

SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch-Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Baugenossenschaften

Hrsgeb.: Dr. Immenkötter-Oppeln u. Regbmstr. Treuge-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrgang 11

Dezember 1930

Heft 12

An unsere Leser!

Es ist in Aussicht genommen, ab Januar 1931 das „Schlesische Heim“ mit der Zeitschrift „Ostdeutsches Heim“ zu vereinigen.

Auf dieser verbreiterten Grundlage wird es in erhöhtem Maße möglich sein, durch namhafte Autoren einmal die aktuellen, allgemein interessierenden Fragen des Siedlungswesens sowie der Wohnungs- und Bauwirtschaft ausgiebig zu behandeln, sowie zum andern auch den Ereignissen von mehr lokaler oder provinzieller Bedeutung ausreichenden Raum zu gewähren. Nach wie vor soll den Fragen des Baugenossenschaftswesens die größte Aufmerksamkeit zugewandt werden.

Wir bitten unsere geschätzten Leser, das uns bisher gezeigte Interesse auch weiterhin zu bewahren.

Hochachtungsvoll

Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, GmbH., Oppeln

Schlesische Heimstätte

Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft mbH., Breslau

EIN FÜNFTTEL DER OBERSCHLESISCHEN BEVÖLKERUNG IN NEUWOHNUNGEN

Vom Wohnungsaufsichtsbeamten, Regierungs- und Baurat MÜLLER in Oppeln.

Oberschlesien paßt nicht in die Schablone der preußischen Normalprovinzen. Es ist hier nun einmal manches anders als in den übrigen Landesteilen. Die besondere Entwicklung hat eine besondere Not erzeugt und die Eigenart der ober-schlesischen Probleme stellt immer wieder neue Anforderungen an die Nervenkraft der ober-schlesischen Bevölkerung und an die Geduld der Reichs- und Staatsregierung: Oberschlesien ist heute noch Kampfgebiet!

Oberschlesien hat aber auch seine besondere Bedeutung für die Allgemeinheit. Hier werden Kämpfe nach außen und im Innern ausgefochten, deren Ursachen ganz wo anders zu suchen sind. Nur auf Grund der Erkenntnis dieser Schwierigkeiten für alle kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Bestrebungen kann auch das Gesamtergebnis im Wohnungsbau trotz mancher Fehler im einzelnen richtig bewertet werden.

Andererseits erkennt Oberschlesien selbst dankbar an, daß Reich und Staat gerade zur Behebung der drückendsten Volksnot in Oberschlesien in den vergangenen Jahren außergewöhnlich reichliche Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt haben. Wie aus der nachfolgenden Übersicht hervorgeht, sind in den Nachkriegsjahren vom Staate 79,1 Millionen und vom Reiche 25,8 Millionen, zusammen also 104,9 Millionen Reichsmark zur Verfügung gestellt worden. Mit den gemeindlichen Hauszinssteuermitteln in Höhe von 31,2 Millionen zusammen beliefen sich also die hauptsächlichsten Wohnungsbau-mittel in den Jahren 1924 bis 1930 auf rund 136 Millionen Reichsmark.

Die hauptsächlichsten öffentlichen Wohnungsbau-mittel für Oberschlesien von 1924—1930.

I. Vom Staate.

1. Wohnungsfürsorgefonds . . .	60,0 Millionen,
2. Arbeitgeberzuschüsse	
a) für Beamte	3,8 „
b) für Lehrer	1,5 „
3. Aus der wertschaffenden Arbeitslosen-fürsorge für Landarbeiterwohnungen	13,8 „
	<hr/>
	zusammen 79,1 Millionen.

II. Vom Reiche.

1. Reichszusatzhypotheken . . .	8,0 Millionen,
2. Reichseigene Wohnungen . .	10,7 „
3. Reichszusatzprogramm 1930 .	2,7 „

4. Ergänzungsdarlehen für Kriegsbeschädigte	0,4 Millionen
5. Arbeitgeberdarlehen	4,0 „
	<hr/>
	zusammen 25,8 Millionen.

III. Vom Bezirk selbst.

Gemeindlicher Hauszinssteuer-anteil	31,2 „
	<hr/>
	Insgesamt rund 136 Millionen.

In den Nachkriegsjahren sind in Oberschlesien rund 63 000 Wohnungen gebaut worden. Rechnet man 5 Köpfe je Wohnung, so ergibt sich, daß 315 000 Köpfe in Neuwohnungen untergebracht sind. Das ist mehr als $\frac{1}{5}$ der Gesamtbevölkerung Oberschlesiens, die nur rund 1,4 Millionen ausmacht. Wir erbringen hiermit den Nachweis, daß sich die von den Zentralbehörden für Oberschlesien aufgewendete Mühe und finanzielle Fürsorge gelohnt hat, denn es darf doch wohl gesagt werden, daß mit den Mitteln im ganzen hausgehalten worden ist und daß die daraus entstehenden bevölkerungspolitischen Vorteile insbesondere auch der Volksgesundheit letzten Endes der Allgemeinheit des ganzen Volkes wieder zugute kommen. Aber auch zur Aufklärung der ober-schles. Bevölkerung selbst erscheint es notwendig, solche umfassenden Zahlen der Öffentlichkeit bekanntzugeben, schon um den Vorwürfen der grundsätzlich verneinenden Pressestimmen zu begegnen, die den Anschein erwecken möchten, als sei bisher so gut wie gar nichts geschehen. Bezeichnenderweise werden solche Klagen am lautesten in den Gemeinden erhoben, wohin die meisten Gelder geflossen sind und wo dementsprechend auch eine ganz außergewöhnliche Wohnungsproduktion entwickelt worden ist. Beispielsweise dürfen wir feststellen, daß in der Stadt Gleiwitz 7000 Wohnungen nach dem Kriege gebaut worden sind. Damit sind 35 000 Köpfe, also rund $\frac{1}{3}$ der ganzen Bevölkerung der Stadt Gleiwitz (109 000 Einwohner), in Neuwohnungen untergebracht worden!

Nun darf andererseits aber auch nicht der Eindruck aufkommen, als ob dies etwa schon ein Zuviel an Neubauten gewesen wäre. Zunächst ist nach der rein ziffernmäßigen Seite in Betracht zu ziehen, daß diese Wohnungsfürsorge sich ja keineswegs allein auf die eingesessene

oberschlesische Bevölkerung beschränkt, sondern daß sie zum wesentlichen Teile auch die Unterbringung des Zuzuges von 100 000 Flüchtlingen umfaßt und daß ferner in diesen Neubauzahlen auch diejenigen Wohnungen mitenthalten sind, die anstelle von baufälligen abgebrochenen Häusern getreten sind. Dieser Abgang beläuft sich auf mindestens 5000 Wohnungen. Ferner bedarf der innere Wert der Neubauwohnungen, d. h. das Verhältnis der Miete zur Leistungsfähigkeit der Mieter in Oberschlesien, noch der besonderen Beleuchtung, und insofern müssen allerdings die Klagen zum großen Teil als berechtigt anerkannt werden. Wie in kaum einer anderen Provinz ist in diesem Mißverhältnis hier das Kernproblem des Wohnungsbaues zu suchen.

Für die Ursachen der zu hohen Mietpreise sind vielfach die gemeinnützigen Bauvereinigungen verantwortlich gemacht worden. Dies trifft jedoch nur zum geringen Teile zu. Wir haben erkannt, daß Fehler gemacht worden sind. Sie lagen teilweise gewiß in der Konstruktion der Gesellschaften und Genossenschaften und der Eigenart ihrer führenden Persönlichkeiten. Die Überspannung der Leistungsfähigkeit dieser Organe konnte leider erst abgestellt werden, als die Gefährdung der öffentlichen Mittel dem Bezirkswohnungskommissar überhaupt erst das Recht zum Eingriff in diese Art der Selbstverwaltungskörper gab. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten überdies den besonderen Nachteil, daß sie mit ihren werbenden Anlagen in der Öffentlichkeit besonders hervortraten und nun natürlich auch in schwierigen Verhältnissen eine besonders scharfe öffentliche Kritik über sich ergehen lassen mußten. Daß daneben aber auch 100 private Bauherren finanziell zusammengebrochen sind, fiel weiter nicht auf. Und doch sind die Fehler und deren Folgen dort genau dieselben gewesen, so daß man gerechterweise nicht das eine oder andere System schuldig sprechen darf. Das System ist im Gegenteil immer so gewesen, daß die staatliche Wohnungspolitik in Oberschlesien nie alles auf eine Karte gesetzt hat, sondern annähernd die privaten Bauherren und die Bauvereinigungen jährlich etwa je zur Hälfte beteiligt hat, die ersteren zeitweise sogar bis zu 61 v. H. der Wohnungsproduktion.

Die Hauptursachen für die Mängel im Wohnungsbau sind vielmehr in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen Oberschlesiens zu suchen.

Die Hoffnung auf eine baldige Belebung der

oberschlesischen Wirtschaft hat sich leider nicht erfüllt. Das wissen wir heute. Aber in den Jahren 1924—1927 ließen die zahlreichen Besichtigungsreisen der Herren Minister und Parlamentsausschüsse die Aussicht begründet erscheinen, daß Reich und Staat alles daransetzen würden, um die in der Vorkriegszeit gemachten Fehler einer argen Vernachlässigung Oberschlesiens in der kulturellen Fürsorge wieder gutzumachen. In der Tat wurde hier die Befriedigung des Bedürfnisses der obereschlesischen Bevölkerung nach Wohnkultur zur staatspolitischen Notwendigkeit. Infolgedessen wurden in jenen Jahren zur Auflockerung der Belegung der Kleinstwohnungen, deren Prozentsatz ja heute noch in Hindenburg an erster Stelle unter den Großstädten ganz Deutschlands steht, auch menschenwürdig ausgestattete Mittelwohnungen in größerer Zahl gebaut. Ein scheinbares Aufflackern der obereschlesischen Wirtschaft in den Jahren 1926 und 1927 verstärkte damals den Eindruck der Richtigkeit der Annahme, daß sich das wirtschaftliche Niveau, also die Einkommensverhältnisse der obereschlesischen Bevölkerung, allgemein gehoben hätte. Daraus erklärt sich auch das zu scharfe Tempo des Bauens noch im Jahre 1928, an dessen Überspannung mit allen ungesunden Begleiterscheinungen der Vorgriffe und des ungeheuren Zinsendienstes für die Zwischenkredite fast alle beteiligten privaten und genossenschaftlichen Bauherren heute noch krankten.

Die durch solche unsolide Finanzierung entstandene Überteuerung der Bauten wurde aber noch verstärkt durch zwei weitere Faktoren. Das war einmal die mangelnde Leistung des obereschlesischen Bauhandwerkers. Diese wird durch den Jahresbericht der obereschlesischen Handwerkskammer vom Dezember 1930 selbst zugegeben und aus der Unmöglichkeit einer ordentlichen Ausbildung des handwerklichen Nachwuchses in den politisch unruhigen Zeiten der Aufstände, der Besetzung und der Abstimmung erklärt: „bei den Gesellen- und selbst Meisterprüfungen mußte oft mehr als nur ein Auge zugedrückt werden.“ Die weitere Ausbildung übernahmen dann die Bauherren praktisch selbst auf ihre Kosten und zum Schaden der Ausführung. Trotz unzureichender Leistungen waren aber die Löhne der Bauhandwerker in Oberschlesien hoch. Jedenfalls sind sie gegenüber den Vorkriegslöhnen bei weitem stärker gestiegen als die Leistungen. Glücklicherweise ist dies in den letzten Jahren besser geworden. Man muß

aber auch jenen Umstand gerechterweise in Betracht ziehen, wenn man Kritik beispielsweise an den Leistungen der Wohnungsfürsorgegesellschaft übt, die in dieser Beziehung wesentlich ungünstigere Voraussetzungen vorfand, als sie in anderen Landesteilen bestanden. Nicht nur Landarbeiter sondern auch Bauhandwerker, und zwar gerade die tüchtigsten, sind vor und nach dem Kriege zur Bausaison lieber nach Berlin und Hamburg gezogen.

Ein weiteres Erschwerend war ferner die mangelnde Leistungsfähigkeit der oberschlesischen Gemeinden in ihrem Entgegenkommen bei der Bereitstellung von billigem Bauland und in der Berechnung der Straßenbaukosten. Der anfänglich bewiesene gute Wille der Gemeinden konnte sich späterhin deswegen nicht durchsetzen, weil die ungeheuren allgemeinen Lasten der Flüchtlingsunterbringung und der sozialen Fürsorge bei völliger Erschöpfung der Wirtschaftskraft infolge der Grenzziehung in gar keinem Verhältnis zu der Größe und Tragfähigkeit der Gemeinden standen. Oft ganz gegen ihre ursprünglichen Absichten waren sie daher später doch gezwungen, ihre Forderungen gegenüber den Bauherren in vollem Umfange geltend zu machen, sicherlich im Gegensatz zu mancher Stadt im übrigen Preußen, die durch ihre Großzügigkeit im sozialen Wohnungsbau und in der praktischen Durchführung der Bodenreform deswegen berühmt werden konnte, weil ihre Entwicklung und Bodenvorratswirtschaft nicht durch die vernichtenden Schäden der Grenzziehung gestört worden ist.

Heute haben wir gelernt, manche der vorgenannten Fehler dadurch zu vermeiden, daß wir den Grad der Wohnkultur den Wirtschaftsverhältnissen der Bevölkerung anzupassen versuchen, das heißt ganz klein und

noch viel einfacher bauen. Das war schon vor dem Reichszusatzprogramm der Fall. Dies hat uns aber noch weiter in der Auffassung bestärkt, daß Arbeitslosigkeit nur ein Minimum an Wohnraum beanspruchen kann. Denn wir müssen bei unseren weiteren Planungen unter allen Umständen vermeiden, zu den zahllosen Zusammenbrüchen von Bauherren, deren Schicksal den Gemeinden und dem Staate noch lange schwere Sorge auferlegen wird, neue Katastrophen hinzuzufügen. Eine verantwortungsbewußte Wohnungspolitik muß allgemein diesen entsagungsvollen Weg solange gehen, wie die Wirtschaftskrisis fort dauert. Wir bedauern dabei nur, daß dieser Zwang sich auch auf Oberschlesien erstreckt, weiterhin Kleinstwohnungen für eine Bevölkerung zu bauen, die den höchsten Prozentsatz an kinderreichen Familien aufweist und vor allen anderen Landesteilen sehr wohl Anspruch erheben dürfte, Raum für 6 und mehr Köpfe in einer Wohnung zu finden. Ihre Unterbringung ist aber immer wieder eine Finanzierungsfrage, die nur durch stärkere Überweisung von Mitteln nach Oberschlesien gelöst werden kann. Wenn daher die Befürchtungen der Bauwirtschaft sich bewahrheiten sollten, daß der Anteil des Wohnungsbaues an dem Hauszinssteueraufkommen für das nächste Jahr um ein Drittel gekürzt wird, dann darf Oberschlesien doch wohl der Erwartung Ausdruck geben, daß die Verteilung des der Zentralstelle verbleibenden Fonds nicht wie bisher in mehr oder weniger schematischer Weise auf alle Landesteile gleichmäßig erfolgt, sondern daß die Provinzen ohne Wohnungsmangel von vornherein verzichten zugunsten derjenigen, die noch im tiefsten Elend der Wohnungs- und Wirtschaftsnot stecken und überdies als gefährdete Grenzgebiete schwere außenpolitische Aufgaben für die Allgemeinheit zu tragen haben.

PLANTECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN FÜR STÄDTEBAULICHE ARBEITEN IN KLEINSTÄDTEN UND LANDGEMEINDEN

Von vereidetem Landmesser BOCHE, Oppeln.

Die Notwendigkeit städtebaulichen Planens in Kleinstädten und Landgemeinden und die sich hieraus ergebende Feststellung von Fluchtlinienplänen für ganze Ortsteile oder Straßen wird in letzter Zeit nicht nur von den in Frage kommenden Behörden und kommunalen Körperschaften, sondern auch von dem einsichtigen

Grundbesitzer und der Öffentlichkeit mehr und mehr erkannt.

Bei Verhandlungen über diese Fragen stößt der Fachmann immer wieder auf die Ansicht, daß die Beschaffung der zu diesen Arbeiten notwendigen Planunterlagen nicht allzu schwer sein könne, da durch die bei den mannigfachen

Behörden vorhandenen Karten und Pläne eine Zusammenstellung einwandfreien Planungsmaterials sich doch leicht ermöglichen lassen müsse. Zu untersuchen, wie es in der Praxis auf diesem Gebiet aussieht, soll der Zweck dieser Zeilen sein.

Bevor auf die für die verschiedenen städtebaulichen Arbeiten notwendigen Spezialkarten eingegangen wird, sei eine Betrachtung über das vorhandene Material und seinen Wert gestattet. Von vornherein sind zwei Grundarten von Karten zu unterscheiden:

1. Topographische Karten,
2. Katasterkarten.

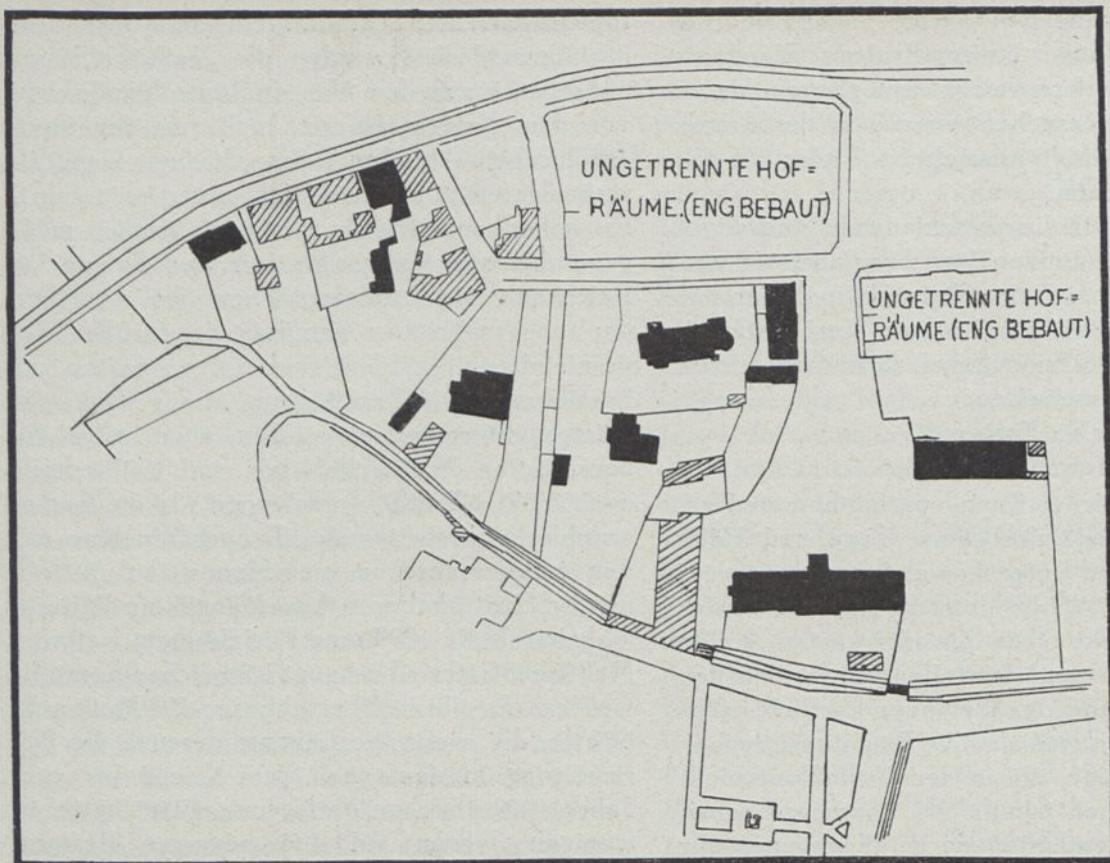
Die topographischen Karten enthalten eine Darstellung des Geländes seiner Lage und Höhe nach. Sie geben unter Anwendung bestimmter Signaturen ein Abbild dessen, was man in der Örtlichkeit sieht. Die Katasterkarten sollen einen Rechtszustand darstellen. Sie sollen den Eigentumsbestand des Geländes kartlich nachweisen. In ihnen sind also die Eigentums Grenzen dargestellt, Dinge, die in der Örtlichkeit nicht immer zu sehen sind. An topographischen Gegenständen enthalten sie im allgemeinen nur das, was steuerlich den Staat interessiert, also Gebäude und Kultur- und Bonitätsgrenzen.

Es sollen zunächst die topographischen Karten betrachtet werden. Für städtebauliche Zwecke kommen vorwiegend in Frage die Karten des Reichsamts für Landesaufnahme, die bisher in den Maßstäben 1 : 25 000 (Meßtischblätter), 1 : 50 000 und 1 : 100 000, sowie auch in noch größeren Maßstabsverhältnissen erschienen sind. Für städtebauliche Planungen scheiden die Maßstäbe 1 : 50 000 und 1 : 100 000 von vornherein aus. Selbst der Maßstab 1 : 25 000, das sogenannte Meßtischblatt, ist für die meisten Planungen unbrauchbar und kann nur ganz generellen schematischen Entwürfen dienen. Aber selbst hierfür reicht es in den aller seltensten Fällen aus. Man hat sich daher oft entschlossen, das Meßtischblatt auf den Maßstab 1 : 10 000 vergrößern zu lassen. Die hierbei gemachten Erfahrungen sind nicht besonders günstig ausgelaufen, da bei solchen Vergrößerungen sich natürlich auch die im Meßtischblatt enthaltenen Fehler, die beim Maßstabe 1 : 25 000 noch verschmerzt werden können, verhältnismäßig mitvergrößern und hindernd bemerkbar machen. Außerdem scheidet aber in vielen Fällen die Benutzung der Meßtischblätter an ihrem ehrwürdigen Alter und der hieraus folgenden Tatsache, daß sie den für einwandfreie Planungen unbedingt erforderlichen neuesten

topographischen Zustand nicht enthalten. Hier in Oberschlesien wurden die Meßtischblätter im Gegensatz zu dem übrigen Deutschland schon vor dem Kriege, als sie noch von der topographischen Abteilung des Großen Generalstabes gefertigt wurden, nicht mehr fortgeführt. Es sollen militärische Gründe hierfür maßgebend gewesen sein. Als nach dem Kriege das Reichsamt für Landesaufnahme die Aufgaben der topographischen Abteilung des Großen Generalstabes übernahm, sind einige Ansätze zur Fortführung und Berichtigung dieser Meßtischblätter unternommen worden, aber selbst die berichtigten Meßtischblätter sind größtenteils noch nicht öffentlich erschienen, da die kartographischen Arbeiten der Landesaufnahme mit den topographischen aus Mangel an Mitteln nicht Schritt halten. Aus Mangel an Mitteln ist schon Ende 1929 eine Berichtigung weiterer Meßtischblätter überhaupt gänzlich eingestellt worden. Es gibt in Oberschlesien 103 Meßtischblätter, die, wenn die Landesaufnahme die Berichtigung in dem nach dem Kriege bis zum Jahre 1929 üblichen Maße fortgeführt hätte, in wenigen Jahren auf den neuesten Bestand hätten gebracht werden können. Wie die Dinge augenblicklich liegen, ist aber zu befürchten, daß zu dem fernen Zeitpunkt, wo die Neudrucke sämtlicher Meßtischblätter Oberschlesien berichtigt vorliegen, die zuerst berichtigten längst wieder veraltet sind.

Städte und Kommunalverbände mit leistungsfähigem Vermessungspersonal sind deswegen zur Selbsthilfe geschritten und haben die Berichtigung selbst vorgenommen. Diese Berichtigungen erfolgten im allgemeinen im Benehmen mit der topographischen Abteilung des Reichsamts für Landesaufnahme, die auch, gegen Erstattung der Unkosten, Neudruck der unter eigener Regie berichtigten Meßtischblätter vornahm, wobei sie aber den Ursprung der Berichtigung besonders erwähnt wissen wollte.

