

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

65. JAHR 1931

15. JULI

B 29

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 57-58

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

## DIE BAUWIRTSCHAFTLICHEN VERBÄNDE AUF DER DEUTSCHEN BAUAUSSTELLUNG IN BERLIN

EIN QUERSCHNITT DURCH DAS AUFGABENGEBIET, DIE TÄTIGKEIT  
UND LEISTUNGEN EINZELNER WICHTIGER ORGANISATIONEN

Von der Deutschen Bauausstellung bringen wir heute einen Überblick über verschiedene bauwirtschaftliche Verbände, die Zweck und Ziel ihrer Tätigkeit zahlenmäßig zur Schau gestellt haben. Infolge des knappen Raumes, der uns zur Verfügung steht, konnten wir nur einzelne wichtige und interessante Organisationen zur Veröffentlichung bringen. Jedem Schaubild ist ein kurzer, erläuternder Text beigelegt, aus dem nähere Angaben ersichtlich sind.

Die Schriftleitung.

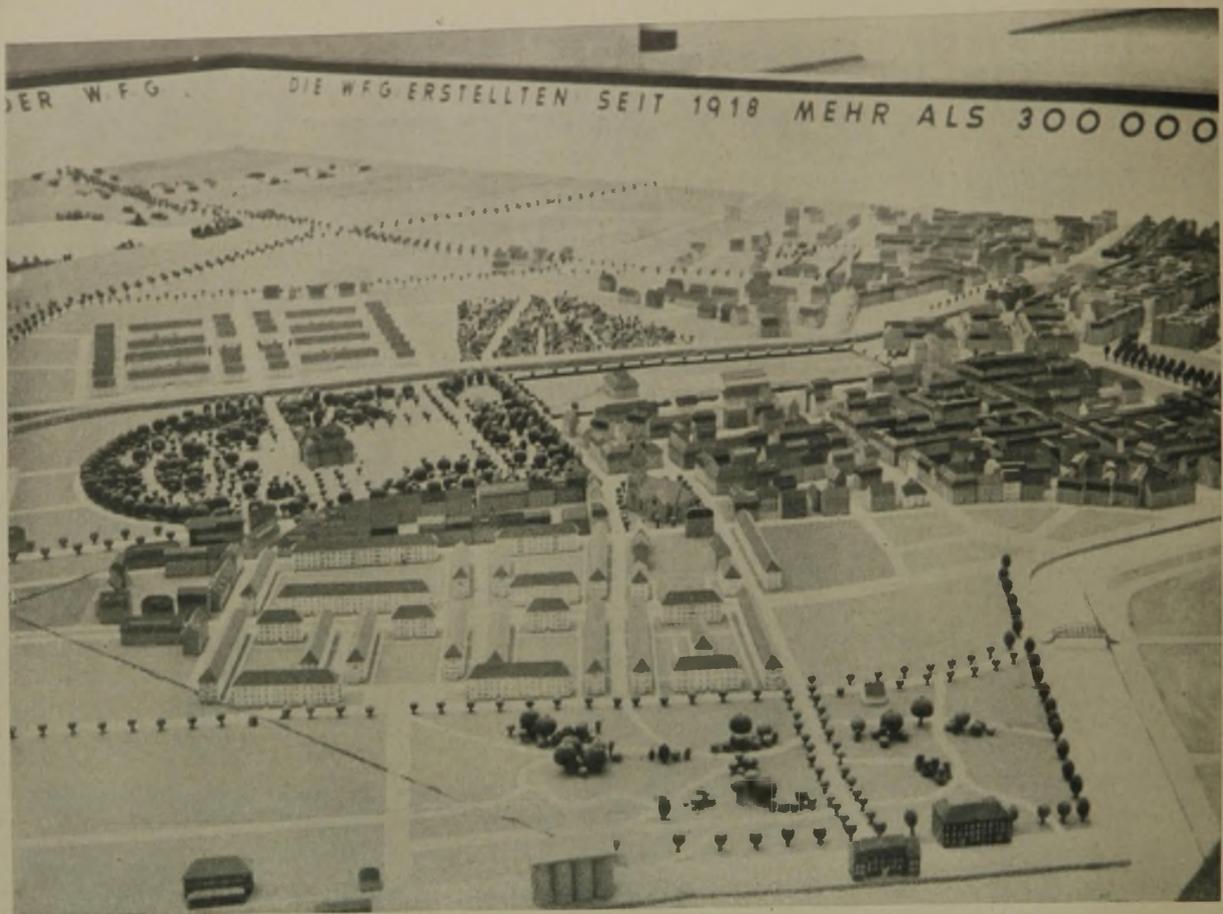


Foto: Ricco Brandt, Berlin-Friedenau

Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften E. V., Berlin

Durch ein anschauliches Modell und eine Anzahl von Einzelbildern und Grundrissen sucht der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften (Halle I, Stand 121) ein Bild von der Tätigkeit und den Aufgaben seiner Mitgliedsgesellschaften zu geben. Das Modell geht aus von einer gedachten Altstadt und zeigt, wie eine planmäßige Stadterweiterung von dem Bau neuzeitlicher Stockwerkshäuser über weiträumigen Flachbau mit Gartenland im Mehr- und Einfamilienhaus bis zur ausgesprochenen ländlichen Kleinsiedlung hinüberführt. Die Siedlungen sind

ausnahmslos von den Mitgliedsgesellschaften, wenn auch an verschiedenen Orten, durchgeführt und zu einem Gesamtbild vereinigt. Die Darstellung will zeigen, wie stark heute im Wohnungsbau die wirtschaftliche Existenz des Siedlers Standort und Wohnform maßgebend beeinflusst. Eine auf dem Modell wiedergegebene Industriearbeitersiedlung in Einfamilienhäusern mit 62 qm Wohnfläche in der Provinz Hannover, Gesamtkosten je Haus etwa 6000 RM, einschließlich Grund und Boden, bei einer Anzahlung von nur 400 RM und einer monatlichen Belastung



**Modellstadt des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften E. V., Berlin**

Foto: Ricco Brandt, Berlin-Friedenau

von 27 RM, zeigt, daß das Einfamilienhaus mit Garten unter günstigen Verhältnissen auch für den Arbeiter tragbar ist, dessen Haushalt zugleich durch die Erzeugnisse des Gartens unterstützt wird.

