Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Erster Band
Deutschland und Österreich
Zweite Abteilung

Herausgegeben vom
Verein für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*

DOI: https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XCV.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Erster Band.

Deutschland und Österreich.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Alle Rechte vorbehalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vorwort.

Im vorliegenden Bande war die Durchführung des Programmes mit besonders großen Schwierigkeiten verbunden, da mehrere bereits gewonnene Mitarbeiter wieder absagten. So zuerst Herr Oberbürgermeister Gaßner, Mainz, der den Abschnitt „Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen" neben Herrn Medizinalrat Reincke übernommen hatte und für den endlich in Herrn Oberbürgermeister Zweigert, Essen, ein ebenfalls sehr kompetenter Ersatzmann gefunden wurde. Für Herrn Oberbaurat Prof. Baumeister in Karlsruhe, der den Abschnitt „Bauordnung" für Deutschland übernommen hatte, aber aus Gesundheitsrücksichten nicht ausführen konnte, trat in liebenswürdigster Weise Herr Geh. Baurat Stübben, unterstützt von Herrn Stadtbauinspektor Schilling, ein, und für Herrn Hofrat Prof. F. v. Gruber, der die Bauordnung für Österreich übernommen hatte, der von ihm als Ersatz gewonnene Herr Architekt Simony. Herr Stadtrat Dr. Flesch zog nachträglich Herrn Rechtsanwalt Dr. Zirndorfer als Mitarbeiter zu. Die Arbeit von Pfersche wurde durch Herrn Prof. Dr. v. Philippovich vermittelt.

Dieser Band bringt zugleich einen Nachtrag zur ersten Abteilung des ersten Bandes: eine Ergänzung der Abhandlung von Andreas Voigt, die nicht minder Aufsehen erregen wird als diese selbst, während die Ausdehnung der wohnungsstatistischen Untersuchungen H. Lindemanns auf Wien und Pest für den Verhandlungsband zurückgestellt werden mußte.

Freiburg i. B., den 15. August 1901.

Carl Johannes Fuchs.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis
zum ersten Bande zweite Abteilung.

Seite

Vorwort V

Erster Teil.
Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).

Von Medizinalrat **Dr. J. J. Reincke** in Hamburg. 3

Einleitung. 5
1. Die an die Wohnungen zu stellenden Anforderungen. 10
2. Der Geltungsbereich der Vorschriften. 16
3. Die Organe der Wohnungsbeaufsichtigung 17
4. Die Befugnisse und Pflichten der beaufsichtigenden Organe 21
5. Die Erfolge der Wohnungsbeaufsichtigung 23
Die Sanierung in Hamburg. 27
Nachtrag 40

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Von Oberbürgermeister **Zweigert**, Essen 45

Einleitung. 47
Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik und ihre Erfolge in Österreich und Deutschland 65
Anlagen 97

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.

Seite

Von Geh. Baurat **J. Stübben,** Köln 113

I. Einleitung 115
II. Technisch-künstlerische Entwicklung 120
III. Gesundheitliche Entwicklung 132
IV. Wirtschaftlich-sociale Entwicklung 143
V. Gesetzgebung 155
VI. Heutiger Zustand 167
VII. Ausblick in die Zukunft 178

Die Bauordnung.

Von Stadtbauinspektor **B. Schilling** und Geh. Baurat **J. Stübben,** Köln 187

I. Einleitung 189
II. Forderungen und Bestrebungen 194
III. Abgestufte Bauordnungen 197
IV. Licht und Luft 208
V. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse 229
VI. Be- und Entwässerung, Aborte 237
VII. Einige feuerpolizeiliche und konstruktive Bestimmungen in ihrer Rückwirkung auf die Wohnweise 239
VIII. Ausblick in die Zukunft 244

Die Bauordnung (Österreich).

Von Architekt **Leopold Simony,** Dozent an der Akademie für Brauindustrie in Wien 249

I. Einleitung 251
II. Bestimmungen über Abstufungen in der Verbauung; offene Bauweise; Landhausviertel 256
III. Licht und Luft 259
IV. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse 268
V. Aborte, Entwässerung, Wasserversorgung 270
VI. Termin für die Nutzungsbewilligung 272
VII. Arbeiterhäuser 273
VIII. Schlußwort 273

Das Mietrecht in Deutschland.

Von Stadtrat **Dr. Flesch** und Rechtsanwalt **Dr. Zirndorfer** in Frankfurt a. M. 275

Das Mietrecht in Österreich.