Dieses Verfahren der Selbsthilfe fällt natürlich für Kleinstädte und Landgemeinden schon aus technischen Gründen fort. Der Kartenbeirat des Landesplanungsvereins Oberschlesien hat sich in wiederholten Sitzungen mit diesen Fragen beschäftigt und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, daß der oben angeführte Zustand nur abgestellt werden könne, wenn dem Reichsamt für Landesaufnahme mehr Mittel in die Hand gegeben werden würden, damit es voll leistungsfähig ist. Diese Frage ist eine Staatsaufgabe, die nur im Rahmen des Etats des Reichsamts für Landesaufnahme zu lösen



Skizze 1

ist. Der Kartenbeirat hat aber auch auf Grund einer Untersuchung seines Vorsitzenden, Regierungs- und Steuerrat Pfitzer, festgestellt, daß außerdem eine Beschleunigung der Berichtigung der Meßtischblätter durch Umorganisation des bisherigen Berichtigungsverfahrens möglich sei. Bisher berichten alljährlich die Kulturbauämter an das Reichsamt für Landesaufnahme über vorgekommene wesentliche Veränderungen im Landschaftsbild. In der ganzen Provinz gibt es nur zwei Kulturbauämter. Beide haben in Oppeln ihren Sitz. Diese jährlichen Berichte würden zweckmäßiger den Katasterämtern zu übertragen sein. Es gibt in Oberschlesien 20 Katasterämter, deren leitende Beamten im Durchschnitt 150 Tage im Jahre im Außendienst tätig sind. Sie kennen ihren Bezirk so genau, daß es ihnen ein leichtes ist, alle wesentlichen Veränderungen anzugeben. Der Landesplanungsverein ist im vorstehenden Sinne beim Reichsamt für Landesaufnahme vorstellig geworden, hat aber bisher für seine Neuerungsvorschläge nicht die nötige Gegenliebe finden können.

Vor dem Kriege gab es in Oberschlesien noch eine topographische Karte im Maßstabe 1 : 10 000, herausgegeben von den Bergbehörden, die leider inzwischen veraltet ist. Wie man hört, beabsichtigt der Berg- und Hütten-

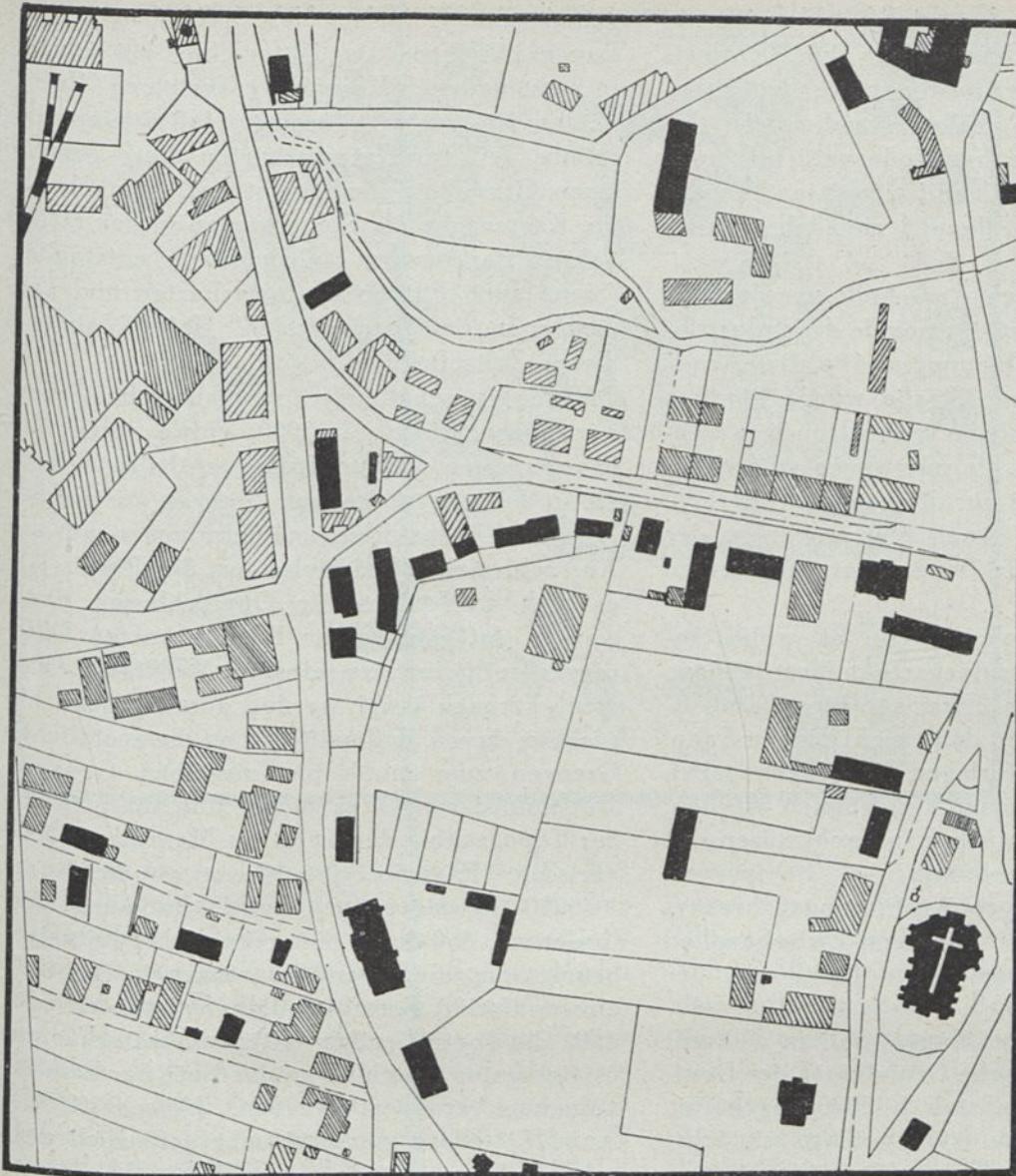
männische Verein eine Neuherausgabe dieser auf den neuesten Bestand berichtigten Karte. Diese Karte wäre eine erfreuliche Ergänzung der vorhandenen topographischen Karten, sie würde eine oft schmerzlich empfundene Lücke ausfüllen.

Über Ursprung, gedachten Wert, durch die Reichsgerichtsentscheidung von 1910 zugemessenen Wert (die Katasterkarte nimmt seit dieser Entscheidung am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil), rechtliche Bedeutung und augenblicklichen Zustand der Katasterkarte unter besonderer Berücksichtigung der oberschlesischen Verhältnisse hat Regierungs- und Steuerrat Pfitzer, Oppeln, in Heft 4, Jahrg. 11, dieser Zeitschrift bereits erschöpfend unterrichtet. Es erübrigt sich daher, nochmals auf alle Einzelheiten einzugehen.

Es soll hier nur erläutert werden, welche Auswirkungen ein einziger Mangel der Katasterkarte, nämlich die Tatsache, daß der Zwang, neuentstehende Baulichkeiten fortlaufend einzumessen und in der Katasterkarte nachzutragen, seit 1909 nicht mehr besteht, in der Praxis haben kann.

Es sind aus dem zahlreichen vorliegenden Material drei Beispiele gewählt worden.

Skizze 1 stellt einen Ausschnitt aus der Katasterkarte einer Kleinstadt im Norden der



Skizze 2

Provinz dar. Die tief schwarz angelegten Gebäude sind örtlich vorhanden und in der Katasterkarte nachgewiesen. Die schraffierten Gebäude sind zwar örtlich vorhanden, in der Katasterkarte aber nicht nachgewiesen. Außerdem weist die Skizze 1 noch weiße Flecke auf, in denen der Vermerk „ungetrennte Hofräume“ zu lesen ist. Diese weißen Flecke sind örtlich eng bebaut. Sie gehören zu jenen sensationellen 1177 Hektar wertvollstem Boden innerhalb der bebauten Ortslage von Städten und Landgemeinden in Oberschlesien, die in der Katasterkarte als Sammelparzellen unter der oben erwähnten Bezeichnung nachgewiesen sind und deren rechtliche Eigentumsgrenzen katastermäßig bisher noch nicht festgestellt wurden und daher natürlich im Grundbuch nicht verankert sind. Da ist schon mancher aus dem Westen Deutschlands, wo man diese „un-

getrennten Hofräume“ nicht kennt, kommende Städtebauer jäh erblaßt, wenn er feststellen mußte, daß in den städtebaulich wichtigsten Gebieten die Katasterkarte noch weiße Flecke aufweist. Auf der Skizze 1 erkennt man ferner, daß die vorhandenen Parzellen aus den sie umgebenden ungetrennten Hofräumen nach und nach auf Antrag der Beteiligten herausgeschnitten wurden, daß aber selbst diese Parzellen, deren rechtliche Eigentumsgrenzen dringenden Bedürfnissen folgend, jede für sich festgelegt wurde, auch noch nicht mal den neuesten Bestand nachweisen, denn sonst wären nicht die vielen schraffierten Gebäude in dieser Skizze. Skizze 2 stellt einen Ausschnitt aus der Katasterkarte einer Landgemeinde mit stark industriellem Einschlag (Zementindustrie) dar. Auch hier sind die in der Katasterkarte enthaltenen Gebäude tief schwarz, die nicht ent-

haltenen schraffiert dargestellt. „Ungetrennte Hofräume“ gibt es hier nicht. Die Nichtfortführung des örtlichen Gebäudebestandes ist besonders augenfällig, da bei zunehmender Industrialisierung der Gemeinde natürlich auch eine vermehrte Bautätigkeit einsetzte, die mangels städtebaulicher Planung ziemlich regellos erfolgte.

Skizze 3 zeigt einen Ausschnitt aus der Katasterkarte einer Vorortgemeinde des Industriegebiets an der Verbindungsstraße Beuthen—Hindenburg. In dieser Straße wurde kürzlich die elektrische Fernbahn normalspurig ausgebaut. In Verbindung hiermit waren städtebauliche Planungen nicht nur dringend erforderlich, sondern auch eilig. Auch hier waren in der Katasterkarte nur die tief schwarz angelegten Gebäude enthalten.

Nach diesen Beispielen dürfte es wohl einleuchten, daß die Katasterkarte in ihrer jetzigen Form als alleinige Unterlage für städtebauliche Planungen selbst dann nicht dienen kann, wenn die nötigen Unterlagen für Höhenangaben aus örtlichen Nivellements gewonnen werden. Diese Tatsache ist natürlich in Fachkreisen seit langer Zeit nicht unbekannt.

Wie aus den bisherigen Ausführungen hervorgeht, fehlte es seither an einem Zwischenglied zwischen der topographischen Karte und der Katasterkarte.

Diesem empfindlichen Mangel soll in Zukunft durch die topographische Grundkarte des Deutschen Reiches im Maßstab 1 : 5000 abgeholfen werden. Diese Karte ist allerdings zunächst nur als „Wunschtraum“ eingeführt. Sie ist zwar eine amtliche Karte, sie wird aber amtlich nur auf Antrag und auf Kosten der Antragsteller hergestellt.

Diese topographische Grundkarte soll sowohl die Topographie als auch die Eigentumsgrenzen enthalten.

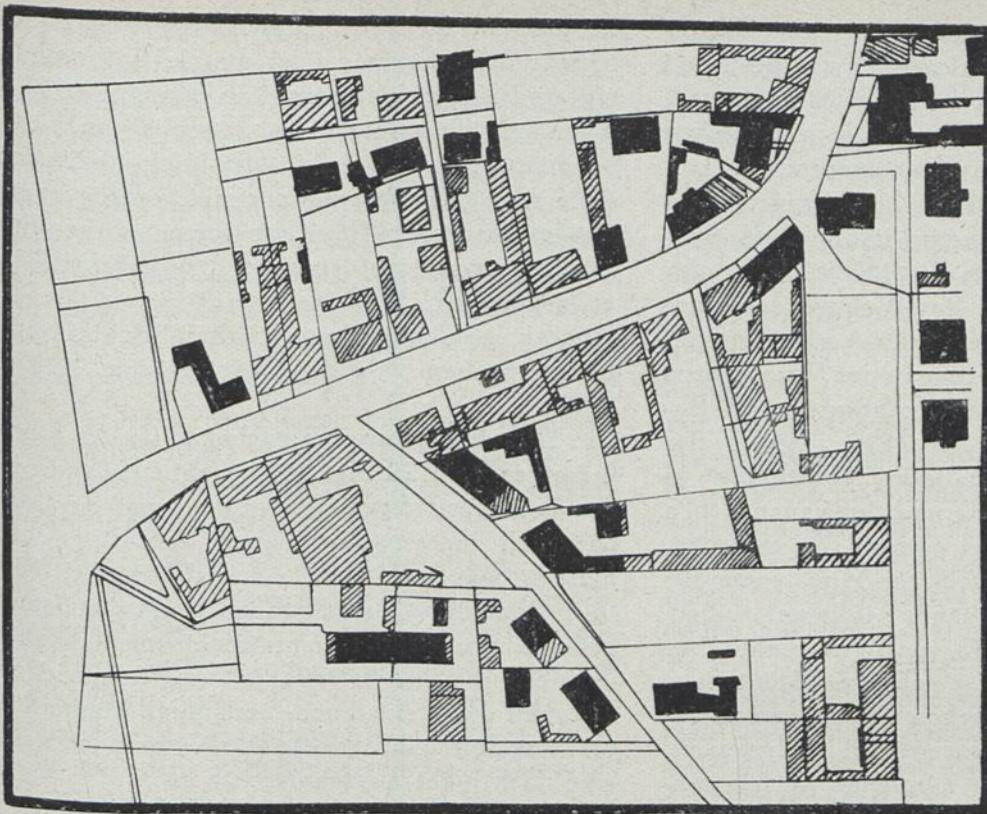
Voraussetzung für ein einwandfreies Ineinandergreifen dieser beiden Gegenstände ist aber, daß beide Kartenarten auf derselben Grundlage beruhen.

Die Preußische Katasterverwaltung hat dem Rechnung getragen, indem der Herr Preußische Finanzminister in einem Erlaß für zukünftige Katasterneumessungen die vorwiegende Verwendung der Gauß-Krüger'schen Koordinaten, die auch als Grundlage für die Karten des Reichsamts für Landesaufnahme dienen, angeordnet hat.

Eine gemeinsame Grundlage für beide Kartenarten in weiterem Sinne war ja seit jeher die

gemeinsame Unterlage des Dreiecksnetzes der Landesaufnahme. Der Unterschied lag lediglich in verschiedenen Koordinatensystemen. Zu beachten ist hierbei allerdings, daß weitaus der größte Teil der Katasterkarten diese gemeinsame Grundlage noch nicht hat, nämlich alle die Karten, die als Steuerkarten in den 60iger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstanden. (Siehe auch Pfitzer „Katasterkarten und Landesplanung in Oberschlesien“ Heft 4, Jahrg. 11 dieser Zeitschrift.)

Die neu zu schaffende topographische Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 würde einen verhängnisvollen Geburtsfehler enthalten, wenn die in ihr nachgewiesenen Grenzen aus solchen veralteten Katasterkarten übernommen würden. Aus zahlreichen Beispielen aus der Praxis läßt es sich wenigstens für Oberschlesien nachweisen, daß diese alten Katasterkarten Differenzen enthalten, die selbst im Maßstab 1 : 5000 nicht vernachlässigt werden können, ganz abgesehen davon, daß natürlich an die rechtlichen Grenzen zum mindesten dieselben Genauigkeitsanforderungen zu stellen sind, die man von der Topographie der Karte im Maßstab 1 : 5000 verlangt. Es wäre also, bevor an die Karte 1 : 5000 herangegangen wird, unbedingt erforderlich, daß durch eine regelrechte Katasterneumessung die Eigentumsgrenzen in rechtlich einwandfreier Form kartlich feststehen, oder daß die betreffenden alten Katasterkartenblätter unter Anschluß an das Netz der Landesaufnahme erneuert werden. (Abschnitt XIV Anw. II.) Diese zunächst sehr gefährlich aussehende aber trotzdem berechnete Forderung ist durchaus erfüllbar, da der Schrei nach der topographischen Grundkarte nur in Gebieten auftreten wird, in denen sich was tut, in denen also Planungen dringend erforderlich sind. Ist für diese Gebiete aber nur die Katasterkarte der sechziger Jahre vorhanden, so ist eine Katasterneumessung ohnehin das Gebot der Stunde, wenn nicht eine alsbaldige Erneuerung der Katasterkarte gemäß Abschnitt XIV Anweisung II ohne allzugroße Messungsarbeiten möglich ist, welche letzteres wohl in der Regel der Fall sein wird, da in solchen Gebieten erfahrungsgemäß eine sehr lebendige Grundstücksbewegung stattfindet, so daß sich auf Grund der hieraus folgenden zahlreichen Teilmessungen nach ihrer Verbindung durch Vierecksnetze ohne größere Schwierigkeiten ein neues Kartenbild zusammensetzen lassen wird. Eine dritte Sorte Karten, die neuzeitlichste, die aber hier nur kurz gestreift werden soll, spielt



Skizze 3

jetzt eine immer bedeutungsvollere Rolle. Das ist der Luftbildplan und die Luftbildkarte. Der Luftbildplan stellt die ungefähr maßstabgerechte aus photographischen Senkrechtaufnahmen vom Flugzeug aus gewonnene Wiedergabe des Landschaftsbildes — also eine Photographie desselben — dar, während die Luftbildkarte eine genau maßstäbliche aus dem Luftbildplan entstandene Strichkarte ist. Es liegt auf der Hand, daß besonders der Luftbildplan eine für den Landesplaner und Städtebauer wertvolle Stütze ist, zumal, wenn die Geländegestaltung durch stereoskopische Betrachtung plastisch gemacht wird. In der Schweiz benutzt man solche Luftbildpläne sogar für die Entwurfsarbeiten bei Landumlegungen. Der Landesplanungsverein Oberschlesien hat, dem Rechnung tragend, das zukunftsreiche Wirtschaftsgebiet Cosel—Klodnitz—Kandrzin im Benehmen mit den beteiligten Behörden aufnehmen lassen. Ein zusammenhängender Luftbildplan liegt bereits vor und ist gerade in letzter Zeit bei den hier schwebenden Dingen eine wertvolle Stütze gewesen. Für Teile des Industriegebiets sind Verhandlungen zur Schaffung von weiteren Luftbildplänen im Gange. Der erhoffte Abschluß wird sich trotz der allgemeinen schwierigen finanziellen Lage wohl ermöglichen lassen, weil die Schaffung dieser Luftbildpläne für die in Frage kommenden Gebiete eine zwingende Not-

wendigkeit ist. Auch die Preußische Katasterverwaltung sollte von diesem neuzeitlichen Hilfsmittel besonders dort, wo ihre Karten gänzlich veraltet sind, Gebrauch machen. Sie würde den Luftbildplan zum Beispiel für den in ihren Karten nicht vorhandenen aber von ihr steuerlich zu erfassenden Gebäudebestand sicher gut gebrauchen können.

Alle vorstehend geschilderten Planunterlagen dienen der allgemeinen städtebaulichen Planung. Generalbebauungspläne, Flächenaufteilungspläne, allgemeine Vorarbeiten für Lokalbahnen, Straßenbahnen, Starkstromnetze und vieles andere mehr wird auf ihnen in einer Form festgelegt, die es auch dem Laien ermöglicht, die Bildersprache der Karte, von der ja leider im Gegensatz zur Schriftsprache noch viel zu wenig Gebrauch gemacht wird, zu verstehen.

Wenn in diesen Plänen die Generalidee festgelegt ist, die in Einzelheiten durchaus nicht starr, sondern wandelbar und örtlichen Verhältnissen sich anpassend gehalten ist, so ist vor Übertragung des Projektes in die Örtlichkeit seine Darstellung in Plänen, deren Maßstab eine Darstellung aller Einzelheiten gestattet; unbedingt erforderlich. Für Flächenaufteilungs- und Generalbebauungspläne ist diese Stufe der Fluchtlinienplan, der, im allgemeinen wohl im Maßstab 1 : 1000 dargestellt, erst als Unterlage für die gesetzlichen Voraussetzungen dienen

kann, mit Hilfe deren es möglich ist, daß Einzelbauvorhaben nun auch tatsächlich entsprechend den Wünschen des weitblickenden Städtebauers örtlich ausgeführt werden. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind unter anderen im „Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875“ in der Fassung des Artikel 1 des Wohnungsgesetzes vom 17. Mai 1928, sowie in der Ausführungsanweisung zum Artik. 1, ferner in den Vorschriften für die Aufstellung von Fluchtlinien und Bebauungsplänen vom 28. Mai 1876, sowie in der bekannten lex Adikes, deren Anwendung in allen Gemeinden auf Grund des neuen § 14 a des Fluchtliniengesetzes möglich ist, gegeben. Bekanntlich hat das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt vorstehende teilweise überalterte Gesetze und alle sonstigen rechtlichen Unterlagen aus dem Gebiete des Städtebaurechtes mit zu seinem schon vor Jahren aufgestellten „Städtebaugesetzentwurf“ verwendet, der Anfang des Jahres durch die verhängnisvolle Reichsgerichtsentscheidung vom 28. Februar 1930 über die Enteignung von Grünflächen in einer Berliner Vorortgemeinde einen entscheidenden Stoß erlitten hat und sich ohne ein städtebauliches Reichsrahmengesetz nicht mehr wird durchführen lassen.

In dieser Reichsgerichtsentscheidung wird unter anderem der Grundsatz aufgestellt, daß die fluchtlinienmäßige Beschränkung des Eigentums an Grund und Boden eine Teilenteignung und damit entschädigungspflichtig ist. Sollte diese Entscheidung in dieser krassen Form in die städtebauliche Praxis eingehen, so wäre die Aufstellung von Fluchtlinienplänen, da die heute wohl restlos leistungsschwachen Gemeinden Entschädigungen nicht leisten können, unmöglich. Man wird sich äußersten Falles dadurch helfen müssen, daß man Fluchtlinienpläne zwar aufstellt, aber nicht förmlich feststellt. Eine förmliche Feststellung hätte entsprechend den im fraglichen Gebiet beantragten Einzelbaugenehmigungen fallweise Zug um Zug zu erfolgen.

Gemäß § 2 der Vorschriften über die Aufstellung von Fluchtlinien und Bebauungsplänen in der auf Grund des Erlasses des Preußischen Volkswohlfahrtsministers vom 8. November 1929 abgeänderten Form müssen die Fluchtlinienpläne „durch einen geprüften und mit dem Befähigungsnachweis ausgestatteten Landmesser, der bei einer Reichs-, Staats- oder Kommunalbehörde im Beamten- oder Angestelltenverhält-

nis tätig ist, oder durch einen vereideten Landmesser aufgenommen oder als richtig bescheinigt und durch einen geprüften Baumeister oder einen im Kommunaldienst angestellten Baubeamten, durch welchen die Richtigkeit der Aufnahme gleichfalls bescheinigt werden kann, mindestens unter Mitwirkung eines solchen bearbeitet und dementsprechend unterschriftlich vollzogen sein“.

Fluchtlinienpläne sollen enthalten Situation und Höhenangaben. (§ 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1876.)

Die Eigentumsgrenzen sind bei Aufstellung des Gesetzes vom 28. Mai 1876 nicht genügend in den Vordergrund gestellt worden, wenn sie auch natürlich in Situationsplänen enthalten sein müssen, was wohl daraus zu erklären ist, daß ihre Bedeutung damals noch nicht genügend erkannt war. Die Reichsgerichtsentscheidung, wonach die Katasterkarte am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnimmt, stammt ja erst aus dem Jahre 1910. Das Grundbuchrecht war noch nicht ausgebaut.

Die Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse bei Planungen ist aber mindestens ebenso wichtig, wie die Beachtung der sich aus der Topographie des Geländes möglicherweise ergebenden technischen Schwierigkeiten, denn an der Grenze seines Grundstücks steht der Eigentümer mit drohend erhobener Faust und ist oft in der Lage, jeglichen Eingriff in seine Eigentumsrechte, unterstützt durch Gesetze, erfolgreich abzuwehren.

Der einsichtige Städtebauer wird also gern bereit sein, in solchen Fällen eine andere Lösung zu suchen, wenn diese wirtschaftlich gleich tragbar und technisch ebenfalls möglich ist.

Bei Herstellung der Planunterlagen für Fluchtlinienpläne ist es nun häufig üblich und oft auch der einzige Weg, der in der erwünschten Zeit allein zum Ziele führt, die Eigentumsgrenzen durch Abzeichnung aus der Katasterkarte zu entnehmen, diese Kopie der Katasterkarte durch Pantographie oder vermittels optischer Apparate auf den gewünschten Maßstab zu bringen und die so gewonnene Karte bezüglich in der Katasterkarte nicht enthaltener Situation und bezüglich der Höhenangaben durch örtliche Aufnahmen zu ergänzen.

