

JAHRBUCH DER BODENREFORM

Vierteljahrshefte
herausgegeben von
A. DAMASCHKE
Berlin

INHALT:

- | | |
|---|--|
| I. Untersuchungen und Vorschläge: | 5. Die Siedlungsgenossenschaft. |
| Eine Untersuchung über die Wohn- und Schlafverhältnisse der Schüler in der 2. Knabenklasse des Schulhauses an der Pestalozzistraße zu Fürth. Von Hermann Weiskopf, städt. Lehrer in Fürth 1 | Ein Versuch, durch privatrechtlichen Vertrag billig abgegebenes Gemeindegrundeigentum vor spekulativer Verwertung zu schützen: Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Eßlingen und der Ersten Eßlinger Heimstättengenossenschaft Neckarhalde e. G. m. b. H. 52 |
| Das Groß-Berlin der Zukunft? Von Hermann Jansen, Architekt, Herausgeber d. „Baumeisters“ i. Berlin 21 | 6. Die Bergwerksfrage. |
| II. Dokumente der Bodenreform: | Gesetz, betr. d. weitere Aufschließung des staatlichen Besitzes an Steinkohlenfeldern i. Oberbergamtsbezirk Dortmund 58 |
| 1. Organisation des Realkredits | III. Literatur: |
| Ausführungsbestimmungen zu dem Gesetz betr. die Zulassung einer Verschuldungsgrenze f. land- u. forstwirtschaftl. genutzte Grundstücke i. d. Provinz Ostpreußen 31 | I. Histor. Beiträge z. Baugläubigerpfand- und -Vorrecht von Dr. jur. Karl Polenske, Berlin 60 |
| 2. Die Besteuerung d. Bodens. | II. Bücherbesprechungen: |
| Die Steuern d. gemeinen Wert. | Brix u. Genzmer: Städtebaul. Vortr. a. d. Seminar a. d. Kgl. Techn. Hochschule z. Berlin. Heft 1—8. Bespr. v. Oberbaurat Prof. Dr. Baumeister, Karlsruhe 65 |
| Leitsätze für die Beratung der Einführung d. Steuer n. d. gemeinen Werte in der Gemeinde Wiesdorf 37 | Ethik u. Kapitalismus v. Lic. theol. G. Traub, bespr. v. Dr. Theodor Heuss, Schöneberg 73 |
| 3. Das Gemeindegrundeigentum. | IV. Notizen: |
| A. Das Erbbaurecht. | Getrennte Einschätzung des Bodens und der Bauten in New-York. Von A. Pohlman-Hohenaspe 78 |
| Der erste Erbbaurechts-Vertrag des Bayerischen Staates 40 | Anwendung d. Erbbaurechts i. Frankfurt a. M. 80 |
| B. Bildung ein. Grundstücksfonds. | Der 19. deutsche Bodenreformtag in Nürnberg 80 |
| Oberbürgermeist. Ackermann: Begründung einer Vorlage z. Bildung eines Grundstücksfonds in Stettin 45 | |
| 4. Die Bauordnung. | |
| Geh. Regierungsrat Königshelm: Eine Verteidigung der Beschränkungen d. Sächsischen Baugesetzes 49 | |

Jena, Gustav Fischer.

Ausgegeben am 23. Februar 1909.

I. Untersuchungen und Vorschläge.

Eine Untersuchung über die Wohn- und Schlafverhältnisse der Schüler in der 2. Knabenklasse des Schulhauses an der Pestalozzistraße zu Fürth.

Von

Hermann Weiskopf, städt. Lehrer in Fürth.

Die Schularbeit wird immer ernster, schwieriger und komplizierter — Geduld wird immer mehr die erste Lehrertugend. Aber mit Geduld und mit der Hoffnung, „daß es besser werde“, ist's nicht getan, und im übrigen können die Lehrer, wenn sie in ihrer Schule stehen, auch nicht über ihre Kraft. Und darum fahren sie oft auf im Zorn und in der Ungeduld und hadern mit den Kindern zu ihren Füßen oder vielleicht auch mit sich selbst.

Hie und da tönt es dann wie ein schwacher, ferner Hilferuf durch ihre Klasse. Und dann, wenn sie ein williges Ohr haben, dann stehen sie wohl einen Augenblick und staunen, horchen auf und sehen betroffen nach dem Kinde, von dem her es ihnen wie ein giftiger Hauch und Geruch von Unglück kam. Nur einen Augenblick. Dann überklappert und überrauscht der Gang der Tretmühle wieder den leisen Ruf, und sie hören ihn nicht mehr.

Das ist ja so natürlich wie die Vielgestaltigkeit des Lebens selbst. Und niemand wird ihnen einen Vorwurf daraus machen. Verhältnisse — unabwendbare Verhängnisse — Gottesfügungen: je, wie man die Dinge sieht.

Es ist ein Stück Schicksal, um das es sich bei den folgenden Darlegungen für Kinder und Schule handelt. Der Seeleninhalt unserer Schulkinder, ihr ganzes geistiges Gehaben und nicht zuletzt ihre körperliche und sittliche Entwicklung wird durch den Teil des sozialen Problems, der die Wohn- und Schlafverhältnisse des Volkes einschließt, nicht unwesentlich bestimmt; die geheimen, wie die offenen Zusammenhänge sind hier ja leicht zu erkennen und so nehmen denn in der Tat Familie und Haus des Schulkindes das wachsende Interesse der Pädagogen seit Pestalozzi in Anspruch.¹⁾

Nur ist es bisher, von Pestalozzi und Fröbel, den Männern der pädagogischen „Tat“, abgesehen, in der Hauptsache leider bei allgemeinen und darum ziemlich unfruchtbaren Erörterungen dieser Zusammenhänge geblieben. Der Erzieher muß, so fordert Pestalozzi,

„hinabsteigen in die unterste Hütte des Elends, muß den Armen in seiner dunklen Stube, seine Frau in der Küche voll Rauch und sein Kind am fast unmöglichen Tagwerk sehen“.

Aber wenn wir nun auch seit Pestalozzi wissen, daß es für den Erzieher der Armen und des Volkes in erster Linie nötig ist, die wirtschaftliche, die wirkliche häusliche Lage seines Zöglings zu kennen, und zwar nicht bloß vom Hörensagen her und nach allgemeinen Begriffen und Statistiken, sondern aus eigener Anschauung — so hat sich die deutsche Pädagogik bisher doch nur wenig darum bekümmert und bekümmern können: die Überfüllung der Schulklassen, der Zwang Nebenverdienst zu erwerben u. a. hinderten die Lehrer daran. Hier liegen für die Tätigkeit der wissenschaftlichen Pädagogik, wie für die Schulbehörden, aber auch für den persönlichen Pflichtenkreis des einzelnen Lehrers noch weite, völlig unbebaute Gebiete. Was vor allem not tut, sind gründliche, positive Untersuchungen und systematische Beobachtungen am Objekt im Sinne der modernen Experimentalpsychologie und -pädagogik. Daß solche Untersuchungen, die man gemeinhin als zu weit von den eigentlichen Aufgaben der Schule abgelegen erachtet, zu selten und zu unvollkommen vorgenommen werden, ist mit ein Hauptgrund, weshalb so vielen Bestrebungen zur Verbesserung der allgemeinen Lage des Schulkindes ein Ge-

¹⁾ Vgl. u. a. A. Damaschke, Pestalozzi und Diesterweg, Zwei Mahner zur Sozialreform. Leipzig, Fel. Dieterich. Preis 0,25 Mk.

ruch unpraktischer und unfruchtbarer Humanitätsduselei anhaftet, daß manche unserer schultechnischen Einrichtungen den Stempel einer peinlichen Unzulänglichkeit, eines krassen volkswirtschaftlichen Dilettantismus an sich tragen, daß ein großer Teil unserer Unterrichts- und Erziehungsmaßnahmen einem Schöpfen in Siebe gleicht oder gar hart an Verbrechen wider die persönliche Eigenart und Freiheit des Kindes streift.

* * *

Die amtliche Beaufsichtigung der Wohnungen, die durch landesherrliche Verordnung vom 10. Februar 1901 für alle Gemeinden im Königreich Bayern angeordnet wurde, und die auch in Fürth durch die Wohnungsinspektion und -kommission unmittelbar besorgt wird, hat zum erstenmal merkwürdige allgemeine Einblicke in die Wohnverhältnisse des bayerischen Volkes erschlossen. Einstweilen hat man sich aber nur mit den Tatsachen abgefunden oder sie, soweit sie gesetzwidrig waren, abzustellen versucht. Weiter ist aus den Wohnungserhebungen nichts „herausgekommen“. Darüber muß man sich eigentlich wundern, sofern man bedenkt, was in sozialer und volkswirtschaftlicher, in rechtlicher und krimineller, in hygienischer, ethischer und pädagogischer Hinsicht aus den Wohnverhältnissen der Bevölkerung resultiert. Man hat nur in sehr vereinzelt und bescheidenen Versuchen sich an die allgemein-wissenschaftliche Verarbeitung der Untersuchungsergebnisse der Wohnungsinspektionen herangewagt. Und gar auf das „Warum“ und „Wohin“ der oft sehr merkwürdigen Befunde sind volkswirtschaftlich nur die Bodenreformer recht eingegangen, die sich freilich in Bayern erst vor kurzem in einem Landesverband (Vorsitzender: Prof. Dr. P. Oertmann-Erlangen) organisiert haben.

Das Haus des Schülers, d. i. seine Familie in all ihren Verhältnissen und in ihrer Wohnung, kennen zu lernen, in dieser alten Pestalozzischen Forderung liegt das Geheimnis des Zusammenwirkens von Schule und Haus, darin liegt zugleich der Schlüssel zu manchem unter gewöhnlichen Umständen unlösbaren pädagogischen und psychologischen Rätsel.

Die praktischen Bedürfnisse der Schularbeit, das Unerklärliche in manchem Vorfall, in mancher Schüleräußerung, vor allem aber das Streben nach tieferer Fassung und ernsterer Betätigung

einer weiteren pädagogischen Forderung, die heute leider zu einem unserer hohlsten und in Anbetracht der hohen Klassenfrequenzen sinnlosesten Schlagwörter geworden ist, nämlich der Forderung einer individuellen Behandlung der Schulkinder, sollten in jedem Lehrer den Entschluß zur Reife bringen, ähnliche Sammlungen von Beobachtungsmaterial zu beginnen und von einer auch volkserzieherischen Tendenz aus zu behandeln.

* * *

Die folgenden Angaben treffen im wesentlichen mit ziemlicher Genauigkeit — soweit bei derartigen leicht veränderlichen Zuständen überhaupt von Genauigkeit gesprochen werden kann — auf die Lage der angeführten Verhältnisse in den beiden ersten Monaten des Jahres 1908 zu. Zur Ermittlung der Angaben dienten mir zunächst Aussagen und dann schriftliche Aufzeichnungen (kleine Aufsätze) der 8—9jährigen Schüler. Da sich hierbei jedoch manche zweifelhafte Tatsache ergeben hatte, so habe ich vom 10.—18. Februar durch Rücksprache mit den Eltern in ihrer Wohnung sämtliche Angaben über die 50 bzw. 55 Punkte meiner Untersuchung nachgeprüft, bzw. richtig gestellt, z. B. die Maße des Schlafräumens usw. selbst aufgenommen.

Auf Vollständigkeit und Berücksichtigung aller Verhältnisse der Wohnungen und der Familien, etwa im Sinne einer amtlichen Wohnungserhebung, kam es mir bei diesem ersten Versuch nicht an; darauf erhebt diese Arbeit also auch keinen Anspruch. Veranlassung zu der Arbeit gab mir, obwohl eine starke wissenschaftliche Interessiertheit an gewissen Problemen des Unterrichts, der Erziehung und der Kinderpsychologie dabei mitgespielt hat, doch nicht dieses platonische wissenschaftliche Interesse allein: es war mir zu allererst um die praktischen Ergebnisse, die zu erwarten waren, und von denen ich vorhin kurze Andeutungen gab, zu tun, also darum, das Wichtigste der Wohn- und Schlafverhältnisse meiner Schüler zu ermitteln, um einigen positiven Rückhalt für weitere pädagogische Untersuchungen und Schlußfolgerungen, besonders auch für den Unterricht an einer bestimmten Klasse in einem bestimmten Schulhaus, daraus zu gewinnen. Irgendwelche Schwierigkeiten wurden mir dabei von keiner Seite in den Weg gelegt, nachdem ich den meisten Eltern durch frühere

Besuche bereits bekannt war und im übrigen mit einigen aufklärenden Worten das nötige Verständnis für mein Unternehmen bereitet hatte, wie denn auch diese Veröffentlichung mit Wissen und Willen der Eltern geschieht. —

Mit die stärkste Befruchtung der Unterrichtsarbeit liegt in dem Wegräumen aller hemmenden Imponderabilien. Was es damit für eine Bewandnis hat, soweit es zum obigen Thema gehört, mag aus folgender Unterrichtserfahrung, die zugleich den äußeren Anstoß zur ganzen Arbeit darstellt, hervorgehen:

Der kleine X, einer meiner kleinsten und zartesten Schüler, konnte im Unterricht nie etwas Rechtes leisten. Ohne gerade unbegabt zu sein, kam er doch nicht so vorwärts, wie ich es von seinem aufgeweckten, netten und freundlichen Wesen wünschte und erwartete. Er litt an einer auffallend leichten Ermüdbarkeit und war unfähig, dem Unterricht auch nur wenige Minuten mit willkürlicher Aufmerksamkeit zu folgen. Nun hatten wir einmal zu Anfang einer Lesestunde (die zweite Stunde am Vormittag nach einer Pause von 5 Minuten, die mit leichten gymnastischen Übungen ausgefüllt wird), kaum zwei Zeilen gelesen, da saß das liebe Kerlchen schon wieder geistesabwesend da, stützte den Kopf in die Hand, gähnte und träumte vor sich hin. Da forschte ich denn in ihn und entdeckte, daß er das Nachtlager mit einem Bruder und zwei Schwestern teile, daß die Schlafstube nur zwei Betten Raum gewähre, so daß also die sieben-, seit Weihnachten achtköpfige Familie in zwei Betten und auf dem Sofa, bzw. auf dem Stubenboden kampieren müsse. Man stelle sich die Situation vor, bedenke, daß acht Kinderbeine die ganze Nacht hindurch in einem Bette durcheinanderwimmeln, so daß von einem festen ungestörten Schlaf nicht die Rede sein kann — und man wird das seltsame Wesen des Kindes voll begreifen.

Die Forschung nach dem Kausalnexus in seinem ganzen Umfang ergab für diesen und die sämtlichen anderen Fälle die Richtigkeit meines Leitsatzes für die ganze Untersuchung: Die Wohnungs- und Schlafverhältnisse der Eltern und Schulkinder sind im allgemeinen nur ein Spiegel ihrer sozialen Verhältnisse.

Jeder Mensch von gesundem psychischen Zustand und einiger natürlichen Einsicht wohnt und schläft doch gerne so bequem und gesund, als ers nur haben kann: also wird sich nach dieser Richtung niemand einschränken, der es nicht muß. Darum habe

ich mein Augenmerk zunächst auf die sozialen Verhältnisse der Familien gerichtet, um von hier aus das ganze Bild in entsprechender Beleuchtung zu sehen.

* * *

Von den 60 Kindern der Klasse, auf die sich die Untersuchung erstreckte, haben 7 den Vater durch den Tod verloren; 1 Vater hat seine Familie böswillig verlassen; 1 kümmert sich um seinen Sohn nur durch Zahlung von Alimenten. 5 Knaben haben keine Mutter mehr; 8 sind außerehelich geboren. 9 Knaben finden ihre Erziehung und Verpflegung im Waisenhaus, jedoch nur 2 unter ihnen sind Doppelwaisen. Die Ernährer der übrigen 51 Knaben (bzw. 50, da 2 Brüder darunter sind) gehören folgenden Berufsarten an:

6 sind selbständige Landwirte;

5 sind selbständige Gewerbetreibende und zwar im Kleinhandwerk: 1 Kesselflicker, 1 Blumentischmacher, 1 Zementwarenfabrikant, 1 Bäckermeister, 1 Gemüsehändler;

34 sind gewerbliche Arbeiter (bzw. Arbeiterinnen) und Angestellte und zwar: 30 in Fabriken, 4 im Handwerksbetrieb;

4 sind Arbeiter (Tagelöhner, Pflasterer, Bauamtsarbeiter) im Gemeindedienst;

1 ist Beamter im niederen Staatsdienst.

Wohlhabend sind kaum 3 oder 4 Familien.

Hausbesitzer, bzw. -besitzerinnen sind 6 Väter und 2 Mütter. Dieser Hausbesitz (samt Äcker, Wiesen usw.) dürfte nur in 3 Fällen Rosen tragen, in den übrigen aber Dornen, in 2 Fällen sogar harte Dornen.

Geradezu arm sind 6 Familien. Eine von diesen — die Mutter ist Witwe und arbeitet im Tagelohn — bezieht wöchentlich 3 Mk. Armenunterstützung von der Heimatgemeinde. Der Verdienst der 30 Fabrikarbeiter schwankt zwischen 450 und 1700 Mk. jährlich und beträgt im Durchschnitt 1240 Mk. Die 6 alleinstehenden Mütter haben ein Jahreseinkommen von 450—1204 Mk., im Durchschnitt von 659 Mk.

Diesen Berechnungen des Einkommens pro Jahr sind Angaben des Tages- bzw. Wochenverdienstes zugrunde gelegt. Es ist also hier immer nur eine ungefähre Zahl angegeben, da bei der heutigen

Unsicherheit der Lohn- und Arbeitsverhältnisse, zumal auch im Krankheitsfalle von einem regelmäßigen „Jahreseinkommen“ nicht gesprochen werden kann. Arbeitslosigkeit des Ernährers trat innerhalb der letzten 4 Monate 5 mal auf, Krankheit (2—12 Wochen) des Ernährers 7 mal.

Selbst beim größten Fleiß und bei der peinlichsten Gewissenhaftigkeit des Ernährers wäre es für 18 Familien schlechthin unmöglich, vom Einkommen des Vaters allein auch nur den notdürftigsten Unterhalt zu bestreiten, wenn nicht die Mutter und zwei oder drei erwachsene Geschwister ihren Arbeitsverdienst ganz oder teilweise beisteuern würden. Der berechtigte Wunsch, auskömmlicher leben zu können, läßt auch noch andere Mütter nach Nebenverdienst trachten, und so ergibt sich denn für 29 Knaben meiner Klasse (also fast die Hälfte) der eigentümliche, für unsere Zeitverhältnisse so charakteristische Umstand, daß ihre Mütter „auf die Arbeit“ gehen und zwar arbeiten 11 in Fabriken, 2 im Tagelohn, 12 anderweitig und 4 machen Heimarbeit. Nur 21 Mütter sind ausschließlich im Haushalt, im Dienst an der Familie beschäftigt. Für alle anderen bedeutet die Arbeit der Mutter den mehr oder weniger starken Verfall des Familienlebens und in manchem Falle leider nicht bloß des Familienlebens! Was aber bedeutet das wieder für die körperliche und geistige Entwicklung der betroffenen Kinder meiner Klasse?

Zu diesem Punkt zunächst eine vielleicht nur sehr äußerliche Beobachtung, die aber doch einen beachtenswerten und eigentümlichen Sachverhalt erkennen läßt:

In 8 Schlafzimmern fand ich bei meinen Besuchen nach Mittag oder am Abend noch kein Bett gemacht! Und wie die Betten aussahen, so sah die Wohnung und so sahen die Kinder im ganzen auch immer aus. Es wäre nun eine vorschnelle Verallgemeinerung, wenn man die immer zu hörende Entschuldigung, daß nun „grad heut“ keine Betten gemacht seien, ohne weiteres als leere Ausrede einer „schlampigen“ Hausfrau verurteilen wollte. So und so oft freilich möchte und müßte man in solchen und ähnlichen Fällen eigentlich mit einem kräftigen Donnerwetter dreinfahren; aber so und so oft kann man halt auch da nur seufzen: Die Verhältnisse, die Verhältnisse! Darf man es denn einer Frau, die den ganzen Tag außer Hause ist oder für 8—10 Kinder und für Nebenverdienst zu sorgen oder kranke Familienmitglieder zu pflegen hat, verargen, wenn nicht alles im Hause ordentlich und

blitzblank aussieht? Das Leben der lohnarbeitenden Frau gehört — was auch der preußische Staatsminister v. Berlepsch in seiner Schrift „Warum betreiben wir die soziale Reform?“ (Jena, Gustav Fischer) überzeugend nachweist — zu den traurigsten Erscheinungen unserer Zeit.

* * *

Eine andere eigentümliche Erfahrung, die die Erkenntnis eines nicht minder merkwürdigen Sachverhaltes vermittelt, ist die:

Mehrere der Mütter und zwar durchaus nicht immer die ungebildetsten und ärmsten, wissen nicht einmal, was ihr Mann pro Woche verdient, wissen nicht, mit welchem Jahreseinkommen, mit welcher Jahresmiete sie zu rechnen haben; d. h. also, sie rechnen überhaupt nicht, geschweige denn, daß sie sich ein Monats- oder Jahresbudget aufstellten; sie leben von der Hand in den Mund, verbrauchen wahllos, was sie gerade haben und stehen daher unvorhergesehenen Ausgaben, zumal im Krankheitsfalle, völlig rat- und mittellos gegenüber. Woher sollen sie's auch anders gelernt haben, nachdem sie meist seit dem 14. Lebensjahr in die Fabrik gehen, nachdem sie, einem der bedauerlichsten Zeitumstände zufolge, häufig in einem Alter heiraten und Kinder bekommen, in dem sie weder für hausfrauliche Aufgaben reif genug sind, noch ein tieferes Gefühl und Bewußtsein von der sittlichen Verpflichtung und der heiligen Verantwortlichkeit der Mutterschaft haben können! Angesichts dieser Tatsachen ist es um so notwendiger, daß auch die Gesellschaft als solche und in ihren einzelnen Vertretern sich ihrer Aufgaben nach dieser Seite voll bewußt wird und, unbeirrt von Augenblicksinteressen, den Blick aufs Ganze des Kulturfortschrittes gerichtet, tut, was die Zeit immer unerbittlicher, lauter und eindringlicher — in erster Linie auch in bezug auf die Schule — von ihr heischt und zwar besonders im Hinblick auf die Ausdehnung des Koch- und Haushaltungsunterrichtes, wie auf den Ausbau des „Kinderschutzes“ gegenüber den Gefahren der Verwahrlosung, denen bei den skizzierten Verhältnissen Tür und Tor geöffnet sind.

Die Familien, um die es sich hier handelt, erfreuen sich eines fast biblischen Kindersegens, eine Erscheinung, die in jenen Keisen ziemlich allgemein sein dürfte und natürlich viel zur Verschärfung aller Mißlichkeiten in der sozialen Lage dieser Familien beiträgt.

Zu den 59 Familien der 60 Kinder meiner Klasse gehören im ganzen 260 Kinder, so daß mit den Eltern auf eine Familie 6 Köpfe kommen. In 18 Familien jedoch gibt es sogar 6—10 Kinder, so daß diese 18 Familien allein mit den Eltern zusammen 164 Köpfe stark sind, auf 1 Familie also 9 Köpfe kommen. Von den 260 Kindern sind unter 14 Jahre alt, also noch nicht erwerbsfähig, 215.

Hält man diese Zahlen neben die Zahlen des Einkommens, bedenkt man ferner, daß der Verdienst der Arbeiter oft verringert wird in Zeiten flauen Geschäftsganges und verminderter Arbeitsstunden hauptsächlich im Winter, in dieser schlimmen Jahreszeit, die wegen des Mehrbedarfs an Kleidern, Schuhen, Licht und Brennmaterial ohnehin erhöhte Ansprüche an den Geldbeutel der Arbeiter stellt; daß ferner durch Krankheit, Arbeitslosigkeit und Feiertage oft ein bedenklicher aber unvermeidlicher Lohnausfall entsteht: so wird man begreifen, daß diese Eltern keine „großen Sprünge machen“ können. Die ganz wenigen, die es dennoch tun, in denen ist das Verantwortlichkeitsgefühl der Familie gegenüber abgestumpft durch eine krankhafte Genußsucht, durch eine zu intime Freundschaft mit dem Alkohol u. a. Glücklicherweise dürften in unseren Schulen nur wenige Kinder pro Klasse unter der Pein solcher Verhältnisse leiden. Es freut mich, entgegen einer weit verbreiteten, oberflächlich pessimistischen Anschauung von der Verbreitung solcher Schäden in unserm werktätigen Volk für meine Klasse aus meinen Beobachtungen und Unterhaltungen mit den Eltern mitteilen zu können, daß nur 5 dieser Väter einem stärkeren Alkoholgenuß ergeben sind, daß also alle anderen sich ihrer Elternpflichten wohl bewußt sind, mit Ernst und Treue über ihre Kinder und deren Fortschritte wachen. Es wäre ja auch schlimm um unser Volk bestellt, wenn's anders wäre.

* * *

Ueber die Wohnungszustände meiner Schulkinder ist zu sagen, daß sie mit wenigen Ausnahmen, im allgemeinen kläglich, mitunter sogar grauenhaft sind. Dafür lassen sich zwei Hauptursachen anführen: der mangelnde Sinn für Ordnung, Reinlichkeit und Schicklichkeit und dann die hohen Mietpreise. Gerade diese, die hohen Mietpreise, sind es, welche eine zu große Menschenzahl auf zu geringe Räume zusammenpressen. Das wird und kann nicht

besser werden, ehe nicht der Gedanke der Bodenreform in allen Köpfen und Herzen gezündet hat.

14 Knaben wohnen mit ihren Familien in den eingemeindeten Vororten Poppenreuth, Ronhof und Kronach. Diese 14 ausgenommen bewohnen fast alle übrigen Knaben Neubauten aus den letzten 10 Jahren. Da müßte man, wenn man sich an die strengen und segensreichen baupolizeilichen Vorschriften der neueren Zeit erinnert, eigentlich gesunde und gute Wohnungsverhältnisse vermuten; allein diese Häuser, in der geschlossenen Bauweise errichtet, tragen fast schon den Charakter der Mietskaserne; meist vierstöckig, beherbergen sie 12—20 Mietsparteien im Vorderhaus, 9—12 im Hinterhaus; dazu sind es vielfach Spekulationsbauten, die z. T. auswärtigen (!) Besitzern gehören, also Leuten, die nicht selten aus den Reihen des unsoliden Hausbesitzes stammen, d. h. die hohe Mieten aus den kleinen Leuten herauspressen; aber nicht das Geringste am Hause richten lassen wollen. Daher findet sich manches aus minderwertigem Material schlecht gebaute Haus, manches vernachlässigte Treppenhaus u. a., mit eingeschlagenen Fensterscheiben und wüsten, verkratzten Wänden, mit schlechten, unpraktischen, unfreundlichen Wohnungen und dennoch außerordentlich hohen Mietpreisen. Die Mieter freilich tun auch nicht viel, die Wohnungen in gutem Stand zu erhalten. Warum? Es kümmert sich niemand darum; und neben den schon angedeuteten Gründen der Unbildung, Gedankenlosigkeit usw. ist ein anderer Grund sicher das Folgende:

Es ist volkswirtschaftliche Theorie, daß der siebente Teil des Einkommens hinreichen muß, das Wohnungsbedürfnis zu bestreiten. Auch in den Schulen, in der Nürnberger Handelsschule für Mädchen z. B. und sonst noch wird man darüber belehrt, daß man nicht mehr als 14 % des Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben soll. Welch eine graue, längst veraltete, märchenhafte Theorie!