Von Prof. **Dr. Emil Pfersche,** Prag. 321

Übersicht 323
Das Mietverhältnis nach dem allg. BGB. 324
Maßregeln gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen 327
Maßregeln gegen Überwohnung 330
Maßregeln gegen übermäßige Mietpreise 333

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Seite

Nachtrag
zum ersten Band erste Abteilung.

Der Einfluß der Baukosten auf die Mietpreise.
Von **Dr. Andreas Voigt**, Frankfurt a. M. 337

Berichtigungen.

In Band XCIV Seite 1 streiche auf dem Vortitel die Ziffer I.
In Band XCVI Seite VII Zeile 4 von oben lies:

Zweiter Teil (statt erster).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Erster Teil.

Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln

zur

Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen

(inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).

Von

Medizinalrat Dr. J. J. Reincke in Hamburg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Als der Verein für Socialpolitik im Jahre 1886 auf Anregung des damaligen Oberbürgermeisters von Frankfurt a. M. Dr. Miquel beschloß, eine Reihe von Abhandlungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in deutschen Großstädten zu veranlassen und zu veröffentlichen[1] und in demselben Jahre dieses Thema auch zu einem Hauptverhandlungsgegenstande auf seiner Versammlung in Frankfurt a. M.[2] machte, zeigte sich schon volles Einverständnis darüber, daß ein den Anforderungen der Gesundheitspflege und Sittlichkeit entsprechendes Wohnen nur zu erreichen sei, wenn nicht nur die Herstellung der Wohnungen, sondern auch die Benutzung derselben durch behördliches Eingreifen geregelt wird. Derselbe Gedanke wurde einige Jahre später, wieder unter Führung Miquels, vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege aufgenommen und auf seinen Jahresversammlungen in Frankfurt a. M. 1888[3], Straßburg 1889[4], und Leipzig 1891[5] weiter ausgebaut. In Frankfurt wurde eine „einheitliche Gesetzgebung für ganz Deutschland oder mindestens für die Einzelstaaten für möglich und dringend erwünscht erklärt" und gefordert, eine solche Gesetzgebung müßte „das Bewohnen unzweifelhaft ungesunder Wohnungen verbieten und unter den nötigen Garantien für die Eigentümer zur Durchführung dieses Verbotes den Polizei- und Kommunalbehörden genügende Befugnisse einräumen, insbesondere die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung

---

[1] Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 30, 31.

[2] Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 33.

[3] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 21 Seite 41.

[4] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 22 Seite 58.

[5] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 24 Seite 107.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bei der Benutzung der Lokalitäten sichern", und „vor allem die gesundheitswidrige Überfüllung der Mietwohnungen und die übermäßige Verringerung des Luftraumes namentlich in Schlafstellen zu verhindern geeignet sein."

Ein Jahr später in Straßburg wurde näher in das Detail eingegangen und ein Entwurf zu „reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" beraten und angenommen, der in seinem vierten Abschnitte von der „Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen" handelt. Noch weiter in die Einzelheiten gingen die von dem Referenten Stübben (Köln) und Zweigert (Essen) auf den Leipziger Versammlungen aufgestellten Thesen, die sich namentlich auch mit der Frage der Behörden beschäftigten, welche die Benutzung der Wohnungen zu überwachen haben, und in der von der Versammlung angenommenen Resolution gipfelten, daß sich „zur Handhabung der sanitären Wohnungspolizei die Errichtung örtlicher Wohnungsämter mit näher abzugrenzenden Kompetenzen empfiehlt".

Solchen theoretischen Erörterungen, die auch noch an manchen anderen Stellen gepflogen wurden, folgten in verschiedenen deutschen Staaten Versuche zum praktischen Vorgehen, über welche in der Kölner Versammlung des vorgenannten Vereins im Jahre 1898[1] eingehend berichtet wurde. Leider aber war von dem erhofften Reichsgesetz noch immer nichts in Sicht, weshalb man zu dem resignierten Beschlusse kam, „die einzelnen Staatsregierungen des Deutschen Reiches zu ersuchen, ohne Verzug entweder ihre Bezirksregierungen anzuweisen, die Wohnungsbeaufsichtigung durch Polizeigesetz zu regeln, oder, sofern die Gleichartigkeit der Verhältnisse eine einheitliche Regelung für das Staatsgebiet ermöglicht, ein Landesgesetz darüber zu erlassen." Dieser Aufforderung ist man an mehreren Stellen nachgekommen, während andere sich dazu vorbereiten, so daß jetzt schon eine ganze Reihe recht verschiedener Gesetze und Verordnungen über diese Materie vorliegt.