Ist nun dieses Verfahren immer richtig und einwandfrei?

Einwände werden nicht erhoben werden können, wenn die Katasterkarte vollwertig ist, d. h., wenn sie an das Dreiecksnetz der Landesaufnahme angeschlossen ist und auf Grund einer

neueren Messung entstanden ist. In diesem Falle kann nicht nur das bereits vorhandene Messungsliniennetz für die Ergänzungsmessungen wieder verwendet werden, so daß diese ihrerseits wieder für Katasterzwecke verwendet werden können und somit bleibenden Wert behalten, sondern es kann auch durch Vornahme von örtlichen Stichproben festgestellt werden, ob die in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen mit den in der Katasterkarte nachgewiesenen übereinstimmen.

Anders liegen die Dinge, wenn die Katasterkarte nicht vollwertig ist, wenn es sich also um die alte brave Steuerkarte der sechziger Jahre vorigen Jahrhunderts handelt.

Ganz abgesehen davon, daß die hier ausgeführten Ergänzungsmessungen nur für die vorliegende Augenblicksaufgabe ausgeführt werden und keinerlei bleibenden Wert haben, wird oft der Fall eintreten, daß die aus dem Kataster entnommenen Eigentumsgrenzen ihrer Lage nach mit den örtlichen Grenzen keineswegs übereinstimmen.

Der Grundeigentümer, der gegen einen ausgelegten Fluchtlinienplan Einspruch erhebt, weil seine Grenzen durch die hierin ausgewiesenen Baufluchtlinien in einer ihm nicht genehmen Form geschnitten werden, meint natürlich hierbei die Grenzen, wie er sie für richtig hält, und wie sie ihm örtlich bekannt sind, nicht aber die, die in der Katasterkarte nachgewiesen sind. Deckt sich Katasterkarte und Örtlichkeit, ist alles gut. Aber was dann, wenn leicht mögliche Differenzen auftreten! Eine Kette übler Prozesse mit ungewissem Ausgang kann die Folge sein, wenn bei Bedarf die Fluchtlinie in die Örtlichkeit übertragen wird und es sich herausstellt, daß ihre Lage zu den Eigentumsgrenzen eine ganz andere ist, als im Fluchtlinienplan nachgewiesen und beabsichtigt.

In solchen Fällen ist es also nicht ratsam, die Katasterkarte zugrunde zu legen. Umfangreiche örtliche Grenzfeststellungen werden hier für den verantwortungsbewußten Vermessungsbeamten eine Selbstverständlichkeit sein. Dieses Verfahren ist kostspielig und zeitraubend. Seine Durchführung wird oft ganz einfach daran scheitern, daß die auftraggebende Gemeinde gar nicht in der Lage ist, die hierfür nötigen Mittel aufzubringen. Staat und aufsichtführende Kommunalverbände müßten hier eingreifen. Denn von der umfangreichen Grenzwiederherstellung bis zur regelrechten Katasterneumessung ist nur ein Schritt, der oft nicht gegangen wird,

weil die Mittel und die Zeit fehlen. Grenzfeststellungen brauchen noch nicht mal in das Kataster übernommen zu werden. Das in ihnen entstandene Material verschwindet in irgendwelchen Privatakten und gerät allmählich in Vergessenheit. Die Neumessungsschriften haben bleibenden Wert und werden in den Archiven des Staates der Nachwelt erhalten.

Besonders die Provinzialverwaltungen und Landkreise stehen in nächster Zeit vor großen Aufgaben.

Für die geplanten Durchgangsstraßen werden zur Offenhaltung der für ihre Linienführung erforderlichen Freiflächen in geschlossenen Ortslagen und beim Ein- und Austritt in diese Fluchtlinien festgelegt werden müssen. Die Möglichkeit hierzu bestand bis vor kurzem überall da noch nicht, wo Gutsbezirke angeschnitten wurden, da der Grundherr gleichzeitig politisches Haupt des Gutsbezirks war und alle ihm nicht zusagenden Trassen durch ein einfaches Veto verhindern konnte. Nach Eingemeindung der Gutsbezirke hat er nur noch dieselben Rechte, wie jeder andere Grundeigentümer.

Bei Ausarbeitung aller dieser Fluchtlinienpläne sowie auch bei Vergebung von Chausseeschlußvermessungen müßte der Anschlußzwang an das Netz der Landesaufnahme vorgeschrieben werden. Die hierdurch entstehenden geringen Mehrkosten würden sich bald bezahlt machen. Das neu entstandene Messungsliniennetz könnte auch benutzt werden für eine allmähliche Bereinigung des Straßenkatasters, das besonders hier im Osten so wenig auf dem Laufenden ist, daß an vielen Stellen eine nie wieder gutzumachende Verwirrung im Kataster und Grundbuch zu befürchten ist.

Für städtebauliche Messungen ganzer Orte oder größerer Ortsteile muß dieser Anschluß ebenfalls verlangt werden. Die so geschaffenen Vorarbeiten können, Innehaltung der amtlichen Vorschriften vorausgesetzt, mühelos zur allmählichen Erneuerung des Katasters verwendet werden. Diese Forderungen müßten im kommenden Städtebaugesetz aufgenommen und so verwirklicht werden.

Es darf nicht verkannt werden, daß die Preussische Katasterverwaltung diese Mängel und die Notwendigkeit ihrer Abstellung durchaus erkannt hat. Sie sind auf der Darmstädter Tagung des Deutschen Vereins für Vermessungswesen im Jahre 1929 in einem aufsehenerregenden Vortrag zur Sprache gebracht worden.

Geheimrat Dr.-Ing. Suckow hat vor einem

Gremium von Landesplanungsfachleuten und Städtebauern beim Regierungspräsidenten in Düsseldorf in einem längeren Referat eingehend zu dieser Materie Stellung genommen.

Als unmittelbare Auswirkung hiervon darf wohl die Tatsache der Ernennung von Bezirksvermessungskommissaren in Düsseldorf und Münster angesehen werden, die den örtlichen Stellen in allen diesen Fragen beratend zur Seite stehen sollen.

Auf Grund einer Anregung des Beigeordneten Herlet-Cöln im Reichsbeirat für Vermessungswesen sind bei vielen Landesplanungsverbänden, so auch in Oberschlesien, Kartenbeiräte gebildet worden, an denen Vermessungsfachleute maßgebend beteiligt sind.

Gerade im Osten sind die Zustände im Kartenwesen erheblich verbesserungsbedürftig. Es bleibt daher zu wünschen, daß die Bezirksvermessungskommissare auch hier eingerichtet und ihr Tätigkeitskreis ausgebaut wird.

Die oft gehörte Ansicht, in den heutigen Zeiten seien alle diese Fragen zurückzustellen, da Mittel hierfür nicht flüssig gemacht werden könnten, erscheint nicht stichhaltig, ganz abgesehen davon, daß mit viel gutem Willen sich auch bei wenigen Mitteln durch entsprechende

organisatorische Maßnahmen etwas Brauchbares und Positives schaffen läßt.

Wir leben zurzeit in einer heftigen Wirtschaftskrise. Wir würden uns selbst aufgeben, wenn wir der Ansicht wären, daß dieser Zustand sich verewigen wird. Wenn die Zeiten sich bessern werden, dann wird die Allgemeinheit einwandfreie Kartenunterlagen verlangen und auch nötig haben. Diese Unterlagen erst dann zu schaffen, wird zu spät sein. Dazu ist das Material zu spröde. Schnelles Zusammenleimen würde einen schädlichen Einfluß auf die Genauigkeit und damit auf den Wert haben.

Es müssen daher jetzt schon geeignete Maßnahmen getroffen werden.

Die Justizverwaltung hat hier den Weg gewiesen im „Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930“. Wo bleibt die Bereinigung der Katasterkarte, die doch im engen Zusammenhange mit dem Grundbuch steht, von dem ja sogar die Zahl der in ihr nachgewiesenen Parzellen abhängt!

Soll die Technik hier nachhinken? Die Verwirrung im Grundbuch ist größtenteils erst auf Grund des Aufwertungsgesetzes eingetreten, während bei der Katasterkarte dieser Zustand schon erheblich älter ist!

WENN DIE MITGLIEDSCHAFT ENDET

ALTES UND NEUES AUS DEM GENOSSENSCHAFTSRECHT.

Von Paul KETTEL, Apolda.

In das Büro der Genossenschaft in X. tritt am 10. Dezember Herr Y. und erklärt kurz und bündig: „Ich trete mit dem heutigen Tage aus der Genossenschaft aus. Geben Sie mir bitte eine Anweisung, damit ich mir vom Kassierer meinen Geschäftsanteil auszahlen lassen kann.“ Der geschäftsführende Vorsitzende schaut den Herrn Y. überrascht an und versucht ihm zu erklären, daß nach dem Genossenschaftsgesetz und den Satzungen die Austrittserklärung schriftlich eingereicht werden muß, daß eine Kündigungsfrist von 2 Jahren vorgesehen ist und daß er in frühestens 2½ Jahren sein Geschäftsguthaben zurückerhalten kann. Herr Y., dem diese Eröffnung selbstverständlich vollständig unerwartet kommt und der im stillen schon die 300 Mark Geschäftsguthaben auf die Weihnachtseinkäufe verteilt hatte, schnappt einen Augenblick nach Luft. Dann bricht er in einen nicht gerade liebenswürdigen Wortschwall aus,

der damit endet, daß er die Bürotür wütend hinter sich zuschlägt, am nächsten Tag der Genossenschaft die schriftliche Kündigung zustellt und von diesem Zeitpunkt an den Genossenschaftsvorsitzenden wie einen grimmigen persönlichen Feind schneidet.

Welcher Genossenschaftsleiter hat nicht schon einen derartigen oder ähnlichen Fall in seiner Praxis erlebt? Ist es nicht vielmehr meistens so, daß ausscheidende Mitglieder in der korrekten Einhaltung von Formalitäten Schikanen der Genossenschaft erblicken, Genossenschaftsbürokratismus wittern und sich persönlich benachteiligt glauben? Welches Genossenschaftsmitglied, das seiner Genossenschaft den Rücken kehrt, sei es aus erledigtem wirtschaftlichem Interesse, sei es aus persönlicher Verärgerung, ist fähig zu erfassen, daß die Form der Beendigung der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft zu den grundlegenden gesetzlichen Be-

stimmungen über das Wesen der Genossenschaft überhaupt gehören?

Der Mitgliederkreis einer Genossenschaft und damit die Höhe des Betriebskapitals unterliegen nach oben keinerlei Bindungen; im Gegensatz zu den Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die ein statutarisch festgelegtes Stammkapital und eine im wesentlichen begrenzte Gesellschafterzahl haben. Das Genossenschaftsmitglied hat das Recht, jederzeit durch Aufkündigung seine Beziehungen zu der Genossenschaft zu lösen und zu einem bestimmten Zeitpunkt von derselben die Rückzahlung seines Geschäftsguthabens zu fordern. Eine solche Möglichkeit ist nur für die Genossenschaften geschaffen worden. Bei allen anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften ist eine Verminderung des Betriebskapitals durch Ausscheiden eines Mitgliedes (Gesellschafters, Aktionärs), von verwickelten Sonderfällen abgesehen, gänzlich unzulässig. Die Gefahren genossenschaftsrechtlicher Freizügigkeit liegen klar auf der Hand: Wenn der Gesetzgeber dem Ausscheidenden nicht scharfe Bindungen auferlegt, dann könnte das gleichzeitige Ausscheiden zahlreicher Genossen den Ruin der Genossenschaft zur Folge haben.

Allerdings sei gleich vorausgeschickt, daß alle Bindungen, die einem ausscheidenden Mitglied auferlegt werden, nie eine Erschwerung der Kündigung bedeuten dürfen. Es ist z. B. unzulässig, von ausscheidenden Genossen irgendeine Austrittbeitragszahlung zu verlangen oder das Geschäftsguthaben des Ausscheidenden für irgendwelche Fonds zugunsten der Genossenschaft zu beanspruchen. Das Ausscheiden darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß zuvor alle Verpflichtungen des Mitgliedes gegenüber der Genossenschaft erfüllt sind (z. B. Mietzahlungen oder Darlehnsrückzahlungen). Das schließt natürlich nicht aus, daß nach erfolgtem Ausscheiden bei der Auseinandersetzung des Ausgeschiedenen mit der Genossenschaft diese ihre Forderungen aufrechnet. Ebenso ist es zulässig, in die Satzungen die Bestimmung aufzunehmen, daß die Aufkündigung der Mitgliedschaft automatisch die Kündigung gemieteter Räumlichkeiten oder das Wirksamwerden eines Wiederkaufrechtes an Eigenheimen zur Folge hat, sofern andere gesetzliche Bestimmungen, z. B. die des Mieterschutzes, dem nicht entgegenstehen. Alle Generalversammlungsbeschlüsse, die Beschränkung des Kündigungsrechtes beabsichtigen, sind ungültig.

Die einzigen Beschränkungen, die den Genossen-

schaftsmitgliedern bei der Kündigung auferlegt werden dürfen und müssen, sind durch die §§ 65 ff. des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften genau vorgeschrieben. Die Kündigung ist nur zum Schluß eines Geschäftsjahres zulässig. Über die Notwendigkeit dieser Vorschrift gibt die Begründung zum Genossenschaftsgesetz erschöpfend Auskunft. Es heißt da: „Das Ausscheiden im Laufe eines Geschäftsjahres verbietet sich schon aus Rücksicht auf den ungestörten Geschäftsgang der Genossenschaft. Sonst müßte, da kein anderer Zeitpunkt als der des Ausscheidens für die Auseinandersetzung mit dem Ausscheidenden maßgebend sein kann, für jeden Tag im Laufe des Jahres, an welchem Genossen ausscheiden, eine besondere Inventur- und Bilanzaufstellung und sogar ein besonderer Beschluß der Generalversammlung über die Verteilung des bilanzmäßigen Gewinnes und Verlustes herbeigeführt werden, um die Berechnung des dem ausscheidenden Genossen zugute kommenden oder zur Last fallenden Anteiles zu ermöglichen. Selbst bei kleinen Genossenschaften mit möglichst einfacher Einrichtung der Geschäfts- und Buchführung würden diese Maßregeln eine außerordentliche Belastung herbeiführen; sie wären aber unter keinen Umständen zu umgehen, da sonst entgegen den Vorschriften des Gesetzes und unter offensichtlicher Gefährdung der in der Genossenschaft verbleibenden Mitglieder die Auszahlung des Guthabens an die Ausscheidenden ohne die Grundlage einer festgestellten Bilanz und demzufolge ohne jede Garantie, ob das Guthaben nicht durch Verlust gemindert oder erschöpft ist, geschehen würde. Zu diesem Grund für die gesetzliche Beschränkung des Ausscheidens auf den Jahresschluß treten entscheidend die Gefahren, welche die Genossenschaft selbst wie auch deren Gläubiger durch die Möglichkeit des jederzeitigen unerwarteten Austrittes zahlreicher Genossen und durch die hiermit verbundene plötzliche und nicht zu übersehende Verminderung des Genossenschaftsvermögens und des auf der Haftpflicht sämtlicher Mitglieder beruhenden Kredites der Genossenschaft verlangt, daß den Mitgliedern das Recht des freien Austrittes gewahrt bleibe, so liegt es andererseits doch ebenso sehr im Wesen der Genossenschaft begründet, daß, wer einer solchen beigetreten ist, darauf verzichten muß, ihr jeden Augenblick und auch zur Unzeit wieder den Rücken zu wenden.“

Wenn diese Gedankengänge, insbesondere der markige Schlußsatz, Allgemeingut der Genossen würden, und wenn man neueintretenden Mitgliedern vor der Unterzeichnung der Beitrittserklärung diese grundlegenden Tatsachen zum Bewußtsein bringen würde, dann könnte den Genossenschaftsvorständen mancher Ärger erspart bleiben. Eine Genossenschaft ist kein Kegelklub, dem man heute beitrifft und morgen wieder den Rücken kehrt, weil einem die Nase des Mitgliedes Müller nicht paßt. Gerade die Baugenossenschaften haben oftmals in die Millionen gehende Werte zu verwalten. Sie tragen eine volkswirtschaftlich ungeheure Verantwortung und sind in ihrer Existenz von einem stets wachsenden oder doch wenigstens stabilen Mitgliederkreis abhängig. Es sind darum schon 1902 auf dem Internationalen Wohnungskongreß zu Düsseldorf Bestrebungen aufgetaucht, die auf eine Sonderregelung des Kündigungsrechtes bei Baugenossenschaften hinauslaufen und eine Erschwerung der Kündigung, wenn nicht gar eine Ausschließung derselben, in ähnlicher Form wie bei der G. m. b. H., zum Ziel haben. Ob derartiges noch heute wünschenswert ist, mag dahingestellt bleiben; immerhin ist ja durch die Bestimmungen, daß die Kündigungsfrist zwei Jahre betragen darf, schon die Möglichkeit gegeben, nötigenfalls durch rechtzeitige Realisierung von Grundbesitz die Liquidität der Genossenschaft zu wahren.

Die Aufkündigung ist dem Genossenschaftsvorstand in schriftlicher Form einzureichen. Die schriftliche Form ist an sich im Gesetz nicht ausdrücklich vorgeschrieben. Sie ergibt sich jedoch aus der Tatsache, daß die Aufkündigung nach § 69 G. G. dem Gericht zur Liste der Genossen einzureichen ist. Die Kündigung muß zur Verhütung von Zweifeln über die Identität des Kündigenden außer dem Familiennamen den Vornamen, Beruf und Wohnort enthalten. Die Angabe des Ausfertigungsdatums ist nicht erforderlich, ebensowenig die Angabe des Zeitpunktes des Ausscheidens. Beides wäre rechtlich bedeutungslos; maßgebend ist der Eingang der Erklärung beim Vorstand, der darüber dem Gericht eine schriftliche Versicherung nach § 69 abzugeben hat. Hin und wieder entsteht Streit über die Frage, wann eine Aufkündigung „rechtzeitig“ erfolgt ist. Sieht das Genossenschaftsstatut keine besondere Kündigungsfrist vor, dann gilt § 65. Die Aufkündigung muß mindestens drei Monate vor Schluß des Geschäftsjahres eingereicht sein. Ist das Geschäftsjahr gleich dem Kalenderjahr und geht sie z. B.

am 1. Oktober beim Vorstand ein, dann ist sie nicht rechtzeitig erfolgt. Letzter Einreichungstag ist der 30. September. Fällt dieser Tag auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag oder ist dem Genossen bekannt, daß an jedem Monatsletzten zu Aufrechnungsarbeiten und dergl. das Genossenschaftsbüro geschlossen ist, dann gilt der vorhergehende Werktag als letzter Kündigungstag. Genau so liegen die Verhältnisse, wenn nach dem Statut die Kündigung länger als drei Monate beträgt.

Solange die Kündigung sich noch in den Händen des Vorstandes befindet, kann sie jederzeit zurückgezogen werden. Mit dieser Möglichkeit ist's vorbei, sobald der Vorstand die Aufkündigung pflichtgemäß nach § 69 G. G., also spätestens 6 Wochen vor Schluß des Geschäftsjahres, mit dessen Ende der Aufgekündigte ausscheidet, dem Gericht überreicht hat. Dann bleibt dem Mitglied, das die Aufkündigung wieder unwirksam machen möchte, nichts anderes übrig, als nach Ablauf der Kündigungsfrist — aber erst dann, und nicht jetzt sofort — erneut die Mitgliedschaft zu erwerben. In diesem Fall ist natürlich auch das satzungsgemäß vorgesehene Eintrittsgeld noch einmal zu zahlen. In diesem Zusammenhang verdient folgender Fall Beachtung: Häufig treten Genossen, die aus irgendwelchen Gründen mehrere Geschäftsanteile erworben haben, an den Vorstand heran mit dem Antrag, in die Aufkündigung einzelner Geschäftsanteile zu willigen. Dieses Verfahren ist unzulässig. Der Betreffende hat die Mitgliedschaft mit sämtlichen Anteilen zu kündigen und muß dann nach Ablauf der Kündigungsfrist die Mitgliedschaft mit einem Anteil neu erwerben. Sieht das Statut eine Ausnahme nicht vor, dann darf der Vorstand auch diesen Genossen vom Eintrittsgeld nicht entbinden. Ebensowenig darf, wenn die Aufnahme von der Zustimmung des Aufsichtsrates grundsätzlich abhängig gemacht ist, in einem solchen Falle davon abgesehen werden.

Rechtswirksam wird die Aufkündigung erst dadurch, daß sie vom Gericht in die Liste der Genossen eingetragen wird. Versäumt der Vorstand die rechtzeitige Einreichung, dann bleibt der Kündigende weiterhin Mitglied. Selbstverständlich bleibt ihm in diesem Fall ein Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vorstand (nicht aber gegenüber der Genossenschaft!). Die Geltendmachung dieses Anspruches setzt jedoch voraus, daß durch die Versäumnis des Vorstandes tatsächlich ein Schaden entstanden ist. Das wäre der Fall, wenn durch einen späteren

Konkurs der Genossenschaft der Ausgeschiedene nach § 75 zur Deckung des Schadens mit herangezogen wird. Er hat in diesem Fall gegenüber der Genossenschaft seine Verbindlichkeiten zu erfüllen und muß sich an dem säumigen Vorstand schadlos halten. Desgleichen kann er von ihm die Bereitstellung eines Betrages verlangen, der dem Geschäftsguthaben entspricht, weil dieses unter allen Umständen, also auch im Falle der verzögerten Weitergabe einer an sich ordnungsmäßigen Kündigung nur innerhalb von 6 Monaten nach dem tatsächlich erfolgten Ausscheiden ausgezahlt werden darf. Will ein Genosse sich gegen verspätete Einreichung der Aufkündigung beim Gericht schützen, dann steht ihm das Recht zu, nach § 71 den Anspruch auf Ausscheiden in der Liste der Genossen vormerken zu lassen. „Durch diese Vormerkung wird dem Genossen die Rechtsstellung gewahrt, welche er haben würde, wenn der Vorstand rechtzeitig die Kündigung oder den sonstigen Austritt oder die Ausschließung angezeigt und die betreffenden Urkunden eingereicht hätte.“ (Aus der Begründung zum abgeänderten Entwurf des Genossenschaftsgesetzes vom 27. November 1888, Drucksachen des Reichstages, 7. Legislaturperiode IV. Session 1888/89, Nr. 28, Seite 98). Über die erfolgte Eintragung der Aufkündigung oder der Vormerkung in die Liste der Genossen erteilt das Gericht dem Ausscheidenden eine Benachrichtigung, falls er bei der Aufkündigung nicht ausdrücklich schriftlich darauf verzichtet hat. Aus Gründen der Klarheit empfiehlt es sich, stets auf der Benachrichtigung zu bestehen. Im Regelfall erfolgt die Aufkündigung durch den Genossen selbst. Ist eine Ehefrau Mitglied, dann bedarf sie zur Kündigung nicht der Genehmigung des Ehemannes. Umgekehrt hat in diesem Fall der Ehemann kein Kündigungsrecht für die Ehefrau. Wenn ein Mitglied in Konkurs gerät, dann ist für die Dauer des Konkursverfahrens der Konkursverwalter zur Kündigung berechtigt. Er ist selbstverständlich genau wie jedes Mitglied an die Einhaltung der Fristen gebunden. Im allgemeinen wird durch das Genossenschaftsstatut Konkurs eines Mitgliedes als Ausschließungsgrund anzusehen sein. Der Gläubiger eines Genossen kann nach § 66 die Mitgliedschaft für diesen kündigen, wenn er im Besitz eines nicht bloß vorläufig vollstreckbaren Schuldtitels ist und die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Genossen innerhalb der letzten sechs Monate fruchtlos verlaufen ist. Er hat gleichzeitig mit der schriftlichen Kündi-

gung den Schuldtitel, den Nachweis der fruchtlosen Pfändung und die Pfändung und Überweisung des bei der Auseinandersetzung dem Genossen zustehenden Geschäftsguthabens beizubringen.