Ziel der Wohnungspolitik muß es sein, den Wohnungsbau unmittelbar produktiv zu gestalten dadurch, daß mit der Wohnung zugleich neue Arbeit, d. h. Existenz für mehr deutsche Familien geschaffen wird.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. will mit ihrem Stand (Halle I, Stand 121) einen Überblick bieten über die mit Hauszinssteuermitteln finanzierte Neubautätigkeit in Berlin und die hierfür verwendeten Mittel.

Im Mittelpunkt steht eine Plastik des Stadtplans, auf dem durch verschiedenfarbige Säulen aufgebaut die Zahl der dort am 1. Januar 1924 vorhandenen Wohnungen gegenüber den mit Hauszinssteuermitteln von 1924—1950 erstellten Neubauwohnungen dargestellt wird. Die immer noch überragende Bedeutung der sechs Bezirke des alten Berlins für das Wohnungswesen der Gesamtstadt, trotz ihrer verhältnismäßig kleinen Gebietsfläche, kommt durch die Höhe der Säulen für Altwohnungen sehr gut zum Ausdruck. Gleichzeitig wird die starke Neubautätigkeit in verschiedenen Außenbezirken, die z. B. in Tempelhof bis auf über die Hälfte des dort seit 1924 vorhandenen Wohnungsbestandes angestiegen ist, dem Besucher vor Augen geführt.

Aus weiteren statistischen Tafeln geht hervor, daß die 152 000 Wohnungen, die zwischen 1924 und 1950 mit Hauszinssteuermitteln errichtet wurden, mit etwa 700 Mill. RM aus dem Wohnungsbauanteil der in Berlin aufgekomenen Hauszinssteuer finanziert worden sind, daß Berlin aber andererseits von den hier aufgebrachten, für den Wohnungsbau bestimmten Hauszinssteuermitteln eine Summe von

rund 520 Mill. RM entzogen und über den staatlichen „Ausgleichsfonds“ an andere Gemeinden geleistet wurde. Diese Benachteiligung Berlins hat denn auch zur Folge gehabt, daß die hiesige Neubautätigkeit gegenüber derjenigen in anderen Gebieten verhältnismäßig zurückblieb. Dies zeigt eine Tafel, die Berlin dem Reich, Preußen sowie einigen deutschen Großstädten gegenüberstellt. Dort ist auch zu erkennen, daß, während anderswo die Zunahme des Wohnraums zwischen 1924 und 1950 die Vermehrung der Bevölkerung übertrifft, in Berlin der Wohnungszuwachs hinter dem Bevölkerungszuwachs zurückbleibt.

Die Spitzenorganisation der deutschen Bauhütten, der Verband sozialer Baubetriebe, zeigt auf ihrer eindrucksvollen Ausstellung in der Halle VI, Stand 654, neben einer Darstellung der Bauhüttenorganisation und der Entwicklung der ihr angeschlossenen Bauhüttenbetriebe ihre Arbeitsweise auf zwei Gebieten, die für das Baugewerbe von Bedeutung sind:

Die von der Abteilung wirtschaftliche Betriebsführung des VsB. geleistete Arbeit betrifft die organisatorische und technische Umstellung der Betriebe zur Erreichung des höchsten Wirtschaftsgrades. Von 150 angeschlossenen Betrieben arbeiten bereits 91 mit bestem Erfolg nach den neuen Grundsätzen.

Ferner hat die Revisionsabteilung des VsB. die Aufgabe, das gesamte Rechnungswesen der angeschlossenen Betriebe nach der neuesten bauwirtschaftlichen Erkenntnis zu gestalten, um die größtmögliche Klarheit in jedem Geschäftsvorgang zu gewinnen.

Unsere Abbildung (vgl. „Soziale Bauwirtschaft“, Nr. 11/12, vom 8. Juni 1934, Sondernummer Bauausstellung) gibt ein anschauliches Bild von dem Streben des VsB, die Wirtschaftlichkeit der Bauarbeit zu erhöhen.



Foto: Arthur Köster, Berlin-Lichterfelde

**Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H.**  
**Entwurf: Dipl.-Ing. Ella Briggs, Architekt BDA., Berlin-Wilmersdorf**

Den Gesamtausstellungsraum und die Einzelabteilungen für den VsB, den Deutschen Baugewerksbund, den Dachdecker-Verband, den Butab und der Dewog gestaltete nach einheitlichen Grundsätzen Prof. Gropius, dem die beiden Graphiker Herbert Bayer und Prof. Moholy-Nagy zur Seite standen.