Denn die Prozentsätze des Einkommens, welche durch die Wohnungsmiete allein verschlungen werden, bewegen sich bei den Eltern meiner Schulkinder zwischen 10 und 47,5 (bzw. 50) Prozent. Die Hausbesitzer in ihren Eigenwohnungen, und 2 Familien, welche eine Dienstwohnung inne haben, also „frei“ wohnen, mitgerechnet, zahlen unter 14 % des Einkommens für die Wohnung nur 13 Familien. Aber 15 Familien zahlen zwischen 14 und 20 %; 16 Familien müssen gar 20—30 % des Einkommens für die

Miete hinlegen und 5 Familien opfern den Folgezuständen der ungehinderten Bodenspekulation gar 30, 30¹/₂, 38, 38¹/₂ und 47¹/₂ (bzw. 50) Prozent!! Das macht zum mindesten müde und gleichgültig gegen Wohnung und Hausherr.

* * *

Soll ich nun zusammenfassen, was diese Untersuchungen lehren können, so ist es dies:

Die wirtschaftliche Lage der gewerblichen Lohnarbeiter, aus denen sich 68 % der Eltern meiner Schulkinder rekrutieren, ist, nach den Lohnverhältnissen beurteilt, wie allgemein so auch hier, in einer aufsteigenden Entwicklung begriffen. Wenn aber die Erhöhung der Lebensführung damit nicht gleichen Schritt hält, wenn da in vielen Fällen sogar ein Rückschritt zu beobachten ist, wenn viele Eltern mit ihren Kindern in Not und Schmutz und Elend dahinleben, so hat dies einerseits seinen Grund darin, daß die Männer und vielfach noch mehr ihre Frauen es nicht verstehen, vernünftig zu wirtschaften, eine Kunst, die sie weder als Kinder zu Hause, noch in der Schule, noch unter ihrem eigenen „Kreuz“ gelernt haben; andererseits liegt aber in der Tat die Ursache vielfacher Familiennot darin, daß die Familien, hauptsächlich die kindergesegneten, nur über ein Einkommen verfügen, von dem ein zu großer Teil durch die Miete verzehrt wird, so daß der Rest gerade oder kaum hinreicht, nur die notwendigsten täglichen Bedürfnisse zu befriedigen. Nur wenige meiner Schulkinder genießen das Glück, Eltern zu haben, denen ihr Einkommen und ihre Vernunft es erlaubt, mit ihrer Familie ein menschenwürdiges Dasein zu führen, d. h. ihnen auch einen bescheidenen Anteil „an den Freuden des Lebens“, an den „Segnungen einer fortschreitenden Kultur und Bildung“ zu sichern.

* * *

So steht's also mit den äußeren Verhältnissen dieser Kinder.

Welche Schatten werfen nun diese sozialen Verhältnisse ins Familienleben, in die körperliche und geistige Entwicklung der Schulkinder und dadurch in den Unterricht? Die Beantwortung dieser Frage bezüglich des Unterrichts geht über die Interessensphäre dieses Blattes hinaus; ich will mich daher an dieser Stelle mit kurzen Andeutungen begnügen.

Der tiefste Schatten fürs Familienleben, aus dem viel anderes Unheil hervorquillt, ist die Übervölkerung der Familienwohnungen. Diese wird bedingt durch die Größenklasse der Wohnung, d. h. die Anzahl der Räume, und durch die Bewohnungsziffer, d. h. die Anzahl der Personen in diesen Räumen.

Nach der 15. Tabelle der Fürther amtlichen Wohnungserhebung sind die bewohnten Wohnungen nach der Zahl ihrer Räume unter Hinzurechnung der Küche in 10 Klassen geteilt, deren Anteile sehr verschieden sind. Wie in der amtlichen Tabelle 15, so stehen auch in meiner Tabelle allen Wohnungsklassen die 3räumigen Wohnungen voran, d. h. also die Wohnungen, welche aus je einem heizbaren und einem nicht heizbaren Zimmer und einer Küche bestehen. „Diese Größenklasse stellt“, nach der Instruktion der mittelfränkischen Regierung an die Ortspolizeibehörden und Wohnungskommissionen, „das Mindestmaß der Anforderungen an die Größe einer Familienwohnung dar“. In sie gehören 20 = 40 % der Wohnungen meiner Schüler. Die 4räumigen Wohnungen sind mit 19 = 38 % vertreten, die 5räumigen mit 5 = 10 %, die 6räumigen mit 2 = 4 %. Unter dem amtlichen Mindestmaß einer Familienwohnung bleiben 3 Wohnungen, d. i. 6 %, die nur aus einem heizbaren Raum, der zugleich als Küche dienen muß, und einem nicht heizbaren Raum bestehen. In diesen 3 letzten ungenügenden Wohnungen hausen 2 mal 5 und 1 mal 6 Personen. Die 3räumigen Wohnungen werden in 4 Fällen von nur 3 Personen (Vater, Mutter und Sohn) bewohnt; 2 mal wohnen in 3 Räumen 4 Personen, 5 mal 5 Personen, 1 mal 6 Personen, 3 mal 7, 4 mal 8 und 1 mal 10 Personen. Die 4räumigen Wohnungen waren 4 mal von 4 Personen, 3 mal von 5, 3 mal von 6, 2 mal von 7, 4 mal von 8, 1 mal von 9, 1 mal von 11, 1 mal von 12 Personen belegt. Die Bewohnungsziffer der mehr als 4räumigen Wohnungen ist meist 8, 9, 10 und 11 und nur 1 mal bei einer 5räumigen Wohnung 6. — Schlafburschen, Logisherren und Kostgänger (Knechte, Mägde usw.) fanden sich nur 9, wohl eine selten geringe Zahl; ich habe sie im einzelnen bei der Berechnung der Bewohnungsziffer unberücksichtigt gelassen.

Zu dieser Frage der Wohndichtigkeit heißt es im Bericht der hiesigen amtlichen Wohnungserhebung: „Nach der oberpolizeilichen Vorschrift für Mittelfranken über die Wohnungsaufsicht soll auf den Bewohner eines Raumes eine Mindest-

bodenfläche von 3 Quadratmeter kommen; diese würde aber kaum genügen, um ein Bett für einen Erwachsenen, Tisch, Stuhl und Schrank aufzustellen; für Bewegung bleibt dabei dem Bewohner kein Platz übrig. Als Mindestwohnfläche müssen 10 qm für den Bewohner, für eine Familienwohnung demnach mindestens 20 qm gerechnet werden. Über diese Mindestanforderung an Bodenfläche für den Bewohner gehen in Fürth die Mietwohnungen im Durchschnitt nicht viel hinaus, in den Mietwohnungen von 1—4 Zimmern, die nur 8,00—9,43 qm durchschnittlich für 1 Bewohner enthalten, wird aber selbst dieses geringe Maß nicht erreicht. Da nun die Mehrheit der Mietwohnungen in Fürth nur aus 3—4 Räumen besteht, ist zu folgern, **daß die Mehrheit der hiesigen Bevölkerung zu eng zusammengedrängt wohnt**“.

Wenn man nun, nach dem Vorgang Preußens, eine 3räumige Wohnung bei der Bewohnungsziffer 6, eine 4räumige bei der Bewohnungsziffer 7 (8) als überbevölkert betrachten will, was nicht zu niedrig gegriffen sein dürfte, wenn man die nachstehend angeführten Umstände in Betracht zieht, so läßt sich eine Überbevölkerung der elterlichen Wohnung für ca. 25 = 50% dieser Schulkinder (die nicht im Waisenhaus wohnen) behaupten. Das ist nicht weiter merkwürdig, sondern ist eben nur ein kleines Abbild eines allgemeinen Zustandes in Fürth — leider.

Der amtlichen Forderung, daß jede Familienwohnung mindestens 1 heizbares Zimmer enthalten müsse, entsprechen 27 Wohnungen; 2 heizbare Zimmer finden sich in 23 Wohnungen; über mehr als 2 heizbare Zimmer verfügt sonach keine Wohnung, wobei von Wirtsräumen (in 2 Fällen) abgesehen ist.

Im amtlichen Bericht über die hiesige Wohnungserhebung ist zu diesem Punkt folgende interessante und gerade für das Leben der Schulkinder bedeutungsvolle Bemerkung enthalten:

„Das Vorhandensein möglichst vieler heizbarer Räume ist von Wichtigkeit für die Behaglichkeit der Wohnung; denn je mehr solche zur Verfügung stehen, desto mehr können sich die Bewohner auf die Räume verteilen, können die Erwachsenen von den Kindern, die Gesunden von den Kranken sich absondern, während beim Vorhandensein nur eines einzigen heizbaren Zimmers zu befürchten steht, daß sich, besonders in der kälteren Jahreszeit, das ganze Familienleben beständig, bei Tag und Nacht, in dem einen heizbaren Raum bewegt, ja bewegen muß, selbst wenn Krankheit und ähnliche Ursachen eine räumliche Trennung nötig

machen würden. Die Notwendigkeit, in diesem Zimmer auch noch zu kochen, oder die noch härtere, dieses Zimmer weiter zu vermieten, kann für die Gesundheit der darin Lebenden nur ungünstige Folgen nach sich ziehen“. Auf die Verhältnisse meiner Schüler angewandt, steht diese Möglichkeit nicht bloß „zu befürchten“, sondern trifft tatsächlich in den 27 Fällen notwendigerweise zu, wo nur 1 heizbares Zimmer vorhanden ist und so faktisch auch in sämtlichen 23 anderen Fällen; denn sämtliche Familien leben im Winter in einem heizbaren Raume, da sie wirtschaftlich nicht in der Lage sind, 2 Zimmer zu heizen. Dieser eine Raum, oft von beängstigender Enge und gleichviel ob Küche oder sog. Wohnzimmer, dient in 41 Fällen zugleich als Raum (Küche) zur Speisebereitung für 246 Personen, die sich den ganzen Tag über darin aufhalten; und 22 mal muß dieser nämliche Wohn- und Kochraum auch noch zum Schlafzimmer für 1—5 Personen, im ganzen für 50 Personen, erhalten. In der dunst- und kohlen-säuregeschwängerten, in kürzester Zeit vollständig verbrauchten Luft solcher Zimmer, die in 3 Fällen noch besonders verschlechtert wird durch Staub und Gerüche, die mit der Verrichtung gewisser Heimarbeiten (z. B. Bemalen von Zinnsoldaten mit Lackfarben, Bekleistern von Goldpapier usw.) verbunden sind, atmen und arbeiten also 41 = 68 % meiner Schulkinder außerhalb ihrer Schulzeit. Im selben Koch- und Wohnraum auch die Nacht hindurch schlafen müssen 7 der Kinder, und 4 weitere schlafen im Wohnzimmer; in dieser Hinsicht schlafen also 11 = 18 % der Kinder unter völlig unzureichenden hygienischen Bedingungen.

* * *

Ein ganz merkwürdiges Schlafzimmer traf ich in einem der eingeschulten Vororte an. Die Maße dieses „Zimmers“ betragen in der Länge 4,40 m, in der Breite 3,60, in der Höhe 2,36 m; eine feuchte, muffige Luft, mit Stalldünsten ekelerregend erfüllt, kann nur durch zwei schräg einander gegenüberliegende Löcher oder Guckfensterchen, jedes von der Größe eines Aktendeckels = 26 : 40 cm, erneuert werden. Kaum ein Sonnenstrahl fällt jahraus, jahrein in diesen Raum, der seinen „Schmuck“ durch Ackergeräte, Karren, Truhen und Schränke erfährt und in diesem „Loche“ schlafen nun Mutter und Sohn in einem Bett, belästigt

von zahlreichen Mückenschwärmen, die aus dem schräg unter dem „Zimmer“ liegenden Stall heraufliegen.

In einer anderen Wohnung, bestehend aus einer Stube, deren Wände dicker Schimmel bedeckte, Kammer und Küche, diente die feuchte Stube zugleich als Wohn-, Koch- und Schlafraum. Darin hauste eine Mutter mit 4 Kindern in zwei Betten. Als ich am heiligen Abend die Kinder besuchte, fand ich die beiden kleinen Mädchen (3- und 5jährig) krank im Bette liegend. Das Bett stand dicht neben einem Fenster, dessen eine Hälfte von oben bis unten total zerbrochen war. Die Frau hatte ein schleierdünnes Kattunstück an die Stelle der Glasscheibe genagelt. Der dünne Fetzen konnte natürlich nicht verhindern, daß der raue Dezemberwind mit heftigen Stößen hereindrang. Als die Familie vor einem halben Jahr im Sommer einzog, war das Fenster bereits zerbrochen; auch fehlten die Schlüssel zu Vorplatz und Zimmern und auch aus der Vorplatztüre war das Glas gerade über dem Türschloß herausgebrochen. Für diese „Wohnung“ zahlte die Frau 3 Mk. wöchentlich Miete und dieser Satz wurde im neuen Jahr auf 3,50 Mk., jetzt sogar auf 3,80 Mk. gesteigert. Dabei verdiente die Frau durch ihre Arbeit (Hantieren mit Säuren in einer Spiegelfabrik) 8 Mk. pro Woche! Es verblieben der 5köpfigen Familie also nur 5 Mk. bzw. 4,50 (4,20) Mk. zur Bestreitung aller Lebensbedürfnisse innerhalb einer Woche zur Winterszeit!

In einer dritten Wohnung traf ich die Mutter mit 5 Kindern in einer kleinen Küche, die von Schmutz förmlich starrte und jedem anderen Raume, einer Rumpelkammer z. B., ähnlicher sah, als einer Küche. Auf der Anrichte unter einem nicht zu schildernden Wust von Töpfen, Schüsseln u. dgl. lag ein Säugling in heftigen Krämpfen; die Kinder, schmutzig und halb bekleidet, hockten und standen herum, eines hatte die Mutter eben ins Badewasser gesetzt, wo es nun aus Leibeskräften schrie und zappelte. Der Wind fuhr mit heftigen Stößen um das leichtgebaute Haus und trieb fortgesetzt dicke Rauchwolken aus dem winzigen Herd, auf dem eine dürftige Mahlzeit kochte, ins Zimmer. Ein widerlicher, brenzlicher Gestank erfüllte den ganzen Raum; und da saß nun das Bürschchen aus meiner Klasse und sollte und wollte seine Hausaufgabe machen. Es kam und kommt bei ihm jedoch nie viel damit heraus — unter solchen Umständen! Auch in dieser Wohnung waren die unsauberen Betten um die

Mittagszeit noch nicht gemacht; die Frau konnte eben mit nichts fertig werden.

Wenn nun die Kinder, die unter Tags in so unzuträglichen Verhältnissen zu leben gezwungen sind, wenigstens nachts eine lange genug dauernde und ungestörte Ruhe in unverdorbener Luft genießen könnten! Aber auch diese Erholung von den Strapazen und mancherlei Mühseligkeiten ihres armen Lebens ist ihnen selten gegönnt, nicht einmal was die Dauer des Nachtschlafes anbelangt.

Axel Kay hat (zitiert nach Michel-Menden „Wohn- und Schlafverhältnisse meiner Schüler“, Bodenreform, Zeitschr., 18. Jahrg., Nr. 22) folgende Zahlen für die Schlafzeit der Kinder aufgestellt:

Altersklasse nach dem Lebensjahr	Zeit des Zubettegehens und Aufstehens		Schlafdauer in Stunden
	abends Uhr	morgens Uhr	
7. bis 9. Jahr	8	7	11
10. u. 11. „	8—9	7	10—11
12. u. 13. „	9	7	10
14. „	9 $\frac{1}{2}$	7	9 $\frac{1}{2}$

Dies sind Normalschlafzeiten für gesunde und wohlgenährte Kinder. Aber kranke, schwächliche, unterernährte, blutarme und solche Kinder, die durch Arbeit oder Spiel stark ermüdet sind, müssen 1—1 $\frac{1}{2}$ Stunden länger schlafen.

Diesen Forderungen gemäß schlafen von den 60 Kindern meiner Klasse:

I. normal:

a) gesunde Kinder 16 }
 b) schwache und kränkliche 16 } 32 = 54 %.

II. nicht normal:

a) gesunde Kinder 11 }
 b) schwache und kränkliche 17 } 28 = 46 %.

Die geringste Schlafdauer ist 8 $\frac{1}{2}$ Stunden, die höchste 12 Stunden.

Im Durchschnitt schlafen die Kinder 10 $\frac{1}{2}$ Stunden. Es herrscht nur in wenigen Familien strenge Regelmäßigkeit im

Zubettgehen der Kinder. Oft dürfen die Kinder leider bis tief in die Nacht aufbleiben, ohne daß solche Schlafverkürzungen am anderen Tag durch vermehrten Schlaf wieder eingebracht würden. In der Regel gehen die Kinder gleichzeitig mit den Eltern zu Bett (bzw. mit der Mutter). Aufstehen müssen die meisten Kinder erst um 7 Uhr. Die Kinder in den ländlichen Vororten stehen des Schulwegs halber eine halbe Stunde früher auf. Wegen der Notwendigkeit gewerblicher Kinderarbeit braucht sich glücklicherweise keines der Kinder den so nötigen Nachtschlaf verkürzen zu lassen.

Die Schlafräumverhältnisse sind neben der genügenden Schlafdauer und der Bequemlichkeit und Sauberkeit der Lagerstätte die wichtigste Bedingung, dem Nachtschlaf der Kinder diejenige Wirkung zu sichern, die er für die körperliche und geistige Entwicklung und Gesundheit der Jugend notwendig haben sollte. Die Verhältnisse des Schlafrumes, nach seiner Lage, Größe und Verwendung, nach Anzahl der Betten und Schläfer bedingen die Menge und Güte der Atemluft, die dem einzelnen Schulkind die Nacht über als „Schlaf Luft“ dient.

„Reine“ Schlafzimmer, d. h. Zimmer mit Betten, welche nur dem Nachtschlaf dienen, waren es 49. Die übrigen 11 Schlafzimmer waren „sonstige“ Räume (Küche, Wohnzimmer, Garderobe usw.). In Mansardenzimmern schliefen 11 Knaben der Klasse.

Die Zahl der Betten in den Schlafräumen schwankte zwischen 1 und 4.

Die Zahl der Schläfer betrug in dem Schlafzimmer je eines Knaben der Klasse:

- | | |
|-------------------------------|------|
| a) Erwachsene (über 10 Jahre) | 1—4, |
| b) Kinder (unter 10 Jahren) | 1—6, |

wobei die Waisenknaben, die zu 42 in einem Saal schlafen, außer Betracht gelassen sind.

In einem der ungünstigsten Fälle schliefen in einem dunklen, leicht feuchten Raum mit nur einem kleinen Fenster und einer Länge von 4,7 m, einer Breite von 3,2 und einer Höhe von 2,23 m (amtliches Mindestmaß 2,50 m) 4 Erwachsene und 3 Kinder; da für eine erwachsene Person das doppelte an Luftraum eines Kindes gerechnet werden muß, so kommen hier $4 \times 2 + 3 = 11$ Köpfe in Betracht; auf ein Kind fällt also ein Luftraum von nur 3 cbm.

Nach der mittelfränkischen oberpolizeilichen Vorschrift vom 20. Mai 1903 ist als „Mindestluftraum“ in Schlafzimmern für Er-

wachsene über 10 Jahren eine Luftmenge von 10 cbm, als „Normal-luftraum“ eine solche von 15 cbm, für Kinder unter 10 Jahren je die Hälfte gefordert. (NB. Im Nürnberger Zellengefängnis verlangt die Vorschrift 28 cbm!) „... es muß verlangt werden, daß die vorhandene Luftmenge in den Schlafräumen wirklich 10 cbm beträgt und daß sie nicht durch Einrichtung der Schlafräume noch verringert wird, z. B. durch Betten, Schränke, Öfen, Möbel u. dgl., die auch bei bescheidenster Ausstattung in jedem Schlafraum mehrere Kubikmeter Luftraum versperren“. So der amtliche Fürther Wohnungsbericht. Bei den folgenden Angaben sind nur die reinen Raummaße, also Möbel u. a. nicht, berücksichtigt; es ist also von jeder Zahl eigentlich noch ein Bedeutendes abzuziehen.

Von den 60 Kindern meiner Klasse haben 39 Kinder 5 bis 9,9 cbm Luftraum, 9 Kinder unter 5 cbm Luftraum und 12 Kinder 10 cbm Luftraum und darüber für die Nacht. Der Durchschnitt für 1 Kind beträgt (also ohne Berücksichtigung der Luftraumverringernng durch Möbel) 7,5 cbm, also ist knapp der „Normal-luftraum“ (?) erreicht. Läßt man aber 5 außergewöhnlich günstige Fälle von über 26—25 cbm Luftraum, zusammen von 121 cbm, nicht mitzählen, so sinkt der Durchschnitt auf 6 cbm für ein Kind. Bei allen diesen Durchschnittszahlen muß man sich aber stets daran erinnern, daß solche Zahlen eine außerordentliche Verschiebung der realen Zahlgrenzen nach oben und unten zulassen.

* * *

Aber „bedürfen nicht gerade die Kinder für ihr Wachstum und Gedeihen besonders einer frischen, reinen Luft und kann ihnen solche in einem überfüllten Schlafzimmer zu teil werden? Die Kinder selbst verbrauchen die Stubenluft, wenn sie auch weniger Sauerstoff daraus einatmen, allein durch ihren längeren Aufenthalt im Zimmer ebenso gründlich, wie die Erwachsenen“. Und: „Die Überfüllung macht sich geltend... in dem hohen Grade der Säuglings- und sonstigen Kindersterblichkeit, da die Heilung jener Krankheiten durch die große Nähe vieler Menschen sehr erschwert, ihre Ausdehnung aber eben dadurch begünstigt wird und weil die Kinder im zartesten Alter den schädigenden Wirkungen einer verdorbenen Stubenluft am wenigsten Widerstand leisten können. Die bedenklichen Folgen der Überfüllung:

für die Erziehung zur Reinlichkeit und Ordnung, sowie ihre Schäden für die Fähigkeit zur Leistung körperlicher und geistiger Arbeit sind allgemein bekannt und die weitere Wirkung auf (Wirtshausbesuch, Alkoholmißbrauch bei den Erwachsenen) andere Störungen der Sittlichkeit, die alle zusammen wieder das wirtschaftliche Gedeihen der betreffenden Volkskreise beeinträchtigen, liegen nahe genug“.

Nach allem dem müßte angenommen werden, daß der gesundheitliche Zustand der Kinder meiner Klasse und damit im Zusammenhang ihre geistige Leistungsfähigkeit eine recht geringe sei. In der Tat trifft dies bei vielen Knaben zu, und es zeigen sich dann auffallende, aber allerdings selbstverständliche Übereinstimmungen zwischen den häuslichen Verhältnissen dieser Kinder und den Einträgen des Schularztes in ihre Gesundheitslisten. Bei der Mehrzahl der Kinder jedoch sind solche Tatsachen nicht vorhanden; bei einigen, allerdings besonders robusten Naturen können sogar ausgesprochene Gegensätze nach diesen beiden Richtungen festgestellt werden. Die gesunden Lebenskräfte sind eben in den unteren Schichten unseres Volkes noch außerordentlich gut und zäh, und es braucht uns vor dem drohenden Gespenst einer schnellen und starken Degenerierung unseres deutschen Volkes einstweilen noch nicht bange werden. Es sind aber auch alle übrigen Lebensumstände, die hier für die Kinder meiner Klasse nicht in Betracht kommen konnten, hervorragend günstige. Um nur eines hervorzuheben: die Kinder bewegen sich den ganzen Tag in ihrer außerschulischen Zeit in frischer, freier Landluft, könnten es wenigstens, in Folge der Lage des Viertels, in dem sie wohnen: ganz an der äußersten Peripherie des Stadtgebietes, zum größten Teil inmitten von Äckern oder auf hochgelegenen freien Flächen. Auch das mit allen Erfordernissen der neuzeitlichen Hygiene eingerichtete neue Pestalozzischulhaus erfreut sich einer glücklichen Höhenlage fast auf freiem Felde in ländlicher Stille und reiner, staubfreier Luft. Die Besonnungsverhältnisse lassen im ursächlichen Zusammenhange mit dieser freien Lage weder für das Schulhaus noch für die Schülerwohnungen kaum etwas zu wünschen übrig, und dasselbe gilt von der Möglichkeit einer freien Durchlüftung mit unverdorbener Luft aus erster Quelle.

Aber das alles sind mehr zufällige Bedingungen, die in absehbarer Zeit historisch geworden sein können. Und so bleibt im Hinblick auf die Zukunft dieser heranwachsenden Generation

doch ein im ganzen trübes Bild, zumal wenn wir nun zum Schluß noch einen Zug in das Gemälde einsetzen, der es erst so recht zu einem ernst und deutlich redenden macht:

„Die Wohnungsfrage“, sagt Prof. Dr. W. Rein in seiner Skizze „Ethik und Volkswirtschaft“ (Berlin, Verlag „Bodenreform“, Preis 0,50 Mk.), „ist eine in eminentem Sinne sittliche“. Nach Kenntnisnahme der folgenden Aufstellung wird das jedermann ohne weiteren Kommentar klar werden und niemand wird mehr fragen, was denn die Wohnung, diese äußere Umrahmung des Familienlebens, mit dem sittlichen Leben des einzelnen Menschen, mit der sittlichen Entwicklung des Schulkindes zu tun habe. Wenn auch die Unsitte des Zusammenschlafens bis weit in die Kreise des Mittelstandes verbreitet ist, wenn auch nicht jedes Lebensschifflein an dieser Klippe das erste Leck davon tragen muß, so dürfen wir doch wohl fragen: kann man der heranwachsenden Generation die Gefahr einer sittlichen Entgleisung nach der geschlechtlichen Seite hin näher bringen als dadurch?

