Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 89 (2002)
Heft: 04: Forschung im Büro = Recherche à l'agence = Research in the office

Rubrik: bauen + rechten : zweimal verdienen

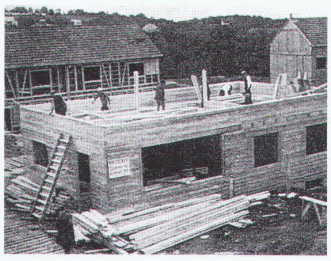
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.11.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Baustelle Kochenhofsiedlung 1933, Liegender Blockbau

Eine Rehabilitation

Die Weissenhofsiedlung in Stuttgart hat, seit es sie gibt, Aufsehen erregt – und tut es auch dieses Jahr an ihrem 75. Geburtstag. Von ihrem Gegenmodell, der benachbarten Kochenhofsiedlung aber redet keiner, und wenn doch, hinter vorgehaltener Hand. Ein neues Buch rückt sie ins rechte Licht.

Anlass für die Kochenhofsiedlung war ein Streit um die Weissenhofsiedlung, die bekanntlich 1927 in knapp fünf Monaten im Rahmen der Bauausstellung «Die Wohnung» von Exponenten des Deutschen Werkbunds errichtet wurde. Schon Mies van der Rohes Bebauungsplan hatte unter den Vertretern der «traditionalistischen» Stuttgarter Schule Missbilligung hervorgerufen. Dazu kam, dass Mies letztere bei der Auswahl der an den Bauten beteiligten Architekten zunächst schamlos überging. Als er sich schliesslich dazu herbeiliess, wenigstens Paul Bonatz einzubeziehen, war es bereits zu spät. Denn kurz vor dem vereinbarten Treffen erschien im «Schwäbischen Merkur» der berühmte Artikel von Bonatz, der den Mies'schen Plan als «dilettantisch» bezeichnete und die Siedlung mit einer «Vorstadt Jerusalems» verglich. Bonatz' Kollege Paul Schmitthenner legte sich in der «Süddeutschen Zeitung» ähnlich ins Zeug und forderte anhand eines Gegenvorschlages, das Projekt müsse Stuttgarter Architekten überlassen werden. Der Streit gipfelte im – vor allem durch die persönliche Kränkung begründeten – Austritt von Bonatz und Schmitthenner aus dem Werkbund und besiegelte die Trennung der «traditionalistischen» Architekten von den Anhängern des «Neuen Bauens».

Schmitthenners Chance kam aber erst sechs Jahre später. Denn sein 1927 ausgearbeitetes Gegenstück zur Werkbundsiedlung, die «Versuchssiedlung am Kochenhof» an einem Standort nördlich des Weissenhofs, war aus verschiedenen Gründen zunächst Papier geblieben. 1932 kam ihm ausgerechnet der DWB zu Hilfe mit der Idee, am Kochenhof einen «städtischen Typ des Holzhauses» («Deutsches Holz für Hausbau und Wohnung») zu propagieren. Schmitthenners Kritik an dem von Richard Döcker erstellten Bebauungsplan trug für ihn diesmal Früchte – allerdings nicht zuletzt dank der Machtergreifung der Nationalsozialisten. Die Idee des DWB wurde übernommen und im Mai 1933 wurden unter Schmitthenners Leitung 23 Architekten ausgewählt, um 25 Häuser in Holzbauweise zu realisieren. Die idyllischen, verputzten oder gestrichenen, mit Satteldach versehenen Häuser dieser «Vorstadtsiedlung im Grünen» entsprachen einer bürgerlichen Sehnsucht nach einer romantisch verklärten Zeit – und damit auch dem Geschmack der Nationalsozialisten.

