härten trotz der selbstverständlichen Rechtswürdigkeit abgegebener Bewertungsgutachten, kann immer noch um Ermäßigung im Billigkeitsverfahren nachgesucht werden.

Wie fruchtbringend eine gerechte Schätzung wirkt, erhärtet die Praxis des Grundstücksverkehrs auf Schritt und Tritt. Geht man nämlich jetzt dazu über, den Taxwert für Neubauten zu erhöhen, um eine gesteigerte hypothekarische Belastung erster oder zweiter Stelle vorzunehmen, bedarf es nicht der geringsten Bedenken, wenn die gutachtliche Bewertungsziffer eine bedingungslos sichere Bürgschaft für die vertretbare Schuldäufnahme repräsentiert. Die erst-stellige Beleihung bis zu 40 vom Hundert gälte dann als unbedenklich. Läßt sich mit aller Deutlichkeit erkennen, daß der Neubau für die hochgespanntesten wirtschaftlichen Zwecke genutzt werden kann, so erübrigt sich überhaupt jeder Zweifel.

Natürlich hätte man zur Vergrößerung der privatwirtschaftlichen Einträglichkeit der rein sachlich geschätzten Grundstücke und der daraus erwachsenden volkswirtschaftlichen Ergiebigkeit des gesamten Grundstückswesens noch daran zu denken, die Schätzungsarbeit überall da, wo es irgendwie angängig erscheint, zu standardisieren. Gerade das bebauete Grundstück mit seiner fortdauernden gegenständlichen Gleichmäßigkeit ebnete der Bewertungsarbeit des Gutachters die vertrauensverstärkende Bahn zu einer heute kaum mehr vermeidbaren Schematisierung. Für die zahlreichen Spielarten der Grundstücke müßten ein für allemal einzuhaltende Musterformulare zum Zwecke der nach wie vor individuell aufbauenden Schätzung verwandt werden. Dadurch böte sich dem Richter, dem Grundstückbesitzer und nicht zuletzt dem Bau-

sachverständigen selbst so manche Erleichterung. Man ist gegenwärtig schwerlich in der Lage, die Vielheit in der äußeren Art des gutachtlichen Aufbaues noch verstehen zu können. Wir müssen auch auf diesem Gebiete rationalisieren. Die Ausgleichung in den Außerlichkeiten des Schätzungsverkehrs führt viel-

leicht zu einer noch größeren Erfolgsleistung des besonders in unserer Zeit der fortgesetzten Umwandlung unentbehrlichen Grundstückssachverständigen. Zweifellos erwirbt er sich namentlich ein unserem Gedächtnis kaum entwirrbares Verdienst der Konsolidierung der inneren Wirtschaft. —

WIRTSCHAFTLICHE VERBÄNDE

Gründung eines Internationalen Verbandes für Wohnungswesen. Seit Jahren wurde zwischen dem „Internationalen Verband für Wohnungswesen und Städtebau“ und den Wohnungsreformern über die Gründung einer selbständig arbeitenden Wohnungsaktion im Rahmen dieses Verbandes verhandelt. Da der Verbandsrat bei seiner Sitzung in Paris am 1. Juli 1928 zu keiner Entscheidung kam und die Behandlung dieser ganzen Frage an eine neue Kommission zurückverwies, glaubten die Wohnungsreformer, diese neue Verzögerung im Interesse ihrer Bestrebungen nicht mitmachen zu dürfen und gründeten auf der Tagung vom 2. Juli 1928 in Paris einen neuen „Internationalen Verband für Wohnungswesen“.

Dieser Verband wird in verbreiteter und vervollständigter Form die Arbeit wieder aufnehmen, die in der Vorkriegszeit das Komitee zur Veranstaltung internationaler Wohnungskongresse geleistet hat.

Selbstverständlich kann bei diesem Vorgehen nicht von einer feindseligen Haltung gegen den „Internationalen Verband für Wohnungswesen und Städtebau“, die Rede sein, sondern es handelt sich nur um die Verwirklichung einer Arbeitsteilung, die sich als unvermeidlich herausgestellt hat, und ohne die es der intern. Bewegung für Wohnungsreform auch weiterhin an Kraft und Zusammenhang hätte fehlen müssen. Man beschloß, die geeigneten Mittel zu suchen, um zu einer erfolgreichen und freundschaftlichen Zusammenarbeit mit diesem Verband zu gelangen.

Es wurde ein provisorisches Komitee gewählt und beauftragt, sich durch die Vertreter anderer Nationen zu ergänzen und sogleich mit der Arbeit zu beginnen. Das Komitee setzt sich wie folgt zusammen: Präsident: Senator Wibaut, Amsterdam; Vizepräsident: Senator Vinck, Brüssel; Generalsekretär: Dr. H. Kampffmeyer, zur Zeit Vorstand des Siedlungsamtes der Stadt Wien; Mitglieder: Dr. Hudig, Sekretär des holländischen Instituts für Wohnungswesen und Städtebau; Dr. Klöti, Stadtpräsident von Zürich; Dr. Kubista, Sektionschef im Wohlfahrtsministerium Prag; B. Schwan, Geschäftsführer des deutschen Vereins für Wohnungswesen, Bürgermeister a. D.; H. Sellier, Generalrat des Seine-departements, Bürgermeister von Suresnes; Dr. Sjöstrand, Delegierter der schwedischen Regierung in Genf; T. Töplitz, ehem. Stadtrat, Warschau; A. Weber, Stadtrat, Wien; Wutzky, Stadtrat, Berlin.