Gleichsam als Vorläufer dieser behördlichen Maßnahmen können die verschiedenen Gesetze und Polizeiverordnungen gelten, welche sich mit der Regelung des Kost- und Quartiergängerwesens, des Schlafstellenwesens und der Sorge für Unterkunftsräume der in gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Arbeiterinnen befassen. Unter denselben sind zu nennen ein Braunschweigisches Gesetz vom 8. April 1892 und die Polizei-Verordnungen für Düsseldorf und Arnsberg vom 28. Juli bezw. 11. Januar 1879, für Potsdam vom 20. Dezember 1891, für den

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 Seite 219.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Regierungsbezirk Oppeln vom 28. Dezember 1891, für Berlin vom 19. Januar 1893, Bernburg, Hildesheim, Mecklenburg-Schwerin 1893 u. s. w., die zum Teil schon an die Stelle älterer Verordnungen aus dem Anfange der achtziger Jahre getreten sind.

Die Mehrzahl dieser Verordnungen ist ersichtlich unter dem Einfluß der Verhandlungen des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Stuttgart 1879 und in Hamburg 1880 „über die Anforderungen der Hygiene an Kost- und Logierhäuser" bezw. über die „Hygienischen Anforderungen an Schläferherbergen" entstanden und erfüllt im wesentlichen die dort aufgestellten Forderungen auf vorgängige Genehmigung der Behörde, Trennung der Geschlechter, Gewährung eines bestimmten Luftkubus an den Einzelnen, ausreichende Ventilation, Reinlichkeit und Ordnung; von einer regelmäßigen Beaufsichtigung der benutzten Räume aber ist noch nirgends die Rede.

Die behördlichen Maßnahmen zu einer allgemeinen Beaufsichtigung der Wohnungen sind neueren Datums, obgleich die rechtlichen Grundlagen dazu, in manchen Staaten recht weit in die Vergangenheit zurück reichen; es war von diesen Rechten bis dahin nur wenig oder gar kein Gebrauch gemacht worden. So begründet sich das Vorgehen in Preußen nach den Ausführungen von Zweigert[1] und Marx[2] auf § 60 Titel 17 Teil II des Allgemeinen Landrechtes, welcher lautet: „Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahren zu treffen, ist das Amt der Polizei." Auf Grund dieser Befugnis ist die Polizei in der Stadt Posen[3] seit 1892 vorgegangen, während im Regierungsbezirk Düsseldorf eine ausdrückliche Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen vom 21. November 1895 bezw. 25. Mai 1898 erlassen wurde unter Bezugnahme auf § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung[4] und die §§ 6, 12 und 15

---

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 24 Seite 86.

[2] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 Seite 249.

[3] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 29 Seite 455.

[4] Dieser Paragraph handelt von den Befugnissen der Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten zum Erlaß von Polizeivorschriften.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850[1], vom Regierungspräsidenten in Lüneburg auf Grund derselben gesetzlichen Unterlagen am 8. November 1898.

In Württemberg begründet sich die Befugnis, gegen ungesunde Wohnungen vorzugehen, auf Artikel 32 des Polizeistrafgesetzbuches vom 27. Dezember 1871: „Mit Haft bis zu 14 Tagen oder mit Geld bis zu 20. Thalern wird bestraft . . . . . 5. Wer außer den im Strafgesetzbuch und im gegenwärtigen Gesetz besonders bezeichneten Fällen der von der Polizeibehörde zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen erlassenen Anordnungen zuwider handelt." Um die Kompetenz der Polizeibehörden außer allen Zweifel zu stellen, wurde später in das Gesetz betreffend die Abänderung des Polizeistrafrechtes vom 4. Juli 1898 der folgende Artikel 29 a aufgenommen: „Hauseigentümer oder deren Stellvertreter, Arbeitgeber und Dienstherren werden, wenn sie der ergangenen polizeilichen Aufforderung zur Beseitigung erheblicher, die Gesundheit oder die Sittlichkeit gefährdender Mißstände in den von ihnen vermieteten, oder Arbeitern, Lehrlingen oder Dienstboten zum Aufenthalt oder zum Schlafen angewiesenen Räumlichkeiten binnen angemessener, in der Aufforderung zu bezeichnender Frist nicht nachkommen, oder solche Räumlichkeiten dem polizeilichen Verbot zuwider weiter benutzen lassen, mit Geldstrafe bis zu 150 Mk. oder mit Haft bestraft."