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tage, an dem die Kündigungsfrist abgelaufen ist, also zum 31. Dezember, falls das Geschäftsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. Bis zu diesem Tag ist der Ausscheidende vollberechtigtes Mitglied, darf also von den Rechten und Vorteilen der Mitgliedschaft in jeder Hinsicht Gebrauch machen. Die Auszahlung seines Geschäftsguthabens darf erst nach dem endgültigen Ausscheiden erfolgen. Das Gesetz sieht in § 73 vor, daß es binnen sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt auszuzahlen sei. Voraussetzung ist, daß zuvor die Generalversammlung die Bilanz für das Geschäftsjahr, mit dessen Ende der Genosse ausscheidet, genehmigt hat. Ergibt sich nach dieser Bilanz ein Fehlbetrag und reicht das Vermögen der Genossenschaft einschließlich der Reservefonds und aller Geschäftsguthaben zur Deckung dieses Fehlbetrages nicht aus, dann hat der Ausgeschiedene von dem Fehlbetrag den ihn betreffenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Im andern Fall erhält er je nach dem Bilanzergebnis sein Geschäftsguthaben ganz oder teilweise ausgezahlt. Sein Anspruch auf Dividende erlischt mit dem Tage des Ausscheidens. Anspruch auf Verzugszinsen für das Geschäftsguthaben erwächst erst nach Ablauf der sechs Monate. Der klagbare Anspruch auf Auszahlung des Geschäftsguthabens verjährt nach § 74 in zwei Jahren. Die Vorschrift, daß das Geschäftsguthaben nicht vor Ablauf der gesetzlichen Frist ausgezahlt werden darf, ist dem Gesetzgeber so zwingender Natur, daß er den zuwiderhandelnden Vorstand in § 34, 3 ausdrücklich ersatzpflichtig macht.

Mit dem Tage der Auszahlung des Geschäftsguthabens sind die rechtlichen Beziehungen des Ausgeschiedenen zur Genossenschaft noch nicht restlos erledigt. Tritt innerhalb von sechs Monaten nach seinem Ausscheiden die Genossenschaft in Konkurs oder löst sie sich aus sonst einem Grunde auf, dann wird das Ausscheiden als nicht erfolgt angesehen. Den Gläubigern der Genossenschaft bleibt der Ausgeschiedene in diesem Fall während der zweijährigen Haftfrist verhaftet.

Neben dem Regelfall, daß das Ausscheiden aus einer Genossenschaft mittels Aufkündigung erfolgt, sieht das Genossenschaftsgesetz noch eine Anzahl andere Möglichkeiten des Ausscheidens

vor. Stirbt ein Genosse, so gilt er mit dem Schluß des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgt ist, als ausgeschieden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Erbe vollberechtigtes Mitglied. Sind mehrere Erben vorhanden, so werden diese durch einen Bevollmächtigten vertreten. Das Erlöschen der Mitgliedschaft wird zurückdatiert, falls der Tod eines Genossen erst in einem späteren Jahr zur Kenntnis des Vorstandes gelangt, da beim Tode die Beendigung der Mitgliedschaft nicht von der Tatsache der Eintragung abhängig ist. Eine nachträgliche Berichtigung der Mitgliederbewegung findet jedoch in diesem Fall nicht statt. Die Mitgliedschaft ist im Gegensatz zum Parallellfall bei der G. m. b. H. nicht vererblich. Es kann natürlich durch Sonderbestimmungen im Statut den Erben der Beitritt zur Genossenschaft in Form einer eintrittsgeldfreien Fortsetzung der Mitgliedschaft erleichtert werden. Diese Regelung ist insbesondere bei Baugenossenschaften gegenüber den Witwen verstorbener Mitglieder und gegenüber sonstigen Angehörigen, die Genossenschaftswohnungen innehaben, erstrebenswert, weil in den meisten Fällen das Erlöschen der Mitgliedschaft den Verlust der Wohnung zur Folge hat. Da, wo nach § 67 die Statuten bestimmen, daß die Mitgliedschaft an den Wohnsitz innerhalb eines bestimmten Bezirkes geknüpft ist, kann der Wechsel des Wohnsitzes Grund zur Beendigung der Mitgliedschaft werden. Die Mitgliedschaft erlischt in diesem Falle mit Beendigung des Geschäftsjahres, in dem der Austritt schriftlich erklärt wird. Die Einhaltung der Kündigungsfrist ist also in diesem Fall nicht erforderlich. Desgleichen kann die Genossenschaft dem weggezogenen Genossen schriftlich erklären, daß seine Mitgliedschaft zum Schlusse des Geschäftsjahres beendet ist. In jedem Fall hat diejenige Partei, die die Austrittserklärung abgibt, eine amtliche Bescheinigung über den Wechsel des Wohnsitzes beizubringen. Sie ist dem Gericht einzureichen. Da es sich bei § 67 nur um eine Kannvorschrift handelt, darf die Mitgliedschaft im beiderseitigen Einverständnis fortgesetzt werden, auch wenn der Wohnsitz gewechselt worden ist. Wohnte eine Person vor Erwerb der Mitgliedschaft außerhalb des im Statut näher bezeichneten Wohnbezirkes, dann kann von den Möglichkeiten des § 67 überhaupt kein Gebrauch gemacht werden. Die kurzfristigste und meist auch bequemste Form des Ausscheidens ist durch § 76 gegeben. „Ein Genosse kann zu jeder Zeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben

mittels schriftlicher Übereinkunft einem andern übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung mit ihr austreten, sofern der Erwerber an seiner Stelle Genosse wird oder sofern derselbe schon Genosse ist und dessen bisheriges Guthaben mit dem ihm zuzuschreibenden Betrag den Geschäftsanteil nicht übersteigt. Das Statut kann eine solche Übertragung ausschließen oder an weitere Voraussetzungen knüpfen.“ Diese Möglichkeit gleicht im Prinzip dem Regelfall der Beendigung der Mitgliedschaft bei einer G. m. b. H. Eine Teilung des Geschäftsguthabens und die Übertragung einzelner Teile an mehrere Genossen, ist nach dem klaren Wortlaut („s e i n Geschäftsguthaben e i n e m a n d e r n übertragen“) nicht zulässig. Es könnte ja z. B. der Fall eintreten, daß ein Geschäftsguthaben, das zwei Geschäftsanteilen entspricht, an zwei Personen übertragen werden soll, die die Mitgliedschaft erwerben wollen. In dem einen Fall wird dem Aufnahmeantrag stattgegeben, im andern Fall nicht. Dann würde der Übertragungsakt in seinem vollen Umfang unwirksam werden. Der Gesetzgeber hat auch nur von einer Übertragung des „Geschäftsguthabens“ gesprochen. Die Übernahme einer bestimmten Anzahl von Geschäftsanteilen ist damit nicht verbunden. Ein Genosse hat z. B. vier Geschäftsanteile zu je 150 Mark im Besitz, die voll eingezahlt sind. Durch Statutenänderung ist der Geschäftsanteil auf 300 Mark erhöht worden. Der Erwerber des Geschäftsguthabens in Höhe von 600 Mark braucht nur zwei Geschäftsanteile zu übernehmen. Damit verringert sich natürlich auch die Haftsumme.

Unzulässig ist die Übertragung der Mitgliedschaft durch das Testament, weil der Verstorbene mit dem Schluß des Geschäftsjahres nach § 77 seine Mitgliedschaft verliert und über diesen Zeitpunkt hinaus über Rechte, die aus der Mitgliedschaft erwachsen, nicht mehr verfügen kann. Das gleiche gilt für die Erben, die die Mitgliedschaft nicht ausdrücklich erworben haben. Unzulässig ist ferner eine Übertragung der Mitgliedschaft, sobald die Genossenschaft in Konkurs gerät oder die Auflösung beschlossen ist. Hinsichtlich der Haftung über den Zeitpunkt des Ausscheidens hinaus gilt bei der Übertragung der Mitgliedschaft, daß der Ausgeschiedene nur dann innerhalb der sechs Monate nach dem Ausscheiden zur Verlustdeckung herangezogen werden kann, wenn das für ihn eingetretene Mitglied zahlungsunfähig ist. Er ist also nur Bürge für den Erwerber.

Nun ist zum Schluß noch einer letzten Möglichkeit der Beendigung der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft zu gedenken, die ebenso notwendig wie peinlich sein kann. Nach § 68 und durch weitergehende Vorschriften im Statut kann ein Mitglied aus einer Genossenschaft gegen seinen Willen zum Schluß des laufenden Geschäftsjahres ausgeschlossen werden. Das Gesetz sieht als Ausschließungsgründe Verlust der bürgerlichen Ehrenrechte und Mitgliedschaft bei einer anderen Genossenschaft, welche am Ort ein gleichartiges Geschäft betreibt, vor. Die Statuten gehen meist über diese zwei Gründe noch hinaus und sehen u. a. vor, daß Ausschluß verhängt werden kann, wenn das Mitglied in Konkurs gerät, mit seinen Zahlungen an die Genossenschaftskasse eine bestimmte Zeit (meist sechs Monate) im Rückstande bleibt, oder aber — und diese allgemeine Formulierung ist nicht unbedenklich — sich nach Meinung des Vorstandes oder des Aufsichtsrates eines genossenschaftswidrigen Verhaltens schuldig macht. Über die rechtliche Zulässigkeit dieser Formulierung wird noch zu reden sein.

Den Ausgeschlossenen, dem der Ausschluß durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen ist, trifft die ganze Schärfe des Gesetzes. Mit gutem Recht. Die Genossenschaft muß die Möglichkeit haben, sich mit augenblicklicher Wirkung gegen unsaubere Elemente zu erwehren. Der Ausgeschlossene verliert mit dem Augenblick, in dem der Brief an ihn abgesandt ist, seine wichtigsten Rechte, insbesondere das Recht, an Generalversammlungen teilzunehmen und dort Anträge zu stellen. Auf diese Weise haben die zum Ausschluß Befugten es in der Hand, genossenschaftsschädigende Personen noch während einer Generalversammlung aus dieser zu entfernen. Das Statut darf in Ermangelung gegenteiliger Vorschriften dem Ausgeschlossenen bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens seine sämtlichen Mitgliederrechte entziehen.

Bei aller Anerkennung der Notwendigkeit so weitgehender und folgenschwerer Vorschriften soll an dieser Stelle die Gefahr, die für jedes einzelne Mitglied darin liegt, nicht übersehen werden. In der Auslegung der Ausschließungsgründe sind mancherlei Irrtümer möglich. Eine Zahlungsverpflichtung, mit der der Beschuldigte sechs Monate im Rückstand sein soll, kann durchaus strittig sein; nirgends wird verlangt, daß vor der Ausschließung in diesem Fall zuvor die Berechtigung der Zahlungsforderung gerichtlich festgestellt werden muß. Die General-

versammlung kann, wenn sie im Ausschlußverfahren als Berufungsinstanz zugelassen ist, sich nur auf die Auskünfte des Vorstandes stützen. Diese können durchaus objektiv richtig und doch objektiv falsch sein, so daß die Strafbestimmungen des § 147 nicht gegenüber dem Vorstand Platz greifen können. Denn danach kann nur der Vorstand bestraft werden, der der Generalversammlung wissentlich unwahre Darstellungen über den Stand der Verhältnisse der Genossenschaft gibt.

Noch viel schwieriger liegen die Dinge, wenn genossenschaftswidriges Verhalten, also eine Handlungsweise, die mit den Interessen der Genossenschaft nicht zu vereinbaren ist, Gegenstand eines Ausschlusses sein soll. Hierbei ist dem Austrag von persönlichen Zwistigkeiten Tor und Tür geöffnet. Der Vorstand kann mit dieser Begründung einen mißliebigen Gegner beseitigen, der die Haltung des Vorstandes oder des Aufsichtsrates in einer bestimmten Frage kritisiert. Selbst Unsauberkeiten in der Geschäftsführung könnten durch die Androhung der Ausschließung u. U. vertuscht werden. Was ist überhaupt eine „Verletzung der Interessen der Genossenschaft?“ Kann man darunter nicht letzten Endes alles und nichts verstehen? Einige Beispiele mögen das Gefährliche der Formulierung beleuchten: Ein Genossenschaftsmitglied ist gleichzeitig Beamter des Bauamtes. In dieser Eigenschaft ist er gezwungen, Baumängel zu rügen oder eine wichtige zur Finanzierung nötige Bescheinigung zu versagen. Damit handelt er zweifellos gegen die vom Vorstand bekundeten Interessen der Genossenschaft. Würde man ihm daraufhin mit der Ausschließung auch nur drohen, dann müßte er mit vollem Recht von den ihm im Strafgesetzbuch gegebenen Gegenwehrmöglichkeiten Gebrauch machen. Ist das nicht schließlich auch gegen die „Interessen der Genossenschaft!“ — Die eine Genossenschaft hat ein Interesse daran, daß in der Öffentlichkeit recht viel von ihrer Tätigkeit erzählt wird, weil dadurch der Vorstand sich eine Steigerung des Mitgliederstromes verspricht. Ein anderer Vorstand aber ist der Meinung, daß in der heutigen Zeit, in der Neid und Mißgunst weite Kreise regieren, es sehr gut sei, wenn die Öffentlichkeit so wenig wie möglich über die Genossenschaft erfährt. Kann daraufhin nicht schon eine sehr wohlgemeinte, objektiv absolut richtige Darstellung dessen, was die Genossenschaft geleistet hat und ihren Mitgliedern bietet, dem Verfasser ein Ausschlußverfahren wegen Schädigung der „genossenschaftlichen Inter-

essen“ einbringen, wenn er zufällig Genossenschaftsmitglied sein sollte?

Besser und weniger gefahrvoll ist dann schon die Formulierung dieses Ausschließungsgrundes in der Mustersatzung des Reichsverbandes Deutscher Baugenossenschaften, wonach derjenige ausgeschlossen werden kann, der durch sein Verhalten die Genossenschaft schädigt oder zu schädigen versucht hat. In beiden Fällen muß immerhin der Nachweis konkreter Tatsachen und einer böswilligen Gesinnung erbracht werden. Immerhin sind auch dabei die Schwierigkeiten der Beschlußfassung nicht restlos behoben. Der Gesetzgeber hat darum dem Ausgeschlossenen, um ihn vor grundloser oder rechtswidriger Ausschließung zu bewahren, die Möglichkeit der Berufung an die ordentlichen Gerichte offen gelassen. Zuvor ist bei den meisten Genossenschaften als Zwischeninstanz die Generalversammlung eingeschoben. Hier dürfte in labilen Fällen dem Recht bereits Genüge geschehen. Es bleibt nur die Frage offen, ob der Ausgeschlossene an den Verhandlungen der Generalversammlung, die sich mit seinem Ausschluß beschäftigt, teilnehmen darf. Nach dem klaren Wortlaut des § 68, letzter Absatz, ist das u. E. nicht der Fall. Trotzdem haben verschiedentlich Gerichte entschieden, daß „zur Verteidigung“ dem Ausgeschlossenen die Teilnahme an der Generalversammlung zu gestatten sei. Diese Entscheidung ist willkürlich.

Der Beschluß der Generalversammlung kann auf Grund des § 51 wegen Verletzung des Gesetzes oder Statuts angefochten werden. Die Klage muß binnen einem Monat erhoben werden. Sie muß sich darauf stützen, daß der Ausschluß widerrechtlich erfolgt ist. Dann ist auch die Nichtzulassung zur Generalversammlung unberechtigterweise vorgenommen worden. In diesem Fall ist die Anfechtungsklage nach § 51 möglich, auch ohne daß der Klagende an der Generalversammlung teilgenommen und dort seinen Widerspruch zu Protokoll erklärt hat. Diese Klage ist keine Feststellungsklage, sondern Rechtsgestaltungsklage. Daneben bleibt selbstverständlich dem Ausgeschlossenen das Recht, auf dem Wege der Feststellungsklage die sachliche Begründung des Ausschließungsbeschlusses zu verlangen. Damit ist ihm in jeder Hinsicht die Möglichkeit gegeben, sich gegen Rechtsnachteile zu schützen. Die Bedenken gegen die Formulierung des Ausschließungsgrundes, wie er in die Mustersatzung des Reichsverbandes aufgenommen worden ist, werden hinfällig.

Aus dem eben Gesagten ergibt sich, daß selbstverständlich der Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges unzulässig ist. Trotzdem haben wir mit Überraschung festgestellt, daß manche Genossenschaftssatzungen den harmlos scheinenden Satz führen: „Die Entscheidung der Generalversammlung ist endgültig.“ Wo das der Fall ist, ist eine Satzungsänderung unbedingt erforderlich. Als Verstoß gegen geltendes Recht würde diese Formulierung im Ernstfalle rechtswirksam sein. Unzulässig ist es auch, durch die Formulierung des Ausschließungsgrundes dem Gericht die Möglichkeit der sachlichen Nachprüfung des Ausschließungsbeschlusses zu nehmen. Nicht vertretbar ist darum auch die Fassung, daß ein Genosse ausgeschlossen werden kann, wenn er sich einer Handlungsweise schuldig macht, „die nach Ansicht des Vorstandes und Aufsichtsrates mit den Interessen der Genossenschaft nicht zu vereinbaren ist.“ Anschließend wird als Berufungsinstanz die Generalversammlung bezeichnet. Ist diese an die „Ansicht des Vorstandes und Aufsichtsrates“, der ja als maßgeblich für die Beurteilung der Interessenverletzung bezeichnet ist, gebunden? Dann ist die Stellungnahme der Generalversammlung überflüssig, denn dann ist ihr eine eigene Auffassung verboten. Das gleiche gilt hinsichtlich des Gerichts. Auch dieses wäre auf die Ansicht des Vorstandes und Aufsichtsrates als einer unantastbaren Tatsache von vornherein festgelegt. Der Nachprüfung könnte nur das Vorhandensein dieser „Ansicht“, nicht aber ihre Ursache und Veranlassung unterliegen. Der ordentliche Rechtsweg ist damit praktisch ausgeschlossen. In der zitierten Formulierung sind die Worte: „Nach Ansicht des Vorstandes und des Aufsichtsrates“ unbedingt als rechtswidrig zu streichen, sofern man an Stelle des Kautschukbegriffes „Interesse der Genossenschaft“ nicht die bessere und klarere Fassung der Mustersatzungen einfügt. Ob der ordentliche Rechtsweg durch ein paritätisches Schiedsgericht ersetzt werden darf, ist infolge des zwingenden Charakters des § 51 sehr unwahrscheinlich. Die Generalversammlung darf auf jeden Fall mit den Funktionen eines solchen Schiedsgerichtes nicht ausgestattet werden, denn sie ist durchaus Partei.

Wird durch Gerichtsentscheidung eine Ausschließung als rechtswidrig aufgehoben, dann tritt mit diesem Tage das Mitglied wieder in den Genuß seiner Rechte ein. Alle Beschlüsse, die inzwischen von Generalversammlungen gefaßt

worden sind, muß es über sich ergehen lassen. Eine Anfechtungsklage mit dem Ziel, diese Beschlüsse für ungültig zu erklären, ist nach § 51 nicht möglich. Dagegen hat die Genossenschaft dem Genossen jedweden durch den schuldhaft veranlaßten, ungerechtfertigten Ausschließungsbeschluß entstandenen Schaden in vollem Umfang zu ersetzen.

Es erschien uns notwendig, den Erörterungen über die rechtlichen Voraussetzungen und Folgen des Ausschlusses eines Mitgliedes einen etwas breiteren Raum zu gewähren. Von allen Gründen, die das Ende einer Mitgliedschaft bei der e. G. m. b. H. herbeiführen, ist er zweifellos für alle Beteiligten der bitterste. Die Er-

örterung der Ausschließungsgründe in der Generalversammlung und die Anfechtungsklage beim ordentlichen Gericht können leicht die Einigkeit in der Genossenschaft und ihr Ansehen auf das Empfindlichste gefährden. Darum wird eine verständig geleitete Genossenschaft von diesem äußersten Mittel so sparsam wie möglich Gebrauch machen. Sie wird versuchen, auf anderem Wege auf ihre Mitglieder erzieherisch einzuwirken und ihren Ehrgeiz darin erblicken, daß die Eintragungsziffer in der entsprechenden Rubrik des jährlichen Nachweises der Mitgliederbewegung so niedrig wie möglich ist. Dann wird es auch um die produktive Arbeit der Genossenschaft wohl bestellt sein.

ERBBAURECHT UND ERBBAUGRUNDBUCH

Von Justizinspektor P. MATIBA, Glatz.

Der nachstehende Aufsatz kann sich bei der Fülle der materiellen wie formellen Vorschriften der Verordnung nicht mit allen Fragen des Erbbaurechts erschöpfend befassen; vielmehr hat er nur den Zweck, den Leser den Grundzügen des Erbbaurechts in der heutigen Form näher zu bringen.

Das Erbbaurecht ist aus dem römischen Recht und der mittelalterlichen „Bodenleihe“ erwachsen. Durch die Einführung des römischen Rechts kam auch die Grundlage für das heutige Erbbaurecht nach Deutschland. Eine bedeutende Rolle spielte es aber bei uns nicht. Das mittelalterliche deutsche Recht hatte in der „freien Erbleihe“ und der „städtischen Hausleihe“ bereits ein ähnliches Gebilde erzeugt. Im preußischen Landrecht erschien das Erbbaurecht als eine „Art von Grundgerechtigkeit“. Aber auch in unserem heutigen Bürgerlichen Gesetzbuch ist dem Erbbaurecht wenig Bedeutung beigemessen worden. Es hat seinen Niederschlag nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) gefunden. Nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gewann aber das Erbbaurecht durch die Bodenreformerbewegung (Damaschke) neues Leben, und es zeigte sich, daß es nicht ein Überrest eines absterbenden Rechtsgebildes war. Die ungeahnt rasche Entwicklung des gesamten Wirtschaftslebens im Reich in der Vorkriegszeit, das Aufblühen der Industrie, das Ausbreiten der Städte hatte natürlich eine starke Bevölkerungszunahme im Gefolge. Dies führte bereits vor dem Kriege in den großen Städten zu Mißständen im Wohnungswesen. Daher erblickten die Boden- und Wohnungsreformer in dem Erbbaurecht alsbald ein Mittel, durch das

der Wohnungsnot Abhilfe geschaffen werden sollte. Mit Hilfe des Erbbaurechts sollten Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar gemacht werden, wenn der Eigentümer seine Grundstücke nicht veräußern durfte oder wollte. Die praktische Anwendung der wenigen gesetzlichen Bestimmungen gab aber zu Schwierigkeiten auf rechtlichem Gebiet Anlaß und führte zu einer gewissen Rechtsunsicherheit. Die Not der Zeit verlangte aber gebieterisch nach einer Neuregelung. Die gesetzgebenden Gewalten beschäftigten sich daher bereits im Frühjahr 1907 mit der Frage der Schaffung eines neuen Entwurfs. Schließlich veröffentlichte das Reichswirtschaftsamt nach umfangreichen Vorarbeiten am 3. Mai 1918 den Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht. Nach einigen Abänderungen ist dieser Entwurf von der provisorischen Reichsregierung als Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 im Reichs-Gesetz-Blatt Nr. 14, Seite 72, mit Gesetzeskraft verkündet worden. Gleichzeitig traten die §§ 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 7 der Grundbuchordnung außer Kraft. Durch diese Verordnung ist das Erbbaurecht aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch herausgehoben worden, und letzteres gilt nur als Ergänzungsrecht neben dem neuen Sondergesetz. Der bisherige Begriff des Erbbaurechts ist aber als gesetzlicher Inhalt in die neue Verordnung übernommen.

Nach diesen neuen Bestimmungen kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung

erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Das Bauwerk ist eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Baustoffen in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache. Bauwerke sind also nicht nur Gebäude wie Wohnhäuser, Transformatorenhäuser usw., sondern auch Denkmäler, Brücken, Grabgewölbe, Kanalisationsanlagen, Wasserrohranlagen mit eingemauerten Wasserentnahmeschächten, Gleisanlagen der Bahnen, Träger einer Drahtseilbahn. Als solche Bauwerke werden aber nicht angesehen Rohrleitungen, wenn sie lediglich aus zusammengesetzten, in den Boden versenkten Rohrteilen bestehen, auch nicht Entwässerungsanlagen und nicht artesische Brunnen und Doppelröhrentiefbrunnen. An Pflanzungen für sich allein kann ein Erbbaurecht nicht begründet werden, weil es an einem Bauwerk fehlt. Jedoch kann bei Bestellung eines Erbbaurechts an einem Bauwerk das auf eine Pflanzungsanlage erstreckt werden. Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks,
2. die Versicherung des Bauwerkes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
4. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch weiter vereinbart werden, daß der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts, zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Verfügungen, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter erfolgen, sind insoweit unwirksam, als sie die Rechte des Grund-

stückseigentümers aus einer Vereinbarung ver-eiteln oder beeinträchtigen würden.