Der Verband für die **gemeinnützige Bautätigkeit, Berlin**, hat in Halle I, Stand 115, um die Größe seiner erstellten Wohnbauten wirksam in die Erscheinung treten zu lassen, sämtliche Bauten jeder einzelnen Genossenschaft zu einem Panorama zusammengestellt. In dieser Gesamtsiedlung sind etwa 50 000

Wohnungen mit einer Einwohnerzahl von mehr als 200 000 Köpfen enthalten, deren gesamer Besitz einen Wert von einer halben Milliarde RM. darstellt.

Die 1929/30 im Bezirk Prenzlauer Berg in Berlin (Halle I) von der „Gehag“ gebaute Wohnstadt Carl Legien umfaßt insgesamt 1145 Etagenwohnungen in Größen von 1½ bis 5½ Zimmern in vier- und fünfgeschossiger Bauweise. Die Wohnblöcke sind im Zeilenbau angeordnet und enthalten sämtlich geräumige Balkons und Loggien. 528 Wohnungen sind mit Zentralheizung ausgestattet. Für die Gesamtanlage wurden zwei Zentralwaschküchen gebaut.

**BEVÖLKERUNGSVERMEHRUNG UND WOHNUNGSZUWACHS**

**ORGANISATIONSPLAN DER WOHNUNGSFÜRSORGEGES. BERLIN MBH**

**HAUSZINSSTEUERWOHNUNGEN GETRENNT NACH HOCH- U. FLACHBAU**

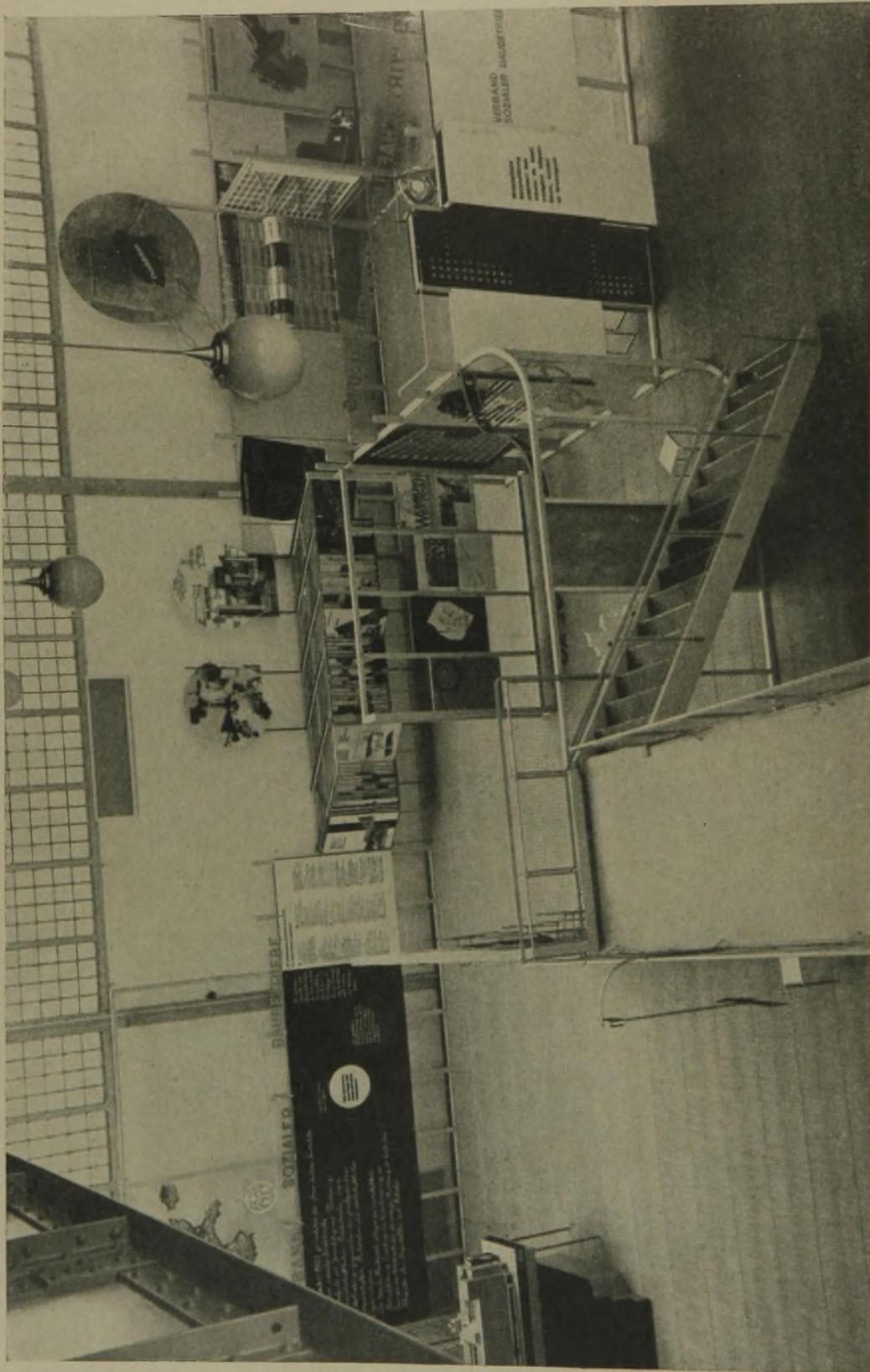
Kategorie	Wohnungen
10 050	9 910
10 150	20 750
24 810	24 810
20 230	20 230