Von den 60 Knaben schlafen nur 14 allein in einem Bette. Und unter diesen 14 befinden sich die 9 Knaben des Waisenhauses! Muß heute ein Kind erst Waisenkind sein, um die Wohltat eines Nachtlagers für sich allein genießen zu dürfen?!

Die übrigen 46 Knaben der Klasse genießen diese Wohltat einer bequemen Lagerstätte und einer ungestörten Nachtruhe nicht. Es schlafen:

Zu Zweien:

A) Beim Vater	6 Knaben
B) Bei der Mutter	6 „
C) Bei Geschwistern gleichen Geschlechts	
a) bis zu 8 Jahren	6 „
b) bis zu 13 „	6 „
c) über 14 „	3 „
D) Bei Geschwistern anderen Geschlechts	
a) bis zu 8 Jahren	3 „
b) bis zu 14 „	6 „
c) über 14 „	2 „
E) Bei sonstigen Hausgenossen (Tante, Onkel, Cousine usw.)	4 „

Zu Dreien:

- | | |
|---|----------|
| A) Mit Personen gleichen Geschlechts | 2 Knaben |
| B) Mit Personen verschiedenen Geschlechts | 1 Knabe |

Zu Vieren:

- | | |
|---|-----|
| Mit Personen verschiedenen Geschlechts und zwar mit 1 Bruder und 2 Schwestern | 1 „ |
|---|-----|

Die Oberschwester des Waisenhauses erzählte mir, daß neue Zöglinge, die eben erst eingeliefert werden, mitunter heftig weinen, daß aber die Tränen in den meisten Fällen sofort vor einem sonnigen Lächeln des Kindes versiegen, wenn man es in den hellen Schlafsaal führt und ihm sagt: „Sieh', dieses Bettchen gehört Dir nun immer ganz allein!“

Dieses und die letzten Zusammenstellungen eröffnen denn doch merkwürdige Perspektiven in das heutige „Kinderland“ . . .

Und die Kenntnis auch aller dieser Verhältnisse ist nötig, wenn man pädagogisch erfolgreich und einigermaßen gerecht wirken will. Kennt man sie nicht, so ist das erzieherische und hauptsächlich auch das ethische Wirken im wesentlichen oft nichts anderes als ein Herumfahren mit der Stange im blinden Nebel.

Das Groß-Berlin der Zukunft?

Von

Architekt **Hermann Jansen**,
Herausgeber des „Baumeisters“, Berlin.

Über den künftigen Zuschnitt Groß-Berlins, der Hauptstadt des Reiches, dürften nur wenige sich beizeiten Klarheit verschafft haben, weder Behörden noch Private. Die einen sahen die Sache als eine in jeder Hinsicht gesicherte an, da ja Berlin als die künftige schönste Stadt von hoher Stelle nominiert worden war; die anderen standen ihr interesse- und verständnislos gegenüber und dies ist leider, wie bei allen großen und schwerwiegenden

Problemen, die weit überwiegende Mehrzahl, und wieder andere hatten ein Interesse an diesem urteilslosen Optimismus sowohl wie an der sündhaften Gleichgültigkeit und blieben als rücksichtslose Egoisten wie immer die tertii gaudentes.

Wir meinen die allzeit rührigen Bodenspekulanten. Nur eine ganz kleine Minderheit stand auf der Gegenseite: Leute mit klugem Weitblick, offenem Auge für die Entwicklung der Dinge und selbstlosem Streben, um in gerechter, der Allgemeinheit dienender Weise den Grund und Boden zu verwerten.

Diese Gruppe dürfte Veranlassung haben mit einiger Genugtuung von einem Ereignisse Notiz zu nehmen, welches in weitesten Kreisen der Hauptstadt und des Reiches allgemeine Bestürzung hervorrief, nämlich von der Art und Zahl der Bebauungspläne, denen Groß-Berlin ausgeliefert werden soll, resp. zum Teil schon ausgeliefert ist. Genugtuung deshalb, wie sie seit Jahren vor dem traurigen Resultat warnten, vor das wir jetzt gestellt sind und das als die Summe von so viel Einzelercheinungen sich in dieser Weise mit eherner Notwendigkeit verdichten mußte.

Diese Bebauungspläne sind auf Anregung des bekannten hiesigen Städtebauers Prof. Theod. Goecke (der betreffende Ausschuß stand unter Leitung von Geheimrat O. March) nach zweijähriger Arbeit von den Architekten Berlins, speziell der Vereinigung Berliner Architekten, zusammengetragen worden und zum ersten Male jetzt der weitesten Öffentlichkeit in diesem Zusammenhang vorgeführt.

Die selten mühsame Arbeit bestand darin, daß aus dem in Betracht kommenden Gebiete von rund 200 000 ha die sämtlichen bestehenden Pläne zu sammeln und in einheitlichem Maßstabe (1 : 25 000 und 1 : 10 000) aufzuzeichnen waren. Dies Zusammentragen wurde noch dadurch komplizierter, daß es sich um 176 (!) Gemeinden Groß-Berlins handelte, deren einzelne Pläne nötig waren; hierzu kommt noch der Fiskus, besonders der Forstfiskus und die zahllosen Terraingesellschaften, welche eine seltene Rührigkeit leider bereits hinter sich haben.¹⁾

Die ungewöhnliche, bisher ungekannte Größe des Wett-

¹⁾ Die Herstellung der gesamten Unterlagen zum Wettbewerb, die über 40 000 Mk. Herstellungskosten erforderten, wurde bekanntlich von Regierungsbaumeister Heimann und nach seiner Erkrankung von dem Architekten Herm. Jansen in einem größeren Sonderbureau geleitet und zwar ehrenamtlich.

bewerbs geht schon aus der Summe der hierfür ausgeworfenen Mittel hervor (165 000 Mk.), von welchen allein ca. 40 000 Mk. für die Herstellung der genauen technischen Unterlagen nötig wurden. In das fragliche Gebiet, das von Wildpark bis zu den Müggelbergen und von Bernau bis Zeuthen-Philippsthal reicht, wurden die bereits definitiv festgelegten, d. h. von der Regierung offiziell genehmigten Bebauungspläne in die Unterlagen 1:25 000 in roten Linien eingezeichnet, die bereits aufgestellten, aber noch nicht sanktionierten — es sind nur noch sehr wenige — sind punktiert worden. Durch diese aktenmäßige Darlegung haben die Architekten zum eigenen Entsetzen und zum Entsetzen aller Beteiligten den Schleier von dem stillen Werdegang fortgezogen und lassen hier zum ersten Male das offizielle Aktenmaterial Rechenschaft über das heutige, wahre Aussehen von Groß-Berlin in seiner städtebaulichen Gestaltung geben. Es liegt ein bereits vollständig geschlossenes Netz um Berlin und seine Vororte, wie es in dieser krassen Ausdehnung bisher noch nie zum Bewußtsein gebracht war.

Mehrfach war schon behördlicherseits der Versuch unternommen worden das Riesenmaterial zu meistern; aber es blieb Sisyphusarbeit. Begeisterung für ein großes nationales Werk, analog den Großtaten, wie sie andere Großstädte auf diesem Gebiete bisher vollführten: London, Wien und vor allem amerikanische Städte wie Washington, New York, S. Franzisko usw., rief die Architekten auf den Plan. Sie wollten Schönheit, Luft und Bewegungsfähigkeit in den Koloß tragen, wollten einen prächtigen Wald und Wiesengürtel um ihn legen und aus ihm ein wohlgeordnetes Gebilde schaffen — aber statt dessen fanden sie als vollendete Tatsache bei und durch dieses Zusammentragen der Bebauungspläne einen zum Krüppel geschlagenen Riesen, dessen Einzelteile weder als solche von irgendwelchem Werte sind, noch dessen Gesamtorganismus die bescheidenste Lebensfähigkeit erhoffen ließ.

Allenthalben findet sich ein ganz unüberlegtes, schematisches Aneinandergliedern von Bebauungsplänen, von denen die meisten gar nicht kläglicher ausfallen konnten; von irgendwelcher Rücksicht auf Örtlichkeit, Bahnlinien, überhaupt Kunst im Städtebau, wie sie seinem heutigen Stande entspricht, auch nicht entfernt zu reden.

Selbst beim Versagen all dieser Eigenschaften wäre es doch

das nächstliegende gewesen, wenigstens auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen, seine Straßen mit jenen in Einklang zu bringen und für entsprechenden Durchgang der Hauptstraßen zu sorgen. Letztere, mit dem schönen Titel „Prachtstraße“ dekoriert, ziehen sich von einem Ende der Gemeinde zum anderen und verlaufen dann tapfer im Sande oder in irgendeiner Nebenstraße. Von großzügigen Hauptverkehrslinien, wie sie der Millionenverkehr einer Großstadt erfordert, ist ganz und gar zu schweigen, weder für Straßen- noch für Schnellverkehr.

Höhere gesundheitliche und ästhetische Grundsätze schieden erst recht bei diesem egoistischen Sondervorgehen aus, und genügend große Teile für Erholungsplätze, Parkstraßen, Volksgärten freizulassen, lag natürlich ganz außerhalb des Interesses der Spekulanten, welche ein Maximum von Bauland herauszuschlachten als alleiniges Ziel erstrebten.

Dies plan- und kunstlose Aufteilungsresultat läßt es heute fast unmöglich scheinen, aus diesem Wirrsal noch eine Einheit wiederherstellen; rein künstlerische Arbeit in der Art der Straßenführung, der Platzanlagen, der Nebeneinanderordnung von Straßen der verschiedenen Gattungen scheidet für die meisten Bezirke überhaupt aus. Es heißt jetzt nur noch retten, was zu retten ist.

Die Naturschönheiten der Umgebung, besonders die volkstümlich gewordenen, wie die Ufer der Havel und Spree vor den Toren Berlins, die großen Seen, der Grunewald, die Müggelberge, Wuhlheide, das Tempelhofer Feld, sie alle sind uneingeschränkter Nutznießung der von dem Naturgenuß immer mehr zurückgedrängten Großstadtbevölkerung zu sichern. Vor allem muß Bedacht darauf genommen werden, daß diese nicht als seltene Gelegenheitsgenüsse, sondern als dem Normalgebrauche dienende Erholungsplätze mit ihrer Bewegungsmöglichkeit und Luftreservoir angeesehen und behandelt werden.

Denn was soll alles so hoch und teuer seitens der Regierung versicherte Verständnis für die Bewegungsfähigkeit der heranwachsenden Jugend, was soll die scheinbare Förderung von Sport und Turnen, wenn wir den Jüngern desselben den Boden hierzu unter den Füßen wegziehen, ihnen einerseits für die jetzigen Spielplätze — leider zumeist nur öde, schattenlose, brachliegende Bauplätze — keinen geeigneten Ersatz in erreichbarer Nähe schaffen, andererseits ihnen draußen in der freien Landschaft die

Gelegenheit zum Bewegen und Ausruhen nehmen? Der Fiskus gibt mit der einen Hand, um mit der anderen zu nehmen; so z. B. erbaut der Staat für die höheren Schulen u. a. am kleinen Wannsee Bootshäuser; sehr lobenswert! Gleichzeitig aber beeilt sich der Forstfiskus, das letzte freie Gelände dort loszuschlagen, so daß den Ruderern jede Möglichkeit hier im stillen Winkel zum Landen und Niederlassen in der freien Natur genommen ist; sie, welche doch aus der schlechten Luft der Großstadtbehausungen und Kneipen herausgeholt werden sollen, sind hier wieder auf die immer schlechter werdenden Biergärten angewiesen. Dasselbe gilt von der Mehrzahl der durch die Ruderer bevorzugten kleineren Seen, dasselbe von den Spiel- und Turnplätzen.

Wie viel laufende Meter Uferland sind an der Oberspree, dem Lieblingsziel der Berliner, diesem Zwecke dienstbar? Hier kann nicht der Architekt allein brauchbare Vorschläge machen, hier muß der Volkswirtschaftler einsetzen.

Es muß ausdrücklich betont werden, daß die Erholungsgelände in möglichster Nähe des Stadtzentrums bleiben, da nicht jeder Geld und vor allem Zeit hat, entfernte Erholungsplätze regelmäßig aufzusuchen. Sind solche nur draußen ganz an der Peripherie gelegen, analog dem Kahlenberg in Wien mit enormem Hinterland an alten Laubwaldungen, so müssen diese durch direkte Schnellbahnen erreichbar sein, nicht durch Klingelbahnen mit einem Dutzend und mehr Haltestellen, wie die Berliner Stadt- und Wannseebahn zurzeit es noch ist.

Um Großzügigkeit zu erlangen, müßte unter Führung der Stadt Berlin ein einheitliches Netz gelegt werden. Ist selbiges nicht definitiv festgelegt, bleibt eine städtebauliche Aufteilung irgendeines Außengeländes doch eine rein akademische Arbeit.

Dieser Fall wird sich noch häufig wiederholen. Denn hat ein Finanzkonsortium die Hand auf größere Ländereien gelegt, z. B. Dahlem, Teltowkanal, Heerstraße, Pichelswerder, wird es Sorge tragen, daß es durch eine Schnellbahn bald erschlossen wird. Und gerade das Umgekehrte müßte der Fall sein. Staat oder Stadt müßten eine Schnellbahn zu irgendeinem geeigneten Gelände hinausleiten und dieses, mit den geeigneten Bauverordnungen belegt, einer gesunden Spekulation erschließen. Ferner ist es Aufgabe der Verwaltungen, dafür zu sorgen, daß diese Bahnverbindungen nicht nur ad hoc entstehen, sondern nach höheren Gesichtspunkten für möglichst weitgehende Bedürfnisse

gebaut werden. Sonst wiederholt sich hier im großen, was wir im kleineren Maßstabe bei der Aufstellung der Bebauungspläne von Groß-Berlin zu beklagen haben, wo eben jede Einheitlichkeit und Rücksicht auf die Gesamtheit und die Nachbarn vermißt wird. Wie außerordentlich weit diese Bebauung schon vorgeschritten ist, beweist wiederum der Plan 1:25 000, z. B. den Süden von Berlin. Hier umgibt die Stadt bereits ein geschlossener, fester Ring von Gemeinden mit bereits offiziell genehmigten Bebauungsplänen: Halensee, Grunewald (hierzu kommt noch das Gelände zu beiden Seiten der Döberitzer Heerstraße, südöstlich bis Hundekehlensee und von diesem bis fast zum Riemersee von Dahlem aus greifend), Dahlem, Steglitz, Südende, Tempelhof-Mariendorf, Britz, Nieder-Schönweide-Baumschulenweg bis zur Spree.

Nicht genug damit, folgt unmittelbar auf diese erste Peripherie eine zweite dicht auf, ohne einen Quadratmeter Freiland vorzusehen, von zum Teil schon ganz besiedelten Gemeinden in einem Abstandsradius von ca. 12 - 14 km ab Zentrum Berlins, also Leipziger Platz. Es sind dies: Schlachtensee, Zehlendorf, Teltow (mit leider heute schon ganz genehmigtem Gesamtplan), Lichterfelde, Marienfelde, Buckow, Rudow, Alt-Glienicke, Bohnsdorf, Grünau a. d. Spree, eine ungefähre, ununterbrochene (ausgenommen Lankwitz und S. Schöneberg) Peripherie von ca. 30 km, eine Riesenwelle in diesem endlosen Häusermeere. Und auch damit nicht genug, greift dies alles erdrückende Riesenmeer dem Polypen gleich noch weiter aus, vor allem an den einzelnen Bahnlinien (z. B. Zossen bis auf 25 km ab Leipziger Platz), sogar an den Wasserläufen, wie Spree und Dahme, die bis hinauf nach dem reizvollen Schmökwitz und Erkner nach dem elendesten, rigorosesten Plane ausgebaut respektive ausgeschlachtet werden, den menschliche Phantasie ersinnen kann. Abgesehen davon, daß der freie Verkehr radikal von den Ufern abgedrängt wird, daß von Uferstraßen ganz oder teilweise keine Rede ist, ist die Straßenführung eine derartig jammervolle, daß man klagend sich fragt, wie es möglich ist, daß die preußische Regierung dazu ihre gesetzlich nötige Einwilligung geben konnte, sie, die in gleichem Atemzuge Heimatschutz und Denkmalpflege soviel Interesse entgegenbringt.

Warum hatte es hier wie im Südosten solche Eile mit der Genehmigung der Gesamtbebauungspläne? Warum genügte

nicht ein Teil derselben oder nur die Hauptverkehrslinien? Man nenne doch von allen hier aufgezählten Plänen im Süden Berlins — also nur $\frac{1}{3}$ von Gesamt-Groß-Berlin — einen einzigen (mit Ausnahme etwa von Zehlendorf, Nikolassee), der auch nur den bescheidensten hygienischen und künstlerischen Ansprüchen genügt! Man weise doch bei einem einzigen Plane nach, daß er in gemeinsamer Arbeit mit dem Nachbarn sich zu gemeinsamem Opfer für Ästhetik und Gemeinwohl vereinigte! Wo sind u. a. die Parks, die Parkstraßen, Spielplätze, Volksgärten, deren doch die demnächst dort angesiedelte Bevölkerung nicht ent-raten kann?

Waren die Interessenten an solcher Planfertigung nicht willig, mußten von Regierungswegen sie hierzu gezwungen werden. Wir rechnen uns nicht denen zu, die statt der Selbsthilfe stets nach Polizei und Regierung rufen; aber wenn hier die Regierung sich in mehreren Instanzen die ausdrückliche Genehmigung der Pläne vorbehielt, kann sie sich heute der Verantwortung für das an-gerichtete Unheil nicht entziehen, heute, wo wir seit mehr als zwanzig Jahren den Städtebau, der seit Camillo Sittes Aufsehen erregendem Buche in eine neue Epoche eintrat, als eine künst-lerische Arbeit ansehen. Gerade hier wäre die beste Gelegenheit gewesen zur liebevollen Kleinarbeit, hier hätte versucht werden müssen, wenigstens einer Anzahl Gemeinden zu brauchbaren Bebauungsplänen zu verhelfen; aber wo sie hier alle mißraten sind, muß doch das System die Schuld tragen.

Der am meisten diskutierte Punkt ist die Polizeivorschrift betreffend die Größe des zu bebauenden Grundstückes und vor allem die Höhe der Gebäude draußen an der Peripherie Groß-Berlins. Der normale Menschenverstand sagt sich, je weiter vom Zentrum entfernt, je weniger hoch dürfen die Häuser werden, also ein Maximum von drei Geschossen inklusive Erdgeschoß.

Aber außer dem eigentlichen Berlin und den direkt anschließenden großen Städten, wie Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf usw. umgeben es viele Gemeinden, die allmählich zu Städten auswuchsen und die mithin die Rechte solcher betreffs Hochbauens ihrer Häuser verlangten. Juristisch wird diese Frage sehr kritisch sein; aber quod licet Jovi, non licet bovi konnte hier in besonderem Maße gesagt werden. Ein politisches Groß-Berlin wird wohl nur eine Frage der Zeit sein. Wirt-



schafflich und verkehrstechnisch entwickelte dieser Zustand sich schon längst. Das jetzige eigentliche Berlin nebst den genannten größeren Städten konnte als eigentliche City der Zukunft solche Ausnahme Gesetze betreffend vier und fünf Geschosse zur Not beanspruchen, keinesfalls aber die Gemeinden und kleineren Städte, die zirka schon 20 km und mehr draußen liegen.

Regierungs- und Baurat Oehmke hat in seiner trefflichen Schrift „Bauordnung für Großstadterweiterungen und Weiträumigkeit“ eingehend bereits vor einigen Jahren die ungünstige Einwirkung der Bauordnungen geschildert.

Während das Gebiet des Stadtbezirks Berlin (6325 ha) und das der innerhalb der Ringbahn gelegenen Vororte (3000 ha) mit fünfgeschossiger Bebauung ca. 9325 ha groß ist (Wien nur 2890 ha), beträgt der hieran anschließende Bezirk mit viergeschossiger Bebauung von Groß-Berlin bereits 40587 ha (!), also das 20fache von Wien mit 1900 ha. Auf diese 40587 ha der Berliner viergeschossigen Vorortzone kommen bei einer Durchschnittsbesiedelung von nur 300 Menschen auf 1 ha nicht weniger als 12 Millionen Bewohner, eine Zahl, die wenn überhaupt, dann erst in fernster Zeit erreicht wird.

Auf diese Utopie ist der heutige Bebauungsplan von Groß-Berlin festgenagelt.

Auf 1 ha Hausfläche entfielen 1895 in Berlin 745, in Köln mit seiner engen Altstadt nur 305 Einwohner. Auf solche Einpferchung im Innern hätte mindestens ein nur wenig oder gar nicht besiedelter Außenring folgen müssen. Die Weiträumigkeit von Groß-Berlin ist aber geringer, als diejenige aller deutschen Großstädte es sein wird und geringer als die gegenwärtigen und zukünftigen Gesamtstadtbezirke von London. Anstatt es nun bei diesem Riesenüberfluß an Mietskasernengrundstücken bewendet sein zu lassen und eher zu kassieren, was über den absehbaren Bedarf hinausging, ließ die Regierung sogar 1903 eine neue Bauordnung folgen, die noch verhängnisvoller wurde und auch den letzten Rest der landhausmäßigen Bebauung der viergeschossigen, geschlossenen Bauweise preisgab. Warum dieser das ganze Architekturbild der weitesten Umgebung Groß-Berlins ruinierende Schritt erfolgte — niemand weiß es.

Der Gang der Entwicklung ist oft anders, als das Gesetz es ahnen ließ: auch Fehler können gemacht werden. Aber unerlaubt ist es, einen Fehler mit einem größeren wett zu machen.

Friedenau, der größte Teil Mariendorfs, Tempelhof, Johannisthal, Adlershof, Teile von Steglitz, Schmargendorf und sogar so reizvoll gelegene Orte wie Treptow und Grünau (alles nur Gemeinden im Süden Berlins, zu denen noch die nördlichen kommen), sie mußten alle daran glauben und für immer ihren bisherigen Landhauscharakter einbüßen. Armes Berlin, du Stiefkind der Regierung und der Gesetze! Sogar noch außerhalb des dem Wettbewerbe zugrunde liegenden Gebietes von 25—30 km Radius ab Leipziger Platz finden sich z. B. zwischen Berlin und Frankfurt a. O. Riesenländereien, ca. 7600 ha (Berlin nur 6300 ha), für welche ebenfalls die erste unglückliche Bauklasse schon gestattet ist, der unbegrenzten Preistreibung des Bodens sowie der Mietskaserne also meilenweit Tür und Tore geöffnet sind. Wie weit der Fiskus den Gemeinden und Privaten mit bösem Beispiele in der Art des Terrainverkaufs sonst vorangeht, ist hier nicht der Ort, näher darzutun; das gehört zur Bodenpolitik.

Gesetzt den Fall, er könne seine Preise für die Gemeinden beliebig, ja unerschwinglich hochtreiben, auf keinen Fall darf er für sich die Rechte beanspruchen ihnen außerdem noch Bauungspläne auszuliefern, die jeglicher Anforderung an Hygiene und Ästhetik Hohn sprechen und deren Schäden an Leib und Seele auszumerzen spätere Generationen auch mit den aller schwersten Opfern nicht imstande sein werden. Über die baulichen Schöpfungen unserer Tage wird eine höher entwickelte, anders denkende Zeit kurz hinwegschreiten und sie durch bessere ersetzen, da sie meist nicht den Stempel der Ewigkeit tragen; bei den Bauungsplänen handelt es sich aber um dauernde Werke, an welche also der höchste Maßstab anzulegen ist!

Abgesehen davon, daß die erst jüngst dort weit draußen entstandenen Landhäuser von diesen menschenstarrenden Häusern ringsum eingesperrt und erdrückt werden, schließen die obengenannten viergeschossigen, durch die Spekulation selbstverständlich bis zum letzten Zentimeter hochgeschraubten Kasten mit den verstümmelten Dachgebilden eine architektonische Wirkung im einzelnen und besonders im Straßen- und Stadtbilde völlig aus.

Wo solch starre Linie des Hauptgesimses rücksichtslos in 18 m Höhe gespensterhaft über dem Bürgersteig endlos dahergeht, rastlos verfolgt von dem parallelen Gegenüber — dazu noch in kunstlos und monoton gezogenen Straßenwandungen: da hört

die Baukunst als solche endgültig auf. Alle Mühen, alle Opfer sind dort vergeblich. Dieser Rückschlag macht sich jetzt schon bemerkbar, ehe noch der innerste Ring sich schließt. Charlottenburg, Rixdorf, Wilmersdorf mühen sich krampfhaft, der weiteren Verunstaltung des Straßenbildes einen Riegel vorzuschieben. Sie versuchen's mit künstlerisch schaffenden Architekten; sie schreiben Wettbewerbe aus. Leider halbe Arbeit! Statt das Übel an der Wurzel zu fassen und die unsinnige Viergeschoßbauweise wenigstens aus einem Teile der Stadt zu verbannen, tasten sie auf aussichtslosen Pfaden. Nur durch eine von künstlerischen Gesichtspunkten geleitete Verteilung der Gebäudehöhen in den einzelnen Stadtbezirken und eine harmonische Abstufung der betreffenden Gebäude teils in geschlossener, teils in offener Bauweise auf Grund eines städtebaulich wertvollen Bebauungsplanes läßt sich diejenige architektonische Wirkung erzielen, welche diese Verwaltungen erhoffen. Riesenflächen sind eben baukünstlerisch nur durch eine solche von großen Gesichtspunkten geleitete Bebauung, nicht aber durch einen mehr oder weniger überflüssigen Formalismus zu meistern. Zu diesem doch so naheliegenden Schlusse sollten doch die betreffenden Gemeinden leicht kommen und sich daraufhin 10 mal und 20 mal überlegen, ob die Bauordnung, die ihren Bezirken aufgenötigt ist, die richtige und eine für den einzelnen und für die Gesamtheit zuträgliche ist.

Fort mit diesen Bauordnungen, die nur ein Bleigewicht an den Füßen einer vernunftgemäßen Entwicklung der neu zu erschließenden Gelände, wie vor allem der alten Stadtteile sind, denen eine gesunde Konkurrenz mit billigen, menschenwürdigen Wohnungsmöglichkeiten bei Gott nichts schaden kann.

Gelingt es nicht, diese unseligen Bauordnungen mit kühnem Federstrich alle über Bord zu werfen, desgleichen die mit ihnen belasteten sowieso schon mißratenen noch unausgeführten Bebauungspläne in diesem Riesengebiete von 2000 qkm, so vollzieht sich vor unseren Augen eine Katastrophe, deren Folgen und Umfang sich gar nicht abschätzen läßt.

Gegen diese Gefahr, die außer Berlin den meisten Gemeinden unseres Vaterlandes in ähnlicher Weise droht, zäh und unermüdlich anzukämpfen, dürfte Pflicht der Berufenen bleiben.