Für die Bestellung des Erbbaurechts kann ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen als „Erbbauzins“ ausbedungen werden. Der Erbbauzins muß nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauberechtigungszeit im voraus bestimmt sein. Wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzinse mindestens in Höhe zweier Jahresbeträgen im Rückstande ist, kann möglicherweise der „Heimfallanspruch“ begründet sein.

Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Dies hat seine Begründung zur Erhaltung des Bestandes des Erbbaurechts im Falle der Zwangsversteigerung des damit belasteten Grundstücks und zur Förderung der Beleihbarkeit. Ist das Grundstück mit Rechten belastet, so müssen die Berechtigten, wenn ein Erbbaurecht bestellt werden soll, diesem den Vorrang einräumen. Dies gilt auch von einem eingetragenen Vorkaufsrecht. Durch landesrechtliche Verordnung (in Preußen durch die Verordnung vom 30. 4. 1919 — Preuß. Ges.-Sammlg. S. 88) sind Bestimmungen getroffen, wonach bei der Bestellung des Erbbaurechts bei dem „gebundenen“ Grundbesitz wie Lehns-, Familienfideikommiß- und Stammgütern sowie bei der Verfügungsbeschränkung durch die Ernennung eines Testamentsvollstreckers von dem Erfordernisse der ersten Rangstelle abgewichen werden kann.

Auf das Erbbaurecht finden im übrigen die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung mit Ausnahme der Bestimmungen über die Grundstücksauffassungen. Ein Vertrag, durch den sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

Das Bauwerk, das auf Grund des Erbbaurechts errichtet ist, oder das bei der Bestellung desselben bereits bestand, gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Die Haftung des Bauwerks für die Belastungen des Grundstücks erlischt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuche. Die Bestandteile des Erbbaurechts sind nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks. Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile des Erbbaurechts Bestandteile des Grundstücks, und der Grundstückseigentümer erlangt das Bauwerk, auch wenn es ihm nicht schon gehörte, zum freien Eigentum. Streitig ist, ob unter Erlöschen nur das

Erlöschen durch Zeitablauf oder auch durch Aufhebung zu verstehen ist.

Durch die Verordnung hat auch die grundbuchmäßige Behandlung des Erbbaurechts verschiedene Änderungen und Neuerungen notwendig werden lassen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist hierbei die Vorschrift, daß bei der Begründung des Erbbaurechts dieses nicht nur auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks zu vermerken ist, sondern daß für das Erbbaurecht stets zugleich ein besonderes Grundbuchblatt mit der Bezeichnung „Erbbaugrundbuch“ von Amts wegen angelegt werden muß. Nach den früheren Bestimmungen erfolgte die Anlegung eines besonderen Blattes für das Erbbaurecht nur, wenn dies von dem Grundstückseigentümer oder dem Erbbauberechtigten ausdrücklich beantragt wurde, oder wenn das Erbbaurecht belastet oder veräußert werden sollte. Für die Eintragung des Erbbaurechtes usw. in das Grundbuch des belasteten Grundstücks und das Erbbaugrundbuch hat für Preußen der Justizminister durch die Allgemeine Verfügung vom 25. März 1919 (Justiz-Min.-Blatt S. 138) nähere Ausführungsvorschriften erlassen. Unter Verwendung des gewöhnlichen Grundbuchformulars erhält das besondere „Erbbaugrundbuchblatt“ die nächste fortlaufende Nummer des Grundbuchs, in welchem das belastete Grundstück verzeichnet ist, mit der Aufschrift „Erbbaugrundbuch“. Im Erbbaugrundbuch soll auch der Eigentümer und jeder spätere Erwerber des Grundstücks vermerkt werden. Das Erbbaugrundbuch ist für das Erbbaurecht das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs und steht ebenfalls unter dem „öffentlichen Glauben des Grundbuchs“. Daher müssen alle Inhaltsänderungen und Rechtsänderungen (Übertragungen, Belastungen, Verfügungsbeschränkungen) darauf eingetragen werden. Bei Löschung des Erbbaurechts wird das Erbbaugrundbuch von Amts wegen geschlossen. Jede Eintragung in das Erbbaugrundbuch soll auch dem Grundstückseigentümer, die Eintragung von Verfügungsbeschränkungen des Erbbauberechtigten den im Erbbaugrundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten bekanntgemacht werden.

Die Schwierigkeiten bei der Beleihung des Erbbaurechts bildeten wohl die hauptsächlichste Ursache, daß trotz der Bestrebungen das Erbbaurecht nicht so recht zur Entfaltung kommen wollte. Durch die neue Verordnung wird nunmehr die Beleihungsfähigkeit auf eine ganz neue Grundlage gestellt. Bei der Zwangsversteige-

runge des Grundstücks kann das Erbbaurecht nicht mehr ohne Zustimmung der daran Berechtigten untergehen und das Eigentum am Bauwerk ist zugunsten des Erbbauberechtigten und der Erbbaurechts-Hypotheken klar geregelt. Eine Hypothek an einem Erbbaurecht auf einem inländischen Grundstücke ist für die Anlegung von Mündelgeld als sicher anzusehen, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und die Hälfte des Wertes des Erbbaurechts nicht übersteigt. Dieser ist anzunehmen gleich der halben Summe des Bauwertes und des kapitalisierten, sorgfältig ermittelten, jährlichen Mietreinertrags. Der angenommene Wert darf jedoch den kapitalisierten Mietreinertrag nicht übersteigen. Ein der Hypothek im Range vorgehender Erbbauzins ist zu kapitalisieren und von ihr in Abzug zu bringen.

Die planmäßige Tilgung der Hypothek muß

1. unter Zuwachs der ersparten Zinsen erfolgen,
2. spätestens mit dem Anfang des vierten auf die Gewährung des Hypothekenskapitals folgenden Kalenderjahrs beginnen,
3. spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endigen und darf
4. nicht länger dauern, als zur buchmäßigen Abschreibung des Bauwerkes nach wirtschaftlichen Grundsätzen erforderlich ist.

Die Form der Tilgungshypothek ist erforderlich, weil das Erbbaurecht in der Regel ein zeitlich begrenztes Recht ist und infolge Abnutzung des Bauwerks in seinem Wert abnimmt, je mehr es sich seinem Ende nähert. Daher muß der Hypothekengläubiger von vornherein auf rechtzeitige Rückzahlung des gewährten Darlehns bedacht sein. Die Landesgesetzgebung kann jedoch für die innerhalb ihres Geltungsbereichs belegenen Grundstücke die Mündelsicherheit der Erbbauhypotheken abweichend von den Vorschriften der Reichsverordnung regeln und bestimmen, in welcher Weise festzustellen ist, ob die Voraussetzungen für die Mündelsicherheit vorliegen. Ist das Bauwerk gegen Feuer versichert, so hat der Versicherer den Grundstückseigentümer unverzüglich zu benachrichtigen, wenn ihm der Eintritt des Versicherungsfalles angezeigt wird, damit dieser in die Lage versetzt wird, etwa nach dem vertragmäßigen Inhalt oder dem Erbbauvertrage ihm zustehende Rechte geltend zu machen. Unterläßt der Versicherer die unverzügliche Benachrichtigung, so kann er dem Grundstückseigentümer für den dadurch ihm entstehenden Schaden ersatzpflichtig sein. Bei einer Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht

recht gilt auch der Grundstückseigentümer als Beteiligter im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen über Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Die Zwangsvollstreckung in ein Erbbaurecht kann durch Eintragung einer Zwangs-Sicherungshypothek, einer Arrest-Höchstbetragshypothek, durch Zwangsversteigerung oder durch Zwangsverwaltung erfolgen. Da der Grundstückseigentümer auch als Beteiligter gilt, ist er zu dem Verfahren der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung zuzuziehen. Es stehen ihm in diesem Verfahren die sonst einem Beteiligten zustehenden Rechte zu. Wird das Grundstück zwangsweise versteigert, so bleibt das Erbbaurecht auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Da durch die Rangvorschrift das Erbbaurecht nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt und dieser Rang auch während der Dauer des Erbbaurechts nicht geändert werden kann, wird es nur in den bereits erwähnten Ausnahmefällen hinsichtlich der Rangstelle getroffenen abweichenden Bestimmung vorkommen können, daß das Erbbaurecht nicht in das geringste Gebot fällt. Aber auch dann soll das Erbbaurecht nicht aus dem Bargebot berichtigt werden, sondern ebenfalls bestehen bleiben.

Das Erbbaurecht kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers aufgehoben werden, weil er durch die Aufhebung geschädigt werden kann. Ist das Erbbaurecht mit Rechten Dritter belastet, so bedarf es zur Aufhebung auch der Zustimmung der Dritten. Die dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten gegenüber abzugebende unwiderrufliche Zustimmungserklärung bedarf zur Wirksamkeit keiner Form. Daher kann sie auch mündlich oder privatschriftlich gegenüber dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten abgegeben werden.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, was wohl die Regel bildet, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Diese Bestimmung ist im Interesse der Allgemeinheit getroffen, um die ordnungsmäßige Instandhaltung, insbesondere der errichteten Gebäude, hinreichend zu gewährleisten. Der Erbbauberechtigte wird bis zum letzten Augenblick der Dauer seines Rechtes an der ordnungsmäßigen Instandhaltung des Bauwerks dadurch interessiert, da sich die Höhe seines Entschädigungsanspruchs nach dem zur Zeit des Erlöschens des Erbbaurechts vorhandenen Werte des Bauwerks richtet. Als Inhalt des Erbbaurechts

können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung getroffen werden. Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muß die Entschädigung mindestens zwei Dritteile des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen. Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden. Vor Eintritt der Fälligkeit kann der Anspruch nicht abgetreten werden. Die Entschädigungsforderung haftet auf dem Grundstück an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Range.

Ist das Erbbaurecht bei Ablauf der Zeit, für die es bestellt war, noch mit einer Hypothek oder Grundschuld oder mit Rückständen aus Rentenschulden oder Reallasten belastet, so hat der Gläubiger der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast an dem Entschädigungsanspruch dieselben Rechte, die ihm im Falle des Erlöschens eines Rechtes durch Zwangsversteigerung an dem Erlöse zustehen.

Erlischt das Erbbaurecht, so finden auf Miet- und Pachtverträge, die der Erbbauberechtigte abgeschlossen hat, die im Falle der Übertragung des Eigentums geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Erlischt das Erbbaurecht vorzeitig, so kann der Grundstückseigentümer das Kündigungsrecht erst ausüben, wenn das Erbbaurecht auch durch Zeitablauf erlöschen würde.

Ist dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt, so kann er das Vorrecht ausüben, sobald der Eigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück geschlossen hat. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn das für den Dritten zu bestellende Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zweck zu dienen be-

stimmt ist. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestimmt war. Dritten gegenüber hat das Vorrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung eines Erbbaurechts. Soweit die Tilgung einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld noch nicht erfolgt ist, hat der Gläubiger bei der Erneuerung an dem Erbbaurechte dieselben Rechte, die er zur Zeit des Ablaufs hat. Gleichzeitig erlöschen die Rechte an der Entschädigungsforderung.

Macht der Grundstückseigentümer von seinem „Heimfallanspruch“ Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren. Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so darf die Zahlung einer angemessenen Vergütung für das Erbbaurecht nicht ausgeschlossen werden. Die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden bleiben beim Heimfall des Erbbaurechts bestehen, sowie sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen. Dasselbe gilt für die Vormerkung eines gesetzlichen Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek sowie für den Bauvermerk. Haftet bei einer Hypothek, die bestehen bleibt, der Erbbauberechtigte zugleich persönlich, so übernimmt der Grundstückseigentümer die Schuld in Höhe der Hypothek. Die Forderungen, die der Grundstückseigentümer übernimmt, werden auf die Vergütung angerechnet.

Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, beim Heimfall oder beim Erlöschen des Erbbaurechts das Bauwerk wegzunehmen oder sich Bestand-

teile des Bauwerks anzueignen. Dieses gegenüber dem Erbbauberechtigten ausgesprochene Verbot soll einer zwecklosen Vernichtung wirtschaftlicher Werte vorbeugen. Unter das Verbot fallen nicht Gegenstände, die ein Erbbauberechtigter nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Bauwerk verbunden hat, da sie nicht Bestandteile des Erbbaurechts sind, ebensowenig Zubehör des Bauwerks.

Erwirbt ein Erbbauberechtigter auf Grund eines Vorkaufsrechts oder einer vereinbarten Kaufberechtigung das mit dem Erbbaurechte belastete Grundstück oder wird ein bestehendes Erbbaurecht erneuert, so bleiben reich-, landesgesetzliche und kommunale Gebühren, Stempel- und Umsatzsteuern jeder Art insoweit außer Ansatz, als sie schon bei Begründung des Erbbaurechts entrichtet worden sind. Diese Vorschrift will die Veräußerung des Grundstücks an den Erbbauberechtigten sowie die Erneuerung des Erbbaurechts erleichtern und beschränkt deshalb die Steuern und Gebühren, die nach den geltenden Gesetzen zum Ansatz kommen würden.

Durch das Erbbaurecht, insbesondere in seiner heutigen Form, können die öffentlichen Gewalten, wenn sie über einen größeren Grundbesitz verfügen, sich einen erhöhten Einfluß auf die Gestaltung der Boden- und der Mietpreise wie auch auf die Art der Besiedlung und auf die Bauweise innerhalb ihres Bereichs sichern. Aus diesem Grunde haben bereits Gemeinden und gemeinnützige Gesellschaften in den verschiedensten Gegenden Erbbaurechte zu Wohnzwecken bestellt.

VERMISCHTES

DIE HAFTUNG DES HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMERS FÜR DIE VERKEHRSSICHERHEIT VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN IN DER RECHTSPRECHUNG DES REICHSGERICHTS.

Von L. Krause - Leipzig. (Nachdruck verboten.)

Von allen Ansprüchen aus unerlaubten Handlungen nehmen diejenigen wegen erlittener Unfälle in Häusern und auf Straßen den breitesten Raum ein. Das Reichsgericht hat in zahlreichen Fällen eine Haftbarkeit des Eigentümers dann als begründet anerkannt, wenn er in einem Gebäude oder auf einem sonstigen Raume einen „Verkehr für andere eröffnet“ hatte. So ist eine Pflicht zur Beleuchtung des Hauses oder Raumes, zur baulichen Instandhaltung, zum Bestreuen von Zugängen bei Glatteis, in dem Sinne angenommen worden, daß durch Unterlassung der nötigen Fürsorge eine Haftung für den entstehenden Schaden begründet wird, und namentlich ist des öfteren eine Schadensersatzpflicht des Eigentümers oder Unterhaltungspflichtigen wegen Vernachlässigung der Sorge für die Verkehrssicherheit öffentlicher Wege ausgesprochen worden (RG.¹⁾ Bd. 54, 53 und Bd. 68, 358).

Das Maß der aufzuwendenden Sorgfalt richtet sich nach der Lebhaftigkeit des Verkehrs und nach den örtlichen Verkehrsverhältnissen, wobei auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unterhaltungspflichtigen zu berücksichtigen ist; an Landgemeinden und bäuerliche Wirte sind nicht dieselben Anforderungen zu stellen, wie an größere Stadtgemeinden und städtische Hausbesitzer (RG. vom 28. Februar 1913). Eine völlige Gefahrenfreiheit gibt es nicht und kann nicht überall verlangt werden (RG. 10. Juli 1911). Der Verkehrssicherheit wird genügt, wenn die nach dem jeweiligen Stand der Technik genügend erscheinenden Sicherheitseinrichtungen getroffen werden. Nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unterhaltungspflichtigen ist zu entscheiden, ob in Straße und Haus die Ersetzung älterer, unvollkommener Einrichtungen durch bessere neuere gefordert werden kann. Wer durch Vermietung seines Hauses einen größeren oder, wenn er es allein bewohnt, damit einen kleineren Verkehr für andere zu dem Hause oder in ihm eröffnet, übernimmt dadurch Verkehrspflichten. Er muß, gleichgültig, ob er im Hause wohnt oder nicht, die Flure und Treppen, ebenso wie die Zugänge zum Haus in verkehrssicherem Zustand halten (RG. LZ. 1922, 713). Kellereingänge, die gefährlich werden können, muß er verwahren und Kellertüren, die mit Wohnungstüren verwechselt werden können, verschlossen halten oder wenigstens deutlich kenntlich machen (RG. LZ. 1920, 566). Ein Verschulden des Hauseigentümers wegen Vorhandenseins von gefährlichen Treppen liegt dann nicht vor, wenn er ausreichend für künstliche Beleuchtung gesorgt hat (RG. v. 8. Juni 1916). Ist ein Unfall auf der Treppe durch das Zusammentreffen verschiedener von dem Hauseigentümer zu vertretender Mißstände verursacht worden, nämlich durch die außergewöhnliche Steilheit der Treppe, die mangelhafte Beleuchtung, die glatte und schräge Beschaffenheit der Eisenbeschläge an den Stufen und das Hervorstehen der gelockerten Beschläge an der Unfallstelle, so kann die Haftpflicht des Hauseigentümers nicht mit der Begründung abgelehnt werden, daß in der ziem-

lichen Steilheit und Dunkelheit der Treppe und in den abgetretenen Stufenbeschlägen ein die Haftpflicht des Hauseigentümers bedingender Zustand nicht zu erblicken sei, weil alle diese Tatsachen für jeden, der das alte Haus betrete, ohne weiteres erkennbar seien und deshalb die sich daraus ergebenden, an sich bestehenden Gefahren durch Anwendung der gebotenen stärkeren Aufmerksamkeit von den auf der Treppe Verkehrenden vermieden werden könnten (RG. v. 7. Januar 1916, 326/15). Denjenigen, der in einem Gebäude unter Verwendung von Flügeltüren mit pendelnden Flügeln, sogen. Windtüren, einen lebhaften Verkehr eröffnet, trifft die Verpflichtung, den dadurch entstehenden Gefahren mit entsprechenden Vorkehrungen entgegenzuwirken, soweit dies möglich ist, ohne den Zweck und den Vorteil, den diese Türen bieten, zu gefährden. Die Türen müssen daher mit völlig durchsichtigen Glaseinsätzen versehen sein (RG. v. 22. April 1926, 682/25).

Häufiges Versagen des Aufzuges muß den Hauseigentümer zu eingehenden Nachforschungen auch hinsichtlich der Verlässlichkeit des Aufzugführers veranlassen (RG. vom 11. November 1920, 282/20). Der Hauseigentümer haftet auch für den verkehrssicheren Zustand eines zum Aufhängen von Wäsche bestimmten Daches (RG. v. 16. Oktober 1922, 85/22). Der Hausbesitzer haftet auch für die Sicherheit des Zugangs zu den in seinen Baulichkeiten befindlichen Schornsteinen dem Bezirksschornsteinfeger (RG. vom 18. September 1917).

Ist gemäß Polizeivorschrift bei Winterglätte frühmorgens zu streuen, so muß dies in einer größeren Stadt jedenfalls vor Beginn des Schulwegs der Kinder geschehen (RG. vom 15. April 1920, 449/19). Innerhalb des Hausflurs hat der Hausbesitzer in höherem Maß für die Beseitigung ungewöhnlicher Schnee- und Schmelzwasserglätte zu sorgen, als auf dem Bürgersteig (RG. v. 27. Januar 1920, 259/19). Schuldlos ist der Geschäftsherr bei Verstoß des Angestellten gegen die Streupflicht nur bei einer gewissen Überwachung (RG. v. 15. April 1920). Während andauernden Schneefalls besteht keine Streu- und Reinigungspflicht (Entsch. d. Kammergerichts v. 16. April 1919). Während eines wässerigen Schneefalls braucht der Hauseigentümer den Bürgersteig nicht zu reinigen, wohl aber nach Aufhören des Schneefalls innerhalb einer angemessenen Frist (Entsch. d. Kammergerichts v. 15. März 1920). Gegenüber seiner Haftpflicht wegen Nichtstreuens bei Glatteis kann sich der Hauseigentümer mit Erfolg auf ein Reinigungsinstitut, dem er die Reinigung und das Bestreuen übertragen hat, nur dann berufen, wenn er den Nachweis führt, daß das Institut nicht nur zuverlässig, sondern vermöge seiner Einrichtungen imstande sei, der Streupflicht ebenso rasch und wirksam nachzukommen, wie es einem sorgsamem Hausvater möglich gewesen wäre (RG. 19. März 1917).

Die Beleuchtungspflicht erstreckt sich auf die Räume, in denen ein Verkehr eröffnet ist. Fällt ausreichend Licht von der Straße auf den Hauseingang, so ist die Beleuchtung der Haustür nicht erforderlich. Ein Gastwirt wird jedoch im allgemeinen, auch wenn keine Polizeiverordnung besteht, für verpflichtet zu erachten sein, den Zugang zur Wirtschaft zu beleuchten. Jedoch sind an die Beleuchtungspflicht eines Gastwirts auf dem Lande geringere Anforderungen zu stellen, als in der Stadt. In kleinen ländlichen Verhältnissen, wo die Bewohner keine Beleuchtung vor ihren Haustüren haben, und das Gehen

¹⁾ RG. = Entscheidung des Reichsgerichts.

im Dunkeln gewohnt sind, genügt es, wenn die zur Straße führende Treppe von den im Hausflur brennenden Lampen einen solchen Lichterschein erhält, daß sie einigermaßen sicher begangen werden kann (RG, Recht 1911 Nr. 3460). Der Hauseigentümer hat aber nicht nur die Verpflichtung, den Zugang und den Hausflur zu beleuchten, sondern vor allem auch die Treppe, wenigstens solange, als das Haus dem allgemeinen Verkehr geöffnet ist. Jedenfalls gilt dies von städtischen Grundstücken, während auf dem Lande dies nicht üblich ist. Die gelegentlichen Besucher wissen das und müssen damit rechnen (RG, v. 11. April 1907). Die Beleuchtung des Treppenflurs während der abendlichen Verkehrsstunden ist regelmäßig Sache des Vermieters. Wen jedoch ein Mieter zu so später Stunde, daß eine Beleuchtungspflicht des Vermieters nicht mehr besteht, dadurch einen Verkehr veranlaßt, daß er Besuch einlädt oder empfängt, so liegt es ihm ob, dafür zu sorgen, daß der Verkehr sich gefahrlos vollziehen kann (Entsch. des Oberlandesgerichts Kiel v. 10. Juli 1925). Besonders sorgfältig muß der Gastwirt bei der Beleuchtung der Treppen verfahren. An ländliche Gastwirtschaften können auch hier nicht die gleichen strengen Anforderungen gestellt werden, die bei einem städtischen Gasthaus gerechtfertigt sind (RG, Recht 1910 Nr. 2531). Die Beleuchtung erstreckt sich nicht nur auf den Zugang und die Treppen, sondern auf alle dem Verkehr geöffneten Räume des Hauses. Dies gilt sowohl für den Hauseigentümer wie besonders für den Gastwirt. Jedoch sind an ländliche Gastwirtschaften geringere Anforderungen zu stellen. Hier muß immer damit gerechnet werden, daß irgendwelche Wirtschaftsgegenstände einmal auch an einem Orte stehen können, wo sie nicht stehen sollen (RG, JW. 1905, 45). Der Hausbesitzer hat während der Verkehrszeit bei Dunkelheit auch für die Beleuchtung eines als Durchgang benutzten Hofes zu sorgen (RG, v. 23. Januar 1919, 289/18). Die bisher geschilderten Verkehrspflichten werden durch eine allgemeine Pflicht der Aufsicht ergänzt, falls die Ausführung der Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs Dritten überlassen wird. Sie ist eine allgemeine, fortlaufende Überwachungstätigkeit, deren Maß und Umfang sich nach den Umständen zu richten hat und die bald eine regelmäßige, bald nur eine gelegentliche Kontrolle erheischt (RG, LZ. 1918, 369). Sie kann niemals ganz entbehrt werden und ihre Versäumung macht den Aufsichtspflichtigen für einen durch seine Leute angerichteten Schaden mittelbar verantwortlich, wenn anzunehmen ist, daß der Schaden bei ordnungsmäßiger Aufsicht vermieden worden wäre (RG, JW. 1911, S. 487). Der Hauseigentümer kann nicht durch Bestellung eines geeigneten Vertreters, den er selbst nicht kontrolliert, sondern nach seinem Ermessen schalten und walten läßt, die ihn nach dem Gesetz treffende Haftung von sich abwälzen. Das folgt aus der allgemeinen Pflicht zur Aufsicht, die dem für die Erfüllung von Verkehrspflichten Verantwortlichen obliegt, wenn er diese Erfüllung Dritten überläßt. Dieser allgemeinen Aufsichtspflicht kann sich der Geschäftsherr nicht dadurch völlig entziehen, daß er sie auf einen, wenn auch sorgfältig ausgewählten Angestellten überträgt (RG, v. 29. April 1926, 693/25).