Außer Deutschland hatten sich im Anfang auch Holland und Österreich um den Sitz des Internationalen Wohnungssekretariats bemüht. Beide Länder sind jedoch schon vor dem Pariser Kongreß zugunsten Deutschlands zurückgetreten, und es ist daher bestimmt zu erwarten, daß der Sitz des Sekretariats nach Deutschland verlegt wird, wenn hierfür die unerläßlichen Voraussetzungen geschaffen werden können. Hierzu bestehen die besten Aussichten, da in den Kreisen der deutschen Wohnungsreformer der lebhafteste Wunsch besteht, diese wichtige internationale Zentralstelle für Deutschland zu sichern.

Auskünfte über den neuen Verband erteilt das Generalsekretariat (Adresse bis auf weiteres: Wien XVII. Nadjreihengasse 48). —

BAUKOSTEN UND BAUSTOFFPREISE

Baueisen das billigste Bauelement, daher günstige Aussichten für den Stahlskelettbau. Nach dem Statist. Reichsamt verhielten sich die Baukosten einer Vierzimmerwohnung von 110^{qm} nutzbarer Fläche (ohne Speicher- und Kelleranteil) im Sept. 1928 gegenüber den entspr. Kosten von 1915 wie 172,1 : 100. Demgegenüber sind 1915 die Preise bei Steinen und Erden von 100 auf 175,4, bei Bauhölzern auf 161,4, bei Baueisen auf 159,9

gestiegen. Für die sämtl. Baukosten beträgt die durchschnittl. Meßzahl 159,8. Das zum Bau verwandte Eisen weist also die geringste Preissteigerung auf. Darin liegt ein Anlaß zur Verwendung von Eisen und Stahl, denn auf diese Weise lassen sich bei den anderen Baustoffen Ersparnisse erzielen, die Gesamtkosten also vermindern. Dem in der neueren Zeit propagierten Stahlrahmen- oder Stahlskelettbau dürfte sich hier also eine gewisse Aussicht bieten. —

WOHNUNGSBAU

Beleihung von Holzhäusern, wenn diese den Gütevorschriften des Deutschen Normenausschusses entsprechen. Der preuß. Minister für Volkswohlfahrt hat bestimmt, daß grundsätzlich auch Wohnhausbauten aus Holz aus dem Anteil der Gemeinden am Hauszinssteueraufkommen öffentliche Zuschüsse erhalten können. In einem Erlaß vom 28. August d. J. an die Reg.-Präsidenten wird bestimmt, daß die Gemeinden und Gemeindeverbände, die Hauszinssteuergelder für Holzhäuser hergeben wollen, bei der Prüfung der Bauvorhaben die neuen Gütevorschriften für Holzhäuser zu beachten haben, die der Deutsche Normenausschuß unter DIN 990 herausgegeben hat. Die Gütevorschriften gelten für Fachwerkbauten, Platten- oder Tafelbauten (Hohlbauweisen) und Blockhäuser. Diese müssen auf einem massiven Sockel aus Beton, Ziegel-, Bruchsteinmauerwerk usw. erstellt werden. Zwischen dem Sockel und den Holzteilen muß eine Schutzschicht angebracht werden, harte Bedachung ist möglichst vorzusehen. Weiter enthalten die Gütevorschriften Bestimmungen über Wärmehaltung und Schalldämpfung, ferner soll eine Mindestlebensdauer von 80 Jahren gewährleistet werden. Über die zu verwendenden Holzarten und sonstigen Werkstoffe sind eingehende Sonderbestimmungen getroffen. —

Berliner Wohnungsbau. Für das Jahr 1927 sah das Bauprogramm für Berlin die Errichtung von 26 500 Wohnungen mit Zuschußhypotheken vor, von denen jedoch bis 1. September 1928 erst 25 000 teils fertig bzw. im Bau begriffen waren. Für 1928 beläuft sich die Zahl der mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln zu errichtenden Wohnungen auf höchstens 24 000, es sind jedoch erst für 17 700 Wohnungen die Zuschüsse bewilligt, für den Rest von 6 300 noch ungedeckt. In Angriff genommen sind von diesem Bauprogramm aber überhaupt erst 2900 Wohnungen.

Der Magistrat hat nun der Stadtverordnetenversammlung unlängst einen Vorschlag über den Bau von 2080 Wohnungen in eigener Regie gemacht, die das Defizit von 1927 und 1928 decken sollen. Die bürgerlichen Parteien haben aber dieses Programm, für das 15 Mill. M. erforderlich werden, beanstandet, da die Finanzierung noch keineswegs als gesichert erscheine. Außerdem liegt ein privates Angebot größter deutscher Baufirmen unter Garantie der Großbanken vor, das mit einem Aufwand von 20 Mill. M. 6000 Wohnungen auf städt. Gelände bei erheblich geringerem Risiko der Stadt schaffen will. Es wurde zunächst eine eingehende Prüfung dieses Angebotes verlangt, nachdem bisher bekanntlich alle privaten Angebote durch die linksgerichtete Mehrheit des Stadtparlamentes abgelehnt worden sind.

Die Mehrheit der Stadtverordneten-Versammlung hat der Magistratsvorlage inzwischen zugestimmt, und zwar soll die Ausführung von Wohnungen, wie vorgeschlagen, aus laufenden Mitteln erfolgen. Es wurde ferner der Beschluß gefaßt, der Magistrat solle ein Wohnungsbauprogramm für 5 Jahre vorlegen. Die Anträge, die eine ausreichende Beteiligung des privaten Baugewerbes sichern sollten, wurden dagegen abgelehnt. —

Inhalt: Bauwirtschaftliche Rundschau (Schluß aus Nr. 57) — Über Licht- und Fensterrecht — Richtlinien zeitgemäßer vorurteilsloser Grundstücksschätzung (Schluß aus Nr. 57) — Wirtsch. Verbände — Baukosten und Baustoffpreise — Wohnungsbau —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 49