II. Dokumente der Bodenreform.

1. Organisation des Realkredits.

Ausführungsbestimmungen zu dem Gesetz betreffend die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

A.

Nachdem die Verordnung vom 23. März 1908¹⁾ das Gesetz betreffend die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, vom 20. August 1906²⁾ für die in der Verordnung bezeichneten Landesteile — Provinz Ostpreußen sowie die zum Kreise Rosenberg gehörigen ehemaligen Erbhauptämter Schömberg und Deutsch-Eylau der Provinz Westpreußen — mit Wirkung vom 15. März 1908 an in Kraft gesetzt worden ist, hat dazu der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten im Einvernehmen mit dem Justizminister unterm 4. April 1908 die folgenden Ausführungsbestimmungen erlassen:

1. Wird von einem Grundstückseigentümer die Erteilung der im

2 Abs. 2 des Gesetzes vorgesehenen Bescheinigung beantragt, so hat die Kreditanstalt zu prüfen, ob die im § 1 des Gesetzes bestimmten Erfordernisse vorliegen. Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen sind vom Eigentümer beizubringen. Gegebenenfalls ist die Bescheinigung dahin zu erteilen, daß das Grundstück ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück ist, und daß es von der die Bescheinigung ausstellenden Kreditanstalt beliehen werden darf.

Als land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind, abgesehen von Einzelgrundstücken dieser Art, alle Liegenschaften anzu-

¹⁾ Siehe „Jahrbuch der Bodenreform“ 1908, S. 105.

²⁾ Siehe „Jahrbuch der Bodenreform“ 1906, S. 282—287.

sehen, die eine ihrem Hauptzwecke nach der Land- oder Forstwirtschaft dienende Besitzung bilden (siehe Begründung des Gesetzes).

2. Die nach Eintragung der Verschuldungsgrenze gemäß § 5 Abs. 2 zu erteilende Bescheinigung ist dahin auszustellen, daß das zu belastende Grundstück bis zu einem ziffermäßig anzugebenden Betrage beliehen werden darf. Es wird besonders darauf hingewiesen, daß, wenn bei Feststellung dieses Betrages vorgehende Belastungen bereits berücksichtigt sind, dies in der Bescheinigung ersichtlich zu machen ist.

In der Bescheinigung braucht nicht immer der zurzeit zulässige Darlehnshöchstbetrag angegeben zu werden, zu dessen Feststellung unter Umständen eine besondere Taxierung des Grundstücks erforderlich ist. Vielmehr wird es für die Prüfung der Zulässigkeit einer Belastung häufig genügen, wenn die Kreditanstalt auf Grund des Grundsteuerreinertrags oder einer älteren Taxe bescheinigt, daß eine Beleihung des Grundstücks bis zu dem beantragten ziffermäßig anzugebenden Betrage jedenfalls satzungsgemäß zulässig sein würde.

Abgesehen von dem Falle des § 5 Abs. 4, ist zur Stellung des Antrags auf Erteilung der Bescheinigung nur der Eigentümer berechtigt.

Wird die Bescheinigung vom Amtsgericht erfordert (§ 5 Abs. 4), so darf ein Kostenvorschub nicht eingezogen werden.

3. Die im Falle der Zwangsversteigerung eines Grundstücks auf Ersuchen des Gerichts gemäß § 8 Nr. 3 zu erteilende Bescheinigung hat stets den zulässigen Darlehnshöchstbetrag anzugeben. Die Erledigung des Ersuchens des Gerichts ist nach Möglichkeit zu beschleunigen.

Die Kosten sind bei dem ersuchenden Gericht als Kosten des Verfahrens anzumelden.

4. Anträge auf Erteilung der Genehmigung zur Überschreitung der Verschuldungsgrenze können nur vom Grundstückseigentümer gestellt werden (§ 9 Abs. 2). Der Antrag ist bei dem durch königliche Verordnung bestimmten Kommissar anzubringen. Dieser hat zu prüfen, ob die beabsichtigte Belastung sich innerhalb der im § 9 Abs. 1 bestimmten Höchstgrenze hält. Das hierzu erforderliche Material (begl. Grundbuchblattabschrift, Bescheinigung der Kreditanstalt über den zulässigen Darlehnshöchstbetrag (ist vom Eigentümer) einzufordern. Ist die Höhe der Belastung darnach unzulässig, so ist der Antrag, sofern der Eigentümer ihn nicht entsprechend beschränkt, zurückzuweisen, ohne daß es einer vorherigen Anhörung einer Kreditanstalt bedarf. Andernfalls ist er der Anstalt zur Äußerung mitzuteilen.

Die Entscheidung in welcher anzugeben ist, daß sie durch die nach § 12 des Gesetzes innerhalb einer Frist von zwei Wochen bei dem Kommissar anzubringenden Beschwerde angefochten werden kann, ist der Kreditanstalt und dem Eigentümer gegen Zustellungsurkunde zuzustellen. Ist die Genehmigung zur Überschreitung der Verschuldungsgrenze erteilt, so ist nach fruchtlosem Ablaufe der Beschwerdefrist (§ 12) dem Eigentümer eine Bescheinigung, daß die Genehmigung un-

anfechtbar geworden ist (§ 12 Abs. 3) von Amts wegen zu erteilen. Dasselbe gilt, wenn die zur Einlegung der Beschwerde berechtigte Partei (§ 12 Abs. 2) auf Einlegung des Rechtsmittels ausdrücklich schriftlich verzichtet hat.

Von Erteilung der Bescheinigung ist der Kreditanstalt Mitteilung zu machen.

In der Genehmigungsurkunde sind die Bedingungen, an welche die Genehmigung geknüpft ist, genau anzugeben; auch sind der für die Verschuldungsgrenze maßgebende und der darüber hinaus einzutragende Betrag ziffermäßig zu bezeichnen.

5. Eine erschöpfende Aufzählung der Fälle, in denen eine Überschreitung der Verschuldungsgrenze zulässig ist, ist nicht möglich. Der Kommissar hat nach pflichtmäßigem Ermessen von Fall zu Fall zu entscheiden. Außer dem im § 9 Abs. 2 vorgesehenen Falle der Eintragung von Erbabfindungen von Pflichtteilsberechtigten kann die Überschreitung der Verschuldungsgrenze für zulässig erachtet werden behufs Eintragung von Meliorationskredit zur Durchführung von Meliorationen, die eine dauernde Wertserhöhung des Grundstücks gewährleisten. Hier ist jedoch in jedem einzelnen Falle vor Erteilung der Genehmigung die Zweckmäßigkeit und Rentabilität des geplanten Unternehmens (und die Sicherstellung der Unterhaltung der Anlagen) sorgfältig zu prüfen. Auch bei besonderen unverschuldeten Unglücksfällen, bei denen die Verweigerung der Genehmigung zu Härten gegen den Eigentümer führen und seine Existenz gefährden würde, kann die Genehmigung zur Überschreitung der Verschuldungsgrenze erteilt werden. Als leitender Grundsatz ist jedoch festzustellen, daß eine Überschreitung nur ausnahmsweise und für eine bestimmte einzelne Belastung zulässig ist.

Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, daß die über die Verschuldungsgrenze hinaus eingetragenen Belastungen zeitlich beschränkt sind, und daß die Entstehung von Hypotheken, die der freien Verfügung des Eigentümers unterliegen und das Grundstück dauernd zu belasten geeignet sind, vermieden wird. Die Genehmigung ist daher, — wenn angängig — mit Maßgabe zu erteilen, daß die Belastungen einer scharfen Tilgung unterliegen. Besonders für den Meliorationskredit ist dies zu beachten.

Bei tilgbaren Lasten sind in der Genehmigung die Verzinsungs- und Tilgungsbedingungen anzugeben; es ist zum Ausdruck zu bringen, daß die Belastung mit Ablauf der Tilgungsperiode oder nach Maßgabe des Tilgungsplans oder zu einem anderweit zu bestimmenden Zeitpunkt erlischt. Die Löschung einer so befristeten Belastung ist vom Kommissar von Amts wegen zu überwachen; er hat gegebenenfalls das Grundbuchamt um Löschung zu ersuchen.

6. Anträge auf Erteilung der Genehmigung zur Löschung der Verschuldungsgrenze sind an den Kommissar zu richten; sie können nur von dem Grundstückseigentümer gestellt werden. Bezüglich der formellen Behandlung der Anträge, insbesondere bezüglich der Anhörung der Kreditanstalt, der Zustellung und der Bescheinigung über die Un-

anfechtbarkeit der Genehmigung gelten die zu 5 für die Anträge auf Genehmigung der Überschreitung der Verschuldungsgrenze gegebenen Vorschriften.

7. Auch die Fälle, in denen eine Löschung der Verschuldungsgrenze in Frage kommen kann, lassen sich nicht im einzelnen aufzählen. Es mag daher hier nur auf folgendes hingewiesen werden:

Nach § 11 Abs. 3 des Gesetzes ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die im § 1 des Gesetzes bezeichneten Voraussetzungen nicht mehr vorliegen, also wenn das Grundstück die Eigenschaft eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks verloren hat, oder wenn es aus irgendwelchen Gründen aufhört, für die zuständige Kreditanstalt beleihungsfähig zu sein. Auch wenn das Grundstück dauernd in das Eigentum des Staats oder einer Gemeinde übergeht, oder wenn es Fideikommißeigenschaft erlangt, besteht an Erhaltung der Verschuldungsgrenze kein Interesse mehr. Ferner kann in Löschung der Verschuldungsmenge gewilligt werden, wenn der Eigentümer aus beachtenswerten Gründen beabsichtigt, die im § 1 des Gesetzes geforderten Voraussetzungen zu beseitigen, wenn er z. B. das Grundstück ganz oder teilweise zu industriellen oder baulichen Zwecken zu verwenden beabsichtigt. Auch wird die Genehmigung zu erteilen sein, wenn Trennstücke abveräußert werden, die im Verhältnisse zur Gesamtheit der mit der Verschuldungsgrenze belasteten Grundstücke desselben Eigentümers von geringem Werte und Umfange sind. In diesem Falle wird das von der Auseinandersetzungsbehörde bzw. von der Landschaft (Ritterschaft) etwa erteilte Unschädlichkeitszeugnis, das die Verschuldungsgrenze an sich nicht berührt, für die Entscheidung des Kommissars die Unterlage bilden. Die Genehmigung ist in diesem Falle dahin zu erteilen, daß in der Abschreibung der abveräußerten Parzellen ohne Mitübertragung der Verschuldungsgrenze gewilligt wird.

8. Die von der Kreditanstalt auszustellenden Bescheinigungen (§§ 2, 5) sowie die von der Kommission auszustellenden Bescheinigungen und Genehmigungen sind in der Form des Artikels 9 A. G. z. G. B. O. zu erteilen.

B.

Zur Ausführung desselben Gesetzes hat ferner der Justizminister im Einvernehmen mit dem Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten unterm 22. April 1908 eine allgemeine Verfügung erlassen, die nachstehende Bestimmungen enthält:

I. Allgemeine Vorschriften.

§ 1.

Wird die Eintragung der Verschuldungsgrenze bei einem Grundstücke beantragt, so hat das Grundbuchamt nach dem Inhalte des Grundbuchs und der Grundakten sowie nach den Beleihungsbestimmungen der zuständigen Kreditanstalt zu prüfen, ob die im § 1 des Gesetzes bestimmten Erfordernisse der Eintragung vorliegen.

Erforderlichenfalls ist dem Eigentümer die Beibringung der im § 2 Abs. 2 des Gesetzes bezeichneten Bescheinigung aufzugeben.

§ 2.

Die Eintragung der Verschuldungsgrenze erfolgt in den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts mit den Worten: Verschuldungsgrenze nach dem Gesetze vom 20. August 1906. So ist außerdem in der Aufschrift nachrichtlich zu vermerken.

Von der Eintragung ist die zuständige Kreditanstalt zu benachrichtigen.

§ 3.

Wird nach der Eintragung der Verschuldungsgrenze die Eintragung einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder einer beständigen oder für eine bestimmte Zeit zu entrichtenden, dem Betrage nach bestimmten (festen) Geldrente oder eines Widerspruchs oder einer Vormerkung zur Sicherung eines Rechtes der vorbezeichneten Art beantragt, so hat das Grundbuchamt nach dem Inhalte des Grundbuchs und den Grundakten zu prüfen, ob die beantragte Belastung nach der im § 6 des Gesetzes vorgeschriebenen Berechnung dasjenige Vielfache des staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrags nicht übersteigt, welches nach Artikel 73 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für die Beleihung des Grundstücks mit Mündelgeld maßgebend ist.

Wird die Eintragung einer Sicherungshypothek im Wege der Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung beantragt, so ist auch zu prüfen, ob die Eintragung nicht nach § 3 Abs. 2 des Gesetzes ohne Rücksicht auf die Verschuldungsgrenze zulässig ist.

Gilt für die einzutragende Belastung die Verschuldungsgrenze nicht, so ist dies in der Eintragung zu bemerken.

§ 4.

Gilt für die Belastung, deren Eintragung beantragt wird, die Verschuldungsgrenze, so ist die Zulässigkeit der Belastung nach § 5 Abs. 1, § 6 des Gesetzes auf Grund der im § 5 Abs. 2, 4 daselbst vorgesehenen Bescheinigung der zuständigen Kreditanstalt zu prüfen.

Im Falle des § 5 Abs. 4 des Gesetzes sind in dem Ersuchen an die Kreditanstalt die Größe, der Grundsteuerreinertrag und der Gebäudesteuernutzungswert des Grundstücks sowie die nach § 6 des Gesetzes anzurechnenden Beträge der vorhergehenden Rechte und des einzutragenden Rechts anzugeben. Ein Vorschuß ist von dem Antragsteller nicht zu erfordern (Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes).

Ist die Belastung zulässig, so ist in der Eintragung anzugeben, daß die Belastung innerhalb des für die Verschuldungsgrenze maßgebenden Betrags liegt; von ziffermäßiger Bezeichnung des Betrags ist abzusehen.

Würde die Belastung über die Verschuldungsgrenze teilweise

hinausgehen, so ist dem Antragsteller gegebenenfalls nach § 18 der Grundbuchordnung eine Frist zur Beschränkung des Antrags zu bestimmen.

§ 5.

Soll ein Recht der im § 3 Abs. 1 bezeichneten Art unter Überschreitung der Verschuldungsgrenze eingetragen werden, so darf die Eintragung nur auf Grund der Genehmigung sowie der im § 12 Abs. 3 des Gesetzes vorgesehenen Bescheinigung des zuständigen Kommissars erfolgen. Auf die Übereinstimmung der einzutragenden Belastung mit dem Inhalte der Genehmigung ist besonders zu achten.

Die Eintragung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes) erfolgt lediglich an der für das einzutragende Recht bestimmten Stelle der zweiten oder dritten Abteilung.

Von der Eintragung ist der Kommissar sowie die zuständige Kreditanstalt zu benachrichtigen.

§ 6.

Auf die Löschung der Verschuldungsgrenze finden die Vorschriften des § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 entsprechende Anwendung.

Die Löschung erfolgt in den Spalten 7, 8 der zweiten Abteilung. Gleichzeitig ist der Vermerk über die Eintragung der Verschuldungsgrenze in der Aufschrift rot zu unterstreichen.

§ 7.

Wird nach der Eintragung der Verschuldungsgrenze die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet, so soll die Bestimmung des Versteigerungstermins auch eine Angabe über die Eintragung der Verschuldungsgrenze und den diese bestimmenden Höchstbetrag enthalten. Zur Feststellung des Höchstbetrags hat das Vollstreckungsgericht die zuständige Kreditanstalt um die im § 8 Nr. 3 des Gesetzes vorgesehene Bescheinigung zu ersuchen.

Bleibt die Verschuldungsgrenze von der Zwangsversteigerung unberührt, so hat das Vollstreckungsgericht den sie bestimmenden Höchstbetrag bei dem im § 130 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vorgeschriebenen Ersuchen dem Grundbuchamte mitzuteilen. Bei der Eintragung der Sicherheitshypotheken für die Forderung gegen den Ersteher soll, soweit sie nicht zugunsten der im § 10 Nr. 1 bis 4 desselben Gesetzes bezeichneten Ansprüche erfolgt, im Grundbuch auch ersichtlich gemacht werden, inwieweit die Hypothek die Verschuldungsgrenze überschreitet.

II. Besondere Vorschriften.

§ 8.

In dem durch die Verordnung vom 23. März 1908 bestimmten Geltungsgebiete des Gesetzes vom 20. August 1906 sind für die Prüfung, ob ein Grundstück von der Ostpreußischen Landschaft beliehen

werden darf, die in der Anlage wiedergegebenen Bestimmungen maßgebend.

Zum Richteramt befähigte Beamte der Ostpreußischen Landschaft (vgl. § 14 des Gesetzes) sind die bei deren Generallandschaftsdirektion angestellten Syndizi.

Anlage.

Von der Ostpreußischen Landschaft dürfen beliehen werden:

a) alle im Landschaftsbezirke belegenen Landgüter, einschließlich der Königlichen Domänen und Forsten, sofern ihr landschaftlich ermittelter Wert mindestens 1500 Mk. beträgt und sie sich außerdem ohne Rücksicht auf Nebenverdienst des Besitzers zu einer selbständigen Ackerwirtschaft eignen;

b) Grundstücke, welche in einer städtischen Feldmark liegen und sich zu einer selbständigen Nahrungsstelle durch Bodenbenutzung eignen, sofern ihr landschaftlich ermittelter Wert mindestens 1500 Mk. beträgt;

c) städtische Ländereien, welche mit ländlichen zu einer selbständigen Gutswirtschaft vereinigt sind, insofern der landschaftlich ermittelte Wert des Gesamtguts mindestens 1500 Mk. beträgt.

Wiesengrundstücke, die nach dem Verzeichnisse der Niedergüter zur Niederung gehören, dürfen auch ohne Gebäude und Inventar beliehen werden.

Änderungen der Grundsätze über die Beleihungsfähigkeit können nur durch eine Änderung der Satzung der Landschaft erfolgen. Die Satzungsänderungen werden in den Amtsblättern der Regierungen zu Königsberg i. Pr., Gumbinnen, Allenstein und Marienwerder bekannt gemacht.

2. Die Besteuerung des Bodens.

Die Steuer nach dem gemeinen Wert.

Leitsätze für die Beratung der Einführung der Steuer nach dem gemeinen Werte in der Gemeinde Wiesdorf.

1. In der Grundsteuer Mutterrolle (Kataster) sind die einzelnen Parzellen nach ihrer bei der Anlage des Katasters (1861 ff.) bestehenden Kulturart als Acker, Wiese, Weide, Holz usw., innerhalb der Kulturarten nach Klassen und nach dem für jede nach der sog. Bonitätsziffer ermittelten Ertrage eingetragen. Nach diesem Ertrage bemißt sich die Steuer.

2. An dieser Bezeichnung der Kulturart und der Steuer wird

nichts geändert, außer wenn durch Häuserbauten Hofräume und Gärten entstehen.

3. Es sind demzufolge heute noch Parzellen als minderwertiges Ackerland, als Holzung, Weide oder Heide besteuert, obschon sie gutes Ackerland geworden sind und vielleicht Weizen darauf wächst.

Diesem Wechsel ist wohl der Kaufpreis, der Wert, gefolgt, nicht die Grundsteuer.

4. Der Kaufpreis nimmt Rücksicht außer auf die Qualität des Stückes auch auf seine Lage. Grundstücke, welche als Bauplatz benutzt werden können, haben höheren Wert als andere, stehen höher im Preise.

Die Grundsteuer bleibt unverändert dieselbe wie im Jahre 1861.

5. Die Grundsteuer wird nach einem gleichmäßigen Satze für jede Mark zur Befriedigung des Steuerbedarfes der Gemeinde herangezogen.

6. Daß nun alle an Wert so verschiedenen Grundstücke nach demselben Maße zur Befriedigung der Bedürfnisse der Gemeinde beitragen, ist offenbar durch nichts gerechtfertigt und widerspricht dem Grundsätze, daß jeder nach seinen Kräften leisten soll.

7. Diese Unbilligkeit wird im vorliegenden Falle beseitigt durch die Steuer nach dem gemeinen Wert.

8. Der gemeine Wert ist der objektive Wert, welchen das Grundstück für jeden Eigentümer hat, abgesehen von durch besondere Umstände bedingtem persönlichen Interesse.

9. Die Steuer nach dem gemeinen Wert soll nicht das Aufkommen an Steuer in der Gemeinde vermehren. Wenn in einer Gemeinde 1000 Mk. im ganzen an Grund- und Gebäudesteuer veranlagt sind und wenn von der Grund- und Gebäudesteuer 200 $\frac{0}{10}$ als Kommunalsteuer erhoben werden, so ist auch nach der Steuer nach dem gemeinen Wert nur der Betrag von 2000 Mk. aufzubringen.

10. Es ist von selbst klar, daß dies nur dadurch möglich ist, daß der Steuerbedarf auf die Steuerpflichtigen anders verteilt wird.

11. Und da ergibt sich, daß durch die Steuer nach dem gemeinen Wert gerade die weniger Leistungsfähigen gegen den jetzigen Zustand entlastet werden.

Die Steuer nach dem gemeinen Wert belastet in höherem Maße die wertvolleren Grundstücke und entlastet so die von den unbemittelten Klassen bewohnten Gebäude.

Dieser Punkt gewinnt besondere Bedeutung durch die im Gange befindliche Neuveranlagung der Gebäudesteuer. Für diese ist maßgebend der Ertrag an Miete, welchen die Häuser in den letzten 10 Jahren gebracht haben.

Es ist nun Tatsache, daß dieser gerade bei den von Arbeitern und sog. kleinen Leuten bewohnten Häusern verhältnismäßig am höchsten ist. Infolgedessen haben die Eigentümer dieser Häuser, welche geringeren Wert haben als herrschaftliche, verhältnismäßig und zuweilen auch absolut mehr Steuer davon zu zahlen, als für letztere entrichtet wird.

Die Steuer nach dem gemeinen Wert beseitigt diesen Übelstand.

12. Die Steuer nach dem gemeinen Wert entlastet die Grund- und

Hausbesitzer überhaupt und die kleineren besonders, indem sie die Bevorzugung beseitigt, welche die staatliche Gebäudesteuer den gewerblich benutzten Räumen zuteil werden läßt, indem sie die letzteren nur mit 2 0/0, die Wohngebäude aber mit 4 0/0 heranzieht.

13. Die Steuer nach dem gemeinen Wert trifft besonders die Grundeigentümer und Spekulanten, welche für ihre an ausgebauten Straßen liegenden unbebauten Grundstücken sehr hohe Preise fordern oder diese Grundstücke vom Verkaufe zurückhalten in der Hoffnung, durch weiteres Steigen der Bodenpreise einen noch höheren Nutzen zu erzielen, als zurzeit erreichbar ist.

14. Grundstücke, welche landwirtschaftlich benutzt werden und für die Bebauung in absehbarer Zeit nicht in Betracht kommen, werden dementsprechend bewertet.

15. Zum Schlusse einige Zahlen:

Grundstücksverkäufe im Jahre 1907.

Nr.	Größe ha	Kaufpreis Mk.	jährlich zu entrichtende Gemeindesteuer
			Mk.
1	1,0158	200 000	3,51
2	0,1109	5 870	0,87
3	0,2640	16 750	0,83
4	0,5514	103 800	1,73
5	0,2277	3 000	0,06
6	0,1685	8 000	1,32
7	1,4317	8 400	1,32
8	0,3954	35 460	2,60
9	0,6450	68 200	3,07
10	0,1589	16 600	0,74
11	0,2295	68 850	0,73
		534 930	16,78

In der Gemeinde waren für 1907 aufzubringen:

1. an Gemeindegrundsteuer	2 475 Mk.
2. an Gemeindegebäudesteuer	42 300 „
Summa	44 775 Mk.

Nach durchaus mäßigen Schätzungen beträgt

1. der Wert der Wohngebäude	12 000 000 Mk.
2. „ „ „ gewerblichen Gebäude	11 000 000 „
3. „ „ „ Grundstücke	11 000 000 „
Summa	34 000 000 Mk.

so daß vom Tausend des gemeinen Wertes $1\frac{1}{3}$ Mk. zu erheben wäre.

Bei Einführung der Steuer nach dem gemeinen Werte würde von den Grundstücken 14 666 Mk. — anstatt bisher 2475 Mk. — zu entrichten sein, während die Gebäudesteuer von 42 300 auf 30 100 Mk. sinkt.

Die vorbezeichneten 11 Grundeigentümer, von welchen mehr als die Hälfte auswärts wohnende Grundstücksspekulanten sind, würden in Zukunft 713 Mk. zahlen, statt jetzt 16,78 Mk.

Während ein Fabrikarbeiter, kleiner Handwerker oder Beamter, welcher ein Hausgrundstück im Werte von 12 000 Mk. erwirbt, jetzt jährlich 28,42 Mk. Gemeindegebäudesteuer zahlt, würde er nach der Steuer vom gemeinen Werte nur 16 Mk. zu zahlen haben.

Küppersteg, im September 1908.

Der Bürgermeister.

3. Das Gemeindegrundeigentum.

A. Das Erbbaurecht.

Der erste Erbbaurechts-Vertrag des Bayerischen Staates.

(Abgeschlossen am 14. August 1907.)

I.

Das Königl. Bayerische Staatseisenbahnärar als Eigentümer des in der Steuergemeinde Regensburg gelegenen, im Grundbuche des Königl. Amtsgerichts Regensburg für Regensburg vorgetragenen, Grundstückes Plan Nr. 3142 1/4 Acker, Bauplatz zu 0,566 ha, räumt hiermit der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals in Regensburg eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, ein Erbbaurecht nach dem §§ 1012 ff. des BGB. und unter den in diesem Vertrage aufgeführten Bedingungen ein.

II.

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 70 — siebenzig — Jahren, endigend mit demjenigen Tage des Jahres neunzehnhundert siebenundsiebenzig, welcher durch seine Benennung und Zahl dem Tage des Vertragsabschlusses entspricht, bestellt.

III.

1. Kraft des Erbbaurechtes ist die Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals in Regensburg berechtigt, Bauwerke auf und unter der Oberfläche des Vertragsgrundstückes Plan Nr. 3142 1/4 zu haben, sowie die für Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Vertragsgrundstückes zum Vorteil der Benützung dieser Bauwerke zu verwenden.

2. Auf dem Grundstücke dürfen gewerbliche Anlagen, die dem § 16 der Gewerbeordnung unterliegen, oder sonstige Anlagen, die Geräusch, Rauch oder Geruch verbreiten, überhaupt nicht, Gast- und Schankwirtschaften nur mit Genehmigung der Staatseisenbahnverwaltung eingerichtet und betrieben werden.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Bürgersteig vor dem Vertragsgrundstücke den polizeilichen Vorschriften gemäß herzustellen, zu erhalten und zu reinigen.