**HAUSZINSSTEUERBEIHILFEN IM RECHNUNGSJAHR 1930**

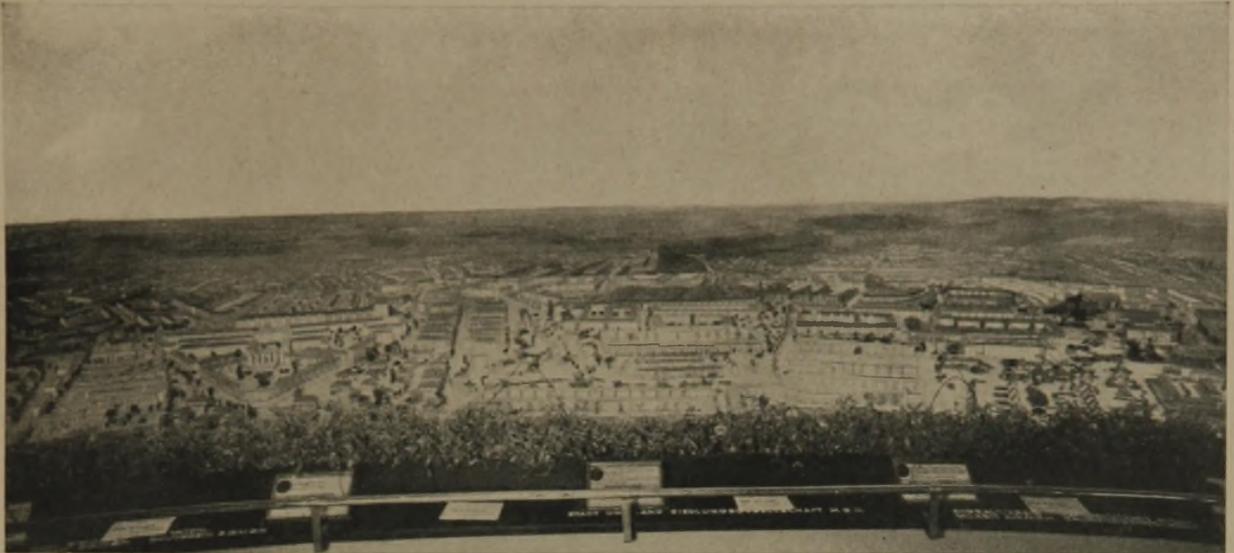
Art	Summe
STÄDTISCHE ZUSATZHYPOTHEKEN	1 000
BAUKOSTENZUSCHÜSSE BEI PRIVATEN BAUTEN	1 000

Foto: Arthur Köster, Berlin-Lichterfelde

**Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H.**  
**Entwurf: Dipl.-Ing. Ella Briggs, Architekt BDA, Berlin-Wilmersdorf**



Blick auf die Ausstellung des „Verbandes Sozialer Baubetriebe G. m. b. H., Berlin“



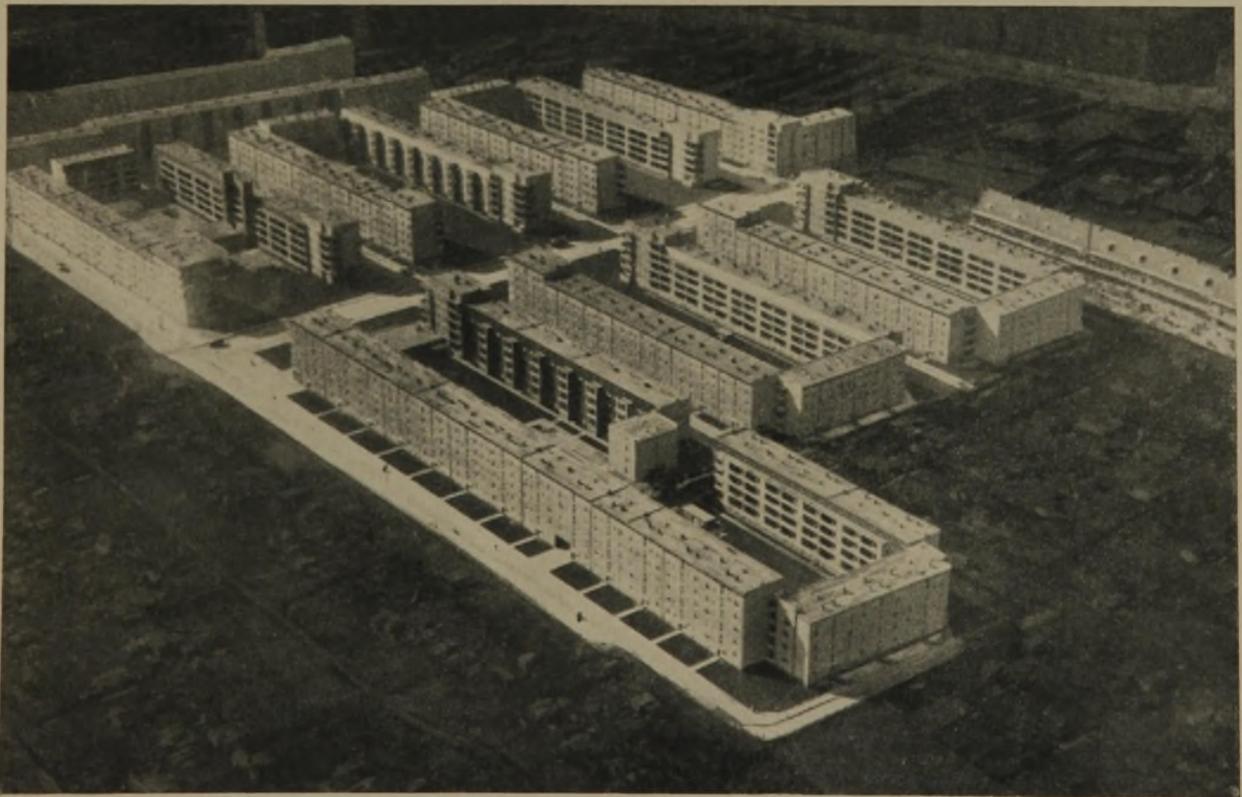
**Modellstadt des „Verbandes für die gemeinnützige Bautätigkeit, Berlin“**

