

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 7 (1932)

**Heft:** 2

**Artikel:** Das neue deutsche Bausparkassenrecht

**Autor:** Karl

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100689>

#### **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:** 29.12.2025

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

Wollte man nun diese gesamte für unser Land erforderliche Heizwärme auf elektrischem Wege decken, so wären bei Berücksichtigung der entsprechenden Wirkungsgrade hierfür rund 12 Milliarden kWh erforderlich, die sich, entsprechend den Erfahrungen mit den Kohlenheizungen, etwa folgendermassen auf die einzelnen Monate verteilen würden:

Monat	Zahl der Heiztage	Prozent. Wärmebedarf %	Stromverbrauch pro Monat 10 <sup>4</sup> kWh	Stromverbrauch pro Tag 10 <sup>4</sup> kWh
September	7	2	240	34,3
Oktober	25	7	840	33,6
November	30	14	1680	56,0
Dezember	31	19	2280	73,5
Januar	31	23	2760	89,0
Februar	28	18	2160	77,0
März	28	12	1440	51,5
April	15	4	480	32,0
Mai	0	1	120	24,0
Total	200	100	12000	

Der ungünstigste Monat, der Januar, würde also rund 2,76 Milliarden kWh ab Werk erfordern, was einem durchschnittlichen Tagesbedarf von 89 Millionen kWh entspricht. Nun ist aber nicht ausser acht zu lassen, dass der Wärmebedarf sich ungleich auf die einzelnen Tage verteilt und an besonders kalten Tagen bis zur doppelten Höhe des mittleren Bedarfes ansteigen kann. An einem besonders kalten Januartag wäre somit im Maximum mit einem Konsum von rund 180 Mill. kWh ab Werk zu rechnen, wobei sich diese Menge nicht einmal gleichmässig auf die 24 Stunden verteilt, so dass sich der maximale stündliche Bedarf vielleicht etwa auf 10 Millionen kWh belaufen würde.

Im Vergleich hierzu ist zu beachten, dass die voll ausgebauten schweizerischen Kraftwerke eine maximale Sommerleistung von etwa 8 Millionen PS (von denen zurzeit etwa 2,5 Mill. ausgebaut sind) aufweisen werden, während die maximale Winterleistung infolge der geringeren verfügbaren

Wassermenge, auf etwa 3 Mill. PS. sinken wird, das sind rund 2,2 Mill. kW ab Werk. Selbst wenn also die gesamte elektrische Energie unserer dereinst voll ausgebauten hydraulischen Kraftwerke für Heizzwecke zur Verfügung gestellt würde, so könnten an einem kalten Januartag doch nur etwa 22 Prozent der schweizerischen Bevölkerung ihren Heizwärmebedarf damit decken. Daraus geht hervor, dass die Schweiz immer auf eine grosse Brennstoffeinfuhr (von wie berechnet rund 2 Millionen Tonnen Kohle) aus dem Auslande angewiesen sein wird; es sei denn, dass es gelingt, an Stelle der festen und flüssigen Brennstoffe elektrischen Strom der unmittelbar bei den Kohlenfeldern erzeugt wird, zu importieren. Im Kleinen ist hiervon schon Gebrauch gemacht worden, indem man durch dieselben Drähte, die im Sommer überschüssigen Strom ins Ausland ausführten, im Winter wieder Strom bezog. Es lässt sich allerdings heute noch nicht sagen, ob dieses Prinzip einmal wirtschaftlich ins Grosse übertragbar sein wird. Was wir vorerst tun können, ist nur die weitere Erstellung einzelner direkt oder indirekt elektrisch betriebener Heizanlagen, da wo die Verhältnisse günstig dafür liegen, sowie die Förderung der jetzt schon sehr verbreiteten elektrischen Küche und Warmwasserversorgung.

Es ist anzunehmen, dass die elektrische Heizung auch bei uns allmählich weitere Verbreitung finden und damit, wenn auch in bescheidenem Masse, mithelfen wird, die bedeutenden, alljährlich für Brennstoffe ins Ausland abfließenden Geldbeträge zu vermindern. Insbesondere in den Übergangszeiten, wenn der Heizwärmebedarf noch verhältnismässig gering und anderseits die Wasserkräfte beträchtlich sind, liesse sich durch elektrische Heizung ein gewisser Erfolg erzielen. Natürlich sind dazu die Heizungen so einzurichten, dass bei zunehmender Kälte nach Bedarf zur Kohlenheizung übergegangen werden kann. Diese Kombination ist übrigens durchaus keine Neuheit; sie ist schon wiederholt ausgeführt worden, und es ist anzunehmen, dass sie auch den Elektrizitätswerken, die sonst aus begreiflichen Gründen der elektrischen Heizung recht ablehnend gegenüberstehen, dienlich ist.