IV.

Die Staatseisenbahnverwaltung übernimmt die Kosten der Herstellung der Straßen.

V.

1. Der erbbauberechtigte Verein zahlt an die Staatseisenbahnverwaltung einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von zwei vom Hundert des derzeit 23 065 Mk.

— Dreiundzwanzigtausend fünfundsechzig Mark —
betragenden Wertes des Grundstückes, also den Betrag von rund 462 Mk.

— Vierhundert zweiundsechzig Mark —

2. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Abschlusse des Vertrages.

Die Zahlung hat in halbjährigen, nachzahlbaren, am ersten Januar und ersten Juli jeden Jahres fälligen Raten kostenfrei, ohne Abzug und unter Ausschluß jeder Aufrechnung an die Eisenbahnbezirkskasse Regensburg zu erfolgen.

3. Zur Sicherung des Anspruches der Staatseisenbahnverwaltung auf die Leistung des Erbbauzinses bestellt die Baugenossenschaft eine Reallast am Erbbaurecht.

Als Ablösungsbetrag dieser Reallast wird der Betrag 23 065 Mk.

— Dreiundzwanzigtausend fünfundsechzig Mark —
bestimmt.

4. Mit Rücksicht auf den wechselnden Grundwert wird die Staatseisenbahnverwaltung den der Berechnung des Erbbauzinses zugrunde liegenden Wert des Grundstückes von zehn zu zehn Jahren neu bestimmen und hiernach den Erbbauzins neu berechnen.

Der Eisenbahnverwaltung wird das Recht eingeräumt, die nach einer solchen Neuberechnung sich ergebende Änderung an dem Erbbauzins in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Zur Sicherung dieses Rechts wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche beantragt und bewilligt.

VI.

1. Die Baugenossenschaft darf das ihr zu Erbbaurecht überlassene Grundstück nur zur Anlage gesunder und preiswerter Wohnungen für die Genossen verwenden.

2. Die Mietpreise für die einzelnen Wohnungen sind von dem Aufsichtsrate festzustellen; diese Feststellung unterliegt der Genehmigung der Staatseisenbahnverwaltung.

Die Wohnungspreise sollen nicht höher angesetzt werden, als dies die Aufwendungen für Verzinsung und Amortisation der Baukosten

der Häuser und eine mäßige Dividende für die einbezahlten Geschäftsanteile, sowie die Kosten der Verwaltung und baulichen Instandhaltung zuzüglich einer Reserve für Mietausfälle und sonstige unvorhergesehene Fälle erfordern.

3. Die Staatseisenbahnverwaltung ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung dieser Bestimmungen durch Beauftragte zu prüfen.

VII.

1. Die Genossenschaft hat die Gebäude während der Dauer dieses Vertrages in gutem baulichen Zustande zu erhalten und nach ihrem vollen Werte ausschließlich der Keller und Grundmauern gegen Brandschaden zu versichern.

Jeder Brandschaden ist sofort zu beheben, etwa durch Feuer gänzlich zerstörte Gebäude sind binnen einer Frist von zwei Jahren wieder herzustellen, wobei für die Baupläne die Genehmigung der Staatseisenbahnverwaltung vorbehalten bleibt.

2. Die Staatseisenbahnverwaltung ist berechtigt, die Gebäude während der Dauer des Erbbaurechtes jederzeit auf ihren baulichen Zustand untersuchen zu lassen.

VIII.

Alle auf das Erbbaurecht und das Grundstück selbst entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten hat vom heutigen an die Bau- genossenschaft des Eisenbahnpersonals in Regensburg zu tragen.

IX.

Sofern nicht inzwischen eine anderweitige Vereinbarung getroffen werden sollte, soll mit dem Ablauf der in Ziffer II — zwei — dieses Vertrages bezeichneten Frist das eingeräumte Erbbaurecht mit der Wirkung erlöschen, daß die auf dem Grundstücke vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Königl. Bayerischen Staatseisenbahnärars übergehen.

Zur Sicherung dieses Anspruches ist eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen, wie hiermit bewilligt und beantragt wird.

Die Staatseisenbahnverwaltung bezahlt dafür ein Viertel des Wertes, welchen die Bauwerke und Anlagen alsdann besitzen.

Die Feststellung dieses Wertes erfolgt durch zwei Sachverständige, von denen die Staatseisenbahnverwaltung den einen, die Bau- genossenschaft den anderen bestimmt. Einigen sich die Sachverständigen nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zwischen ihnen zu keiner Einigung, so wird der Obmann durch den Herrn Staatsminister ernannt, in dessen Ressort das öffentliche Bauwesen behandelt wird.

Bei der Wertbemessung ist besonders zu berücksichtigen, wie die Baulichkeiten und Anlagen erhalten sind und in welchem Zustande sie sich befinden.

X.

In den folgenden Fällen soll die Staatseisenbahnverwaltung — unbeschadet ihrer Befugnis, die Innehaltung dieses Vertrages in anderer gesetzlicher Weise zu erzwingen — berechtigt sein, auch vor Ablauf der in Ziffer II — zwei — dieses Vertrages bestimmten Frist das Erbbaurecht dergestalt aufzuheben, daß dasselbe binnen sechs Monaten nach Zustellung der schriftlichen Benachrichtigung über die beabsichtigte Aufhebung erlischt, jedoch nur zum ersten Januar oder ersten Juli:

1. wenn die Baugenossenschaft das Grundstück oder einen Teil desselben entgegen den Bestimmungen in Ziffer III — drei — und VI — sechs — dieses Vertrages benützt;

2. wenn die Baugenossenschaft mit einer Erbbauzinsrate für das Grundstück länger als drei Monate nach der Fälligkeit oder mit der Entrichtung sonstiger Abgaben, für die die Staatseisenbahnverwaltung subsidiär haftet, länger als sechs Monate im Rückstand bleibt;

3. wenn die Baugenossenschaft die bauliche Unterhaltung der Bauwerke auf dem Vertragsgrundstücke so vernachlässigt, daß ein Einschreiten der mit der Bauaufsicht betrauten Behörde nötig und der bemängelte Zustand nicht binnen der von dieser Behörde gesetzten Frist beseitigt wird;

4. wenn die Baulichkeiten nicht ihrem ganzen Umfange nach dauernd gegen Brandschaden versichert sind, oder wenn nach Vernichtung von Bauwerken durch Feuer oder andere Ursachen die Baugenossenschaft den Wiederaufbau länger als zwei Jahre hindurch unterläßt;

5. wenn das Erbbaurecht, abgesehen von dem Falle der Zwangsversteigerung, ohne Genehmigung der Staatseisenbahnverwaltung veräußert wird, oder der gemeinnützige Charakter des Unternehmens der Baugenossenschaft verloren geht.

Die Eisenbahnverwaltung ist alsdann berechtigt, die Löschung des Erbbaurechts im Grundbuche und die Schließung des für dieselbe angelegten besonderen Grundbuchblattes zu verlangen. Zur Sicherung dieses Anspruches ist eine Vormerkung im Grundbuche einzutragen, wie hiemit bewilligt und beantragt wird.

XI.

Hebt die Staatseisenbahnverwaltung aus dem ihr nach Ziffer X — zehn — zustehenden Rechte diesen Vertrag auf, so soll in gleicher Weise, wie bei der Auflösung nach Ziffer IX — neun — das Eigentum an den bei der Auflösung auf dem Grundstücke vorhandenen Gebäulichkeiten und Anlagen auf die Eisenbahnverwaltung übergehen.

Die Eisenbahnverwaltung hat in diesem Falle den Gebäudewert nach folgenden Grundsätzen zu ersetzen.

Während der ersten dreißig Jahre der Dauer des Erbbaurechts wird der volle Wert der auf dem Grundstücke errichteten baulichen

Anlagen höchstens jedoch Achtzig vom Hundert der für die Herstellung aufgewendeten Selbstkosten der Baugenossenschaft gezahlt.

Erfolgt die Aufhebung des Erbbaurechts nach Ablauf der ersten dreißig Jahre seiner Dauer, so werden bei Bemessung der Entschädigung für jedes Jahr, das über die dreißig Jahre abgelaufen ist, von der ermittelten Schätzungssumme, die nicht über achtzig Prozent des wirklichen Kostenaufwandes betragen darf, zwei vom Hundert in Abzug gebracht. Jahresbruchteile unter sechs Monaten werden dabei nicht in Rechnung gezogen, volle sechs Monate und darüber dagegen als volles Jahr gerechnet. Die Schätzung der Entschädigung erfolgt nach Maßgabe der Bestimmung in Ziffer IX — neun —.

XII.

Die sämtlichen Erschienenen erklären:

Wir sind darüber einig, daß das Grundstück Pl. Nr. 3142 1/4 Steuergemeinde Regensburg, im Eigentum des Königl. Bayerischen Staatseisenbahnärars stehend, mit einem Erbbaurecht zugunsten der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals in Regensburg, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, belastet wird und bewilligen und beantragen: Letztere als Trägerin des Erbbaurechts im Grundbuche einzutragen. Die Erschienenen verzichten auf Benachrichtigung von den auf Grund gegenwärtiger Urkunde im Grundbuche erfolgten Eintragungen und beantragen die grundbuchsmäßige Belastung der Plan Nr. 3142 1/4 in der Eintragungsbestätigung anzugehen.

XIII.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen noch Folgendes: Für das Erbbaurecht ist ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen und sind in demselben die Bestimmungen dieses Vertrages unter Ziffer I — eins —, II — zwei —, III — drei —; Ziffer 1 — eins — und 2 — zwei —; VI — sechs —, IX — neun —, X — zehn — und XI — elf —, ferner die Belastung des Erbbaurechts mit der Reallast aus Ziffer V — fünf — 1 — eins — 2 — zwei — und 3 — drei — und die Einschreibung der Ablösungssumme für die Reallast nach Ziffer V — fünf —, III — drei — endlich die Vormerkungen nach Ziffer V — fünf —, 4 — vier — Ziffer IX — neun — und X — zehn — im Grundbuch einzutragen.

XIV.

Die Kosten dieses Vertrages, ausschließlich der erwachsenden Staatsgebühren, der Anlegung des Grundbuchblattes und aller Eintragungen in dasselbe trägt die Baugenossenschaft.

XV.

Bemerkt wird noch, daß laut vorliegendem Eisenbahnnummessungsverzeichnis der Steuergemeinde Regensburg Nr. 279/1906 der künftige katastermäßige Betrieb lauten wird, wie folgt:

1. jener der zu belastenden Fläche des Staatseisenbahn-Ärars:

Plan Nr. 3142 1/4 Acker Grundfläche I, worauf der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals in Regensburg das Erbbaurecht zusteht 0,566 ha.

2. jener des Erbbaurechts:

Plan Nr. 3142 1/4 Acker Bauplatz I (die Grundfläche mit 0,566 ha gleich 1,66 Tgw. ist Eigentum des Königl. Eisenbahnärars).

Auf Pl. Nr. 3142 1/4 ist in der II. Abteilung des Grundbuches folgendes eingetragen:

I. Kornbodenzins von 21 Mk. 41 Pf.

II. Der Besitzer hat sich für sich und seine Besitz- und Rechtsnachfolger verpflichtet, die Grundparzelle Pl. Nr. 3142 1/2 (nun vermessen in Pl. Nr. 3142 1/4, 3142 1/2) gegen den dem Mathias Bolland junior, Gutsbesitzer in Regensburg verbleibenden Restkomplex Pl. Nr. 3142 in sicherer Weise, mindestens durch einen 2 m hohen Drahtzaun, auf seine Kosten abzugrenzen und diesen Zaun, solange Mathias Bolland oder ein Dritter sich im Besitze des Restkomplexes befindet, zu unterhalten.

Die erbauberechtigte Genossenschaft übernimmt diese Belastung, soweit sie auf Pl. Nr. 3142 1/4 treffen zur Vertretung.

Grundbuch wurde eingesehen.

Von gegenwärtiger Urkunde erhalten die Vertragsteile je Ausfertigung . . .

B. Bildung eines Grundstücksfonds.

Begründung des Magistratsantrags auf Bildung eines Grundstücksfonds in Stettin.

Die Stadtverordneten von Stettin haben auf Antrag des Magistrats am 4. Dezember 1908 die Bildung eines Grunderwerbsfonds und dessen Dotierung durch eine Anleihe bis zur Höhe von 10 Mill. Mk. einstimmig angenommen. Die Begründung, die der Oberbürgermeister Ackermann dem Antrage beigefügt hat, lautet:

Magistrat zu Stettin.

Stettin, den 26. November 1908.

An die Stadtverordnetenversammlung hier.

Betrifft Anlegung eines Grunderwerbsfonds.

Die Städte und namentlich die Großstädte der Gegenwart sehen sich mehr und mehr dazu veranlaßt, sich, soweit es nicht schon früher geschehen und soweit es noch möglich ist, einen ausgiebigen Vorrat von bebauungsfähigem Grund und Boden innerhalb oder an den Grenzen ihres Weichbildes zu verschaffen. Eine nach der anderen legt sich einen „Grunderwerbsfonds“ an, der aus dem Kapitalvermögen der

Gemeinde, aus Rücklagen des Ordinariums, vor allem aber auch aus Anleihemitteln dotiert wird und bei dem die aus dem Erwerbe, der Veräußerung und der Bewirtschaftung von Grundbesitz erwachsenden, naturgemäß sehr ungleichmäßigen Ausgaben und Einnahmen derartig verrechnet werden, daß sie das Ordinarium nur wenig oder gar nicht belasten und es jedenfalls nicht durch ihre Schwankungen stören.

In einem neueren Erlasse des Ministers des Innern, der sich mit der Genehmigung von Kommunalanleihen beschäftigt, heißt es :

„Sodann sind neuerdings viele Großstädte und andere Städte mit lebhaftem Grundstücksverkehr und steigenden Bodenwerten zweckmäßigerweise dazu übergegangen, für den Ankauf und die Verwertung städtischen Grundeigentums einen Betriebsfonds (Grunderwerbsfonds) zu bilden. Dieses Verfahren kann nach den günstigen Erfahrungen, die damit gemacht worden sind, den Stadtgemeinden im allgemeinen empfohlen werden, da ein solcher Fonds, wenn er ausreichend dotiert und ständig auf entsprechender Höhe gehalten wird, die Städte der Notwendigkeit überhebt, für jeden einzelnen Bedürfnisfall, in dem für ein städtisches Unternehmen die Beschaffung von Grund und Boden erforderlich wird, den Weg der Anleihe zu beschreiten.

Die Städte werden daher auf die Ansammlung eines solchen Fonds, gegen dessen erste Begründung durch eine Anleihe in der Regel keine Bedenken zu erheben sein würden, tunlichst Bedacht zu nehmen haben.“

Es sind hauptsächlich vier Umstände, die ein solches Vorgehen der Städte nicht nur rechtfertigen, sondern notwendig machen, wenn eine Stadt in dem allgemeinen Wettstreit in bezug auf Nützlichkeit und Annehmlichkeit der den Bürgern gebotenen Einrichtungen und Lebensverhältnisse erfolgreich bleiben will.

Erstens ist es die zunehmende Zahl und Größe der Bauplätze, die für städtische Anlagen (Verkehrs-, Betriebs-, Erziehungs-, Fürsorge-, Erholungsanlagen) gebraucht werden und die, wenn sie erst im Augenblick des Bedarfs gesucht werden, in geeigneter Lage und Größe oft gar nicht mehr, oft nur zu übermäßigen Preisen zu haben sind.

Zweitens ist es der Umstand, daß die lediglich der privaten Spekulation überlassene Verfügung über die Bebauung bisher un bebauten Geländes zuweilen zu einer verderblichen Überproduktion von Wohnungen, zuweilen zu einem Mangel an geeigneten Bauplätzen, zuweilen zu einer dem städtischen Gesamtinteresse nicht förderlichen, durch polizeiliche Vorschriften aber nicht hinreichend zu korrigierenden Art der Bebauung führt, während die Stadtverwaltung durch den Besitz verkäuflichen Baugeländes in der Richtung der Stadterweiterung in die Lage gesetzt wird, zurückhaltend und fördernd auf die eine oder die andere Art der Bebauung einzuwirken und Baubeschränkungen mit weit größerer Bewegungsfreiheit, als sie beim Erlasse baupolizeilicher Beschränkungen

gegeben ist, festzulegen, ohne in die Sphäre privater Rechte und Interessen mehr oder minder hart einzugreifen.

Drittens ist es der berechtigte Wunsch der Städte, an der Wertsteigerung des Bodens, die eine naturgemäße Folge ihrer fortschreitenden Entwicklung ist, teilzunehmen, um dadurch die städtische Schuldenlast, die zur Förderung dieser Entwicklung aufgenommen werden mußte, zu mindern — eine Spekulation, die unter einigermaßen normalen Verhältnissen glücken muß, weil der zu verzinsende Nominalbetrag der Kaufsumme an realem Wert von Jahr zu Jahr geringer wird, während eben der reale Wert des Bodens von Jahr zu Jahr steigt und selbst bei verhältnismäßig teurem Einkauf in den Preis hineinwächst.

Viertens endlich kommt der Umstand hinzu, daß die Städte das allerdingste Interesse daran haben, die Grenzen ihres Weichbildes — des Gemeindebezirks — der mit der fortschreitenden Entwicklung zusammenhängenden räumlichen Ausdehnung ihres durch Lebensgemeinschaft verbundenen Ansiedelungskomplexes anzupassen, damit sich nicht außerhalb der Weichbildgrenzen Ansiedelungen bilden, deren Bewohner zwar an dem Genuß aller städtischen Einrichtungen, aber weder an der Steuerlast der städtischen Bürgerschaft, noch an ihrer ehrenamtlichen Mitarbeit am Gemeinwesen teilnehmen; daß aber der rechtzeitige Ankauf größerer zur Besiedelung geeigneter Flächen außerhalb der Stadtgrenzen vielfach der einzige Weg ist, um sie einzugemeinden und dadurch schädlichen Wucherungen der angedeuteten Art vorzubeugen.

Es gibt Städte, in denen weitschauende Kommunalpolitiker diese Bedürfnisse längst vorhergesehen und für sie durch umfangreiche Landankäufe schon vor oder in den letzten Jahrzehnten mit ihrem gewaltigen wirtschaftlichen Aufschwung und ihrer beispiellosen Steigerung der Realwerte im Verhältnisse zum Wert des Geldes vorgesorgt haben. Solche Städte sind in der beneidenswerten Lage, bei dem allgemeinen Steigen der städtischen Anleiheschulden ein sehr beträchtliches Gegengewicht zu ihren Gunsten in die Wagschale werfen und allen für ihre Bürger nützlichen oder angenehmen Anlagen Raum zur freien Entwicklung bieten zu können. Bei anderen ist das in weniger ausreichendem Maße geschehen und bei manchen ist es infolge theoretischer Vorurteile, die sich der Erkenntnis der Zeitbedürfnisse entgegenstellten, geradezu geflissentlich vermieden worden.

Daß in dieser Beziehung hier in Stettin die Vergangenheit nicht das getan hat, was der Gegenwart förderlich gewesen wäre, wird heute kaum mehr bestritten werden können. Daß die Stadt sich seinerzeit den Ankauf der Güter Torney, Eckerberg und Friedrichshof, eines Teiles der Gemarkung Kreckow, vielleicht auch des eingeebneten Festungsgeländes und anderer Flächen hat entgehen lassen, das waren, an den inzwischen gemachten Erfahrungen gemessen, objektiv schwere Fehler, wenn auch den dafür verantwortlichen Trägern der städtischen Verwaltung keineswegs ein entsprechend schwerer Vorwurf daraus ge-

macht werden kann, weil sie eben jene Erfahrungen nicht vor Augen hatten.

Hätte die Stadt jene Grundflächen seinerzeit gekauft, so würden nicht allein die darauf verwendeten Kaufgelder längst getilgt sein, sondern die Stadt könnte auch einige Millionen Schulden weniger haben. Die vernichtende Baukrise der letzt vergangenen Epoche wäre vielleicht vermieden worden; die Stadt hätte nicht unter einem solchen Mangel an Bauplätzen für ihre Zwecke zu leiden und sie wäre nicht im Norden und Westen ihres Weichbildes, also gerade in den Richtungen ihrer doch zweifellos noch lange nicht abgeschlossenen räumlichen Entwicklung, durch private Willkür eingeengt. Lassen sich diese Fehler nicht wieder gut machen, so können sie uns doch davor warnen, gleiche Fehler gegenwärtig von neuem zu begehen. Die Stadt ist in die Gebiete hineingewachsen, die damals noch ländlich waren und den städtischen Behörden zu teuer erschienen; jetzt sind es bereits andere weiter entlegnere Gebiete, die auf der Schwelle der Entwicklung vom Ackerlande zum Baulande stehen und deswegen, obwohl sie noch landwirtschaftlich genutzt werden, doch bereits durch die vor auszusehende künftige Erhöhung ihres Nutzungswertes in ihrem Handelswert gesteigert sind. Die Gegenwart hätte von der Vergangenheit nichts gelernt, wenn sie sich nicht aufs allerernsteste mit der Frage beschäftigen würde, ob und in welchem Umfange sie durch Erwerb eines Vorrats von bebauungsfähigem Gelände für die Zukunft sorgen, insbesondere eine Erweiterung des Stadtbezirks anbahnen kann, durch die sich Verhältnisse vermeiden lassen, wie sie sich in Neu-Westend zum Schaden der Stadt entwickeln.

Bei derartigen Erwägungen muß man Jahrzehnte vorausschauen.

Wir beantragen demnach gegenwärtig, die Stadtverordnetenversammlung wolle sich damit einverstanden erklären:

daß die Ausgaben und Einnahmen aus dem künftigen Erwerbe, der Bewirtschaftung und der Verwertung von Grundstücken, die nicht zur unmittelbaren Verwendung für bestimmte städtische Zwecke erworben werden, außerhalb des städtischen Hauptetats bei einem besonderen „Grunderwerbsfonds“ verrechnet werden, dessen Fehlbeträge im Ordinarium durch Jahreszuschüsse aus dem Ordinarium des Hauptetats und durch Zuschüsse aus seinem eigenen Extraordinarium zu decken sind;

daß zwecks Dotierung dieses Grunderwerbsfonds eine Anleihe bis zur Höhe von 10 Mill. Mk. aufgenommen wird (vorbehaltlich späteren Beschlusses über die Art der Aufnahme).

4. Die Bauordnung.

Eine Verteidigung der Beschränkungen des Sächsischen Baugesetzes.

Das Königreich Sachsen erfreut sich seit dem 1. Juli 1900 eines vorzüglichen Baugesetzes. Dadurch behinderte Bodenspekulanten versuchen dagegen Stimmung zu machen und finden auch wenigunterrichtete Anwälte in allerlei Kreisen. Diesem Ansturm gegenüber hat die Staatsregierung in der 73. Sitzung der zweiten sächsischen Ständekammer folgende Antwort erteilen lassen:

Regierungskommissar Geh. Regierungsrat Königsheim:

Die Bestimmung des Allgemeinen Baugesetzes, daß in den Außenbezirken der Großstädte die Bau- und Wohndichtigkeit abnehmen soll, ist eine Bestimmung, die wir mit großem Danke aufgenommen haben. Der Herr Minister sagte vorhin von dem 1843er Gesetz, daß wir von anderen Staaten um dieses Gesetz beneidet würden. Ich kann dasselbe von dem Allgemeinen Baugesetz sagen. Wenn Sie die zahlreiche Literatur über Wohnungswesen und Wohnungsreform durchsehen, werden Sie überall den Ausdruck finden, daß Sachsen um dieses Baugesetz beneidet werde, und zwar hauptsächlich um die hygienischen, sozialen und ethischen Vorteile, die dasselbe sichert und sichern soll, und dazu gehört auch dieser § 18.

Die Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit ist nicht etwa eine Spezialität der Bezirksärzte, auch alle fortgeschrittenen Bautechniker und Sozialpolitiker sind darin übereinstimmend, daß die Bau- und Wohndichtigkeit in den Außenbezirken unbedingt beschränkt werden muß. Auf Einzelheiten in dieser Beziehung einzugehen, ist, glaube ich, nicht nötig, insbesondere auf die offene Bauweise, denn darüber läßt sich nur bei jedem Bebauungsplan nach den konkreten Verhältnissen des Falles urteilen, ob im einzelnen Falle die geschlossene oder offene Bauweise angezeigt ist.

Der Widerstand gegen die Durchführung dieser sehr segensreichen Bestimmung geht, sei es nun mittelbar oder unmittelbar, immer auf die Bodenspekulation zurück. Es ist in weiten Kreisen noch gar nicht bekannt, wie weit die enormen Gewinne durch die Bodenspekulation und durch den Wertzuwachs des Bodens in der unmittelbaren Nähe der Großstädte gehen. Das bekannte Schulbeispiel ist der Bauer Kilian in Schöneberg bei Berlin, der einen Acker für 8000 Mk. gekauft und nach einer Reihe von Jahren für 6 Mill. wieder verkauft hat. Die Bodenspekulation hat das größte Interesse daran, überall, auch in den entlegensten Außenbezirken, wo jetzt noch ganz freies Feld ist und noch Korn wächst, die geschlossene Bauweise und die größte Bau- und Wohndichtigkeit durchzusetzen; das liegt natürlich in ihrem Interesse: je größer die Baudichtigkeit, desto höher die Gewinne, die

der Bodenspekulation zufließen. Es ist ihr daraus kein Vorwurf zu machen; die Bodenspekulation ist ein privater Erwerb wie jeder andere, und die Herren sagen mit Recht: Wir haben nicht das öffentliche Interesse wahrzunehmen, sondern die Behörde; die möge es uns sagen, wenn zu dicht bebaut wird; und das müssen die Behörden eben auch tatsächlich tun.

Es wird nun häufig eingehalten: Ja, wenn die Baudichtigkeit beschränkt wird, wo sollen dann die billigen kleinen Wohnungen herkommen? M. H.! Dieser Einwand hat etwas sehr Bestechendes. Ich habe eine lange Reihe von Jahren mich selber von ihm beeinflussen lassen; aber schließlich habe ich doch gefunden, daß er nicht berechtigt ist. Denn es zeigt die Erfahrung überall, daß die größere Baudichtigkeit nicht zugute kommt den Wohnungspreisen, den kleinen Wohnungen der Arbeiter, sondern sie kommt immer nur zugute den Bodenpreisen. So hat Berlin eine enorme Baudichtigkeit in der inneren Stadt; die Wohnungspreise sind nicht billiger geworden; aber die Bodenpreise ins Ungeheure gewachsen, und auch bei uns in Sachsen sind seit 50 Jahren Mietkasernen an Mietkasernen gebaut worden; billige Wohnungen haben wir nicht bekommen, aber enorme Bodenpreise. Ich bin in der Lage, Ihnen aus der neuesten Literatur, die auf diesem Gebiete ergangen ist, einige Stellen, die ich mir gerade mit Rücksicht darauf, daß möglicherweise diese Frage angeschnitten werden könnte, notiert habe, mitzuteilen.