Die Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, Gemeinnützige G. m. b. H., Ludwigsburg (Württemberg), die ihren Stand in Halle I, Stand 110, hat, ist bekanntlich die älteste und erfolgreichste Bausparkasse Deutschlands und Österreichs. Von ihr hat die Deutsche Bauspar-Eigenheim-Bewegung im Jahre 1924 ihren Ausgang genommen.

Das durch die GdF in Deutschland eingeführte gemeinsame Zwecksparen hat sich seither zu gewaltiger Bedeutung entwickelt. Zählt doch die GdF heute fast 60 000 deutsche und österreichische Bausparer mit einer Gesamtausparsumme von etwa

1 Milliarde RM, 11 755 Eigenheime; Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden finanziert.

Auf Stand 114 in Halle I macht die Central-Bausparkasse A. G. in Wort und Bild Propaganda für das Bausparen im allgemeinen und ihre Gesellschaft im besonderen. Die rasche Entwicklung der Central-Bausparkasse, welche durch ihre bankmäßige Leitung und ihre große Sicherheit besonderes Vertrauen genießt, wird an Hand von statistischem Material gezeigt. Sinnreiche Bilder weisen den Bausparer und den, der es werden soll, auf die Vorteile eines Bausparvertrages sowie auf die verschiedenen Möglichkeiten hin, die sich mit dem Sparvertrag ver-



**Wohnstadt Carl Legien der „Gehag“ im Bezirk Prenzlauer Berg in Berlin  
Architekten: Prof. Bruno Taut und Dipl.-Ing. Franz Hillinger**



Foto: Klinke & Co., Berlin

Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, Gemeinnützige G. m. b. H., Ludwigsburg (Württbg.)

wirklichen lassen. — Außer diesen hier veröffentlichten bauwirtschaftlichen Organisationen haben auf der Deutschen Bauausstellung u. a. noch zahlreiche gemeinnützige und private Bauunternehmungen ausgestellt, so z. B. die gemeinnützigen Baugenossenschaften „Ost“, „Primus“, „Adamstraße“, „Heimat“ und von den privaten Bauunternehmen die Firmen Boswau & Knauer, Berliner Bodengesellschaft, Richter & Schädel usw. Alle diese Unternehmungen

wollen dem Besucher zeigen, daß sie an der Lösung aller wichtigen bauwirtschaftlichen Fragen mitgewirkt haben, und auch weiterhin bestrebt sind, dem Baugewerbe in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu helfen.

Hoffen wir, daß die in den letzten Tagen stattgefundenen großen Kundgebungen der Bauwirtschaft ihren Zweck erfüllen und eine Stilllegung der Bautätigkeit vermieden wird.

— gel.



Central-Bausparkasse A.-G., Berlin

Fotos: Emil Leitner, Berlin-Charlottenburg

## GESETZE UND VORSCHRIFTEN

Zur Frage der zwangsweisen Einsetzung von Schiedsrichtern. Das Schiedsgerichtsverfahren, das in den letzten Jahren, vor allem auf dem Gebiete der Austragung von technischen Streitigkeiten, zunehmende Bedeutung erlangt hat, wird heute nur noch in seltenen Fällen ausschließlich nach den Bestimmungen der Reichszivilprozeßordnung durchgeführt. Meist haben die Parteien bestimmte Sondervereinbarungen für die Durchführung des Verfahrens getroffen. An erster Stelle derartiger Sonderbestimmungen auf dem Gebiete der Technik steht wohl die Schiedsgerichtsordnung des Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen<sup>1)</sup>.

Diese Schiedsgerichtsordnung sieht im § 5 vor, daß mangels einer anderen Vereinbarung ein Schiedsrichter durch den Vorsitzenden des „Deutschen Verbandes Technisch-Wissenschaftlicher Vereine“ ernannt werden soll, falls bestimmte Voraussetzungen zutreffen, z. B. wenn eine Partei die fristgemäße Ernennung unterläßt. Dabei ist von entscheidender Bedeutung: Muß der Vorsitzende dieses Verbandes in jedem Falle, man möchte sagen blindlings, einem von einer Partei unter Berufung auf § 5 der oben gen. Schiedsgerichtsordnung gestellten Antrag entsprechen, oder darf er prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Schiedsgerichtsverfahren nach der Schiedsgerichtsordnung des Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen vorliegen?