«N. Z. Ztg.»

## Das neue deutsche Bausparkassenrecht\*)

Von Gerichtsassessor Dr. Karl, Berlin

Die Zusammenbrüche grosser wirtschaftlicher Unternehmungen auf den verschiedensten Gebieten (Favag, Devaheim, Nordwolle) in letzter Zeit haben — worüber kein Streit besteht — sämtlich ihre Ursache in dem Mangel oder dem Versagen der für die einzelnen Gesellschaftsformen gesetzlich vorgeschriebenen Aufsichts- und Kontrollorgane. Diese Erkenntnis hat den Gesetzgeber dazu geführt, verschärfte Massnahmen im Gesetzeswege zu erlassen, die einen besseren Ueberblick über das Geschäfts- insbesondere das Finanzgebaren der volkswirtschaftlich besonders bedeutungsvollen Unternehmungen der privaten Hand und im Bedarfsfalle ein wirksameres Einschreiten gegen Missbräuche und Uebelstände ermöglichen sollen. Vornehmlich hat sich diese gesetzgeberische Notwendigkeit auch auf dem Gebiete derjenigen Wirtschaftszweige herausgestellt, die die Bekämpfung des Wohnungsmangels und die Erweiterung des Gesamtwohnraums des deutschen Volkes sich zur Aufgabe gesetzt haben. Hierzu gehören die in ihrer Wichtigkeit nicht zu unterschätzenden Bausparkassen. Der Reichstag hat daher ausschliesslich auf sie bezügliche Vorschriften durch Gesetz vom 30. März 1931 (RGBl. I, 102) dem RGEs. über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen von 1901 eingefügt. Die neue Fassung des ganzen Gesetzes ist am 6. Juni 1931 (RGBl. I, 315) veröffentlicht. Die einschlägigen Bestimmungen über die Bausparkassen (B SpK.) sind in einem besonderen Abschnitt VII, in den Paragraphen 112—121 dieses Ge-

setzes enthalten, und treten gemäss Paragraph 158 Absatz 1 a. a. O. am 1. Oktober 1931 in Kraft.

Unter BSpK. versteht man Privatunternehmungen, bei denen durch die Leistungen einer Mehrzahl von Sparern ein Vermögen, d. h. eine Gesamtheit wirtschaftlicher, geldwerte Güter, aufgebracht werden soll, woraus den einzelnen Sparern Darlehen zur Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen oder Siedlungen oder zur Abdeckung hierzu eingegangener Verpflichtungen gewährt werden. Sie bedürfen zum Geschäftsbetriebe der Erlaubnis der Aufsichtsbehörde. Ausgenommen sind diejenigen BSpK., die am 31. Dezember 1929 den geschäftsmässigen Betrieb von Depot- und Deposittengeschäften betreiben durften. Darüber, ob ein aufsichtspflichtiger Betrieb vorliegt, entscheidet in einer Gerichte und Verwaltungsbehörden bindenden Weise die Aufsichtsbehörde. Die Aufsicht wird vom Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung geführt, selbst wenn der Geschäftsbetrieb der BSpK. sich nur auf ein Land erstreckt. Vor der Entscheidung über einen Zulassungsantrag soll es die Landeszentralbehörde über die Zuverlässigkeit der verantwortlichen Geschäftsführer und die verfügbaren Mittel der Antragstellerin hören. Zulässige Rechtsformen für den Betrieb einer BSpK. sind nur Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Paragraph 114). Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn der einzureichende Geschäftsplan den Gesetzen widerspricht, wenn die Annahme gerechtfertigt erscheint, der Geschäftsbetrieb werde nicht den Gesetzen und den guten Sitten entsprechen und schliesslich wenn die Interessen der Sparer

\*) Aus Zeitschrift für Wohnungswesen, Carl Heymanns Verlag, Berlin. 10. 2. 1932.