Stefanie Plarre zeigt in ihrer interessant zu lesenden Studie, wie die lange vor der Machtübernahme geplante Kochenhofsiedlung mit ihrer traditionalistischen Architektur der konservativen Kulturpolitik des Nazi-Regimes entgegenkam, sodass die Eröffnung der Siedlung zum nationalsozialistischen Event wurde. Aufgrund dieses Stempels, seiner der Tradition verhafteten Architektur – und wohl auch, weil von seinem ursprünglichen Charakter nicht mehr viel übrig ist – führt der Kochenhof ein Schattendasein neben seiner glamourösen Nachbarin. Diese ist heuer Ort von zwölf Jubiläumsausstellungen, die unter dem Titel «Zwölf Antworten» (auf die Frage: «Wie wohnen – heute?») Gedanken und Bauten international bekannter Architekten präsentieren (presse@weissenhofgalerie.de). **C.Z.**

Stefanie Plarre: Die Kochenhofsiedlung – Das Gegenmodell zur Weissenhofsiedlung, Paul Schmitthenners Siedlungsprojekt in Stuttgart von 1927 bis 1933, Hohenheim Verlag, Stuttgart, 2001

Zweimal verdienen

Mäklerverträge sind im Liegenschaftengeschäft häufig und haben ihre Besonderheiten. Aufgepasst: Mäklerverträge sind bereits mündlich gültig und sind jederzeit widerrufbar. Mäklerverträge können Exklusivklauseln enthalten. Doppelte Vorsicht ist bei der Doppelmäkelei geboten.

Architekt A. liess sich vom Interessenten I. 30 000.– Franken versprechen, wenn er ihm den Kauf einer Liegenschaft in Zürich vermittle. Gleichzeitig liess sich A. vom Verkäufer V. einer Zürcher Liegenschaft eine Mäklerprovision von 40'000.– Franken zusichern. Zahlbar waren beide Beträge bei der Beurkundung des Kaufvertrages. A. brachte I. und V. zusammen. Der Kaufvertrag wurde beurkundet. I. verweigerte die Bezahlung, als er vernahm, dass A. bereits von V. bezahlt worden war. Wie entschied das Bundesgericht?

Doppelmäkelei ist verboten, wenn der Vertrag sie ausschliesst oder sie Treu und Glauben widerspricht (Art. 415 OR). Im vorliegenden Fall haben die Beteiligten in keinem der beiden Verträge eine Doppelmäkelei ausdrücklich ausgeschlossen. Wann nun widerspricht das Verhalten des Architekten A. Treu und Glauben?

Doppelmäkelei wird von der Lehre und dem Bundesgericht als zulässig erachtet, wenn sich die Tätigkeit des Mäklers auf die reine Nachweismäkelei beschränkt. Das heisst, wenn der Mäkler für beide Parteien nichts anderes unternimmt, als ihnen die Möglichkeit eines Vertrages mit der Gegenseite anzuzeigen. Dann darf er für den Interessenten und den Verkäufer gleichzeitig tätig sein. Dies bringt in diesen zulässigen Fällen mit sich, dass Käufer und Verkäufer der Liegenschaft den Kaufpreis untereinander aushandeln. Sobald der Mäkler auch bei den Vertragsverhandlungen mitwirkt und dabei die Interessen seines Auftraggebers zu wahren hat, sind Interessenkollisionen vorprogrammiert. Denn der Mäkler kann, wenn er gleichzeitig für zwei Parteien mit entgegengesetzten Interessen tätig ist, nicht für beide günstige Vertragsbedingungen erzielen.

Der Mäkler ist aber nur dann verpflichtet, die Parteien über seine Doppelstellung aufzuklären, wenn die Zulässigkeit zweifelhaft ist. Bei ausschliesslicher Nachweismäkelei also nicht.

Aus der Zulässigkeit der Doppelmäkelei folgt aber nicht zwingend ein Anspruch auf zwei volle Mäklerlöhne. Art. 417 OR ermächtigt den Richter zu prüfen, ob der doppelte Mäklerlohn unverhältnismässig hoch ist. Der Richter hat dabei die ortsüblichen Ansätze (nach Lehre und Rechtsprechung im Liegenschaftengeschäft ca. 2% des Kaufpreises) oder Tarife zu berücksichtigen und daran die Gesamtsumme der versprochenen Provisionen zu messen. Im aktuellen Fall war von Ansätzen auszugehen, die beim Tätigwerden für nur eine Partei angemessen sind. Ein vertraglicher Verzicht der Parteien auf die Herabsetzung eines unverhältnismässig hohen Mäklerlohnes ist nicht möglich. Art. 417 OR ist zwingendes Recht. **Thomas Heiniger**