Zweifelloso steht fest, daß der Vorsitzende des Deutschen Verbandes niemals die Entscheidung darüber hat, ob ein Schiedsgerichtsverfahren zuständig ist. Über die Zuständigkeit eines Schiedsgerichtsverfahrens entscheidet nach § 1057 der Zivilprozeßordnung das Schiedsgericht selbst oder im Falle einer Aufhebungsklage das ordentliche Gericht. Daß aber der Vorsitzende des Deutschen Verbandes berechtigt ist, die Voraussetzungen für ein Schiedsgerichtsverfahren zu prüfen, beweist folgender Fall aus der Praxis:

Eine Partei A hatte mit der Partei B einen Vertrag auf Grund der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB.), insbesondere auf Grund von Din 1961 abgeschlossen. Es kam zu Streitigkeiten. Die Partei A ruft das nach Din 1961 § 18 Ziffer 4 vorgesehene Schiedsgericht an, das nach der Schiedsgerichtsordnung des Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen ausgetragen werden muß. Die Partei B widerspricht dem und beruft sich darauf, daß nach Din 1961 § 18 Ziffer 3 jede Partei vor Anrufen des Schiedsgerichtes die Schlichtung des Streitfalles durch einen Unparteiischen verlangen kann. A läßt diesen Einwand nicht zu und behauptet, daß sie durch die Ernennung ihres Schiedsrichters bereits das Schiedsgericht angerufen habe, so daß B von § 18 Ziffer 3 nicht mehr Gebrauch machen könne. Da B der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu ernennen, nicht nachkommt, wird der Vorsitzende des Deutschen Verbandes Technisch-Wissenschaftlicher Vereine darum ersucht.

Der Vorsitzende des Verbandes lehnt die Ernennung eines Schiedsrichters ab mit dem Hinweis, daß die Voraussetzungen für die zwangsweise Einsetzung nicht gegeben seien. B hätte nach § 18 Ziffer 3 das Recht, zunächst die Schlichtung des Streitfalles durch einen Unparteiischen zu verlangen. Die Worte „vor Anrufen des Gerichts“ könnten nicht so ausgelegt werden, daß eine Partei automatisch des Rechtes auf Einsetzung eines Unparteiischen verlustig gehe, wenn die andre Partei einen Schiedsrichter ernannt.

Daraufhin verklagt A den Vorsitzenden des Deutschen Verbandes, und es ist interessant, festzustellen, aus welchen Gründen das Landgericht I die Klage abgewiesen hat. Das Gericht hat festgestellt, daß der Vorsitzende des Deutschen Verbandes schon nach § 663 BGB. nicht verpflichtet ist, jeden Antrag anzunehmen<sup>2)</sup>. Eine solche Verpflichtung würde nur be-

stehen, wenn zwischen dem Vorsitzenden und der beantragenden Partei ein besonderer Vertrag vorliegt. Auch eine gesetzliche Annahmeverpflichtung liege nicht vor.

Nach diesem Teil der Entscheidung des Landgerichts ist also der Vorsitzende des Deutschen Verbandes jederzeit berechtigt, vom § 663 BGB. Gebrauch zu machen. Daß der Vorsitzende des Deutschen Verbandes sich auf diesen Paragraphen nur in wirklich begründeten Fällen stützen wird, liegt auf der Hand, ist ja doch die Schiedsgerichtsordnung des Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen ausschließlich auf die Initiative des Deutschen Verbandes Technisch-Wissenschaftlicher Vereine zurückzuführen. Der Verband wird daher stets die Anwendung seiner Schiedsgerichtsverordnung eher begünstigen als hemmen.

Weit wichtiger ist daher der zweite Ablehnungsgrund des Landgerichts. Er ist für jeden wichtig, der auf Grund der Verdingungsordnung für Bauleistungen einen Vertrag abgeschlossen hat oder noch abschließen wird. Das Gericht sagt<sup>3)</sup>:

„Die Klage war aber auch abzuweisen, da B Entscheidung des Reichsstreites durch einen Unparteiischen verlangt hat gemäß § 18 Ziffer 3 VOB. A hat zwar seinerseits einen Schiedsrichter ernannt und das Schiedsgericht B gegenüber angerufen, aber das kann noch keine Anrufung des Schiedsgerichtes sein, die die Ernennung eines Unparteiischen ausschließen würde. A hat wohl seinerseits die erforderlichen Schritte getan, um ein schiedsgerichtliches Verfahren in Gang zu setzen. Ein Anrufen des Gerichts könnte jedoch immer erst durch Einreichen der Klage bei dem betreffenden Gericht stattgefunden haben. Daß dies auch für das Anrufen eines Schiedsgerichtes gelten muß, folgt außerdem daraus, daß im § 18 Ziffer 3 bei Erläuterung des Wortes Gericht „Gericht“ und „Schiedsgericht“ gleichgestellt werden. Die Berufung eines Unparteiischen ist demnach noch solange möglich, als nicht das Schiedsgericht zusammengetreten und Klage bei ihm eingereicht ist. Zuständig ist der Unparteiische nach Wortlaut des § 18 zur Erledigung aller Streitigkeiten. Zwar hat das Schiedsgericht ebenso wie die ordentlichen Gerichte seine Zuständigkeit zu prüfen, wenn aber der Vorsitzende des Deutschen Verbandes sich weigert, weil B einen Unparteiischen angerufen hätte, so handelt es sich hier nicht um eine Frage der Zuständigkeit. Der Vorsitzende des Deutschen Verbandes ist berechtigt, die Ernennung zu verweigern, weil B einen Unparteiischen ernannt hatte.“

So bedauerlich an sich es ist, daß die Austragung des vorliegenden Streitfalles sich durch die Anrufung des ordentlichen Gerichtes, d. h. durch die Klage gegen den Vorsitzenden des Deutschen Verbandes erheblich verzögert hat, so groß ist der Gewinn daraus für die allgemeine Schiedsgerichtspraxis. Abgesehen davon, daß nunmehr eine authentische Auslegung des § 18 Ziffer 3 der VOB. vorliegt, ist auch von gerichtswegen bestätigt worden, daß zwar der Vorsitzende des Deutschen Verbandes Technisch-Wissenschaftlicher Vereine nicht die Frage der Zuständigkeit, wohl aber die Voraussetzungen für die Anrufung eines Schiedsgerichtes prüfen darf. —

Dr. Freitag, Geschäftsführer des Deutschen Ausschusses für das Schiedsgerichtswesen.