VOM LEBEN UND STERBEN UNSERES VOLKES.

Die Entwicklung eines jeden organischen Lebewesens ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Sind diese nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben, so ver-

kümmert der Organismus. Auch ein Volk ist ein Organismus, der zu seiner Entfaltung die stärkende Kraft der Scholle braucht. Ist der Zusammenhang eines Volkes mit seinem Volksboden nicht mehr in genügendem Maße vorhanden, so muß auch der Volkskörper kränkeln und — wenn Abhilfe ausbleibt — absterben. Gerade die Geschichte unseres Volkes ist reich an Beispielen für die Stärkung und Erhaltung der Volkskraft und des Volkstums durch die Verbindung mit der Scholle. Man sehe auf die Siebenbürger Sachsen, die Banater Schwaben oder die Wolgadeutschen. Jahrhundertlang haben sie bis in unsere Tage hinein standgehalten inmitten fremder Völkerschaften.

Und sehen wir dagegen die Entwicklung innerhalb unserer politischen Grenzen, nicht nur in der Nachkriegszeit, sondern auch in den Jahrzehnten vor dem Kriege. Im Rausche steigender Weltgeltung und wachsender Exportziffern vergaß das deutsche Volk, daß wahre Weltgeltung auf die Dauer nur möglich ist, wenn sie fest verwurzelt ist im Volksboden.

Hier einige Tatsachen, die diese Entwicklung kennzeichnen sollen:

1871 wohnten in Gemeinden mit	
mehr als 2000 Einwohnern	36,1 % d. Bevölk. oder 14,8 Millionen
weniger als 2000 Einwohnern	63,9 % d. Bevölk. oder 26,2 Millionen

Bis 1925 hatten sich die Verhältnisse so verschoben:

In Gemeinden	
über 2000 Einwohnern wohnten 64,5 % oder 40,14 Millionen	
mit weniger als 2000 Einwohnern	
wohnten	35,5 % „ 22,2 „

Diese Veränderung der Prozentverhältnisse hängt nicht nur mit dem Wachstum der Bevölkerung zusammen, der ja fast ausschließlich den Industrievierteln und Großstädten zugute kam, sondern vielfach ist auch, besonders in den national gefährdeten Ostprovinzen, eine Abnahme der Bevölkerung des platten Landes festzustellen. Die Provinz Ostpreußen hat von 1871 bis 1910 insgesamt 700 000 Menschen, d. i. 52 % des Geburtenüberschusses jener Zeit, durch Ab- und Auswanderung verloren, von 1919 bis 1925 waren es wiederum 135 000.

Für Schlesien¹⁾ gab Dr. Köbisch - Oberrigk folgende Zahlen bekannt (Jahrbuch der Bodenreform 1927/IV):

Auf 1 qkm wohnten im Durchschnitt	1871	1925
Kreis Gr. Wartenberg	64	64
„ Namslau	64	61,5
„ Guhrau	54	53
„ Militsch	60	51
„ Oels	72	78
„ Trebnitz	64	68
„ Wohlau	61	58

Nur in den Kreisen Oels und Trebnitz ist also eine Zunahme der Bevölkerungsdichte festzustellen, die aber weniger dem platten Land als den Städten Oels und Trebnitz und dem immer mehr zum Breslauer Vorort aufstrebenden Oberrigk zugute gekommen sein dürften. Aber selbst dieses Wachstum ist kläglich für eine Zeit, in der im Reichsdurchschnitt die Bevölkerungsdichte von 76 auf 133 je qkm anstieg.

Wo deutschstämmiger Bauernstand das Land verließ, da zog der Slawe zunächst als Landarbeiter ein. Gerade jetzt

¹⁾ Anm. der Schriftleitung: Interessant wäre eine Feststellung über entsprechende Zahlen in oberschlesischen Kreisen.

sind ja wieder Bestrebungen im Gange, die polnischen Wanderarbeiter zugunsten unseres Arbeitsmarktes auszuschalten. Wie sehr die Wanderarbeiter nicht nur wirtschaftlich schädigen, sondern auch ständig den nationalen Unterbau der Ostprovinzen unterhöhlen, das geht aus den Feststellungen Friedrich von Schwerins hervor. Danach wuchs von 1871 bis 1905 die Zahl der Polen in den Gutsbezirken

des Regierungsbezirks Frankfurt (Oder) von 1 auf 8,9 %
" " Potsdam . . . " 0,9 " 11,9 %

An diese Feststellung schloß er die Mahnung: Nicht die Nationalität der Regierenden, nicht die Nationalität der Grundherren, auch nicht die Nationalität der Oberschicht der städtischen Bevölkerung entscheidet die nationale Zukunft eines Landes, sondern nur die Nationalität der ländlichen, der bäuerlichen Schicht im weitesten Sinne.

Und während der Bauernstand durch die Mobilisierung des Bodens immer mehr verschuldete und verkümmerte (allein in Preußen stieg die Hypothekenbelastung der Landwirtschaft von 1886 bis 1911 um 11 Milliarden, was bei 5 % Zinsen eine jährliche Mehrbelastung von 550 Millionen Mark bedeutet), verderben die in den Städten und Industrievieren zusammengezogenen Massen in unzulänglichen Wohnungsverhältnissen. Das schnelle Anwachsen der Städte steigerte sprunghaft die Bodenwerte, die Spekulation tat ihr übriges um den Grund, auf dem deutsche Menschen arbeiten und leben sollten, zu verteuern und sich von vornherein einen mühelosen Anteil am erhofften Gewinn mühevoller Arbeit zu sichern. So entstanden die licht- und luftlosen Mietskasernenviertel, in denen deutsches Volkstum geistig und körperlich zugrunde ging. Ein Mediziner, Professor Dr. H. Rietschel, erklärte auf dem 33. Bundestag der deutschen Bodenreformer in Würzburg: „Darüber besteht wohl keine Meinungsverschiedenheit, daß schlechte Wohnungsverhältnisse die Übertragung und den Verlauf vieler Krankheiten aufs Schwerste beeinflussen können.“

Dr. Friedrich Burgdörfer vom Statistischen Reichsamt führte über die Verzehrung der Volkskraft in den Großstädten auf dem Schlesischen Heimstättentag 1928 folgendes aus:

Unter den 50 Großstädten Deutschlands befinden sich, wenn man die bereinigte Geburtenziffer zugrunde legt, keine einzige mehr, die noch ihren Bestand mit der eigenen Geburtenziffer erhalten könnte. Von je 5 Menschen, die erforderlich sind, um den Bestand der heutigen Großstadtbevölkerung zu erhalten, werden nur 3 in den Großstädten selbst geboren, 2 müssen vom Lande zuwandern, um die Lücken, welche durch die großstädtische Unfruchtbarkeit entstehen, auszufüllen. Wie eine gewaltige Saugpumpe zieht die Stadt die besten Kräfte des Volkes, Männer und Frauen im zeugungs- und gebärfähigsten Alter an sich, und das Ende all der Blut-, Lebens- und Kraftfülle ist mehr oder weniger freiwillige Unfruchtbarkeit, Aussterben der Familien in der 1. oder 2. Generation. Die Stadtbevölkerung stirbt, darüber dürfen die vorhandenen kümmerlichen Geburtenüberschüsse nicht hinwegtäuschen — von innen heraus ab. Die Städte leben und wachsen von dem lebendigen Blutstrom, der ihnen vom Lande zufließt. — Und über die ethische Seite äußerte sich der bekannte Großstadtpostel Dr. Carl Sonnenschein: „... Die Mietkaserne ist ein Verrat an den zehn Geboten Gottes, das Armenviertel der Großstadt, eine Abschnürung der christlichen Kultur. Der Atem der Gesundheit und des Christentums weht nicht um Hinterhäuser und Quer-

gebäude ...“, und warnend fügt er hinzu: „Wenn die neue Republik nicht das Unrecht gutmacht, daß an den enteigneten und entwurzelten Proletariern begangen worden ist, so wird dieses Unrecht auch gegen sie auferstehen und sie überwinden.“

Das alte Reich ist zerbrochen, im tiefsten Grunde deshalb, weil die soziale Umschichtung zuvor das Volk gespalten hatte. Nun stehen wir vor dem Neuaufbau. Und wie nach dem Zusammenbruch des preußischen Staates 1807 viele den Umbau des Staates zurückstellen wollten, bis die äußeren Fesseln gefallen waren, so versucht man auch heute wieder grundlegende Reformen zu umgehen, wenn man vom „Primat der Außenpolitik“ redet. Gewiß sind die Fesseln der Reparationen drückend, selbstverständlich hat jede deutsche Regierung die Pflicht, ihre Beseitigung oder Milderung anzustreben. Aber das Volk als ganzes wird die schwere Zeit der Reparationen um so sicherer überwinden, je gesünder der soziale Unterbau ist, je mehr es aus der deutschen Scholle gekräftigt wird.

Alle Not unserer Tage wird überschattet durch die erschütternde Tatsache, daß unsere Wirtschaft zurzeit für mehr als 3 Millionen deutsche Menschen keine Arbeit hat. Wie sehr die unsichere wirtschaftliche Lage aller Erwerbstätigen den Lebenswillen unseres Volkes einengt, das wird restlos erst die Zukunft aufdecken können. Ist es da nicht unser aller Aufgabe, nach einem rettenden Ausweg Ausschau zu halten? Immer mehr wird erkannt, daß ein solcher Ausweg nur über eine Verbindung des „Volk ohne Raum“ mit dem „Raum ohne Volk“ gehen könne. So kommt in der Ausgabe des „Heimatdienstes“ vom 1. November 1930 Professor Dr. R. Willbrand, Dresden, nachdem er nach einer Untersuchung der Exportaussichten eine Überwindung der Arbeitslosigkeit auf diesem Wege verneint hat, zu dem Schlusse: „Eben dieser chronische Charakter und diese internationale Verwurzelung des Übels zwingt uns, auch nach entsprechender Abhilfe Umschau zu halten, nach dauernder Abhilfe im eigenen Lande. Die Änderung des Weltmarktes lenkt unsern Blick auf Deutschland selbst. Was liegen in Deutschland noch für Möglichkeiten vor? Tatsächlich liegen Möglichkeiten vor. Sie liegen im deutschen Boden. — Es liegt keine unheilbare Übervölkerung bei uns vor. Unsere Zukunft liegt auf dem deutschen Boden, auf dem Vaterland im wortwörtlichsten Sinne.“

Aber dem Kenner der Verhältnisse ist klar, daß unserm Volke dieser Rettungsweg nicht erschlossen werden kann ohne die Anwendung von Rechtsgrundsätzen, wie sie Adolf Damaschke und der Bund deutscher Bodenreformer seit Jahrzehnten fordert, Rechtsgrundsätze, die das Interesse des einzelnen dem Allgemeinwohl unterordnen. Aus solchen Erwägungen heraus hat auch namentlich Friedrich Naumann bei Schaffung der neuen deutschen Reichsverfassung dahin gewirkt, daß solche Rechtsgrundsätze als Grundrecht des deutschen Volkes in die Verfassung mit aufgenommen werden, und kein geringerer als Gustav Stresemann hat diesen Bestrebungen so Ausdruck gegeben: Was hier gefordert wird, das entspricht — täuschen wir uns nicht — dem Empfinden vieler Millionen in Deutschland, welche auch die Bedeutung dieser Frage höher einschätzen als manche politischen Verfassungsrechte. Es ist ein großer, hinreißender Gedanke, daß durch eine Verhütung des Mißbrauchs mit dem Boden jedem einzelnen Deutschen eine Heimstätte gegeben werden könnte.“ — So entstand dann inmitten der Grundrechte des deutschen Volkes der Artikel 155:

„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, insbesondere den Kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- oder Wirtschafts-Heimstätte zu sichern. Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder zur Hebung der Landwirtschaft nötig ist, kann enteignet werden. Die Fideikommisse sind aufzulösen.

Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Volksgemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne Arbeits- oder Kapitalsaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.

Alle Bodenschätze und alle wirtschaftlich nutzbaren Naturkräfte stehen unter Aufsicht des Staates. Private Regale sind im Wege der Gesetzgebung auf den Staat zu überführen.“

Wir wollen davon absehen, hier festzustellen, wie weit wir noch von der Erfüllung dieses lebenswichtigen Grundrechtes entfernt sind. Wir alle sind ja daran mitschuldig, denn die Weimarer Verfassung hat uns allen ein Stück Mitverantwortung für unser Volk übertragen. Aber nun, nachdem wir erkannt haben, wie wichtig diese Frage für das Leben und Sterben unseres Volkes ist, muß jeder einzelne in seinem Kreise auch dahin wirken, daß dieser Ausweg aus unserer Not zielbewußt beschritten wird, eingedenk des Fichtewortes:

Und handeln sollst Du so, als hinge
von Dir und Deinem Tun allein
das Schicksal ab der deutschen Dinge,
und die Verantwortung wär' Dein.

Eb.

ENTSCHLISSUNG DES DEUTSCHEN VEREINS FÜR WOHNUNGSREFORM (E. V.).

Der Deutsche Verein für Wohnungsreform hat zu den von der Reichsregierung aufgestellten Grundsätzen für die zukünftige Regelung der Wohnungswirtschaft Stellung genommen und faßt seine Meinung wie folgt zusammen:

1. Öffentliche Mittel sollen nur da eingesetzt werden, wo ein wirklich dringender Dauerbedarf an Wohnungen in Stadt und Land vorhanden ist. Sie sollen ausschließlich zur Beseitigung der Wohnungsnot und des Wohnungselends der minderbemittelten Schichten unseres Volkes und zur Bekämpfung der Landflucht verwendet werden. Bei der Verteilung der Mittel muß jede Erschwerung und Verzögerung der Bautätigkeit vermieden werden.

2. Wir erkennen die Notwendigkeit an, daß die Zahl der mit öffentlichen Mitteln zu unterstützenden Wohnungsbauten mit Rücksicht auf die Finanzlage der öffentlichen Körperschaften und auf die allgemeine Wirtschaftslage, trotz der zu befürchtenden bedenklichen Wirkungen auf den Arbeitsmarkt, in der heutigen Notzeit eingeschränkt wird. Da aber die für das Jahr 1931 in Aussicht genommene Produktionsziffer von 215 000 Wohnungen hinter dem Jahresneubedarf zurückbleibt, halten wir eine solche Beschränkung der Bautätigkeit nur für tragbar, wenn die Jahresleistung von mindestens 215 000 Wohnungen und damit die Bereitstellung der zur Durchführung eines solchen Bauprogramms erforderlichen öffentlichen Mittel solange aufrecht erhalten bleibt, bis der sinkende Jahresbedarf den Abbau der zurzeit noch bestehenden Wohnungsfehlmenge ermöglicht.

3. Wir befürworten grundsätzlich den Gedanken einer Lockerung der Zwangswirtschaft, halten es aber für notwendig, die Mietzinsbildung und das Kündigungsrecht für Klein- und Mittelwohnungen jedenfalls so lange einer gesetzlichen Regelung zu unterwerfen, bis Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einander die Waage halten. Eine völlige Beseitigung der wohnungszwangswirtschaftlichen Vorschriften in den Jahren 1934 und 1936 dürfte daher noch nicht in Frage kommen.

4. Die Bestrebungen auf Verringerung der Mietslasten unterstützen wir aufs wärmste. Insoweit dieses Ziel nur durch Verringerung der Wohnungsgröße zu erreichen ist, haben wir Einwendungen hiergegen nicht zu erheben, sofern Schlichtwohnungen in erster Linie für kleine Familien bereitgestellt werden, im übrigen aber für kinderreiche Familien und die besonderen Bedürfnisse der ländlichen Bevölkerung ausreichend gesorgt wird. Eine Senkung der Baukosten durch Vernachlässigung der berechtigten Forderungen der Hygiene und Verschlechterung der Bauweise ist entschieden abzulehnen. Das System, die Miete durch Zinszuschüsse zu senken, hat ernste wirtschaftliche Bedenken. Dieses Ziel läßt sich auf die Dauer nur durch ausreichend hohe öffentliche Baudarlehen und durch eine weitere Senkung der Zinsen und der Baukosten erreichen. Den Nachteilen, die der mit Hauszinssteuermitteln durchgeführte Wohnungsbau der Nachkriegszeit von einer Mietsenkung und vermehrter Herstellung sogenannter Kleinstwohnungen befürchtet, ist rechtzeitig vorzubeugen.

5. Im Hinblick auf die Notwendigkeit, beizeiten der Überleitung des Wohnungsbaues in die reine Privatwirtschaft die Wege zu ebnen, befürworten wir, Sicherungen für die Beschaffung der zweiten Hypothek durch Bildung von Bürgschaftssicherungsfonds zu schaffen, wofür unter anderem auch eine Verwendung von Rückflüssen aus Hauszinssteuerhypotheken in Betracht kommt.

Begründung:

Wir betrachten es als unsere Pflicht, gestützt auf die hinter uns stehenden Körperschaften und Organisationen, wachsam alle Vorgänge zu verfolgen, die die Entwicklung des Wohnungswesens maßgebend beeinflussen. Daß wir dabei den Reformgedanken, von dessen restloser Verwirklichung wir noch weit entfernt sind, stets im Auge behalten, ist selbstverständlich. Wir werden aber bei seiner Verfolgung nie die Rücksicht auf die wirtschaftliche Lage außer Acht lassen, weil wir der Überzeugung sind, daß es dem Wert unserer ideellen Bestrebungen nur förderlich sein kann, wenn diese im Einklang mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten gehalten werden. Wenn wir dem Programm der Reichsregierung daher in der vorstehenden Entschließung im wesentlichen zustimmen, müssen wir diesen Standpunkt unseren Freunden gegenüber begründen, müssen aber ebenso auch den Nachweis führen, warum wir uns genötigt sehen, gegen die Pläne der Reichsregierung hier und da ernstliche Bedenken zu erheben.

Zu 1. Den unter Ziffer IV des Finanzprogramms der Reichsregierung entwickelten allgemeinen Grundsätzen stimmen wir zu.

Zu 2. In sämtlichen Berechnungen zur Ermittlung des jährlichen Wohnungsneubedarfs, die in den vergangenen Jahren angestellt worden sind, ist man davon ausgegangen, daß zur Befriedigung des alljährlich durch Haushaltsgründungen neu entstehenden Wohnungsbedarfs 225- bis 250 000 Wohnungen erstellt werden müssen. Ferner muß es als feststehend angesehen werden, daß die Wohnungs-

fehlziffer, die die Wohnungszählung vom 1. Mai 1927 auf etwa 1 Million angegeben hatte, wenn auch gemildert, so doch nicht völlig abgebaut ist, und daß wir zurzeit noch mit mehreren Hunderttausenden fehlender Wohnungen ohne Rücksicht auf den jährlichen Neubedarf zu rechnen haben.

Geht man daher in der Jahresproduktion unter die Zahl 225 000 herunter auf 215 000, so verzichtet man nicht nur auf die Minderung der Fehlziffer, sondern man vermehrt sie rein rechnerisch noch alljährlich um 10 000 Wohnungen. Mit diesem Ausweg könnte man sich notgedrungen abfinden, wenn die Gewähr dafür geboten wäre, daß die Zahl von 215 000 Wohnungen tatsächlich alljährlich erreicht wird und daß ihre jährliche Neuherstellung solange fortgesetzt wird, bis der sinkende Jahresneubedarf den Abbau der Fehlsumme ermöglicht. Leider sehen die Pläne der Reichsregierung eine solche Lösung nicht vor. Vielmehr gehen sie dahin, diese Ziffer in den folgenden Jahren durch Kürzung der öffentlichen Mittel noch weiter zu senken. Der jährliche Neubaubedarf wird mit Rücksicht auf die von 1936 ab sinkende Ziffer der Haushaltsneugründungen, die als Folge des Geburtenrückgangs während der Kriegsjahre zu erwarten ist, vom Institut für Konjunkturforschung wie folgt errechnet:

von 1929—30 auf jährlich	225 000 Wohnungen
von 1931—35 auf jährlich	250 000 Wohnungen
von 1936—40 auf jährlich	190 000 Wohnungen
von 1941 ab auf jährlich	85 000 Wohnungen

Für die Zeit von 1931—1940 ergibt sich danach ein Neubedarf von 2 200 000 Wohnungen. Diesem Bedarf stünde, wenn unseren Vorschlägen entsprochen würde, eine Produktion von $10 \times 215 000 = 2 150 000$ Wohnungen gegenüber, so daß nach Ablauf dieser 10 Jahre die Fehlsumme um 50 000 Wohnungen gestiegen wäre. Da im elften Jahre nur 85 000 neue Wohnungen gebraucht werden, könnten bei Fortsetzung der Jahresproduktion mit 215 000 Wohnungen im Jahre 1941 erstmalig 130 000 zur Absenkung der Fehlsumme verwendet werden. Der Rest wäre in einigen weiteren Jahren zu tilgen.

Eine solche Lösung bedeutet zwar eine Verlängerung der Wohnungsnot um weitere 12 bis 15 Jahre, sie müßte aber angesichts der Not der Zeit hingenommen werden, zumal der Faktor einer Besserung der wirtschaftlichen Lage dabei außer Acht gelassen ist, d. h., also immerhin die Möglichkeit einer Abkürzung besteht, und sie würde eine gewisse Stabilität in die Beschäftigung der Bauwirtschaft bringen, die diese vor den katastrophalen Folgen einer plötzlichen radikalen Senkung der Produktionsziffer schützen würde.

An diese Überlegung ist aber das sehr ernste Bedenken zu knüpfen, ob mit den Mitteln, die die Reichsregierung dem Wohnungsbau belassen will, eine Produktionsziffer von 215 000 Wohnungen überhaupt erreicht werden kann, ob ferner der private Kapitalmarkt in der Lage ist, die ihm zugedachten 50 000 Wohnungen zu erstellen und ob schließlich, selbst wenn Beides möglich wäre, für die Stabilität derartiger Finanzierungsmethoden überhaupt eine Gewähr für die Dauer von 12 und mehr Jahren gegeben werden kann. Diese Frage muß verneint werden, da die Reichsregierung erklärt, daß „die Verwendung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau im Rahmen des Gesamtplanes bis zum 1. April 1936 im wesentlichen abgebaut werden soll.“

Zu 3. Unter diesen Umständen erregt der Plan der Reichsregierung, die Wohnungszwangswirtschaft möglichst bald

zu beseitigen, ernste Bedenken. Diese richten sich weniger gegen die Absicht, gewisse Lockerungen des Mieterschutzes einzuführen, als vielmehr gegen die Termine, die für die Aufhebung des Wohnungsmangelgesetzes, des Reichsmieten- und des Mieterschutzgesetzes vorgesehen sind. Der 1. April 1934 oder 1936 erscheint angesichts der Ausführungen, die wir bezüglich der weiteren Dauer der Wohnungsnot gemacht haben, reichlich früh. Wegen der Undurchsichtigkeit der zukünftigen Entwicklung gerade im gegenwärtigen Augenblick ist die Festsetzung bestimmter Termine ein gefährliches Wagnis. Wenn man auch grundsätzlich die Tendenz billigen muß, in absehbarer Zeit überhaupt einmal aus der Zwangswirtschaft herauszukommen, so dürfte es doch zweckmäßiger sein, statt einer festen zeitlichen Bindung lediglich einen Termin zu bestimmen, zu dem die Reichsregierung den Abbau bzw. die Beendigung der Zwangswirtschaft zu erklären hat, ähnlich wie es seinerzeit im Entwurf des Steuervereinheitlichungsgesetzes geschehen ist. Der gegenwärtige Augenblick erscheint für eine solche Erklärung ungeeignet.