nicht hinreichend gewahrt sind oder die Erfüllbarkeit der Bausparverträge nach den beigebrachten Unterlagen nicht genügend dargetan ist. Die Erteilung der Erlaubnis kann unter gewissen Umständen von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden. Ueber Zweck und Inhalt des dem Betriebe der BSpK. zugrundeliegenden Geschäftsplans trifft das Gesetz im Interesse der Sparer genaue, bis ins einzelne gehende Bestimmungen. Der Umfang des Geschäftsbetriebes in räumlicher Beziehung ist anzugeben, ferner die Staffelung unter Hervorhebung der längsten und kürzesten Wartezeit. Der Geschäftsplan muss weiter enthalten die Grundsätze der Berechnungen bezüglich der Leistungen der Sparer, gesonderte Nachweisungen betreffend die Verteilung, Anlegung, Sicherung und sonstige Verwaltung des Betriebsvermögens, die Angabe der Voraussetzungen, unter denen Baudarlehen zugesetzt werden, Angaben über die Deckung der Verwaltungskosten, Rücklagenbildung, Darlehensaufnahmen und Sicherungen sowie über die Zusammenfassung der Sparer in Gruppen. Die allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen sollen angeben: Höhe und Fälligkeit der Leistungen der Sparer, Vorzugsfolgen, Grundsätze über die Leistungen der BSpK., die Art der dinglichen Sicherung der Baudarlehen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Bausparer ihre Ansprüche abtreten oder verpfänden können, Kündigung und Aufhebung des Bausparvertrages, ob und nach welchen Grundsätzen und Maßstäben Bausparer an den Ueberschüssen des Unternehmens beteiligt werden. Ein Abgehen von den allgemeinen Bedingungen zuungunsten der Sparer ist nur aus besonderen Gründen zulässig und ferner nur dann, wenn vor dem Vertragsschluss darauf hingewiesen wurde und der Sparer sich damit schriftlich einverstanden erklärt hat. Jede Änderung des Geschäftsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung des Reichsaufsichtsamtes, die nur aus denselben Gründen wie die Erlaubnis versagt werden darf. Fusionen oder Einzelrechtsübertragungen auf eine andere Unternehmung erfordern zu ihrer Rechtsgültigkeit ebenfalls die Genehmigung der Aufsichtsbehörden der beteiligten Unternehmungen. Neben den zuvor genannten Versagungsgründen ist auch die nicht genügende Sicherstellung der sozialen Belange der Angestellten der zu übertragenden Unternehmung ein Grund, die Genehmigung zu verweigern. Im Falle der Genehmigung gehen die gesamten Rechte und Verpflichtungen der übernommenen auf die übernehmende BSpK. über. Ferner ist genehmigungspflichtig der Erwerb von Grundstücken ausserhalb der Zwangsversteigerung, soweit die Grundstücke nicht beliehen worden sind. Auf Grund der jährlich abzuschliessenden Geschäftsbücher ist alljährlich ein Rechnungsabschluss und ein Jahresbericht, in dem die Entwicklung der Unternehmung und ihre Verhältnisse dargelegt sind, dem Reichsaufsichtsamt einzureichen. Der Rechnungsabschluss ist vor der Genehmigung durch die oberste Vertretung des Unternehmens durch einen Prüfer insbesondere daraufhin zu prüfen, ob die Grundsätze ordnungsgemässer Buchführung und Bilanzierung beachtet sind. Auswahl und die erforderliche Eignung des Prüfers, seine Tätigkeit im allgemeinen sind im Gesetz genauer bestimmt. Vor allen Dingen ist der Prüfer zur Gewissenhaftigkeit und zur Verschwiegenheit verpflichtet, deren Verletzung ihn der Unternehmung gegenüber haftbar macht. Eine überaus gründliche Regelung hat die Frage nach dem Umfang der Aufsicht durch die Aufsichtsbehörde erfahren. Hiernach kann diese alle ihr zur Beseitigung von Misständen notwendig erscheinenden Anordnungen treffen. Sie kann einzelne Geschäfte untersagen oder an Bedingungen knüpfen. Die Aufsichtsbehörde kann die Vermögensverhältnisse der BSpK. jederzeit unvermutet untersuchen. Dies soll wenigstens alle 5 Jahre einmal geschehen. Die Befolgung der Anordnungen ist durch Ordnungsstrafen zu erzwingen. Bei schweren Verstößen gegen Gesetz, Geschäftsplan oder gute Sitte kann die Fortführung des Geschäftsbetriebes mit der Wirkung untersagt werden, dass keine neuen Sparverträge abgeschlossen, frühere nicht verlängert werden dürfen. Ist die Vermögenslage der BSpK. derart, dass sie ihre gesamten Gläubiger nicht mehr voll befriedigen kann, so kann sie nicht einen Vergleich zur Abwendung des Konkurses schliessen. Sie muss vielmehr Konkursantrag durch die Aufsichts-