## WOHNUNGSBAU

15 Millionen Reichsbürgschaft für den Berliner Wohnungsbau. Eine wichtige Vorlage des Oberbürgermeisters von Berlin ist der Stadtverordnetenversammlung zugegangen. Das Stadtparlament wird um die Erklärung seines Einverständnisses gebeten, daß für die Finanzierung des Berliner Wohnungs-

<sup>2)</sup> § 663 BGB. heißt: „Wer zur Besorgung gewisser Geschäfte öffentlich bestellt ist oder sich öffentlich erboten hat, ist, wenn er einen auf solche Geschäfte gerichteten Auftrag nicht annimmt, verpflichtet, die Ablehnung dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn sich jemand dem Auftraggeber gegenüber zur Besorgung gewisser Geschäfte erboten hat.“

<sup>3)</sup> Die folgenden Ausführungen sind von uns mit den von uns gewählten Abkürzungen geändert bzw. ergänzt worden.

<sup>1)</sup> Der „Deutsche Ausschuss für das Schiedsgerichtswesen“ wurde im Jahre 1920 als ein ständiger Ausschuss des „Deutschen Verbandes Technisch-Wissenschaftlicher Vereine“ gegründet. Sitz Berlin NW 7, Ingenieurhaus.

baues Reichsbürgschaften bis zum Gesamtbetrag von 15 Mill. RM in Anspruch genommen werden können. Die Stadt muß sich dem Reich gegenüber bereit erklären, falls es aus den Bürgschaften in Anspruch genommen wird, die erforderlichen Mittel aus den Rückflüssen der Hauszinssteuerhypotheken, soweit solche noch verfügbar sind, zur Verfügung zu stellen.

Über die Hauszinssteuermittel Berlins für 1931 ist, wie wir bereits in Nr. 27 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ S. 164 mitteilen konnten, verfügt worden. Für die Finanzierung mit Bürgschaften stehen nur noch die aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für Berlin besonders bewilligten 10 Mill. RM und weiterhin voraussichtlich mindestens 4 Mill. RM für Flachbauten zur Verfügung. Für 1931 betragen die Hauszinssteuerhypothekensätze durchschnittlich 4250 RM. Mit Hauszinssteuerhypotheken in dieser Höhe können somit aus den 14 Mill. RM ungefähr 3000 Wohnungen finanziert werden. Um die doppelte Zahl zu erreichen, müßte die Hauszinssteuerhypothek um 50 v. H. gekürzt werden und die Lücke durch eine entsprechend gleich hohe Hypothek aus dem freien Kapitalmarkt ausgefüllt werden, und zwar unter der Bürgschaft des Reiches. —

## WOHNUNGSWESEN

**Umbau leerstehender Großwohnungen aus Hauszinssteuermitteln.** Der preuß. Finanzminister hat in diesen Tagen zur Belegung der Bauwirtschaft, insbesondere für die kleineren und mittleren Betriebe, die in den letzten Jahren von der allgemeinen Entwicklung zum Groß-Serienbau und der herrschenden Krise am stärksten in Mitleidenschaft gezogen wurden, einem aus dem preußischen Wohlfahrtsministerium stammenden Plan zugestimmt, nach welchem für den Umbau von leerstehenden Großwohnungen Mittel aus der Hauszinssteuer zur Finanzierung herangezogen werden sollen.

Falls die den Gemeinden zustehende Hälfte der Hauszinssteuermittel nicht ausreicht, sollen die Gelder dem „Wohnungsausgleichsfonds“, der vom Wohlfahrtsministerium verwaltet wird, entnommen werden. Der Plan wurde schon vor wenigen Wochen unter Mitwirkung der beteiligten Organisationen im Wohlfahrtsministerium eingehend geprüft und sieht die Hergabe eines Zuschusses à fonds perdu in Höhe von 50 v. H. der Umbaukosten, höchstens jedoch 600 RM für jede durch Umbau einer Großwohnung geschaffene neue Wohnung vor.

Nach diesem Plan würde also für den Umbau einer Neunzimmerwohnung zu drei Wohnungen von je drei Zimmern ein verlорener Zuschuß bis 1800 RM gezahlt werden. Der Zuschuß soll in gleicher Höhe für den Umbau von Einfamilienhäusern gewährt werden. Um die Durchführung des Projektes so einfach als möglich zu gestalten, sollen alle durch Umbau von Großwohnungen geschaffenen Wohnungen von der Wohnungszwangswirtschaft befreit werden. Bei Inanspruchnahme der Hauszinssteuer für den Umbau müssen sich die Bauherren verpflichten, die Großwohnungen bzw. die Einfamilienhäuser nicht vor Ablauf von fünf Jahren wieder in solche zurückzuverwandeln. Demzufolge rechnet man damit, daß nur ein Drittel bis höchstens die Hälfte der leerstehenden Großwohnungen für den Umbau praktisch in Frage kommt.