Es heißt da zuerst in einem Buch: „Die Bodenreform und die Lösung der Wohnungsfrage“ von Damaschke, ein Buch, das 1906 erschienen ist, auf Seite 10:

„Im Berichte über das Jahr 1901 klagt der Beamte für den Regierungsbezirk Potsdam“ — d. h. der Gewerbeinspektor —, „daß die Erbauung von Arbeiterwohnhäusern in den Berliner Vororten durch die Bodenspekulation sehr erschwert wird, indem der größte Teil des in Frage kommenden Geländes in den Händen kapitalkräftiger Leute sich befindet, welche in der Lage sind, ein immer höheres Steigen der Bodenpreise abzuwarten.“

Dann heißt es auf Seite 30:

„In sehr bedeutsamer Weise hat Graf Posadowsky im Reichstage am 10. Februar 1903 sich geäußert:

„Werden aber die Preise für Grund und Boden in der Umgebung der sich entwickelnden Städte weiter in die Höhe getrieben, so wird es auf die Länge der Zeit geradezu unmöglich werden, für die ärmeren Bevölkerungsklassen noch billige Wohnungen in erreichbarer Nähe ihrer Arbeitsstätte zu schaffen; denn nicht in den Kosten des Baues der Wohnstätten, sondern im steigenden Maße des Grund und Bodens liegt dann eine solche Erhöhung der Mieten, daß sie von den ärmeren Klassen nicht mehr aufgebracht werden können.“

Auf Seite 37 heißt es:

„Während in London, mit seinen 6 Millionen Einwohnern, die Behausungsziffern, d. h. die durchschnittliche Bewohnerzahl eines Hauses, nur 7,6 beträgt, beträgt sie in Breslau schon 41, in Berlin 77! Diese Zahlen, die Durchschnittszahlen sind, steigen natürlich für die Stadtteile mit ärmerer Bevölkerung noch außerordentlich. In Berlin gibt es einzelne Mietskasernen, die über 500 Bewohner zählen. Wie schnell diese Entwicklung vor sich geht, zeigt Charlottenburg, wo die Behausungsziffer von 1880 bis 1900 von 24 auf 60 gestiegen ist.“

Es ist dann auch vielleicht von Interesse, meine Herren, gerade ein Buch zu erwähnen, das in jüngster Zeit erschienen ist, aus dem Grunde, weil dieses Buch auf dem Standpunkt der größeren Baudichtigkeit steht. Das ist das Buch von Andreas Voigt „Kleinhaus und Mietkaserne“. Auch er gibt ohne weiteres zu, daß die größere Baudichtigkeit nicht etwa den Wohnungspreisen, sondern dem Bodenpreise zugute komme. Es heißt da auf Seite 9:

„Wo der Boden billig ist, möge man auch ferner Kleinhäuser zum Alleinbewohnen bauen, und um den Boden dafür hinreichend billig zu erhalten, müssen Reservationen mit weitgehenden Baubeschränkungen geschaffen werden, da sonst die Konkurrenz des großen Miethauses unzweifelhaft den Bodenpreis bald zu einer Höhe treibt, die den Kleinbau überhaupt ausschließt oder wenigstens nur den Wohlhabenden zugänglich macht.“

Seite 102:

„Das Wachstum der durchschnittlichen Zahl der Geschosse in Berlin von 3,3 im Jahre 1864 auf 4,7 im Jahre 1895 würde für sich allein schon eine relative Wertsteigerung des Bodens von etwa 49 auf 89 Mk. bedingen, ganz abgesehen von der gleichzeitig erfolgten Erhöhung der horizontalen Bebauungsintensität.“

„Die Terrainspekulation versteht es, die Bodenpreise bis zu der bei der baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben.“

„Der Preis des Bodens läßt sich sehr leicht und stark durch Verwaltungsmaßnahmen beeinflussen. Jede Beschränkung der Bebaubarkeit drückt auf den Preis; jede Ausdehnung der Bauungsfreiheit hat die Tendenz, ihn zu heben, und zwar offenbar deswegen, weil der Ertrag des Bodens von der Intensität der Bebauung abhängt. Auf den Preis der Wohnungen dagegen haben Verwaltungsmaßregeln einen viel geringeren Einfluß. — Wir haben die größten Unterschiede der Bodenpreise, je nach der erlaubten Bebauungsintensität, aber im Vergleich dazu geringe Unterschiede der Mieten.“

In englischen Städten, in London, und auch in Deutschland, in Hamburg, bemüht man sich, diese intensiv bebauten Stadtteile, die sog. slums, mit großen Summen, 36 Mill. meines Wissens in Hamburg, zu beseitigen; man expropriert, man schafft sie weg, und wird sie bei uns in den Außenbezirken der Großstädte, jetzt bei Genehmigung von Bebauungsplänen doch nicht wieder einführen wollen?

Also das ist der Standpunkt, den die Regierung bei Genehmigung von Bebauungsplänen einnimmt. Selbstverständlich muß dort, wo die Bodenpreise sich bereits in einer bestimmten Richtung entwickelt haben, Rücksicht genommen werden auf die bereits bestehenden wirtschaftlichen Interessen. Das ist auch bisher im weitesten Maße geschehen, und wenn uns einzelne Fälle genannt werden sollten, wo es nicht zur Genüge geschehen wäre, so sind wir jederzeit bereit, Revision eintreten zu lassen; aber wir müssen in diesem Falle bitten, uns aktenmäßige Unterlagen zur Prüfung der Angelegenheit beizubringen und nicht bloß ganz allgemeine Klagen zu erheben.

5. Die Siedlungsgenossenschaft.

Ein Versuch, durch privatrechtlichen Vertrag billig abgegebenes Gemeindegrundeigentum vor spekulativer Verwertung zu schützen.

Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Eßlingen und der Ersten Eßlinger Heimstättengenossenschaft Neckarhalde e. G. m. b. H. betreffend den Verkauf von städtischem Areal auf der Sulzgrieser Heide zum Zweck der Begründung ländlicher Heimstätten.

Die Stadtgemeinde Eßlingen

— bei Abschluß dieses Vertrages vertreten durch Stadtpfleger Füssen-
häuser, welcher mit Genehmigung der Gemeindekollegien vom
10. November 1908 handelt — schließt mit der

Ersten Eßlinger Heimstättengenossenschaft Neckarhalde
e. G. m. b. H.

— bei Abschluß dieses Vertrags vertreten durch die beiden Vorstands-
mitglieder

Walter v. Gizycki, Landwirt in Stuttgart,
Heinrich Pfähler, Bankbeamter in Stuttgart

folgenden

Vertrag

ab:

§ 1.

Die Stadtgemeinde Eßlingen verkauft an die Erste Eßlinger Heimstättengenossenschaft Neckarhalde auf Grund des vorliegenden Bebauungsplans des städtischen Tiefbauamts vom 14. September 1908 von ihrem Areal auf der Sulzgrieser Heide

Parzelle Nr.	12 201/1	2 ha	40 ar	61 qm
"	"	12 207	4 "	74 " 40 "
"	"	12 208	2 "	83 " 34 "
Feldweg	"	27	0 "	4 " 02 "
"	"	28	0 "	8 " 86 "
Zusammen		10 ha	11 ar	23 qm

die in dem Lageplan blau umstrichelte Fläche mit ca. 945 ar = 30 württ. Morgen, deren Meßgehalt durch das städtische Vermessungsamt definitiv festzustellen ist, für den Preis von

1250 Mk. Eintausendzweihundertfünfzig Mark

pro Morgen.

Provisorisch berechnet ergibt sich als Kaufpreis die Summe von 37 500 Mk.

§ 2.

Der Kaufpreis ist vom 1. November 1908 ab mit $4\frac{1}{2}\%$ halbjährlich auf die Termine 1. Mai und 1. November, erstmals auf 1. Mai 1909, zu verzinsen und bis zum 1. November 1913 vollständig abzutragen. In der Zwischenzeit können jederzeit Teilzahlungen im Mindestbetrag von 3000 Mk., die durch 100 teilbar sind, geleistet werden. Die Zahlungen haben an die Stadtkasse Eßlingen kostenfrei zu erfolgen.

Für den Fall, daß die Schuldnerin mit ihren Zinszahlungen mehr als einen halben Monat über den einzelnen Verfalltermin hinaus in Verzug kommt, behält sich die Stadt das Recht vor, ihre Kaufschillingsforderung in dem jeweiligen Restbetrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

§ 3.

Zur Sicherstellung der Stadtgemeinde für die Bezahlung ihrer Kaufschillingsforderung nebst Zinsen bewilligt und beantragt die Käuferin zugunsten der Stadt die Eintragung einer Buchhypothek auf dem Kaufobjekt mit I. Rang im Grundbuch.

Die Stadtgemeinde verpflichtet sich, diejenigen Teile des Kaufobjekts, welche mit Gebäulichkeiten überbaut und zu einem Wirtschaftsganzen vereinigt werden, auf Ansuchen der Käuferin von der Hypothek freizugeben, falls an der Kaufpreisforderung der Stadt eine Abzahlung von solcher Höhe geleistet ist, daß der auf die freizugebenden Teile entfallende Kaufpreis als getilgt betrachtet werden kann und das im Pfandverband verbleibende Areal der Stadt für ihre jeweilige Restforderung genügende Sicherheit bietet. Über die Höhe der Abzahlung entscheidet die Stadtpflege, welche auch die Freigabe

der einzelnen Flächen von der Hypothek namens der Stadtgemeinde erklärt.

§ 4.

Das Kaufobjekt wird von der Stadt an die Heimstättengenossenschaft Neckarhalde nur zu dem Zweck veräußert, durch Vermittlung der Genossenschaft minderbemittelten Volksgenossen zu billigen Preisen zur Erlangung eines eigenen Heims, verbunden mit wohltätigen Einrichtungen, zu verhelfen.

Der Heimstättengenossenschaft wird verboten, mit dem Bauareal (Kaufobjekt) in gewinnstüchtiger Absicht Handel zu treiben, oder durch die Genossen treiben zu lassen. Will ein von einem Genossen erworbenes Anwesen von ihm selbst wieder veräußert werden, so darf die Veräußerung nur an die Genossenschaft oder nur mit deren Einwilligung an einen Dritten und gegen keinen höheren Preis vorgenommen werden als sich derselbe durch den eigenen Erwerbungsanfang berechnet. Die Genossen dürfen auch aus ihren Eintrittsgeldern und Geschäftsanteilen keinen höheren Zinsfuß oder keine höhere Dividende als vier vom Hundert beziehen, so daß der nach Leistung des üblichen Verwaltungsaufwands sich ergebende Reingewinn des Unternehmens der Genossenschaft als solcher zur Verwendung für die Beschaffung weiterer billiger Wohngelegenheit innerhalb des Gemeindebezirks Eßlingen für die minderbemittelten Volksklassen verbleibt.

Für den Fall der Auflösung der Genossenschaft und für den Fall des Ausscheidens eines Genossen aus der Genossenschaft (durch Tod, Austritt oder Ausschluß) darf den Genossen für ihre Geschäftsanteile nicht mehr als der auf der Grundlage eines 4^o/_oigen Zinsfußes berechnete Wert (Nennwert) zugesichert und hinausbezahlt werden.

Im Falle der Auflösung und Liquidation der Genossenschaft fällt der Überschuß, welcher sich nach Abzug aller Passiven ergeben sollte, der Stadtgemeinde Eßlingen zu. Die Stadtgemeinde wird den Überschuß zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der minderbemittelten Volksklassen verwenden.

Der Stadtverwaltung steht das Recht zu, sich von der Einhaltung der Bestimmungen in Absatz 1—3 jederzeit zu überzeugen und zum Zwecke der Einhaltung die Bücher und Rechnungsunterlagen der Genossenschaft jederzeit einzusehen und von den Organen der Genossenschaft Auskunft über die Rechte und Pflichten der Genossenschaft und ihre Vermögensverhältnisse durch Vorlage von spezifizierten Vermögensberechnungen, verbunden mit einer Darstellung der Rentabilität des Vermögens, zu verlangen. Das Recht der Einsichtnahme der Bücher und Papiere der Gesellschaft wird auf die Person des Stadtvorstands, Stadtpflegers und eine etwa aus der Mitte der Gemeindeglieder bestellte Kommission beschränkt.

Für den Fall, daß die Genossenschaft den in Absatz 1—3 bezeichneten Verpflichtungen zuwiderhandelt, behält sich die Stadtgemeinde das Recht vor, von der Genossenschaft für das gesamte

Kaufobjekt eine Nachzahlung im Betrage von 1250 Mk. pro Morgen nebst $4\frac{1}{2}\%$ igen einfachen Zinsen hieraus vom 1. November 1908 ab bis zur Leistung der Nachzahlung zu verlangen. Durch die Nachzahlung erlöschen die Bestimmungen in § 4 Absatz 1—5. Der Genossenschaft steht ein Recht, die Aufhebung der Bestimmungen in Absatz 1—5 gegen Leistung der soeben stipulierten Nachzahlung zu verlangen, nicht zu.

§ 5.

Die Genossenschaft verpflichtet sich, innerhalb zwei Jahren, gerechnet von der Gültigkeit dieses Vertrags und baupolizeilicher Genehmigung des Bebauungsplans ab, mindestens zehn Einfamilienhäuser zu erstellen und die Bebauung des übrigen Geländes in demselben Zeitmaß vorzunehmen. Im ganzen sollen ca. 40—50 Wohnhäuser erstellt werden.

Für den Fall, daß die Genossenschaft diese Verpflichtung nicht erfüllt, behält sich die Stadtgemeinde das Recht der Rückerwerbung der unüberbauten Fläche des Kaufobjekts gegen Rückerstattung des Kaufpreises von 1250 Mk. pro Morgen ohne Zinsen vor. Zur Sicherstellung des Rückerwerbungsrechts der Stadt bewilligt ihr die Käuferin die Eintragung einer Vormerkung im Sinne des § 883 des BGB. im Grundbuch. Die Stadtgemeinde kann jederzeit Antrag auf Eintragung der Vormerkung im Grundbuch stellen; vorläufig sieht sie von Stellung eines Eintragungsantrags ab.

§ 6.

Die Stadtgemeinde wird die Heimstättenkolonie an die Filialwasserversorgung anschließen und nach den bei der Stadt jeweils geltenden Grundsätzen über die Wasserversorgung mit Wasser versorgen, soweit die Druckverhältnisse der Filialwasserversorgung es ermöglichen. Die Hauptleitungen in den Straßen der Kolonie werden von der Stadt gegen 4% ige Verzinsung des entstehenden Bauaufwands hergestellt. Der Zins ist jährlich von der Kolonie an die Stadtkasse zu bezahlen. Die Unterhaltung der Hauptleitungen wird von der Stadt auf ihre Rechnung vorgenommen. Die Kosten der Hausanschlüsse sind für jeden Neubau der Stadt zu ersetzen. Von Erhebung eines Anschlußbeitrags sieht die Stadt ab, dagegen kommen für den Wasserverbrauch in den Gebäulichkeiten und Grundstücken die tarifmäßigen Wasserzinse zum Ansatz.

Die Verzinsung des Bauaufwands der Stadt für die Herstellung der Hauptwasserleitungen in den Straßen der Kolonie kommt mit dem Zeitpunkt in Wegfall, an welchem die Genossenschaft insgesamt 40 Häuser erbaut hat.

§ 7.

Für die Herstellung und Unterhaltung der Wege in der Kolonie darf der Stadt kein Aufwand entstehen; eine solche ist Sache der Genossenschaft.

Das Straßenareal soll im Eigentum der Genossenschaft verbleiben; im Falle der Veräußerung von Neubauten hat die Genossenschaft den Straßenplatz für sich zurückzubehalten.

Ferner ist die Einrichtung und der Betrieb der öffentlichen Beleuchtung in der Kolonie Sache der Genossenschaft.

Die Abwasserbeseitigung ist gleichfalls Sache der Genossenschaft. Jedenfalls dürfen Abwässer nicht auf die öffentlichen Wege geleitet werden. Die Stadtverwaltung behält sich zur Vorbeugung gegen sanitäre Mißstände und zur Beseitigung von solchen das Recht vor, der Genossenschaft bezüglich der Abwasserabführung bestimmte Vorschriften zu erteilen.

Die von der Genossenschaft hergestellten Wege werden in bezug auf den öffentlichen Verkehr und die Verpflichtung des Eigentümers zur Unterhaltung, Reinigung und Offenhaltung wie öffentliche Wege angesehen und behandelt.

§ 8.

Die Auflassung des Kaufobjekts erfolgt, sobald der gegenwärtige Vertrag die allseitige Einwilligung erlangt und das städtische Vermessungsamt die Katastermeßurkunde über das Kaufobjekt ausgestellt hat.

Das Kaufobjekt wird der Käuferin hypothekensfrei, im übrigen in dem bestehenden tatsächlichen und rechtlichen Zustand übergeben.

Bei der Auflassung ist auch die in § 3 Absatz 1 zur Sicherstellung der Kaufschillingsforderung der Stadt von der Käuferin bewilligte Hypothek in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung der Käuferin als Eigentümerin des Kaufobjekts im Grundbuch darf nicht ohne gleichzeitige Eintragung jener Hypothek vorgenommen werden.

Die Käuferin tritt mit Wirkung vom 16. Oktober 1908 ab in die bezüglich des Kaufobjekts bestehenden Pachtverträge ein und bezieht erstmals das Pachtgeld pro Ertragsjahr 1909. Die Stadtverwaltung wird der Käuferin ein Verzeichnis der Pachtgrundstücke, der Pächter und der Pachtgelder mit einer Abschrift der Pachtverträge zustellen, sobald die Meßurkunde über das Kaufobjekt ausgestellt ist.

Die Steuern übernimmt die Käuferin vom 1. April 1909 ab, den Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft vom 1. Januar 1909 ab.

§ 9.

Die Kosten der Auflassung, der Vermessung und Vermarkung und der Eintragung des Kaufobjekts, der Hypothek § 3 Absatz 1 und der Vormerkung § 5 Absatz 2 in das Grundbuch trägt die Käuferin. Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags übernimmt die Stadt.

Von der Umsatzsteuer nimmt die Käuferin auf Grund des Art. 11 Ziff. 3 des Umsatzsteuergesetzes vom 28. Dezember 1899 Befreiung in Anspruch.

6. Die Bergwerksfrage.

Gesetz, betreffend die weitere Aufschließung des staatlichen Besitzes an Steinkohlenfeldern im Oberbergamtsbezirke Dortmund.

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen usw. verordnen, mit Zustimmung der beiden Häuser des Landtags der Monarchie, was folgt:

§ 1.

Die Staatsregierung wird ermächtigt, zur Herstellung von drei Doppelschachtanlagen in dem im Jahre 1902 für den Staat erworbenen Besitz an Steinkohlenfeldern im Oberbergamtsbezirke Dortmund und zur Beschaffung der hierfür erforderlichen Betriebsmittel einen Betrag bis zu 55 Millionen Mark zu verausgaben.

§ 2.

Der Finanzminister wird ermächtigt, zur Bereitstellung der nach 1 erforderlichen Geldmittel Staatsschuldverschreibungen auszugeben.

An Stelle der Staatsschuldenverschreibungen können vorübergehend Schatzanweisungen ausgegeben werden. Der Fälligkeitstermin ist in den Schatzanweisungen anzugeben. Der Finanzminister wird ermächtigt, die Mittel zur Einlösung dieser Schatzanweisungen durch Ausgabe von neuen Schatzanweisungen und von Schuldverschreibungen in dem erforderlichen Nennbetrage zu beschaffen. Die Schatzanweisungen können wiederholt ausgegeben werden.

Schatzanweisungen oder Schuldverschreibungen, die zur Einlösung von fällig werdenden Schatzanweisungen bestimmt sind, hat die Hauptverwaltung der Staatsschulden auf Anordnung des Finanzministers vierzehn Tage vor dem Fälligkeitstermine zur Verfügung zu halten. Die Verzinsung der neuen Schuldpapiere darf nicht vor dem Zeitpunkt beginnen, mit dem die Verzinsung der einzulösenden Schatzanweisungen aufhört.

Wann, durch welche Stelle und in welchen Beträgen, zu welchem Zinsfuß, zu welchen Bedingungen der Kündigung und zu welchen Kursen die Schatzanweisungen und die Schuldverschreibungen verausgabt werden sollen, bestimmt der Finanzminister.

Im übrigen kommen wegen Verwaltung und Tilgung der Anleihe die Vorschriften des Gesetzes, betreffend die Konsolidation preußischer Staatsanleihen, vom 19. Dezember 1869 (Gesetzsamml. S. 1197), des Gesetzes, betreffend die Tilgung von Staatsschulden, vom 8. März 1897 (Gesetzsamml. S. 43) und des Gesetzes, betreffend die Bildung eines Ausgleichsfonds für die Eisenbahnverwaltung, vom 3. Mai 1903 (Gesetzsamml. S. 155) zur Anwendung.

Vom 1. April 1915 ab hat eine verstärkte Tilgung derart zu erfolgen, daß unter Einrechnung der Mittel, welche zur gesetzlichen $\frac{3}{5}$ prozentigen Tilgung der jeweils nach dem Staatshaushaltsetat sich ergebenden Kapitalschuld aus dem vorliegenden Gesetz erforderlich sind, der gesamte Betrag auf Grund des vorliegenden Gesetzes aufzunehmenden Anleihe, soweit er bis zum 31. März 1915 noch nicht getilgt worden ist, bis zum 31. März 1930 getilgt sein muß. Zu diesem Zwecke ist vom Etatsjahre 1915 ab alljährlich ein Betrag bereitzustellen, der sich ergibt, wenn der jeweilig bis zum 1. Oktober des vorhergehenden Jahres in Anspruch genommene Betrag der Anleihe abzüglich der bereits getilgten Summe durch die Zahl der noch bis zum Endzeitpunkte der Tilgung vorhandenen Jahre geteilt wird.

§ 3.

Mit der Ausführung dieses Gesetzes werden unbeschadet der Vorschrift des § 2, der Finanzminister und der Minister für Handel und Gewerbe beauftragt.

§ 4.

Dieses Gesetz tritt mit dem Tage seiner Verkündigung in Kraft. Urkundlich unter Unserer Höchstgehändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Donaueschingen, den 10. Mai 1908.

(L.S)

Wilhelm.

Fürst von Bülow. von Bethmann-Hollweg. von Tirpitz.
Freiherr von Rheinbaben. Delbrück. Beseler. Breitenbach.
von Arnim. von Moltke. Holle. Sydow.

III. Literatur.

Historische Beiträge zum Baugläubigerpfand- und -vorrecht.

1.

1. Der Entwurf eines Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen (siehe „Jahrb. d. Bodenreform“ III, Heft 1 S. 33 ff.) nennt Baugläubiger diejenigen Personen, die an der Herstellung des Gebäudes auf Grund eines Werk- oder Dienstvertrages beteiligt sind, sowie diejenigen, die zur Herstellung des Gebäudes Sachen geliefert haben. Die erste Gruppe bezeichne ich als Bauhersteller, die zweite als Baustoffgeber. Der heutige Bauhandwerker ist meist beides in einer Person, daher macht der Entwurf zwischen beiden keinen Unterschied.

Im Gegensatz zum Entwurf muß dies aber hier aus geschichtlichen Gründen geschehen und aus denselben Gründen muß als dritte Gruppe der Baugläubiger die der Baugeldgeber neben jene beiden gestellt werden. Rechtliche Unterschiede, die eine eindreivierteltausendjährige Geschichte herausgebildet hat, lassen sich durch den Willen eines Gesetzgebers höchstens für Augenblicke beseitigen.

2. Das genannte Gesetz soll dem modernen Bauschwindel und Bauhandwerkerelend abhelfen.

Die rechtlichen Grundlagen dieser beiden häßlichen Erscheinungen sind die freie Verschuldbarkeit des Bodens und die Rechtserstreckung von Boden auf Bau und Baustoff.

3. Frei verschuldbar ist der deutsche Boden, seit er aus dem genossenschaftlichen und familienrechtlichen Zusammen-

hang deutschrechtlichen Ursprungs gelöst und das Eigentum an ihm von den alten Wart-, Beispruchs- und Näherrechten befreit wurde, die wie seine Veräußerung so auch meist seine Belastung durch den Eigentümer an die Zustimmung der Inhaber jener Rechte knüpften und so, wenn auch nicht immer eine rechtliche, so doch meist eine tatsächliche Belastungsgrenze schufen.

In der Neuzeit bestehen Beschränkungen für die Verschuldung des Bodens durch den Eigentümer nur da, wo sich die alten Formen erhalten haben: z. B. für die durch Fideikommißqualität gebundenen Güter, an denen denn auch der moderne Bauschwindel kaum gedeihen wird. Aber durch Fideikommißqualität und ähnliche Beschränkungen gebundene Güter gibt es nicht allzuviel und besonders nicht in baureifer Lage.

Was den nicht derart gebundenen Boden betrifft, so wäre allerdings schon jetzt der Staat in der Lage, eine Belastungsgrenze einzuführen: Art. 117 EGZBGB. gibt der Landesgesetzgebung das schöne Recht, „die Belastung eines Grundstücks über eine bestimmte Wertgrenze hinaus zu untersagen.“ Aber so wünschenswert es auch im wohlverstandenen Interesse des Volkes wäre, von dieser Erlaubnis ausgiebigen Gebrauch zu machen, so ist noch wenig davon zu spüren.

4. Der Satz von der Rechtserstreckung von Boden auf Bau und Baustoff ist im letzten Jahrhundert von fast unbestrittener gemeinrechtlicher Geltung gewesen. Seine kurze lateinische Formel lautet: *superficies solo cedit* und erscheint im BGB. in den §§ 93, 94: dort werden die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere die Gebäude, einschließlich der zu ihrer Herstellung eingefügten Sachen für wesentliche Bestandteile des Grundstücks erklärt. Wesentliche Bestandteile aber können regelmäßig nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

Deutschen Rechts- und Wirtschaftsanschauungen entspricht dieser Satz nicht. Es ist aber auch keineswegs so urrömisch, als wie er fast immer ausgegeben wird. Dies wird an anderer Stelle genau ausgeführt werden.¹⁾ Hier nur so viel: Unabweisbar ist die strenge Geltung jenes Satzes erst in nachklassischen Gesetzen unter Severus und Antoninus (l. 2 cod. Just. III, 32), unter

¹⁾ Vgl. meine Forschungen zur Bodenreform, Jena, G. Fischer, 1909.