Zu 4. Was die Einschränkung der Wohnungsgröße angeht, so geht die Reichsregierung hierbei Wege, wie wir sie in unserer Resolution vom 13. Juni 1928 in der Frage der Kleinstwohnungen seinerzeit der Öffentlichkeit unterbreitet haben. Wir haben damals betont und müssen auch nunmehr gegenüber dem Programm der Reichsregierung betonen, daß generell nicht davon die Rede sein kann, nun ohne Rücksicht auf die Familiengröße in Zukunft die gesamte minderbemittelte Bevölkerung in enge Einzimmerwohnungen zu sperren. Für Kinderreiche muß unbedingt durch die Bereitstellung höherer Mittel eingetreten und die Möglichkeit geschaffen werden, ihnen Wohnungen zu geben, die den Besitz ihrer Kinder nicht zum Fluch werden lassen. Dagegen ist nicht zu bestreiten, daß es zahllose alleinstehende Personen und kinderlose Ehepaare gibt, die zurzeit unter unerträglichen Verhältnissen hausen und für die die Unterbringung in derartigen neuen Wohnungen entschieden als ein Fortschritt anzusehen ist.

Wir erkennen die Absicht der Reichsregierung, durch diese Maßnahmen zu Mieten zu kommen, die für den minderbemittelten Teil der Bevölkerung tragbar sind, als richtig an. Da dieses Ziel aber allein durch Wohnungsverkleinerung nicht erreicht werden kann und da die insbesondere für kinderreiche Familien dringend erforderlichen größeren Wohnungen außerdem einer Senkung der Mietpreise bedürfen, gewinnen die Pläne, die für die Finanzierung in Aussicht genommen sind, besondere Bedeutung. Das System, die Miete durch Zinszuschüsse zu senken, hat ernste wirtschaftliche Bedenken, da es sich hierbei um verlorene Zuschüsse handelt, die ihren Wert nur dann behalten, wenn sie so lange gegeben werden, bis eine Entschuldung der zu bezuschussenden Bauten von selbst tragbare Mieten ermöglicht. Außerdem müssen die dafür herzugebenden Beträge, die notgedrungen alljährlich steigen müssen, im Laufe der Zeit zu einer untragbaren Höhe anwachsen. Dieses System kann daher nur als vorübergehende Maßnahme im Ausnahmefall in Erwägung gezogen werden. Auf die Dauer wird man eine Senkung der Mieten nur durch ausreichend hohe öffentliche Bauloan und durch eine weitere Senkung der Geld- und Baukosten erreichen können. Als ein Mittel, um den Nachteilen vorzubeugen, die der mit Hauszinssteuermitteln durchgeführte Wohnungsbau der Nachkriegszeit von einer Mietsenkung und vermehrten Herstellung sogenannter Kleinstwohnungen befürchtet, empfehlen wir, diesen Bauten

weitgehende Steuererleichterungen zu verschaffen, bis die Tilgung der auf ihnen ruhenden Beleihungen eine Mietverbilligung ohne Verluste ermöglicht.

Zu 5. Auf die Notwendigkeit, für den Fall der Wiederkehr der Privatwirtschaft beizeiten Sicherungen dafür zu schaffen, daß der nachstellige Hypothekarkredit dann aus dem freien Markte befriedigt werden kann, hatten wir bereits auf einer im Oktober 1928 abgehaltenen Tagung hingewiesen. Wir betonen erneut die Wichtigkeit dieser Frage und glauben, daß ohne eine ausreichende Bürgschaftssicherung die Frage der zweiten Hypothek nicht gelöst werden kann. Da aber die Übernahme derartiger Bürgschaften ohne reale Deckung für die Gemeinden sowohl wie für die Länder auf die Dauer unmöglich ist, befürworten wir, beizeiten an die Bildung von Bürgschaftssicherungsfonds zu denken. Für deren Speisung kann sowohl das Hauszinssteueraufkommen unmittelbar als auch ein Teil der Zins- und Tilgungsrückflüsse der bisher begebenen Hauszinssteuerhypotheken in Frage kommen.

GERINGERE BAUAUFTRÄGE IM JAHRE 1930.

Schon jetzt kann man bei einer überschläglichen Bilanz der Bauaufträge für das Jahr 1930 die Feststellung machen, daß der deutschen Bauwirtschaft gegenüber dem Jahre 1929 rund 2 Milliarden Reichsmark weniger Bauaufträge zugeflossen sind. Nach Schätzungen des Statistischen Reichsamts sind im Jahre 1929 rund 9 Milliarden Reichsmark Bauaufträge erteilt worden, während sich die entsprechende Summe für das Jahr 1930 allenfalls auf etwa 7 Milliarden Reichsmark beläuft. Der hierdurch hervorgerufene Ausfall an Löhnen ist auf etwa 700 Millionen Reichsmark zu veranschlagen, und der Baustoffmarkt hat mit einer Umsatzverringering von etwa 800 Millionen Reichsmark gegenüber dem Vorjahr abgeschlossen. Die Baumaschinen- und Baugeräteindustrie meldet einen Rückgang der Verkaufsziffern um durchschnittlich 50 % an. Diese Zahlen zeigen deutlich die Bedeutung der Bauindustrie für die Wirtschaft allgemein und das Arbeitslosenproblem.

1925 ER NEUBAUTEN UND GRUND- VERMÖGENSTEUER.

Die mit Hauszinssteuermitteln finanzierten und vom Jahre 1925 ab in Preußen erstellten Neubauwohnungen sind bekanntlich auf die Dauer von fünf Jahren von der staatlichen Grundvermögensteuer befreit worden. Für die 1925 er Neubauten läuft diese Frist jetzt ab, und es ergibt sich für die Hausbesitzer die Notwendigkeit, die neue Grundvermögensteuer durch eine entsprechende Mieterhöhung auf die Mieter umzulegen. In Berlin beispielsweise beträgt diese Mieterhöhung 11 %, wovon rund 10 000 Neubaumieter betroffen werden.

Die zu erwartende Erhöhung der Neubaumieten liegt weder im Interesse der Mieter noch der Hausbesitzer, die eine verringerte Vermietbarkeit ihrer Wohnungen befürchten, und hat zu einem gemeinsamen Vorgehen geführt. In mehreren stattgefundenen Versammlungen ist von Vermieter- und Mieterseite die gemeinsame Forderung erhoben worden, daß die Befreiung der Wohnungsneubauten von der Erhebung der staatlichen Grundvermögensteuer über die fünfjährige Karenzzeit hinaus noch um weitere zehn Jahre verlängert wird. Eine Verwirklichung dieser Forderung erscheint jedoch nach Lage der Dinge fraglich.

DIE BILLIGE, GUTE WOHNUNG.

Von der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen ist eine Schrift: „Die billige, gute Wohnung“, herausgegeben worden, die Pläne enthält, die von Interesse sind.

Die Schrift kann unmittelbar durch die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen E. V. in Berlin W. 9, Voßstraße 18, oder durch den Verlag „Die Baugilde“, Berlin S. W. 19, Grünstr. 4, zum Preise von 3 RM bezogen werden.

EIN KLEINWOHNUNGSBÜRGSCHAFTS- GESETZ.

Dem Reichsrat ist nachstehender Gesetzentwurf über Übernahme von Bürgschaften zugunsten des Kleinwohnungsbaus (Kleinwohnungsbürgschaftsgesetz) zugegangen:

§ 1. Der Reichsarbeitsminister wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Reichsminister der Finanzen, Bürgschaften für Darlehens-Verpflichtungen zur Förderung des Kleinwohnungsbaus zu übernehmen, soweit diese Bürgschaften nicht allein von Ländern und Gemeinden übernommen werden. Der jährliche Höchstbetrag für solche Bürgschaften wird im Reichshaushalt festgestellt. Die näheren Bestimmungen, insbesondere über die Beteiligung von Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden, erläßt der Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Reichsminister der Finanzen.

§ 2. Alle zur Deckung der bürgschaftlichen Verpflichtungen des Reichs erforderlichen Aufwendungen sind dem Reich von den Ländern, für deren Gebietsbereich die Darlehen gewährt werden, aus dem Anteil der Hauszinssteuer, der für den Wohnungsbau bestimmt ist, zu ersetzen.

§ 3. Das Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaus und des Straßenbaus (Baukreditgesetz 1930) vom 26. Juli 1930 wird durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt.

§ 4. Das Gesetz tritt mit dem auf diese Verkündigungen folgenden Tage in Kraft.

Zur Begründung des Gesetzentwurfs führt die Reichsregierung folgendes an:

In dem Finanz- und Wirtschaftsprogramm der Reichsregierung ist vorgesehen, daß im Haushaltsjahr 1931 mit Hilfe der öffentlichen Hand bis zu 215 000 Kleinwohnungen finanziert werden sollen. Davon sollen 165 000 in ähnlicher Form wie bisher, mit Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüssen und bis zu 50 000 lediglich mit Hilfe von Zinszuschüssen finanziert werden. Gleichzeitig sieht der Plan der Reichsregierung vor, daß nicht mehr, wie in den letzten Jahren, jährlich ungefähr 800—850 Millionen RM Hauszinssteuermittel aus dem Aufkommen auf Grund des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 für den Kleinwohnungsbaus bereitgestellt werden, sondern nurmehr 400 Millionen RM. Diese 400 Millionen RM genügen jedoch nicht, um das Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung zu sichern, sie müssen vielmehr, wie dies auch im Finanz- und Wirtschaftsprogramm der Reichsregierung bereits vorgesehen war, durch Mittel aus dem Kapitalmarkt ergänzt werden. Soweit diese Mittel für nachstellige Hypotheken gebraucht werden, ist ihre Aufbringung und ihre Verzinsung und Tilgung nur durch eine besondere Hilfe von Reich, Ländern und Gemeinden in der Form von Bürgschaftsverpflichtungen möglich. Das Gesetz soll für das Reich die Möglichkeiten schaffen, den Ländern und Gemeinden, die bisher schon

in umfangreichem Maße auf ähnlichen Wegen die Zuführung von Mitteln aus dem freien Markte für den Wohnungsbau ermöglicht haben, in der Finanzierung des Bauprogramms 1931 die notwendige Hilfe zu leisten.

WÜSTENROT GEGEN WÜSTENROT.

In dem Prozeß der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot in Ludwigsburg und Salzburg gegen die „Neue Wüstenroter Bausparkasse, Wüstenrot“ hat das Landgericht Heilbronn den Klagen stattgegeben. Die „Neue Wüstenroter Bausparkasse“ sowie ihre Geschäftsführer sind verurteilt worden, die neue Firma löschen zu lassen und sich dieser nicht weiter zu bedienen; auch haben sie die Kosten zu tragen.

Außerdem sind einstweilige Verfügungen dahin ergangen, daß sie bei Meidung gerichtlicher Strafe, schon bevor die Urteile rechtskräftig werden, die neue Firma nicht mehr gebrauchen dürfen.

BERICHT ZUM ZWEITEN NORMBLATT-ENTWURF DIN E 1059 „SCHWEMMSTEINE AUS BIMSKIES“.

G 81

2. 12. 1930

Auf Grund der Veröffentlichung des ersten Entwurfs über die Normung der Schwemmsteine aus Bimskies liefen in der Geschäftsstelle des Deutschen Normenausschusses zahlreiche Einwände ein, die in einer Sitzung des Arbeitsausschusses am 12. 11. 30 in Berlin eingehend behandelt wurden. Außer redaktionellen Änderungen sind folgende sachliche Verbesserungen beschlossen:

In der Begriffserklärung ist das Wort „porös“ durch „hochporös“ ersetzt, da die hohe Porosität des Schwemmsteines eine charakteristische Eigenschaft dieses Materials ist.

Von den drei Schwemmsteinarten:

1. Kalkschwemmsteine,
2. Zementschwemmsteine und
3. Sonder-Zementschwemmsteine

sind die Kalkschwemmsteine nicht mehr in die Begriffserklärung aufgenommen, da die Herstellung von Kalkschwemmsteinen heute nur etwa 2 bis 3 % der Gesamtschwemmsteinproduktion ausmacht und in Zukunft voraussichtlich ganz aufhören wird. Da jedoch Steine, die die Mitteldruckfestigkeit der Zementschwemmsteine von 20 kg/cm² nicht erreichen, in der Regel als Bindemittel Kalk mit oder ohne Zementzusatz enthalten, sollen diese Steine als „Kalkschwemmsteine“ gehandelt werden dürfen. Daher ist unter den Druckfestigkeitsbestimmungen folgender Hinweis aufgenommen:

„Schwemmsteine, die die Druckfestigkeit von 20 kg/cm² im Mittel nicht erreichen, dürfen nur als Kalkschwemmsteine bezeichnet werden.“

Ferner ist die Zahl der Steinformate verringert und lediglich der 6,5-, 9,5- und 14er Stein beibehalten. Von diesen Steinen lassen sich der 6,5- und der 14er Stein mit dem Mauerziegel und dem Kalksandstein im Verband vermauern.

Da die übrigen Bestimmungen des Normblattes auch für Sonderformate gelten sollen, wurde unter der Tabelle folgender Satz aufgenommen:

„Andere durch den Verwendungszweck oder örtlichen Gebrauch bedingte Abmessungen sind zulässig, wenn die Steine im übrigen den Normen entsprechen.“

Die Prüfung auf Druckfestigkeit am ganzen Stein ist für den 9,5- und 14er Stein beibehalten. Auf Wunsch des Ausschusses sollen jedoch vergleichende Druckfestigkeits-

versuche an Würfeln und ganzen Steinen vorgenommen werden, um festzustellen, ob beide Prüfverfahren gleiche Ergebnisse zeitigen oder ob die Steinfestigkeit mit einem besonderen Faktor zu multiplizieren ist, um die Würfel-festigkeit zu erhalten.

Die Industrie hat sich bereit erklärt, dem Staatlichen Materialprüfungsamt Dahlem Steine für diese Zwecke zur Verfügung zu stellen und selbst in ihrer Versuchsanstalt in Neuwied Prüfungen durchzuführen.

Das Prüfverfahren für die Druckfestigkeit ist durch die Forderung ergänzt, daß die Festigkeit des einzelnen zu prüfenden Steines die Normenfestigkeit höchstens um 20 % unterschreiten darf.

Der von einer Seite geforderte Nachweis der Mauerwerksbruchfestigkeit ist im Normblatt nicht aufgenommen worden, da das Normblatt sich nur mit den Eigenschaften des einzelnen Steines befaßt und Angaben über Mauerwerksbruchfestigkeiten wie beim Mauerziegel und Kalksandstein in die zulässigen Belastungsvorschriften für Bauteile gehören.

Dem Antrag, einen vorschriftsmäßigen Nachweis des Raumgewichtes zu erbringen, hatte die Industrie durch mehrere amtliche Prüfungszeugnisse entsprochen. Bei der Normung handelt es sich jedoch darum, durch Festlegung des Höchstraumgewichtes Zusätze von Sand und sonstigen Stoffen zu verhindern. Das Höchstraumgewicht von 0,85 wird beibehalten.

Durch Aufnahme des spezifischen Gewichtes konnte ebenfalls davon Abstand genommen werden, besondere Bestimmungen für die Wasseraufnahme zu erbringen, da sich aus Raumgewicht und spezifischem Gewicht der Dichtigkeitsgrad ergibt.

Die im Normblatt aufgeführte Wärmeleitfähigkeit bezieht sich nicht auf die Schwemmsteinmauer, sondern auf den einzelnen Schwemmstein. Steine, deren Wärmeleitfähigkeit über dem im Normblatt aufgeführten Wert liegt, sind nicht als Schwemmsteine anzusehen.

Die Angaben über Feuerbeständigkeit wurden aus dem Normblatt herausgenommen und in die Erläuterungen zum Normblatt verwiesen. Diese Erläuterungen erstrecken sich im übrigen nur auf den Inhalt des Normblattes.

Da der neue Entwurf und die Erläuterungen von dem ersten Entwurf stark abweichen, war die Veröffentlichung des Blattes als zweiter Entwurf notwendig. Etwaige Einwände werden in doppelter Ausfertigung bis zum 1. Februar 1931 an die Geschäftsstelle des Deutschen Normenausschusses E. V., Berlin W. 7, Dorotheenstr. 47, erbeten.

DEUTSCHE NORMEN: SCHWEMMSTEINE AUS BIMSKIES DIN ENTWURF 2 E 1059

G 81

(Noch nicht endgültig!) 28. November 1930

Begriff

Schwemmsteine sind leichte, hochporöse Mauersteine (Vollsteine), die aus rheinischem vulkanischem Bimskies (Bimssand) und hydraulischem Bindemittel hergestellt sind. Sie dürfen außer den natürlichen Beimengungen des Bimskies keine Zuschlagstoffe irgendwelcher Art enthalten.

Unterschieden werden zwei Arten von Schwemmsteinen:

1. Zementschwemmsteine, die als Bindemittel Zement und andere hydraulische Bindemittel enthalten,
2. Sonder-Zementschwemmsteine, die als Bindemittel entweder nur oder überwiegend Zement und andere hydraulische Bindemittel enthalten.

Gestalt:

Schwemmsteine müssen die Gestalt eines von Rechtecken begrenzten Körpers haben.

Abmessungen:

Bezeichnung		Länge cm	Breite cm	Höhe cm	Höchstgewicht kg ²⁾
neue	alte ¹⁾				
6,5	2 ¹ / ₂ "	25	12	6,5	1,66
9,5	4"	25	12	9,5	2,42
14	5"	25	12	14	3,57

Dezember 1930.

Andere durch den Verwendungszweck oder örtlichen Gebrauch bedingte Abmessungen sind zulässig, wenn die Steine im übrigen den Normen entsprechen.

Maßabweichungen sind bis zu — 5 % in der Höhe und — 2 % in der Länge und Breite zulässig.

Druckfestigkeit:

Lufttrockene Steine müssen im Mittel aus 10 Versuchen mindestens folgende Druckfestigkeit aufweisen:

Zementschwemmsteine 20 kg/cm²
 Sonder-Zementschwemmsteine 30 kg/cm²
 Schwemmsteine, die die Druckfestigkeit von 20 kg/cm² im Mittel nicht erreichen, dürfen nur als Kalkschwemmsteine bezeichnet werden.

Die Druckfestigkeit wird wie folgt ermittelt:

Die Steine, ausgenommen der 6,5-Stein, werden am einzelnen ganzen Stein geprüft. Die Flachseiten des Steins werden parallel mit einem fetten Zementmörtel 1:1 (1 Teil Zement + 1 Teil feinkörniger Sand) abgeglichen.

Bei dem 6,5-Stein werden je zwei Steine mit fettem Zementmörtel 1:1 (1 Teil Zement + 1 Teil feinkörniger Sand) aufeinander gemauert und die der Mauerfuge parallelen Flächen (Flachseiten) des Körpers mit ebensolchem Mörtel abgeglichen.

Dem Mörtel der Abgleichschichten und der Fuge muß bis zur Prüfung ausreichende Zeit zum Erhärten und Austrocknen gelassen werden.

Die ausgewählten Probesteine sollen dem Durchschnitt der Lieferung entsprechen. Steine, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit als offensichtliche Fehlproben erkenntlich sind, sind für die Prüfung nicht zu verwenden.

Die Festigkeit des einzelnen zu prüfenden Steines darf die Normenfestigkeit höchstens um 20 % unterschreiten.

Raumgewicht und spezifisches Gewicht:

Das **Raumgewicht** der Schwemmsteine soll 0,85 kg/dm³ nicht überschreiten. Es wird ermittelt durch Abmessen und Auswiegen von 5 bei etwa 100 C⁰ bis zur Gewichtsbeständigkeit getrockneten Probesteinen.

Das **spezifische Gewicht** beträgt 2,4 bis 2,6. Es wird nach DIN DVM 2102: Prüfverfahren für natürliche Gesteine ermittelt.

Frostbeständigkeit:

Schwemmsteine müssen frostbeständig sein, d. h. sie dürfen beim vorschriftsmäßigen Frostversuch, abgesehen von Abbröcklungen einzelner Körner, keine Absprengungen zeigen.

¹⁾ Nach Möglichkeit nicht verwenden.

²⁾ Unter Zugrundelegung des Höchstraumgewichtes 0,85 kg/dm³ errechnet.

Zur Prüfung auf Frostbeständigkeit werden 10 lufttrockene Steine mit Wasser getränkt 25 mal abwechselnd der Frostwirkung bei mindestens — 4 C⁰ in einem abgeschlossenen Luftraum von mindestens ½ m³ vier Stunden lang ausgesetzt und in Wasser von Zimmerwärme wieder aufgetaut.

Wärmeleitfähigkeit:

Die Wärmeleitfähigkeit des bei etwa 100 C⁰ bis zur Gewichtsbeständigkeit getrockneten Schwemmsteines darf bei 20 C⁰ Mitteltemperatur höchstens $0,16 \frac{EW}{st \ m \ C^0}$ betragen.

Erläuterungen zu DIN E 1059 „Schwemmsteine aus Bimskies“

Bimskies, der Grundstoff der Schwemmsteine, ist ein vulkanisches Auswurfsprodukt der Eifelkrater, das in seiner Art in Deutschland nur im Koblenz-Neuwieder Becken vorkommt. Er gehört zu der Gruppe der Trachyttuffe.

Das geringe Raumgewicht der Schwemmsteine ergibt sich aus der hohen Porosität und dem geringen Gewicht des Bimskieses und dem Gefüge der Steinmasse und erlaubt die größeren Steinformate.

Der Dichtigkeitsgrad (d) ergibt sich aus dem Verhältnis $\frac{\text{Raumgewicht (r)}}{\text{spez. Gewicht (s)}}$, der Undichtigkeitsgrad (u) aus der Gleichung $1 - d = u = \text{Gehalt an Hohlräumen}$.

Die niedrige Wärmeleitfähigkeit kennzeichnet Schwemmsteine als schlechte Wärmeleiter; sie ist nicht ohne weiteres auf das Mauerwerk übertragbar.

Schwemmsteine sind nagelbar. Ihre raue Oberfläche gewährleistet gute Putzhaftung.

Mauerwerk aus Schwemmsteinen ist als feuerbeständig anerkannt durch Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt, Berlin, vom 12. März 1925, II 9161.

DEUTSCHER BAUVEREINSKALENDER 1931.

Die Vorbereitungen für die Herausgabe des Deutschen Bauvereinskalenders 1931 sind soweit gediehen, daß inzwischen mit der Drucklegung begonnen worden ist. Der alljährlich herausgegebene Bauvereinskalender hat sich als wertvolles Hilfsmittel für alle gemeinnützigen Bauvereinigungen erwiesen, so daß wir schon jetzt auf die Neuerscheinung aufmerksam machen. Vorbestellungen sind bei dem Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, Berlin W. 8, Mohrenstraße 7/8, sowie durch jede Buchhandlung zu machen.

GESCHÄFTSBERICHT UND VORSTANDSWAHLEN AUF DEM VERBANDSTAG DER DEWOG-REVISIONSVEREINIGUNG IN MAGDEBURG.

In der nicht öffentlichen Tagung des 7. Verbandstags des Revisionsverbandes gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V., Dewog - Revisionsvereinigung in Magdeburg am 16. November 1930 gab der geschäftsführende Verbandssekretär Dr. E. Bodien den Geschäftsbericht. Danach hat sich der Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V., Dewog-Revisionsvereinigung trotz der allgemein ungünstigen Wirtschaftslage in der Zeit vom September 1929 bis zum Oktober 1930 weiter nach jeder Richtung hin günstig entwickelt. Das Wachsen der Mitgliederzahlen in den letzten Jahren wird aus folgenden Zahlen ersichtlich:

Bilanz per 31. Dezember 1929

Aktiva:

Passiva:

	<i>R.M.</i>		<i>R.M.</i>
Kasse	1 205,84	Kontokorrent	18 612,87
Postscheck	465,69	Gewinn	661,91
Bank 4120	2 725,—		
Kontokorrent	11 378,25		
Inventar	3 400,—		
Drucksachen	100,—		
	<u>19 274,78</u>		<u>19 274,78</u>

Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 1929

Soll:

Haben

	<i>R.M.</i>		<i>R.M.</i>
Geschäftskosten	55 523,98	Gewinnvortrag	209,03
Nachlässe	469,20	Beiträge	28 680,—
Abschreibungen		Eintrittsgelder	1 060,—
a) Inventar 837,10		Revisionen	18 542,60
b) Drucksachen 419,70	1 256,80	Zinsen	23 50
Gewinn	661,91	Beratungen und Gutachten	9 396,76
	<u>57 911,89</u>		<u>57 911,89</u>

Frühjahr 1927	20 Mitglieder
Dezember 1927	77 "
September 1928	157 "
September 1929	184 "
November 1930	213 "

Die vom Revisionsverband ständig geübte Vorsicht bei der Aufnahme neuer Mitglieder führte auch im Berichtsjahr wiederum zur Abweisung von Aufnahmeanträgen einer Reihe von Genossenschaften. Die wirtschaftliche Entwicklung der Mitglieder ist im Berichtsjahr recht beachtlich gewesen. Insgesamt wurden von den Mitglieds-genossenschaften und -Gesellschaften an Wohnungen fertiggestellt (bezogen)

am 31. Dezember 1928 27 666 Wohnungen
am 31. Dezember 1929 39 533 "

Demnach sind also im Laufe des Jahres 1929 11 867 Wohnungen fertiggestellt worden, während am 1. Januar d. Js. sich noch im Bau befanden 8895 Wohnungen.