Die Belegung der Bauwirtschaft verspricht man sich schon aus dem Gesichtspunkte heraus, daß bekanntlich bei der Unterteilung der Großwohnungen eine Senkung der Hauszinssteuer auf die Hälfte des normalen Satzes erfolgt. —

## STEUERFRAGEN

**Die Steuerpflicht der öffentlichen Betriebe.** Der Reichsfinanzminister hat dem Reichsrat den

Entwurf von Durchführungsbestimmungen zu den Erhebungen zur Steuerpflicht der öffentlichen Betriebe vorgelegt. Es unterliegen ihr die öffentlichen Betriebe, die ein Vermögen von mehr als 100 000 RM haben. Diese Betriebe haben für die letzten drei vor dem 1. April 1931 abgeschlossenen Jahre Erhebungsbogen auszufüllen. Diese Verpflichtung gilt auch für private und gemischtwirtschaftliche Betriebe, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser, Gas oder Elektrizität oder dem öffentlichen Verkehr dienen. Diese Verpflichtung gilt insoweit, als ein Vergleich der Verhältnisse von Betrieben der öffentlichen Hand mit den Verhältnissen privater und gemischtwirtschaftlicher Betriebe gleicher Art erforderlich ist. Die Untersuchung soll so schnell als möglich durchgeführt werden. Eine Buch- und Betriebsprüfung kann bei diesen Betrieben und Unternehmungen nur auf Anordnung oder mit Zustimmung des Reichsfinanzministers vorgenommen werden. —

## RECHTSAUSKÜNFTEN

**Herrn D. in C. (Zurückziehung einer baupolizeilichen Genehmigung.)**

**Tatbestand und Frage.** In einem kleinen Ort ist dem Eigentümer eines Grundstückes auf Grund der eingereichten Pläne die baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung eines Holzschuppens neben dem Wohnhaus in 50 cm Abstand von der Nachbargrenze erteilt. Der Nachbar beschwerte sich nach der Ausführung und der zuständige Regierungspräsident verfügt Abbruch des Schuppens binnen 14 Tagen, da er den baupolizeilichen Vorschriften nicht genüge — d. h. entweder 5 m Abstand von der Nachbargrenze oder Errichtung auf der Grenze mit Brandmauer. Auf Vorstellung des Eigentümers, daß der Schuppen doch genau nach der Genehmigung errichtet sei, wird Weiterbestand auf 3 Jahre genehmigt, jedoch Errichtung einer Brandmauer nach dem Nachbargrundstück als Bedingung auferlegt. Weitere Vorstellung, daß für die kurze Zeit das zu teuer sei, ein feuersicherer Anstrich und andere billigere Maßnahmen doch wohl auch genügen, wird vom Oberpräsidenten abgelehnt. Ist der Eigentümer nun verpflichtet, die Brandmauer zu errichten und gibt es weitere Rechtsmittel gegen diese Bestimmung?

**Antwort:** Eine erteilte Baugenehmigung kann, falls der Bau gemäß den genehmigten Plänen begonnen ist, keinesfalls bloß deswegen zurückgenommen oder an neue Bedingungen geknüpft werden, weil die Baupolizeibehörde nachträglich zu der Überzeugung gelangt, daß sie sich bei dem ihr zustehenden freien Ermessen geirrt hat und die Verhältnisse anders, als geschehen, zu beurteilen seien (OVG. 55 S. 438); jedoch kann die Zurücknahme einer Baugenehmigung dann erfolgen, wenn die letztere sich mit dem zur Zeit der Erteilung geltenden öffentl. Polizeirechte in Widerspruch gesetzt hat, d. h. von vornherein rechtswidrig war. Ein solcher Widerspruch liegt da klar vor, wo die Baugenehmigung gegen positiv bindende, das freie Ermessen im Einzelfalle ausschließende Vorschriften des materiellen Polizeirechts erteilt ist, sei es, weil der Mangel des Projektes (ohne weiteres überhaupt nicht erkennbar war, oder weil er) tatsächlich nicht erkannt wurde (vgl. OVG. 2 S. 422; 4 S. 375; 6 S. 322; 8 S. 215; 11 S. 370; 19 S. 385; 24 S. 344; 34 S. 378; 40 S. 377; 55 S. 437). Danach gewährt die Baugenehmigung dem Eigentümer keinen Schutz, wenn sie von vornherein rechtswidrig ist, da das gesetzlich geschützte öffentliche Interesse auch in dem Falle allein maßgebend bleiben muß, wo die Polizeibehörde es früher nicht gehörig wahrgenommen hat. (OVG. 40 S. 377.) Es kann also die Genehmigung zurückgenommen oder durch nachträgliche Auferlegung von Baubedingungen abgeändert werden, bzw. es können neue, mit der erteilten Genehmigung im Widerspruch stehende polizeiliche Verfügungen erlassen werden, falls die Genehmigung mit den für die polizeiliche Entscheidung maßgebenden Normen in Widerspruch stand. (OVG. 6 S. 322; 8 S. 215.) Derartige Maßnahmen sollen und können allerdings nur auf das öffentliche Interesse gestützt werden, reine Privatinteressen geltend zu machen, ist die Polizeibehörde nicht berufen.

In Ihrem Falle hätte die Genehmigung nicht erteilt werden dürfen, da sie mit den Bestimmungen der Bauordnung hinsichtlich des Abstandes des Baues vom Nachbargrundstück im Widerspruch stand. Die Verfügung des Regierungspräsidenten erscheint auch — wengleich sie durch die private Beschwerde veranlaßt sein mag — im öffentlich-rechtlichen Sicherheitsinteresse begründet. Gegen den Beschwerdecentscheid des Oberpräsidenten wäre nach § 127 LVG. noch die Klage beim Oberverwaltungsgericht zulässig gewesen, jedoch nur innerhalb einer Frist von zwei Wochen, die bei Eingang Ihrer Anfrage bereits verstrichen war. —

Rechtsanwalt Dr. Paul G l a s s, Berlin.