Philippus und Philippus Caesar (l. 2 cod. Gregor. III, 2), in der lex Romana Wisigothorum (2 Cod. Greg. III, 2 und Gaius II 1 § 4), in den fränkischen Auszügen dieses Gesetzes aus dem 8. Jahrhundert, im Edictum Theodorici nr. 137, ferner in Petri Exceptiones Legum Romanorum (III, 12) und, wenn ich nicht irre, auch in der Collectio can. Anselmo dedicata.

Diese mechanische Auffassung einer von aller guten juristischen Dolomittklettertechnik verlassenen Gesetzgebung ist erst wieder im 19. Jahrhundert zu unverdienten Ehren gekommen.

Wie fein das Mittelalter zu unterscheiden wußte, beweisen u. a. die Institutionenkommentare zu l. 29 J. de rerum divisione, die den Glossatoren folgen.

5. Freie Verschuldbarkeit und Rechtserstreckung von Boden auf Bau und Baustoff verurteilen in traurigem Zusammenwirken den auf Borg (Kredit) arbeitenden Bauhersteller und den auf Borg liefernden Baustoffgeber zu völliger Ohnmacht gegenüber den durch Hypothek gesicherten Baugeldgebern. Zwar kann nach BGB. § 648 der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks für seine Forderungen aus dem Vertrage die Einräumung einer Sicherheitshypothek verlangen. Aber leider bestimmt sich nach § 879 BGB. das Rangverhältnis der Hypotheken nach der Reihenfolge der Eintragungen. War nun die an erster Stelle stehende Restkaufgeldhypothek (unter Vorwegnahme künftigen Wertzuwachses bei der Kaufpreisbildung) und war dahinter die Baugeldhypothek (die selten ohne beträchtliches Damno gegeben wird) hübsch hoch, so kommt alle Wert-erhöhung, die die Arbeit und Lieferung der Hersteller und Stoff-geber dem Boden schuf, jenen in erster Linie, d. h. diesen fast nie zugute.

6. Weit sozialer als das BGB., mit dessen vielgerühmten „sozialen Einschlag“ es auf diesem Gebiete also nicht so weit her ist, dachten frühere Zeiten.

Das römische Recht freilich kennt ursprünglich einen besonderen Schutz der Baugläubiger nicht. Seit Marc Aurel aber, in der zweiten Hälfte des 2. Jahrhunderts, finden wir ein Pfandrecht am Boden und Gebäude, das ohne Pfandvertrag von Gesetzes wegen zugunsten desjenigen entsteht, qui ob restitutionem aedificii pecuniam mutuam dedit, zu deutsch: der zur Wiederherstellung von Gebäuden Geld leiht (l. 1 Dig. in quibus causis 20, 2 Papinianus libro 10 responsorum) und im Anfang des

3. Jahrhunderts einen Vorrang gewisser späterer Baupfandrechte vor früheren, die an einem und demselben Grundstück bestehen (l. 5, 6 Dig. qui potiores 20, 4 Ulpianus libro 3 disputationum und 73 ad edictum).

7. Von den älteren Auslegern des römischen Rechts schreibt ein Teil jenes gesetzliche Pfandrecht auch den Bauherstellern und den Baustoffgebern und nicht nur für den Fall der Wiederherstellung eines Gebäudes, sondern auch für den Fall eines Neubaus zu, eine Auffassung, der wichtige deutsche Partikularrechte gefolgt sind, wovon sogleich ein Beispiel. Zuzugeben ist, daß diese Richtung die angeführte einzige Quellenstelle, auf die sie sich stützen kann, erweiternd auslegt, womit man vorsichtig sein soll. Aber für ihr Verfahren spricht einmal, daß von den Baugläubigerschutzgesetzen Marc Aurels wie von seiner Baugesetzgebung überhaupt nur ganz spärliche Bruchteile übrig sind, und zweitens die „Responsennatur“ der Stelle. Beides zwingt zu erweiternder Auslegung. Gesetze auslegen heißt nicht am Wortlaut kleben, sondern den Geist der Worte nach ihrem Zweck finden.

Im 19. Jahrhundert ist allerdings die entgegengesetzte Richtung zu fast ausschließlicher Herrschaft gekommen und hat das gesetzliche Pfandrecht auf die Baugeldgeber beschränkt.

8. Der erwähnte Pfandrechtsvorrang beruht auf dem von der klassischen römischen Jurisprudenz entwickelten Gedanken der *versio in rem*, zu deutsch: der Verwendung auf die Sache. Wer an einer Sache ein Pfandrecht für eine Forderung hatte, die ihm wegen einer den Wert dieser Sache erhöhenden Leistung zustand, dessen Pfandrecht ging den älteren Pfandrechten an der Sache vor, soweit der Wert erhöht war. Hierin lag ein gesunder Gedanke, den man jetzt wieder (§ 22 des Entwurfs) zur Geltung bringen will. Nach römischem Recht erfreute sich jedenfalls jedes Bauhersteller- und Baustoffgeberpfandrecht dieses Vorzugs vor dem älteren Baugeldpfandrecht. Auch hierüber hat indes die ältere gemeinrechtliche Wissenschaft eine Menge von Streitfragen ausgeheckt und nicht gelöst.

9. Infolgedessen mußten die deutschen Landesrechte, die seit der Aufnahme der fremden Rechte das römische Recht zur Grundlage nahmen, in irgendeiner Weise dazu Stellung nehmen. Interessant ist die des **württembergischen Landrechts** (in erster Fassung vom Jahre 1555, in zweiter vom Jahre 1567, in dritter vom Jahre 1610).

Das Landrecht I und II bestimmte im Anschluß an das Freiburger Stadtrecht im zweiten Teil:

„Welcher einem andern gelt leihet, das er ein Hauß bawe, oder sein alt Hauß bessere, dem ist dasselb Hauß umb die Schuld, auch ohne andere Bedingung (Vereinbarung) stillschweigendt verpfendt und gilt gleich, das gelt werd bar bezalt, oder den Werckleutten, oder in ander weg von des Baus wegen ausgegeben. Doch soll dieß Verpfandung in das Gerichtsbuch zu Gedächtnis eingeschrieben werden.“

Die dritte Fassung des Landrechts enthält den Zusatz, daß dieses gesetzliche Pfandrecht auch statthaben solle,

„wenn einer zu Erbauung oder Besserung eines Hauses Stein Holz und dergleichen Materialien gegeben hätte“.

Den Satz von der Eintragungspflicht dagegen enthält das dritte Landrecht nicht mehr.

Was hat jener Zusatz und diese Weglassung zu bedeuten? Durch den Zusatz nimmt das dritte Landrecht Stellung zu der erwähnten gemeinrechtlichen Streitfrage und entscheidet sie mit glücklicher sozialer Treffsicherheit dahin, daß nicht nur Baugeldgeber, sondern auch Baustoffgeber ein gesetzliches Pfandrecht haben sollen. Mit der Weglassung aber begeht das dritte Landrecht einen Fehler, der später dem ganzen Baugläubigerpfandrecht verhängnisvoll wird: Es verzichtet auf den deutschrechtlichen Grundsatz der Erkennbarkeit der dinglichen Rechte und öffnet der im römischen Pfandrecht allerdings begründeten Heimlichkeit die Tür.

10. Wie stellte sich das württembergische Recht zu dem römischrechtlichen Vorrang dieses Pfandrechts? Die Landrechte (Teil II tit. 75. § folgendes sollen und tit. 8. § so dann jemand) gewähren den Vorrang dem stillschweigenden Pfandrecht nicht. Wenn aber der Baugläubiger das Pfandrecht sich durch Vertrag ausbedungen hat, so sollte es den Vorrang haben. Eine wenig glückliche Lösung. Die Tübinger Juristenfakultät legte denn auch in wiederholten Entscheidungen, wenn auch nicht ausnahmslos, dem stillschweigenden Pfandrecht den Vorrang bei. So auch das Badische Landrecht Teil 4 tit. 21 § 20 und tit. 22 § 9.

Das Tübinger Hofgericht dagegen klebte am Wortlaut des Gesetzes, und ihm gab ein Generalreskript vom 6. Juni 1841 Recht.

11. Wo blieb nun aber der Bauhersteller? der Maurer, der Steinmetz, der Zimmermann? Sie werden nirgends unter den

Baugläubigern erwähnt. Aber nicht, weil sie ungeschützt waren, sondern weil sie viel besser geschützt waren als die Baugeld- und Baustoffgeber: Nämlich sie erschienen in der Gant (Konkurs) vor allen Pfandgläubigern unter den Lidlöhnern, natürlich nur dann, wenn sie „sub convictu et in familia domini“, wenn „sie stetig an des Schuldners Brot“ gewesen sind. Aber in diesem Falle befand sich der württembergische Zimmermann, Steinmetz, Maurer sehr oft. Das ergibt sich aus der zweiten württembergischen Bauordnung von 1654, die eine genaue Festsetzung der Taglöhne für Meister, Gesellen und Lehrlinge gibt: weil viele Gebäude im Taglohn gemacht und aufgeführt werden.

Berlin.

Dr. jur. **Karl Polenske.**

2.

Bücherbesprechungen.

Brix und **Genzmer**, Städtebauliche Vorträge aus dem Seminar für Städtebau an der Königlichen Technischen Hochschule zu Berlin. Verlag von Wilhelm Ernst und Sohn. Berlin 1908. I. Vortragszyklus. Heft 1. „Aufgaben und Ziele des Städtebaues“ von Joseph Brix, Stadtbaurat a. D., Professor an der Technischen Hochschule zu Berlin. „Kunst im Städtebau“ von Felix Genzmer, Geh. Hofbaurat, Professor an der Technischen Hochschule zu Berlin. 1,80 Mk.

Dieses 1. Heft enthält die Eröffnungsvorträge der im vorigen Wintersemester erstmalig veranstalteten Zyklusvorträge in dem an der Königlichen Technischen Hochschule zu Berlin neu errichteten Seminar für Städtebau. Sie machen uns vertraut mit dem Programm, das die beiden genannten Leiter des Seminars sich gestellt haben.

Die weiteren Hefte enthalten:

2. **Koehne**, Dr. Carl, Privatdozent an der Königlichen Technischen Hochschule zu Berlin, „Die Grundsätze des Erbbau-rechts und dessen Anwendung beim Bau von Städten und Ortschaften“. 2,40 Mk.
3. **Bornhak**, Dr. Conrad, Professor, Amtsgerichtsrat a. D. zu Berlin, „Verwaltungsrechtliches im Städtebau“. 1,00 Mk.

4. **Kyllmann**, Geheimer Baurat, Berlin, „Bebauungsplan und Baupolizeiliche Verordnungen in der Nähe von Großstädten. — Praktische Winke“. 1,60 Mk.
5. **Herkner**, Dr. Professor an der Königlichen Technischen Hochschule, Charlottenburg, „Wohnungsfrage und Bebauungsplan“. 1,20 Mk.
6. **Stübben**, Dr. Ing., Jos., Geheimer und Oberbaurat, Berlin, „Die Durchführung von Stadterweiterungen mit besonderer Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse“. 2,40 Mk.
7. **Alexander-Katz**, Dr. Justizrat Professor, Privatdozent an der Königlichen Technischen Hochschule, Berlin, „Das preußische Fluchtliniengesetz“. 1,80 Mk.
8. **Petersen**, Oberingenieur, Charlottenburg, „Die Aufgaben des großstädtischen Personenverkehrs und die Mittel zu ihrer Lösung“. 4,00 Mk.

Natürlich kann eine Sammlung von Vorträgen nicht ein Lehrbuch ersetzen; aber es sind doch Äußerungen bedeutender Fachmänner auf Spezialgebieten des Städtebaues hier zu einem Strauße vereinigt, der uns über wichtige Probleme in Vortragskürze aufzuklären geeignet ist. Wir begrüßen freudig diese buchhändlerische Erscheinung, durch welche das interessante und wertvolle Material auch allen denen, die an den Vorträgen teil zu nehmen nicht in der Lage waren, zugänglich gemacht wird. So werden diese Veröffentlichungen namentlich den im Städtebau tätigen Architekten und Ingenieuren, technischen Beamten, nicht minder aber Gemeinde- und Verwaltungsbehörden, Terraingesellschaften und Privatbesitzern, schließlich allen gebildeten Laien, die sich mit diesen in sozialer Hinsicht so wichtigen Fragen beschäftigen, ein Quellen- und Nachschlagewerk bilden.

Um in dasselbe noch etwas tiefer einzugehen, so gibt gleich das Vorwort zum ersten Heft den Standpunkt der beiden Verfasser bei ihrer Lehrtätigkeit im Seminar kund. Der Städtebau soll gleichmäßig wissenschaftlich und künstlerisch studiert und eingeübt und dadurch der Gefahr einer nicht leicht zu vermeidenden, mehr oder minder einseitigen Ausbildung auf diesem weitverzweigten Gebiet begegnet werden. Diese Teilung der Arbeit finden wir denn auch in den beiden Vorträgen, welche einander vortrefflich ergänzen, welche beide aussprechen, daß

Zweckmäßigkeit und Schönheit nicht in Gegensatz, sondern in Übereinstimmung stehen müssen. So verbindet sich die Städtebau-Wissenschaft mit der Städtebau-Kunst, und es werden nicht bloß die technischen, hygienischen und wirtschaftlichen, sondern auch die ästhetischen Forderungen an die Gestaltung menschlicher Ansiedelungen in Stadt und Dorf erfüllt. Allein, wenn auch das Zusammenarbeiten des Ingenieurs mit dem Architekten bei der Lehrtätigkeit und bei manchen praktischen Aufgaben gute Erfolge ergeben hat, das höhere Ziel besteht doch in Persönlichkeiten, welche den Städtebau im ganzen beherrschen und dann Entwürfe aus einem Guß liefern. Zu meiner Befriedigung wird dies auch von seiten der Verfasser im Vorwort angedeutet. Ob es dann von Haus aus ein Ingenieur oder ein Architekt war, bleibt im Grunde gleichgültig, doch scheint es mir zum Einarbeiten umständlicher, daß ein Architekt sich alle die mannigfaltigen Kenntnisse im Verkehrswesen, Straßenbau, Entwässerung usw., welche bei einem größeren Bebauungsplane zu berücksichtigen sind, aneignet, als daß ein Ingenieur oder ein Landmesser die im Grunde einfachen Regeln der Linienführung, der Massengruppierung, der landschaftlichen Wirkungen zu beherrschen lernt. Um letzteres zu bestätigen, dient die Tatsache, daß bei mehreren der jüngsten Wettbewerbe erste Preise auf Landmesser gefallen sind.

Selbstverständlich finden wir in der Abhandlung von Brix eine vollständige Aufzählung aller Aufgaben des Städtebaues, durch welchen jetzt jährlich in Deutschland Ansiedelungen für eine halbe Million Menschen zu schaffen sind. Auch wird klar auf die Bedingungen hingewiesen, welche die Wohnungsfrage, der Verkehr, die öffentliche Gesundheitspflege stellen, und die Forderung der Wirtschaftlichkeit hervorgehoben. Besonders zeitgemäß erscheint auch der Hinweis auf den Zusammenhang zwischen Bebauungsplan und Bauordnung, denn wie mancher Straßenplan wird entworfen, ohne die Art und Weise seiner Bebauung genau mit anzugeben, und wie manche Bauordnungen sind voneinander abgeschrieben, ohne örtliche Unterschiede, z. B. zwischen Stadt und Land, gehörig zu berücksichtigen.

In dem Vortrage von Genzmer berührt angenehm die geschichtliche Grundlage und das Maßhalten — zwei Dinge, welche freilich bei jedem rechten Künstler zu finden sein sollten, aber von den „modernen“ nur zu oft verachtet werden. So wird

in der vielbehandelten Frage der geraden oder gekrümmten Straßen durch Genzmer, wie auch durch Brix und seit lange durch mich selbst,¹⁾ der Standpunkt vertreten, daß beide Arten je nach Umständen ohne Voreingenommenheit anzuwenden seien. Die gerade Linie hat die Stadtpläne der Antike und der Renaissance beherrscht, die krumme und gebrochene Linie mehr die mittelalterlichen Anlagen. Mit Recht tadelt Genzmer die Schablone der ausschließlichen rücksichtslosen geraden Linien und rechten Winkel, welche in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts und darüber hinaus gebräuchlich war und leider viele Stadterweiterungen für immer verdorben hat. Er hätte nur daneben auch auf eine heute von gewisser „künstlerischer“ Seite ausgehende, entgegengesetzte Richtung hinweisen sollen, nach welcher ebenso einseitig alle Straßen gekrümmt werden, unbekümmert um örtliche Gegen Gründe, selbst auf ebenem Gelände. Bei derartigen einzelnen Gestaltungen im Städtebau sollte stets begründete freie Wahl oder Vermittlung stattfinden.

Das zweite Heft der vorliegenden Sammlung behandelt eine für uns Bodenreformer besonders interessante Einrichtung, nämlich das Erbbaurecht. Im Rahmen eines Vortrages konnte freilich die Darstellung nur sehr knapp sein, ist aber durch Noten und Literaturnachweise reichlich ergänzt, und enthält jedenfalls alle Hauptpunkte, sowohl von allgemein anerkannter als von dormalen noch unsicherer Natur. Als Verleiher von Erbbaurechten kommen danach in der Regel nur öffentliche Körperschaften in Betracht, als Nehmer derselben vor allem Baugenossenschaften und solche Personen, welche auf längere Zeit am Ort bleiben und eigene Wohnhäuser herstellen möchten. Demnach eignet sich das Erbbaurecht, wie ich zugebe, wenig für einzelne Arbeiter und, wie ich hinzufüge, auch selten zur Anlage größerer Fabriken. Unter dieser Beschränkung und bei richtiger Anwendung erreicht man dann allerdings als wirtschaftliche Vorteile des Erbbaurechtes vor dem Verkauf, daß die öffentliche Körperschaft ihr Land behält und dessen Wertzuwachs, welcher durch die Arbeit der Gesamtheit bewirkt wird, selbst genießt, sowie daß Wohnungen zu niedrigen Preisen entstehen, unter Rückwirkung auf die allgemeinen Wohnungspreise. Wenn

¹⁾ Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung. 1876, S. 92—99.

somit das Erbbaurecht nach Ansicht des Verfassers nicht zur allgemeinen „Rechtsform der Zukunft“ werden kann, so gewährt es doch eine entschiedene Erleichterung der wirtschaftlichen und hygienischen Forderungen des Städtebaues.

In dem dritten Heft erhalten wir einen Überblick der verwaltungsrechtlichen Faktoren des Städtebaues, welcher jedoch auf Vollständigkeit keinen Anspruch macht. Nach einer geschichtlichen Einleitung werden die Grundlagen und Aufgaben der Baupolizei erörtert, wie sie jetzt in Preußen gehandhabt wird. Aber dieser Zustand, welcher die Gemeinden vereinzelt, höchstens in kleinen Bezirken vereinigt, ist doch recht dürftig im Vergleich zu anderen deutschen Staaten, welche eine Landesbauordnung besitzen. Der Verfasser beklagt das selbst und spricht von der unübersehbaren Masse der Baupolizeiverordnungen. Um so mehr hätte er wohl Anlaß nehmen sollen, die großen Vorteile einer einheitlichen gesetzlichen Regelung und die Grenzen derselben gegenüber den berechtigten örtlichen Eigentümlichkeiten zu erörtern; das hätte dann von selbst zu dem Problem einer Reichsbauordnung geführt, welche in technischen Kreisen schon lange erstrebt wird.¹⁾ Dieses Streben von seiten eines Juristen unterstützt zu sehen, wäre gewiß erfreulich gewesen, namentlich da die Zuhörerschaft doch wohl nicht bloß aus Preußen bestand. Im weiteren bespricht der Verfasser die beiden preußischen Gesetze von 1875 und 1907 über Baufluchten und gegen Verunstaltung. In den meisten anderen deutschen Staaten sind diese Gegenstände ebenfalls schon geregelt oder kommen demnächst dazu. Aber auch hierbei wirft sich die Frage auf: warum so viele Umstände, Mühen und Zeitverluste statt einer Erledigung von Reichswegen, welcher doch keinerlei sachliche Schwierigkeit, sondern nur der Mangel eines einzigen entsprechenden Wortes in der Reichsverfassung entgegensteht.

Das vierte Heft handelt, auf die Statistik gestützt, von der Baudichtigkeit und den Wohnungsformen in Berlin und seinen Vororten und gibt beachtenswerte Winke zu Verbesserungen der betreffenden Pläne und Vorschriften. Wenngleich dieses Material auf andere Großstädte nicht unmittelbar anwendbar ist, so kann

¹⁾ z. B. in meinem Aufsatz: Die Hauptpunkte von Bauordnungen, „Jahrbuch der Bodenreform“ 1905, S. 244 und auf dem Wohnungskongreß zu Frankfurt 1904, Bericht darüber S. 241.

es doch zu ähnlichen Erwägungen daselbst veranlassen. Besonders wertvoll aber dünkt mich der Schlußsatz des Heftes gegenüber gewissen Übertreibungen im Städtebau, welche gegenwärtig zuweilen statt der berechtigten Zwecke der Kunst und der Denkmalspflege die Altertümelei fördern. Der Satz ist ein Gedenkwort an einen verstorbenen hervorragenden Architekten und lautet: „Otto Schmalz verlangte in uneingeschränkter Weise, daß bei der Anlage neuer Stadtteile in erster Linie allen reellen und prosaischen menschlichen Interessen Rechnung zu tragen sei, daß man nicht erst das Künstlerische ersinnen und die menschlichen Bedürfnisse hineinzuzwängen, sondern zunächst allen, selbst pedantischen Forderungen jener Bedürfnisse sich unbedingt fügen solle“.

Es ist zu bedauern, daß die im fünften Heft enthaltene Wohnungsfrage durch den dafür so besonders geeigneten Verfasser nicht ausführlicher behandelt worden ist, als es eben im Umfang „eines Vortrages“ geschehen konnte. Immerhin ist die gegebene Anregung zu begrüßen. Es werden zuerst die bekannten Übelstände im heutigen deutschen Wohnungswesen geschildert, teils auf Grund statistischer Zahlen, teils nach allgemeinen sozialen und sittlichen Erscheinungen. Ihre Verbesserung wird mit Recht als die wichtigste Frage für die Zukunft unserer Nation bezeichnet. Sodann werden diejenigen Ursachen erörtert, welche im Bebauungsplan und in der Bauordnung liegen, insbesondere die Steigerung der Bodenpreise durch die Zulassung starker Baudichtigkeit, und infolgedessen die Verteuerung und Verschlechterung der Wohnungen. Um hier Wandel zu schaffen, um zugleich billige und gesunde Wohnungen zu erreichen, tritt der Verfasser der Meinung v. Mangoldts bei, wonach das jetzige, vorzugsweise von der privaten Geschäftstätigkeit beherrschte System durch eine öffentlichrechtliche Stadterweiterung ersetzt werden müsse, d. h. als eine in erster Linie den Gemeinden zukommende Aufgabe, deren wichtigstes Hilfsmittel, soweit die Gemeinden sich nicht schon in ausgedehntem Landbesitz befinden oder auf anderen Wegen dazu gelangen, in dem Recht zur Zwangsenteignung bestände.¹⁾

Schon im Jahre 1874 hatte der Verband deutscher Architekten-

¹⁾ Vgl. meinen Aufsatz: „Die Maßregeln zur städtischen Bodenfrage, insonderheit die Enteignung“, im Technischen Gemeindeblatt vom 5. Febr. 1908.

und Ingenieur-Vereine in seinen Leitsätzen über Stadterweiterungen ein Gesetz für wünschenswert erklärt, welches die, eventuell zwangsweise, Umlegung von Grundstücken behufs Straßendurchlegungen und Regulierung der Bauplatzformen erleichtert. Es folgten desfallsige Gesetze in mehreren deutschen Staaten. Trotzdem versuchte kürzlich ein hochgeschätzter Architekt, die Umlegung, abgesehen von Fällen der Zonenenteignung auf großen Flächen, als entbehrlich zu bezeichnen, wenn nur die Linien des Bebauungsplans die vorhandenen Wege und Eigentums-grenzen gebührend berücksichtigen würden.¹⁾ Gewiß soll letzteres tunlichst erfolgen und ist sowohl in jenen Leitsätzen als überhaupt von allen neueren Städtebauern, auch durch Brix und Genzmer, empfohlen worden; aber man kommt damit, selbst wenn es durchweg geschieht, nicht aus, wenn an die bestehenden Wege ungeschickte, schmale, spitzwinkelige Grundstücke stoßen, und es dürfen doch keinesfalls wichtigere Zwecke dabei zu kurz kommen, wenn z. B. eine verkehrsreiche Straße, eine Eisenbahn, ein Sammler der Kanalisation veränderte oder ganz abweichende Linien erheischt. Wo vollends Grundstücksgemenge und verworrene Wegnetze zugleich auftreten, ist eine Umlegung unvermeidlich, wenn nicht die ärgsten technischen und sozialen Übelstände riskiert werden sollen. Es ist denn auch jene verkehrte Behauptung alsbald durch unseren bedeutendsten Städtebaumeister Stübben zurückgewiesen worden, und es war ein guter Gedanke der Leiter des Seminars, gerade ihn zu einem Vortrage über den fraglichen Gegenstand zu veranlassen, um so mehr, als in dem Lande, in welchem der Vortrag stattfand, in Preußen, ein Umlegungsgesetz, mit Ausnahme der Stadt Frankfurt a. M., noch fehlt. Natürlich ist Stübbens Arbeit, im 6. Heft, auf Grund seiner reichen Erfahrung und klaren Darstellungsweise vortrefflich ausgefallen. Sie gliedert sich namentlich nach den Unterschieden zwischen dem Besitz in einer Hand und der Verteilung auf mehrere Besitzer, zwischen dem freiwilligen und zwangsweisen Verfahren, zwischen einem einzelnen Block und einer beträchtlichen Ausdehnung der umzulegenden Fläche, zwischen offenem Gelände und bebautem Stadtbezirk (Zonenenteignung). Eine Reihe von gut ausgewählten Abbildungen begleitet den Text.

¹⁾ C. Sitte in der Zeitschrift „Städtebau“, 1. Jahrgang, S. 5.

Das siebente Heft der Sammlung bildet einen Kommentar zu dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875, wesentlich in juristischem Sinne. Es werden überdies die Verbesserungen angedeutet, welche dem Gesetz zu wünschen und auch in technischen Kreisen gelegentlich zur Sprache gebracht sind. Namentlich gehört dahin die Erweiterung der Vorschriften über Fluchtlinien, auf welche das Gesetz sich jetzt beschränkt, durch Grundsätze über die Bebauung, ohne welche ein Bebauungsplan sachlich unvollständig ist. Es würden dann Bestimmungen erreicht über Bauweise, Hinterland, Ausschluß gewerblicher Anlagen, Grünflächen, Bauplätze für öffentliche Gebäude usw., was jetzt betreffenden Polizeiverordnungen anheim gegeben ist. Diese kritische Beleuchtung des Verfassers scheint mir in dem vorliegenden Heft besonders wertvoll.