Von den angeschlossenen Betreuungsgesellschaften waren bis zum 31. Dezember v. Js. Wohnungen betreut (und fertiggestellt) in einer Gesamtzahl von 12 598 im Bau befanden sich an betreuten Wohnungen 2 296.

Sehr bemerkenswert ist eine vom Verband begonnene allerdings noch nicht vollständig durchgeführte Statistik über die soziale Zusammensetzung der Genossenschaftsmitglieder. Bei rund der Hälfte der Genossenschaften setzen sich die Mitglieder folgendermaßen zusammen:

Arbeiter	73,45 %
Angestellte	12,60 %
Beamte	5,30 %
Selbständige	3,10 %
Sonstige (freie Berufe, Ehefrauen, Pensionäre usw.)	5,55 %

Die folgende Tabelle weist die Gesamtziffern der Anlagewerte, der flüssigen Mittel, des Eigenkapitals, sowie der lang- und kurzfristigen fremden Mittel per Ultimo 1929 aus und zwar gesondert nach den einzelnen Rechtsformen unserer Mitglieder:

	Anlage- werte	Flüss. Mittel	Eigen- kapital	Fremde Mittel	
				lang- fristig	kurz- fristig
in Millionen Reichsmark					
Genossenschaften	142	2,8	15,4	110,8	18,7
Vereine	24,1	0,2	2,1	18,3	3,9
Ges. m. b. H.	92	2,5	6,2	76	12,3
Akt.-Gesellschaft	50,3	0,5	3,1	37,2	10,5
	<u>308,5</u>	<u>6</u>	<u>26,8</u>	<u>242,3</u>	<u>45,4</u>

Das Verhältnis des Eigenkapitals zum gesamten investierten Kapital und zum fremden Kapital geht aus folgender Tabelle hervor:

	Eigenkapital in % des Ges.-Kapitals fremden Kap.	
Genossenschaften	10,9	11,9
Vereine	8,7	9,5
Ges. m. b. H.	6,5	7,9
Akt. Gesellschaften	6	6,5
insgesamt	8,5	9,3

Die Bilanz des Verbandes per 31. Dezember 1929 schließt mit einem kleinen Überschuß von 661,91 RM ab. Sie ist von der Revisionskommission des Beirats geprüft und in Ordnung gefunden worden. Bemerkenswert sei, daß der Überschuß nur dadurch erzielt werden konnte, daß einmalige Einnahmen für Beratungen und Gutachten in Höhe von rund 9000 RM zu verzeichnen waren.

Im Laufe des Berichtsjahres sind aus dem Vorstand ausgeschieden die Herren Linneke-Berlin und Klement-Hamburg. Im Laufe des Berichtsjahres sind aus dem Beirat ausgeschieden die Herren Cyrus-Leipzig und Scheffler-Bochum. Die Neuwahlen zum Vorstand hatten folgendes Ergebnis: 1. Vorsitzender Willy Drügemüller, M. d. L., 2. Vorsitzender Alois Groß. Als Beisitzer wurden gewählt: Voigt-Breslau, Bittner-Bochum, Fuchs-

Schwerin. In der anschließenden Gesamt-Vorstandssitzung wurde der bisherige geschäftsführende Verbandssekretär Dr. Bodien zum Geschäftsführer des Revisionsverbandes gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V. Dewog-Revisionsvereinigung gewählt.

VERTRAUENSKUNDGEBUNG DER LANDESVERBÄNDE UND ORTSGRUPPEN FÜR DIE LEITUNG DER G. D. F.

Der Landesverband der Ortsgruppen von G. d. F.-Bausparern, zu dem 63 Ortsgruppen zusammengeschlossen sind, tagte am 28. November 1930 in Stuttgart. Vertreter jeder Ortsgruppe waren zugegen. Nach der Aussprache wurde

folgende Entschliebung gefaßt: „Die heute in Stuttgart versammelten Vertreter der in den verschiedenen Landesverbänden zusammengeschlossenen Ortsgruppen der Bausparer der G. d. F. nehmen mit Entrüstung von den seit Jahren andauernden und in letzter Zeit besonders häufigen und sich vielfach ganz verwerflicher Mittel bedienenden Angriffen Kenntnis. Sie danken der Geschäftsleitung der G. d. F. für ihre Bemühungen in der Zurückweisung dieser Anfeindungen und sichern ihre volle Unterstützung in diesem Kampfe zu. — Mit unerschütterlichem Vertrauen stehen die Landesverbände und die Ortsgruppen zu dem gemeinnützigen Werk und ersuchen die Verwaltung und den Aufsichtsrat, zum Wohle weiter Volkskreise ihre Arbeit unbeirrt fortzusetzen.“

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

RdErl. d. MiV. v. 21. 10. 1930, betr. Förderung des Baues von Landarbeitereigenheimen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge (Reichsheimstätten ohne Inanspruchnahme von Zinszuschüssen aus Reichsmitteln

— III 6220/4. 9 —

Im Nachgang zu meinem RdErl. vom 9. September 1930 — III 6220/28. 6 — 1).

In Abänderung des durch die RdErl. vom 7. 10. 1927 — III R 5 c gen. 20 —²⁾ und 15. 1. 1929 — III R 5 c gen. 1/29 II A — festgelegten Wortlautes der Reichsheimstättenverträge für solche Reichsheimstätten, die ohne Inanspruchnahme von Zinszuschüssen aus Reichsmitteln gefördert werden, wird folgendes bestimmt:

§§ 10 bezw. 8 erhalten die Fassung:

„Der Ausgeber hat das Betriebsgrundstück auf Antrag des Reichsheimstätters zu übernehmen, wenn dieser und die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Familienangehörigen ohne ihr Verschulden dauernd keine Gelegenheit zum Erwerb haben, der mit dem Ertrag des landwirtschaftlichen Kleinbetriebes für den Lebensunterhalt des Heimstätters und seiner Familie ausreicht, außerdem ausreichende Erwerbsgelegenheit auch mit Hilfe der Behörden (z. B. durch Anliegersiedlung oder Zupacht von Land) nicht zu beschaffen ist und der Heimstätter die Grundstücke auch nicht anderweitig zu angemessenen Bedingungen verwerten kann.

Diese Verpflichtung des Ausgebers besteht nur für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet vom Tage der Abrechnung des Bauvorhabens durch den Herrn Regierungspräsidenten in Ob die Voraussetzungen der Verpflichtung vorliegen, stellt der Herr Regierungspräsident in nach Anhörung des Vorsitzenden des Landesarbeitsamtes in fest.“

§§ 11 bezw. 9 erhalten die Fassung:

„Übernimmt der Ausgeber das Grundstück auf Grund der § 7 (5), § 9 (7) oder § 10 (8) dieses Vertrages, so hat er dem Reichsheimstätter als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden

bei Errichtung oder Vergrößerung der Heimstätte festgesetzten Betrages unter Hinzurechnung des noch vorhandenen Wertes von Baulichkeiten oder Verbesserungen ergibt. Sofern der Wert des Bodens sich verringert hat, ist beim Verkauf der niedrigere Preis zugrunde zu legen. Der Wert der dinglichen Rechte, mit denen die Grundstücke belastet bleiben, kommt bei der Feststellung des Kaufpreises in Abzug.“

§§ 12 bezw. 10 erhalten die Fassung:

„Streitigkeiten, die zwischen dem Ausgeber und dem Heimstätter über die Anwendung oder Auslegung dieses Vertrages, insbesondere auch über die Höhe des Preises im Falle der Übernahme des Betriebsgrundstücks durch den Ausgeber entstehen, entscheidet unter Ausschluß des Rechtsweges ein Schiedsgericht, das sich aus je einem Beauftragten des Heimstätters und des Ausgebers und einem Obmann zusammensetzt. Den Obmann ernennt der Herr Regierungspräsident in Im übrigen finden die §§ 1025 ff. ZPO. Anwendung.“

Bei der Prüfung, ob dem Reichsheimstätter ein Verschulden an dem Verlust der Erwerbsgelegenheit beizumessen ist, darf ihm parteipolitische oder gewerkschaftliche Betätigung — einschließlich der Teilnahme an Arbeitskämpfen — nur insoweit zum Vorwurf gemacht werden, als er selbst oder die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Familienangehörigen durch staatsfeindliche Betätigung die Möglichkeit zu ausreichendem Erwerb verlieren.

I. V.: Dr. Schneider.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

RdErl. d. MiV. v. 17. 11. 1930, betr. Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge

— III 6220/6. 11 —

In Ergänzung der Ziffer 1 des RdErl. vom 9. 9. 1930 — III. 6220/28. 6.1) —, betr. Zuschüsse zu den für erstellige Hypotheken aufzubringenden Zins- und Tilgungsleistungen, bestimme ich im Einvernehmen mit dem RAM. folgendes: Anträge auf Bewilligung von Zuschüssen, die erst nach dem in Ziffer 1 Absatz 2 des genannten Runderlasses

1) VMBL. Sp. 819. 2) VMBL. Sp. 1006.

1) VMBL. Sp. 819.

bestimmten Zeitpunkt, insbesondere nach Abrechnung des Bauvorhabens bzw. Erteilung der Schlußanweisung eingehen, können von Ihnen nach Maßgabe der Ziffer 9 a. a. O. unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, daß die zu verbilligende Hypothek für die Vergrößerung der Landzulage des aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge geförderten Eigenheims erforderlich ist und die durch Aufnahme der Hypothek entstehende Mehrbelastung des Reichsheimstätters für ihn tragbar bleibt.

Die in dem RdErl. vom 9. 9. 1930 — III 6220/28. 6. — für die Gewährung der Zuschüsse genannten Voraussetzungen, insbesondere die Bestimmungen über den Höchstbetrag der zu verbilligenden Darlehen (Art. 3 (1) der Verordnung des RAM. vom 28. 6. 1930 — RGBl. I, S. 195 —) und die Höchstbelastungsgrenze, bleiben im übrigen vollinhaltlich bestehen.

I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten.

III. HEIMSTÄTTEN

RdErl. d. MfV. v. 6. 11. 1930, betr. Steuerfreiheit von Reichsheimstätten bei Ausübung des Heimfallrechts

— II A 2949 —

Schr. d. RAM. v. 16. 10. 1930 — IVb 3. 11 931 —. Im Nachgang zum Rdschr. v. 9. 4. 1930 — IVb 3. 2803/30 II —. Der Reichsfinanzhof hat in einem Beschluß vom 29. April 1930 — A Z II A 69/30 — seine in dem Urteil vom 11. Dezember 1928 — II A 560/28 — zum Ausdruck gebrachte Auffassung über die Grunderwerbssteuerpflicht bei Heimfall und Wiederausgabe von Heimstätten aufgegeben und entschieden, daß es keinen Unterschied macht, ob der Ausgeber die Heimstätte erstmalig oder, nachdem sie auf Grund seines Heimfallanspruchs an ihn zurückgefallen war, erneut an einen anderen Heimstatter ausgibt.

Der Beschluß ist in der Sammlung der Entscheidungen und Gutachten des Reichsfinanzhofs Band 26, Doppelheft Nr. 7/8, Seite 301, sowie im Jahrbuch der Bodenreform 26. Band, 3. Heft auf Seite 163 ff. abgedruckt.

I. V.: (Unterschrift.)

An die Wohnungsressorts der Länder.

Abdruck zur gefälligen Kenntnis.

I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

VII. VERSCHIEDENES

Der Preußische Minister Berlin, den 14. Oktober 1930.
für Volkswohlfahrt. W. 8, Leipziger Str. 3.
II. 6404/28. 8.

Betrifft: Anwendung neuer Bauweisen bei der Ausführung von Zuschußbauten.

Nach Ziffer 4 a der Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen sollen durch Gewährung von Hauszinssteuerhypotheke in erster Linie solche Bauten gefördert werden, bei denen die nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlichste Bauweise zur Anwendung gelangt. Ich habe Veranlassung, darauf hinzuweisen, daß unter wirtschaftlichen Bauweisen auch solche neue Bauweisen zu verstehen sind, gegen die in statischer, baupolizeilicher, wärmetechnisch und schalltechnischer Hinsicht keine Bedenken bestehen. Außer den bisher bewährten Bauweisen sind auch neue Bauweisen, über die eine von der staatlichen Prüfungsstelle für statische Berechnungen in Berlin ausgestellte Zulassungsbescheinigung (Erlaß vom 4. Juli 1930 — II. 6200. 31. 5. —) vorliegt, zuzulassen, falls nicht besondere örtliche Verhältnisse dagegen sprechen.

In Vertretung: gez. Scheidt.

An sämtliche Herren Regierungspräsidenten usw.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

VOM WIRTSCHAFTLICHEN BAUEN (Achte Folge). (Verlag Oskar Laube, Dresden) 1930. Herausgeber: Reg.-Baurat Rudolf Stegemann, Leipzig. Mitarbeiter: Baurat Professor Keuerleber, Stuttgart; Dr.-Ing. Reiher, Stuttgart; Dipl.-Ing. Hoffmann, Stuttgart; Sippel, Stuttgart.

Die Forschungsarbeit des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen konnte in den Jahren 1929 und 1930 dadurch eine außerordentliche Förderung erfahren, daß die Deutschen Linoleumwerke ihre im Bau befindliche Angestellten-Siedlung Bietigheim zur wissenschaftlichen Untersuchung zur Verfügung stellten. Hierbei wurde das Hauptaugenmerk auf die weitere Erforschung der Massivdecke gelenkt, sowohl in konstruktiver als auch in wärme- und schalltechnischer Hinsicht.

Charakteristisch für die Versuchssiedlung ist ihr Ost-West-Zeilenbau. Professor Keuerleber begründet das Abweichen von der Nord-Südlage eingehend und hält diese Anordnung in Süddeutschland für verfehlt. Die Bauherrschaft wünschte keine Kleinstwohnungen. Es wurden 2 Einzelhaustypen gewählt, von denen der kleinste eine Wohnfläche von 85 qm aufweist. Reiches Bildmaterial veranschaulicht die gewählte Art der Ausführung, insbesondere die sechs angewandten Deckensysteme (Sperle, Wenko, Kleine, Remy, Rapid, Holzbalkendecke). 12 Unterböden als Unterkonstruktion für Linoleumbelag auf 5 verschiedene Massivdeckensysteme aufgetragen ergeben neben einigen Sonderkonstruktionen eine Variation von 67 Deckenkonstruktionen. In anschaulicher Weise werden die Ausführungsarbeiten der verschiedenen Estriche unter Berücksichtigung der Preise und Gewichte der Rohbaudecken dargestellt. Das Ergebnis über Schallisolation und Wärmehaltung ist in Zahlentafeln und graphischen Darstellungen zusammengefaßt und gibt Fingerzeige für die richtige Wahl von Linoleum und Unterböden zu verschiedenen Räumen je nach dem Zwecke ihrer Benutzung. Ein letzter Aufsatz bringt Untersuchungen über den Feuchtigkeitsgehalt von Massivdecke und Estrich.

Die achte Folge „Vom wirtschaftlichen Bauen“ zeigt ein recht erfreuliches Beispiel gemeinsamer Bauforschung der erzeugenden und verbrauchenden Kreise der Bauwirtschaft und wird dem Fachmann ein wertvoller Wegweiser. Br.

DER ZWEITSTELLIGE HYPOTHEKARKREDIT. Von Dr. Otto Kämper, Arnold Knoblauch und Fritz Steyer. Verlag Friedrich Ernst Hübsch, Berlin 1930.

Mit dem allmählichen Abklingen der Wohnungszwangswirtschaft wird die Frage immer dringender, wie in der Zukunft für die Beschaffung des zweitstelligen Hypothekarkredits Sorge zu tragen ist. In der Gegenwart, wo sich die zweitstelligen Hypotheken fast immer durch die billigen Hauszinssteuerhypotheken erübrigen, hat diese Frage noch keine Aktualität. Es ist aber ein dankenswertes Unternehmen, schon jetzt auf die Schwierigkeiten hinzuweisen, auf die späterhin die Beschaffung zweitstelliger Hypotheken stoßen wird. Voraussetzung für ihre Durchführung ist vor allem die Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft sowie eine nicht auf Zuschußhypotheken begründete Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus. In zweiter Linie ist dann erst die Frage zu lösen, wie der zweitstellige Realkredit finanziell zu verwirklichen ist, ob er begründet werden soll auf realen Sicherheiten zugleich mit privat-rechtlichen Zusatzsicherungen, oder ob zum Teil auf realen und zum Teil auf öffentlich-rechtlichen Sicherungen, oder ob durch unmittelbare Bereitstellung von Mitteln für den zweit-

stelligen Realkredit durch Gemeinden, Gemeindeverbände, Reich und Länder.

Die Verfasser haben ihre Arbeit in einen kurzen geschichtlichen Rahmen gestellt, worin die bisherigen Versuche zur Organisation des zweitstelligen Realkredits behandelt werden. Auf Grund praktischer Erfahrung in der Wohnbaufinanzierung haben sie in begrüßenswerter Weise zur Klärung des schwierigen Problems beigetragen.

DAS GELBE GARTENBUCH. Von Elli Petersen. Vollständig neu bearbeitet. 1.—15. Tausend. München 1929. Geheftet 5 RM, Leinen 7 RM. Verlag Knorr & Hirth, G. m. b. H., München.

Das Gelbe Gartenbuch von Elli Petersen gibt Anleitung für die Anlage und Pflege eines Nutzgartens. Hierüber wird aber nicht die Blumenzucht vergessen, durch die Garten und Zimmer eigentlich erst richtig freundlich und farbig werden. Die Verfasserin läßt sich zunächst über die Grundlage aller Gartenkunst aus, über das Umgraben, Rigolen, Düngen, Säen, Pflanzen, Jäten, Beschneiden, Veredeln usw. Dann führt sie alle Blumen-, Gemüse- und Obstarten, die in unserem Garten wachsen, vor und erzählt alles Notwendige über ihre Aufzucht und Pflege. Am Schluß gibt ein Arbeitskalender die Arbeiten an, wie sie in jedem Monat im Garten vorzunehmen sind. Der sehr übersichtlich angeordnete Text wird durch viele klare Zeichnungen und 7 farbige Tafeln von Kunstmaler C. O. Petersen erläutert.

Das Gelbe Gartenbuch wird durch sein reichhaltiges und sachverständiges Material dem Gartenfreund ein guter Ratgeber sein und ihn vor vielen Mißerfolgen bewahren.

DAS GROSZSTADTPROBLEM UND DIE WEGE ZU SEINER LÖSUNG. Von Dr. K. v. Mangoldt. Berlin, Stuttgart, Leipzig.

Für einen immer größeren Teil der Bevölkerung unseres Vaterlandes ist die Großstadt zum eigentlichen Lebensraum geworden. Während im Jahre 1871 4,80 % der Gesamtbevölkerung in 8 Großstädten wohnten, lebten im Jahre 1925 26,65 % der Gesamtbevölkerung in 45 Großstädten. Diese Strukturveränderung ist lange Zeit fast unberücksichtigt geblieben, bis Gefahren und Mißstände ungesunder Großstadtbildung das Augenmerk auf das Großstadtproblem lenkten. Dr. v. Mangoldt untersucht die Auswirkungen der Großstadt in wirtschaftlicher, gesundheitlicher, geistig-seelischer, politischer, militärischer Hinsicht und kommt zum Schluß, daß man die Großstadt nicht von vornherein ablehnen oder begrüßen könne, daß es aber dringend geboten erscheint, die großstädtische Agglomeration abzuschwächen und, sofern sie sich nicht umgehen läßt, in gesunde Bahnen zu lenken. Die hier zu beschreitenden Wege sieht er einmal in einer allgemeinen Auflockerung der großstädtischen Siedlung, die durch Maßregeln der Bauordnung, des Bebauungsplans, des Verkehrswesens, der Randwanderung der Industrie usw. am besten gefördert werden könne. Weiterhin sei der Aufbau der Großstadt auch nach einer gewissen örtlichen Gliederung vorzunehmen. Die einzelnen Stadtteile und Vororte sollen nicht ins beliebige wachsen, um schließlich eine einzige ungegliederte Riesenzusammenhäufung von Menschen und baulichen Anlagen zu werden, sondern sollen von vornherein auf einen bestimmten Umfang beschränkt werden. Außer dieser siedlungsmäßigen Gliederung soll auch wirtschaftlich eine größere

Verselbständigung der einzelnen Ortsteile erfolgen. Nach Möglichkeit soll jeder einzelne Ortsteil seinen Bewohnern auch Arbeitsmöglichkeit bieten, damit das unstete, zeitraubende Umherfahren zwischen Wohnstätte und Arbeitsstätte eingeschränkt wird.

Wenn es auch fraglich erscheint, ob sich die wirtschaftliche Standortsbildung immer den an und für sich berechtigten Wünschen einer verminderten Pendelwanderung wird unterordnen lassen, und wenn man auch manchen anderen praktischen Vorschlägen Mangoldts nicht immer zustimmen können — es soll hier z. B. auch noch hinter die geforderte räumliche Dezentralisierung der Verwaltung ein kleines Fragezeichen gesetzt werden — so muß man doch dem Verfasser das Verdienst zuerkennen, eine Aufgabe herausgestellt zu haben, die unter den städtebaulichen Problemen der Gegenwart mit an erster Stelle steht, Wege zu ihrer Lösung werden sich, nachdem das Problem einmal in weite Kreise getragen ist, schon finden lassen.

ERBBAURECHT. Von Otto Glaß und Adolf Scheidt. Carl Heymanns Verlag, Berlin 1930.

Der Kommentar des Erbbaurechts von Otto Glaß und Adolf Scheidt erscheint nunmehr in der zweiten Auflage. Die erste im Jahre 1919 erschienene Auflage war der erste Kommentar über das Erbbaurecht überhaupt und hat außer dem amtlichen Material nur auf wenig Literatur über die neue Rechtsmaterie zurückgreifen können. Die neue Auflage stellt eine völlige Umarbeitung der alten dar. Die

inzwischen erschienene Literatur und Rechtsprechung ist berücksichtigt, ebenso wie auch den Erfahrungen der Praxis in dem verflossenen Jahrzehnt Rechnung getragen ist. Ohne weitschweifig zu werden, ist auf die den einzelnen Gesichtspunkten zugrunde liegenden Wirtschafts- und Rechtsfragen Rücksicht genommen. Das Sachverzeichnis ist bedeutend erweitert und gewährleistet ein leichtes Auffinden aller einschlägigen Punkte.

Wenn auch der Einrichtung des Erbbaurechts in Deutschland zurzeit keine allzu erhebliche Bedeutung zukommt, so hat die Praxis doch immer mehr von der Anwendung des Erbbaurechts in Form der Reichsheimstätte Gebrauch gemacht. Die Neubearbeitung des Kommentars hat unter diesen Umständen in weitem Maße den Fragen der sogenannten Erbbau-Heimstätte Rechnung getragen.

WESTERMANN'S MONATSHEFTE. Aus dem Inhalt des Dezemberheftes: Der gerettete Luftkreuzer. Von Scholz. Meine Religion. Von Rabindranath Tagore, deutsch von H. Otto. Georg Ort, ein Maler deutscher Art. Von Prof. Dr. Fritz Traugott Schulz. Vom Wesen und Geist der Freien Stadt Danzig. Von Carl Lange. Deutsche Weihnacht. Von C. Albrecht-Doussin. Schmuck der Dame. Von Hanna Odening. Weihnachten. Der Vogelhändler. Pietro-Angelina. Von Ernst Zahn. Spielzeug aus dem Erzgebirge. Von Inger Lie. Das Menü. Der Wächterspruch. Von Roland Betsch. Der Regenbogen. Dramatische Rundschau. Literarische Rundschau. Photo-Ecke. Allerleirauh. Rätsel-Ecke.