behörde stellen lassen. Gegen den Eröffnungsbeschluss ist kein Rechtsmittel gegeben. Jede Zahlungsunfähigkeit hat der Vorstand der BSpK. der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei jeder BSpK. hat das Reichsaufsichtsamt im Einvernehmen mit der zuständigen Landeszentralbehörde einen Vertrauensmann zu bestellen. Diesem liegt ob, die Zuteilung der Darlehen nach dem Geschäftsplan zu überwachen. Zu diesem Zwecke kann er jederzeit die in Betracht kommenden Bücher und Schriften der BSpK. einsehen. Auch kann ihm das Reichsaufsichtsamt andere Aufgaben übertragen. Die BSpK. hat dem Vertrauensmann eine Vergütung zu zahlen. Streitigkeiten zwischen beiden entscheidet das Reichsaufsichtsamt. In besonderen Fällen kann sich auf Anordnung der Aufsichtsbehörde statt des Vertrauensmannes ein aus der Mitte der Sparer zu wählender Ausschuss von wenigstens drei Mitgliedern konstituieren, der ehrenamtlich tätig wird. Beim Reichsaufsichtsamt wird ein Beirat für BSpK. gebildet, dessen Mitglieder auf dem Gebiete des Bausparwesens sachkundig sind und zur Mitwirkung bei den Entscheidungen des Reichsaufsichtsamtes in BSpK.-Angelegenheiten heranzuziehen sind.

Ausländische BSpK. bedürfen im Inlande, sofern sie hier durch Vertreter, Bevollmächtigte, Agenten oder andere Vermittler tätig werden, gleichfalls der Erlaubnis, über die ausschliesslich der Reichswirtschaftsminister entscheidet. Solche ausländischen BSpK. müssen sich verpflichten, im Inland einen Hauptbevollmächtigten zu bestellen und eine Niederlassung zu unterhalten. Der Hauptbevollmächtigte muss im Deutschen Reiche seinen Wohnsitz haben und gilt als ermächtigt, die Unternehmung zu vertreten und alle Verträge abzuschliessen. Im übrigen befindet der Minister über den Antrag nach freiem Ermessen. Erlaubte ausländische BSpK. unterliegen der Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes. Sie können auf Antrag des Reichswirtschaftsministers auch durch den Reichsrat untersagt werden. Dieser Beschluss ist vom Reichsaufsichtsamt auszuführen.

Im Einvernehmen mit dem Reichsarbeitsminister kann der Reichswirtschaftsminister mit Zustimmung des Reichsrats Geschäftsbetriebe, die wirtschaftlich dieselben Zwecke wie die BSpK. verfolgen, den für diese bestehenden Vorschriften unterstellen. BSpK. im Sinne dieses Gesetzes sind nicht die Wohnungsunternehmen, die nach Kapitel III des 7. Teils VO. zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 (RGBl. I, 517) als gemeinnützig anerkannt werden.

Zur Vereinheitlichung der Rechtsformen, in denen die BSpK. betrieben werden sollen, kann das Reichsaufsichtsamt den bisher in anderer Rechtsform betriebenen Unternehmen eine Uebergangsfrist bis zum 30. September 1933 setzen, innerhalb welcher sie sich in eine Aktien-, Kommanditgesellschaft oder G. m. b. H. umstellen müssen. Nach fruchtbarem Ablauf der Frist kann die Fortsetzung der BSpK. untersagt werden. In der Zeit vom 1. Januar 1930 bis zum 30. September 1931 gegründete BSpK. können den begonnenen Betrieb ohne Erlaubnis des Reichsaufsichtsamtes fortsetzen, wenn sie im Oktober 1931 einen dahingehenden Antrag stellen.

Erhebliche Strafandrohungen, die auch die Entziehung der bürgerlichen Ehrenrechte vorsehen, sollen die Befolgung und Beachtung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Richtlinien bezüglich der BSpK. gewährleisten. Es ist anzuerkennen, dass der Gesetzgeber von sich aus getan hat, was die grössten Verstöße und Missbräuche zu beseitigen und zu verhindern geeignet sein mag. Ob in dieser Richtung etwas zu wenig oder zu viel geschehen ist, darauf kommt es gar nicht so sehr an. In erster Linie ist darauf zu sehen, dass die Aufsicht und Kontrolle der BSpK. auch tatsächlich so gehandhabt wird, wie sie sich das Gesetz vorgestellt hat. Denn schliesslich taugen die besten Gesetze nichts, wenn es an Männern und Kräften gebreicht, sie in dem Sinne, wie sie gedacht sind, anzuwenden! Sind aber genügend taugliche Kräfte vorhanden, woran man nicht zweifeln möchte, so wird die gesetzliche Regelung den Bausparern und anderen Wohnungsinteressenten zum Wohle gereichen.