Im achten Heft wird der großstädtische Personenverkehr behandelt, und es ist dem Verfasser gelungen, in dem Rahmen eines Vortrages sowohl die Grundzüge des Bestehenden zu schildern, als auch Schlüsse auf die Zukunft anzubahnen. Dazu dienen, trotzdem die statistischen Unterlagen noch mangelhaft sind, eigene reiche Erfahrungen, sinnreiche Methoden der Untersuchung, zahlreiche bildliche Darstellungen. Die Abhandlung enthält auch wohl mehr neue Gedanken, als es, der Natur der Sache nach, bei den vorhergehenden Heften der Sammlung der Fall war. Um über den Inhalt zu orientieren, seien zunächst die Überschriften der 4 Abschnitte angegeben, in welche die Schrift zerfällt:

Die Erscheinungsformen des großstädtischen Verkehrs und seine Entwicklung,

Die Bedingungen der Rentabilität großstädtischer Bahnen,

Die technische Gestaltung dieser Bahnen,

Bemerkungen über großstädtische Verkehrspolitik.

Im ersten Abschnitt finden sich, vorzugsweise für Berlin, erörtert: das Wachstum der Bevölkerung und des Verkehrs durch Eisenbahnen, Straßenbahnen, Omnibus; sodann die Zunahme des Verkehrs mit der Verkehrsgelegenheit durch neue Linien, größere Geschwindigkeit, niedrigere Tarife; ferner die Schwankungen des Verkehrs nach Jahreszeiten und Tageszeiten usw. Der zweite Abschnitt enthält Darstellungen über die Höhe der Ausgaben einschließlich Rücklagen (Erneuerungsfond) und der Betriebsüberschüsse von den wichtigsten deutschen Straßenbahnen, sodann

„Gesetze“ über den Zusammenhang zwischen diesen Summen und der Verkehrsmenge, danach Anschläge für die Rentabilität künftiger Unternehmungen. Ähnliche Untersuchungen folgen über städtische Schnellbahnen (Hochbahnen oder Untergrundbahnen) aus Berlin und Städten des Auslandes, wobei freilich Schlüsse auf die Zukunft mehr gewagt erscheinen. Die technische Gestaltung im dritten Abschnitt wird mit einigen allgemeinen aber wertvollen Bemerkungen erledigt, und im übrigen auf die vorzügliche Arbeit von Blum verwiesen.¹⁾ Endlich folgen im vierten Abschnitt Ratschläge über die Schaffung neuer Verkehrsanstalten, teils im Stadttinnern, teils für Stadterweiterungen. Der Verfasser ist mit Recht der Meinung, daß ästhetische Rücksichten hierbei nicht zu kurz zu kommen brauchen, vielmehr unter eigenartiger Formbildung recht wohl zur Geltung gebracht werden können und sollen. Zweifelhafte erscheinen mir die Ansichten des Verfassers über das wirtschaftliche Gebahren der Gemeinden und ihr Verhältnis zu Aktienunternehmungen; hierbei möchten doch die örtlichen Umstände verschiedenartige Lösungen rechtfertigen, auch gesteht der Verfasser selbst zu, in Fragen der Verkehrspolitik Partei zu sein (Oberingenieur der Schwebebahn), obgleich darunter sicherlich die Sachlichkeit seiner Ausführungen nicht beeinflußt worden ist.

Um diese Besprechung der städtebaulichen Vorträge zu schließen, sei noch dem Wunsch Ausdruck gegeben, daß die lose Sammlung sich durch weitere Zyklen im Seminar, von welchem ein zweiter im November 1908 stattgefunden hat, mehr und mehr verdichte. Die Herausgeber werden sich fernerer Dank erwerben, wenn sie eine möglichst systematische Besprechung der einzelnen, mehrfach noch „schwebenden“ Fragen des Städtebaues veranlassen.

Karlsruhe.

R. Baumeister.

Lic. theol. G. Traub. Ethik und Kapitalismus. Verlag von Eugen Salzer, Heilbronn. Zweite, verbesserte und vermehrte Auflage. 274 Seiten. 4,20 Mk.

Alle wahre Sittlichkeit hat ihren Quell im Einzelmenschen, in einem persönlichen Willen; sie ist nichts mechanisches, sondern lebendig. Sie wurzelt im Individuum, nicht in Gesetzen und

¹⁾ Eisenbahntechnik der Gegenwart, IV. Bd., „Stadtbahnen“.

Dogmen und Organisationen. Darin ruht ihr wunderbares Wesen. Allein Seele und Geist des Menschen sind schöpferische Kräfte. In ihrer Bewegung bleibt der Kern des Sittlichen jung, in dem Willen des einzelnen, seiner Gesinnung und seinen Taten einen Inhalt zu geben, hinter den er seine Verantwortung stellen kann. Das ist je ein Vorgang von persönlicher Bedeutung. Er bildet den sittlichen Charakter.

Worin aber besteht das Sittliche? Der scharfe Bezug auf das Individualistische könnte eine anarchistische Ethik rechtfertigen. Solche Versuche sind wiederholt gemacht worden. Sie können aus einer großartigen Wertung der Menschenseele fließen, indem sie den Menschen sozusagen isolieren und unmittelbar Gott oder den ewigen Gesetzen oder welches Wort man wählen mag, gegenüberstellen. Hierher gehört etwa altchristliches Anachoretentum, ein weltabgeschiedenes frommes und tatenloses Leben in Gott; es ist das letzte Ergebnis des individualistischen Gedankens. Aber es ist ein falsches Ergebnis, denn seine Tatenlosigkeit entleert den Inhalt des Sittlichen. Dieser ist Wille zu wirken, gut zu wirken. Das Sittliche lebt somit nur im Rahmen der Gesellschaft. Der einzelne ist der Teil einer Vielheit, das Sittliche ist ihre Beziehung. Wie der einzelne zur Vielheit, zu ihren Erscheinungsformen, zu ihren Organisationen in Volk, Beruf, Geschlecht usf. sich stellt, darin prägt sich seine sittliche Anschauung. Dieser höchst einfache Tatbestand: der Mensch ist kein Einzelvorkommnis, sondern eine Art, eine Masse, gibt den Stoff für die wechselvolle Gestaltung der praktischen Sittlichkeit.

Damit, daß man das Wesen der Sittlichkeit nicht in metaphysischen Wolken sucht, sondern in dem Verantwortungsgefühl des Einzelmenschen weiß, begreift man, daß ihre Ziele und Formen sich gewandelt haben, und daß es nur darauf ankommt, für jede Gegenwart ihrem Inhalt neue Kraft zu geben. Dieser Inhalt ist, nach bestem Wissen und Gewissen das Gute im Leben der Menschen, ihrer Einzelglieder und ihrer Gesamtheit zu fördern, das Gute, d. h. das Gerechte, das Fruchtbare, das Erhaltende.

Von hier aus blicken wir auf das Gebiet der Volkswirtschaft. Man weiß, daß auch der Volkswirtschaft Eigengesetze fast mechanistischen Charakters zugesprochen werden. Das hat das Gesicht, als ob im Wirtschaftlichen selbsttätige Kräfte vorhanden seien, und daß man es deshalb nicht mit den Graden etwa des übrigen bürgerlichen Lebens zu messen habe. Als ob nicht auch

die Volkswirtschaft eine Organisation des Menschen sei, — der wirtschaftende Mensch ist eben auch Mensch — und daß nicht das Sachgut der Inhalt des Wirtschaftslebens ist, sondern der Mensch, der ihm erst seine Bedeutung zu erteilt. An dieser Stelle braucht zum wenigsten breit auseinandergesetzt zu werden, daß auch die wirtschaftliche Welt sich in eine sittliche Kritik finden muß; es handelt sich dabei keineswegs um Sentimentalitäten, mit denen man unangenehme Dinge beklagt.

Im Mittelpunkt des heutigen Wirtschaftslebens steht der Kapitalismus, die kapitalistische Wirtschaftsweise und Betriebsform. Er gestaltet den sozialen Charakter unseres Lebens, er formt unser nationales Dasein, er beginnt sich immer stärker unserer Kultur aufzuprägen. Er hat die Volkswirtschaften zur Weltwirtschaft gedehnt, hat den Weltmarkt geschaffen, die Technik rationalisiert, den Menschegeist von Erfindung zu Erfindung gejagt, hundert neue Berufe begründet, tausend neue Abhängigkeitsverhältnisse mit sich gebracht, das ganze soziale Leben zu einem Abrechnungsverfahren umgemodelt, alte Werte und Beziehungen zerstört, den Menschen von der Scholle gerissen, Millionen neuer Menschen erzeugt. Er ist die größte Tatsache unserer Geschichtsperiode. Er ist der größte Feind unserer Vergangenheit. Er ist die größte Macht unserer Zukunft. Er hat begeisterte Propheten und Diener gefunden, und ist von ungezählten Flüchen getroffen worden.

Was denkt der sittliche Mensch vom Kapitalismus?

Davon handelt das Buch, das wir dem Leser dringend wie nur eines empfehlen. Wenige Menschen sind so berufen zur Antwort auf diese Frage als unser Freund Pfarrer G. Traub, der aus der scharfen und angeregten Luft schwäbischer Theologie und Philosophie nach dem Rheinland kam, nach Dortmund, zu den Hochburgen der kartellierten Industrie, des neudeutschen Kapitalismus, der aus der Heimat die scharfe Fragestellung brachte und von der neuen Umgebung gewaltige Lehrstunden empfing.

Man kann gelehrte Abhandlungen schreiben über die Geschichte und das Wesen der ethischen Begriffe, die sittlich gleichgültig sind. Dies Werk ist sittlich wertvoll, denn es ist im Kampf mit den Problemen geschrieben und will sittlichen Willen schaffen. Es weckt und stärkt den moralischen Ernst des Lesenden. Darum ist es ein gutes Buch, und Traubs ungewöhn-

liche Kraft lebendiger Darstellung macht es zu einem Kunstwerk. Es ist eine große Predigt an den einzelnen; darum setzten wir an den Anfang dieser Besprechung die Ausführung über den individualistischen Charakter des Sittlichen.

Nicht als ob es ein Buch der bloßen Stimmung sei. Keineswegs. Mit völliger Deutlichkeit lehnt Traub die Gefühlsethik ab. Er wägt die Tatsachen gegeneinander, er nimmt seinen Weg von einer weitfassenden und intimen Kenntnis der wirtschaftlichen Techniken und Formen und mit Offenheit und Schärfe setzt er die sittlich verwüstenden Erscheinungsformen des Kapitalismus ins Licht.

Doch er macht sich die Aufgabe nicht leicht. Er setzt auseinander wie der Kapitalismus in Frauen-, Kinder-, Heimarbeit, in Bodenwucher, im ziellosen Börsenspiel, in der Unterdrückung staatsbürgerlicher Freiheiten teilweise als Zerstörer auftritt. Aber er bleibt nicht bei der Anklage stehen, sondern untersucht die positiven Schöpfungen des kapitalistischen Wirtschaftssystems und gibt ihm eine sittliche Rechtfertigung. Er wird nicht zum Lobredner des heutigen Kapitalismus, aber er belebt den Mut, die kapitalistischen Formen mit dem Geist der Sittlichkeit zu erfüllen, er weist auf, wo im Prinzip des Kapitalistischen sittliche Prinzipien, wenn auch nicht mit bewußter Absicht, tätig sind.

So steht er dem Kapitalismus und seiner Begleiterscheinung, der Arbeiterschaft, grundsätzlich optimistisch gegenüber, optimistisch nicht im Sinne des Zufriedenseins, sondern der inneren Möglichkeit zur Besserung. Zum zentralen sittlichen Prinzip der Volkswirtschaft wird für ihn Zweckmäßigkeit und Leistungsfähigkeit. Wir müssen die großen Vermögensbildungen sittlich wollen, weil wir damit die nationale Leistungsfähigkeit steigern. Wir müssen zur Maschine freundlich sein, denn sie gestaltet die Zweckmäßigkeit präzise, sparsam, sicher. Die Maschine — der vornehmste Hebel des Kapitalismus — unterjocht nicht den Menschen, sondern befreit ihn von der großen und schweren Arbeit. In dem Maße, als die Güte der Ware steigt, wird der Mensch Herr der Maschine.

Wir sind mit Traub in der Grundstimmung durchaus einig, wünschten aber, daß er, der ein künstlerischer Darsteller des Kapitalismus ist, sich über die Frage: Kunst und Kapitalismus ausspräche. Gewiß schreibt er über Ethik und nicht über Ästhetik, aber sicherlich leugnet er nicht die gewissen sittlichen positiven Werte der Kunst, und deren Zusammenhang mit dem

Wirtschaftlichen. Hierein trat der Kapitalismus mit groben Tritten als ein Zerstörer der Werte. Die Charakterlosigkeit unserer Wohnräume ist die unmittelbare Folge des mit billigstem Material und auf Lager arbeitenden Kapitalismus. Das höchst nützliche Prinzip der „Wirtschaftlichkeit“ hat die ganzen Industrien der „Surrogate“ erzeugt, die minderwertige Zwischenstoffe zu Holz, Leder, Tuch usf. zusammentäuschen. Gewiß hat es damit Arbeit gebracht und den Ansprüchen an zweckmäßige Technik wundervoll Genüge getan, aber zugleich Scheinwerte geschaffen. Echtes Material, guter Geschmack sind schließlich Dinge, die für den sittlichen Durchschnitt eines Volkes nicht gleichgültig sind. Hierher gehören die Auseinandersetzungen zwischen Kapitalismus und Heimatschutz, in denen man nicht sentimental, aber auch nicht lau und lässig sein darf.

Daß Traub sein Buch auf die Seite der Bodenbesitzreform stellt, ist nach dem vorher Gesagten selbstverständlich. Leider nicht in einem begrenzten Zusammenhang, aber an verschiedenen Stellen redet er davon, daß Grund und Boden ihrer Natur nach etwas anderes sind als mobiles Kapital, und daß in der richtigen Schätzung seines Bodens das Volk sittliche Kraft zeigt. Er macht sich dabei das kommunale Programm des „Bundes deutscher Bodenreformer“ zu eigen.

Neben den grundsätzlichen Erörterungen über das Sittliche und über sein Verhältnis zu der großen Tendenz des modernen Wirtschaftslebens gibt Traub eine Reihe meisterhafter sozial-ethischer Berufsbilder: Kaufmann, Handwerker, Unternehmer, Arbeiter, Bauer, Rentner, Konsument. Naumann meinte gelegentlich der ersten Auflage des Buches, Traub habe mit diesen Abschnitten für das industrialistisch-kapitalistische Deutschland dasselbe geleistet wie W. H. Riehl für das kleinbäuerlich-konservative. Diese Stücke, getränkt mit ökonomischer Einzelkenntnis, sind dem, der volkswirtschaftlich zu lesen versteht, ein wahrer Genuß.

Man wird, wenn man solches Buch anzeigt, beim Lesen von selber warm, da es keine trockene Abhandlung ist, sondern bei aller abwägenden Klugheit und Nüchternheit des Urteils die ursprüngliche Frische eines Bekenntnisses besitzt. Ein Mensch redet mit Wille und Temperament. Sein Rhythmus ergreift den Lesenden.

Berlin.

Theodor Heuss.

IV. Notizen.

Getrennte Einschätzung des Bodens und der Bauten in New York.

Bei den großen Schwierigkeiten, die bei uns immer noch die begriffliche Trennung der Bodenwerte von denen der Baulichkeiten verursacht, scheint es von Nutzen zu untersuchen, wie man in anderen Ländern diese Frage löst. Dazu bietet ein Bericht besonders gute Gelegenheit, den die „Commissioners of Taxes and Assessments of New York“ alljährlich veröffentlichen.

Dem Bericht von 1907 entnehmen wir zunächst folgende interessante Daten: Es betrug der Wert des

	Grund und Bodens \$	% vom Totalwert	der Gebäude \$	% vom Totalwert
in New York	3 563 293 224	62,5	2 149 716 428	37,5
in Boston	635 449 200	60,7	412 000 300	39,3
in St. Louis	198 357 550	51,2	189 006 200	48,8
in Detroit	124 989 529	53,9	107 026 880	46,1
in Baltimore	128 645 236	44,0	164 010 016	56,0
in Milwaukee	87 443 375	55,5	70 168 185	44,5

Der Bericht konstatiert für das Jahr 1907 eine Zunahme des nackten Bodenwertes für New York allein von 501 993 357 \$ und bemerkt dazu: „Während die Schätzungsbehörde bemüht gewesen ist, den Vorschriften des Gesetzes zu entsprechen und den Boden nach dem Verkaufswerte einzuschätzen, den er unter gewöhnlichen Umständen haben würde, muß hervorgehoben werden, daß eine so gewaltige Zunahme auf die Dauer nicht zu erwarten ist; und wenn die Werte ohne substantielle Grundlage durch Spekulation künstlich in die Höhe getrieben worden sind, ist äußerste Vorsicht seitens der Schätzungsbehörden zu beobachten“.

Der eingeschätzte Wert des nackten Bodens in der City von New York ohne Baulichkeiten und Meliorationen ist größer als der Wert allen Landes, einschließlich der Meliorationen, im Staate Pennsylvania, und beinahe zweimal so groß als der Wert des gesamten Grundbesitzes im Staate New York außerhalb der City. Der Wert des Landes in der Nähe des Central Parks in New York ist größer als der des gesamten Grundbesitzes im Staate Missouri.

Mit der Zunahme der Bevölkerung wächst der Bodenwert schneller als der der Meliorationen, bis man zu Zuständen kommt, wie im Manhattandistrikt (dem Herzen New Yorks), wo es beinahe unmöglich ist, ein Gebäude zu errichten, das dem Werte des Bodens, auf dem es steht, gleich kommt. Einiger

Boden in der Nähe von Wallstreet wird bis auf 300 \$ der Quadratfuß geschätzt, obgleich ein Geschäftsgebäude von 25 Stockwerken selten mehr als 200 \$ per Quadratfuß Grundfläche kostet, meistens weniger.

Der Wert des nackten Bodens wird gefunden, indem die Kommission alle tatsächlich bezahlten Preise heranzieht, soweit sie zu ermitteln sind, und auch wahrscheinlich stattgefundenen Verkäufe berücksichtigt. Ferner werden die Darlehen solcher Kreditinstitute ermittelt, deren Beleihungen einen gewissen Prozentsatz des Marktwertes nicht überschreiten dürfen; ebenso die lease (Erbbau)-Verträge nach Zeitdauer und Grundrente. Selbst Auskünfte über geforderte und gebotene Preise werden berücksichtigt, soweit sie einen Einblick in die Wertverhältnisse gewähren.

„Wenn der Wert des Grund und Bodens auf diese Weise ermittelt worden ist,“ fährt der Bericht wörtlich fort, „schreitet man zur Bestimmung des Wertes der Gebäude. Ein Haus kann nie einen höheren Wert haben, als was sein Ersatz kosten würde. Das bildet den Ausgangspunkt für alle weiteren Wertbestimmungen. Ist dies geschehen, kommen zwei weitere Fragen in Betracht: erstens, entspricht die Art des Gebäudes der Lage, und zweitens, wie weit ist es durch Alter und Abnutzung entwertet? Um die Wiederherstellungskosten eines Gebäudes zu ermitteln, hat man ein Verfahren angewandt, welches vom Chef der Abteilung für Grundbesitz ausgearbeitet worden ist, und das sich in 20jähriger Praxis vorzüglich bewährt hat. Während Architekten und Bauleute häufig den Wert eines Hauses nach seinem Kubikinhalt berechnen, hat sich dieses System für die Schätzungsarbeit als unpraktisch erwiesen, da die Ermittlung der Höhen meist mit großen Schwierigkeiten verknüpft ist. Indem man die verschiedenen Bauweisen einer genauen Prüfung unterzog, kam man bald zu dem Ergebnis, daß die Höhe der Stockwerke bei den verschiedenen Gebäuden je nach ihrer Art eine gewisse Gleichmäßigkeit aufwies, und da die Grundflächen genau im Register verzeichnet stehen, so war ihre Größe für die einzelnen Stockwerke ohne weiteres gegeben. Auch die Lichthöfe konnte man außer Betracht lassen, da ihr Verhältnis zu den Gebäuden eine große Gleichmäßigkeit zeigte. Die Quadratfuß-Grundfläche eines Gebäudes wird demnach einfach mit der Anzahl der Stockwerke multipliziert und die so gefundene Zahl wieder mit den für die verschiedenen Bauarten gefundenen Quotienten, woraus sich ohne Mühe der Herstellungswert eines Hauses ergibt. Dieser Quotient darf natürlich nie die Summe dessen überschreiten, was ein Neubau kosten würde; aber er reduziert sich beinahe auf nichts, wenn das Gebäude nicht für den Platz geeignet ist, oder sich in einem verfallenen Zustande befindet.“

Wenn die Grundfläche soweit bebaut ist, wie es die gesetzlichen Vorschriften erlauben, so enthält das Register den Vermerk „covered“ und es werden keine Abzüge für freie Flächen und Lichthöfe gemacht. Sonst kommen diese im Quotienten zum Ausdruck.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht die Werte, die man für die verschiedenen Arten von Gebäuden per Quadratfuß und per Stockwerk gefunden hat:

Moderne Kontorgebäude	4,00 bis 8,00 \$
Moderne Hotels	3,50 „ 8,00 „
Etagen mit Elevatoren	3,00 „ 5,50 „
Etagen	2,00 „ 3,00 „
Gew. massiv. Wohngebäude	3,00 „ 5,00 „
Sehr kostbare Gebäude	— „ 10,00 „
Fachwerkbauten	1,00 „ 3,00 „
Speicherböden	1,50 „ 3,00 „
Fabrikgebäude	1,00 „ 3,00 „

Der Gebrauch dieser Zahlen erleichtert außerordentlich den Vergleich bei etwaigen Reklamationen, da sonst in jedem einzelnen Falle eine Neueinschätzung vorgenommen werden müßte, und hierzu die beschränkte Zeit nicht ausreichen würde, weil es sich ja bekanntlich um jährliche Neueinschätzungen handelt.

Wenn es nun in einer Stadt wie New York, wo fortdauernd die größten Wertverschiebungen vor sich gehen, möglich ist, eine für alle praktischen

Zwecke genügende jährliche Neueinschätzung der Bodenwerte, gesondert von den Baulichkeiten, vorzunehmen, dann sollte es auch in unseren Großstädten möglich sein. Aus diesen Werten allein deckt New York 44 % seines städtischen Haushaltes, und der Bericht hebt besonders hervor, daß dieses System die Grundlage bildet für den hohen Kredit der Stadt und ihre gesunden Finanzen.

Detmold.

A. Pohlman-Hohenaspe.

Die Stadt **Frankfurt a. M.** hat bis zum Ende des Jahres 1907 148mal städtisches Gelände in Erbbaurecht vergeben und zwar 11 mal an Gesellschaften, 105mal an Beamte und Lehrer und 32mal an Private. Im ganzen beträgt die Größe des in Erbbaurecht vergebenen Geländes 115 630,4 qm. Die Stadt hat eine besondere „Erbbaudarlehenskasse“ eingerichtet und dafür seit 1901 jährlich 500 000 Mk. eingestellt. Außerdem hat die Sparkasse 1 280 000 Mk. für diese Zwecke flüssig gemacht. Aus dieser Kasse werden städtischen und staatlichen Beamten und Lehrern bei Einfamilienhäusern bis zu 90 % des Bauwerts geliehen. Städtische Angestellte erhalten auch bei Zwei- und Dreifamilienhäusern 90 % der Baugelder vorgestreckt, staatliche Angestellte bei Zwei- und Dreifamilienhäusern dagegen nur 75 %; bis zu derselben Höhe wird auch an Private bei Ein- und Zweifamilienhäusern städtisches Baugeld bewilligt. Der Zinsfuß beträgt für städtische Beamte und Lehrer $3\frac{1}{2}$ %. Die Dauer des Erbbaurechts wird in der Regel auf 60 Jahre festgesetzt. Wird nach Ablauf des Erbbaurechts dieser nicht erneuert, so geht das Erbbaugebäude gegen Ersatz der von dem Besitzer tatsächlich aufgewandten Baugelder an die Stadt über.

Welchen Anklang der Erbbau gefunden hat, geht daraus hervor, daß bereits über 200 Bewerber für weitere Erbbauvergebungen vorgemerkt sind.

Der 19. Bundestag der deutschen Bodenreformer

findet am 13. und 14. April in Rathause zu Nürnberg statt.

Als Hauptgegenstände sind in Aussicht genommen:

1. Die deutsche Bodenreformarbeit im Jahre 1908. Referent: A. Damaschke, Berlin, erster Vorsitzender des Bundes deutscher Bodenreformer.

2. Die süddeutsche Kanalfrage und ihre Lösung durch die Bodenreform. Referent: Legationsrat Dr. A. von Schwerin, Obersteinbach.

3. Die Haupteinwände gegen die Zuwachssteuer. Referent: Prof. Dr. Stier-Somlo-Bonn. — Die Zuwachssteuer im Bayerischen Gesetzentwurf. Referenten: Prof. Dr. Quidde, Mitglied des Abgeordnetenhauses und Dr. Matzinger, Mitglied des Abgeordnetenhauses.

4. Was verursacht die Not der Gewerbetreibenden? Referent: Carl Marfels, erster Vorsitzender des Deutschen Uhrmacherbundes.

5. Die Bedeutung ausreichender Spiel- und Sportplätze für unser Jugend- und Volksleben. Referent: Prof. Dr. Schmidt-Bonn.

6. Praktische Wohnungsreformarbeit. Referent: Prof. Max von Gruber-München.

7. Bauernprobleme im Lichte der Bodenreform. Referent: Fr. Lembke, Direktor der ersten ländlichen Volkshochschule in Albersdorf i. Holstein.

Einzelpersonen erwerben die Mitgliedschaft des politisch und religiös neutralen Bundes deutscher Bodenreformer gegen Einsendung von 6 Mk., Gemeinden und Vereine aller Art gegen Einsendung von 10 Mk. Jahresbeitrag an die „Geschäftsstelle der Bodenreform“, Berlin NW Lessingstraße 11. Jedes Mitglied erhält monatlich zweimal die Bundeszeitschrift: „Bodenreform“ (jährlich 768 Seiten!) kostenfrei zugesandt.

Schriftleitung: A. Damaschke, Berlin, Lessingstr. 11.