In Baden ist die Verordnung vom 8. Juli 1874: die Sicherung der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit betreffend, welche unter dem 10. December 1896 eine neue Fassung erhalten hat, maßgebend. § 12 derselben lautet: „Der Bezirksrat kann nach Benehmen mit dem Gemeinderate zeitweilige Untersuchungen der Wohngebäude anordnen, um die Abstellung bauordnungswidriger, gesundheitsschädlicher oder die Sittlichkeit gefährdenden Zustände in den zum Wohnen dienenden, insbesondere zum Vermieten benutzten oder Arbeitern (Gesellen, Gehilfen, Lehrlingen, Dienstboten 2c.) zum Aufenthalt oder Schlafen zugewiesenen Räumen herbeizuführen. Solche Untersuchungen sind durch den Ortsgesundheitsrat der größeren Städte oder besondere Kommissionen vorzunehmen, in welche jedenfalls der Bezirksarzt, der Bezirksrat dem die Gemeinde zugewiesen ist, ein Mitglied des Gemeinderats und ein Bauverständiger zu berufen ist. Die Kommission

[1] § 6: „Zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehören:
f. Sorge für Leben und Gesundheit . . . .,
h. alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinde polizeilich angeordnet werden muß."
§§ 12 und 15 enthalten formelle Bestimmungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hat dem Bezirksrat über die wahrgenommenen Mißstände und die Mittel zur Abhilfe zu berichten."

„Sind die Mißstände eine Folge der Handlungen oder Unterlassungen der Hauseigentümer oder der an Stelle der letzteren verantwortlichen Personen (Stellvertreter, Mieter ꝛc.), so wird der Bezirksrat nach Maßgabe der bestehenden politischen Vorschriften bestimmen, in welcher Weise und in welchen Fristen diese für Abhilfe zu sorgen haben. Wird der Auflage nicht entsprochen, oder ist eine Abhilfe nicht thunlich, so kann der Bezirksrat die weitere Benutzung der betreffenden Räume zu den bezeichneten Zwecken untersagen."

„Die Anordnung über die zeitweilige Untersuchung der Wohnungen ist nach Bestimmung des Bezirksamtes vor Beginn der Untersuchung in ortsüblicher Weise bekannt zu geben, unter Bezeichnung der Tageszeiten, zu welchen die Untersuchung vorgenommen werden soll."

„Dem Bezirksamt sowie der Ortspolizeibehörde bleibt es vorbehalten, die Untersuchung einzelner Wohngebäude oder Wohnungen anzuordnen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß daselbst Mißstände der im Absatz 1 bezeichneten Art vorhanden sind oder wenn dies zur Überwachung des Vollzugs der zur Abstellung solcher Mißstände erlassenen Auflagen erforderlich ist. Auf solche Fälle findet die Vorschrift des dritten Absatzes keine Anwendung."

In Bayern hat neuerdings, im Jahre 1900, der Artikel 73 des Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1871 in den Absätzen II und III die folgende Fassung erhalten: „Gleicher Strafe unterliegt, wer den Verordnungen, ober- und ortspolizeilichen Vorschriften zuwider handelt, welche aus Rücksichten auf die Gesundheit oder Sittlichkeit über das Beziehen neu hergestellter Wohnungen oder Wohnungsräume, über die Beschaffenheit und die Belegung von Wohnungen oder Wohnungsräumen und über die polizeiliche Beaufsichtigung des Wohnungswesen erlassen sind."

In den Fällen des Absatzes I und II hat der Richter zu erkennen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, „die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes beziehungsweise die Räumung der vorschriftswidrigen Wohnung zu verfügen," während der Paragraph früher nur von den Abtritt, Dung- und Versitzgruben und dem Beziehen neuer Wohnungen gehandelt hatte.

Aus Sachsen liegt eine Wohnungsordnung der Stadt Dresden vom 25. Januar 1898 vor, welche vom Rate der Stadt offenbar auf Grund allgemeiner Befugnisse der Polizei erlassen und am 1. April 1899 in Kraft getreten ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einen von dem Wege der Polizeiverordnungen abweichenden Weg ist man im Großherzogtum Hessen und in Hamburg gegangen, wo eigene Gesetze über diese Materie erlassen sind, in Hessen das Gesetz, die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend vom 1. Juli 1893, in Hamburg das Gesetz, betreffend die Wohnungspflege vom 8. Juni 1898.

In Straßburg ist man auf Grund eines älteren französischen Gesetzes, betreffend die Untersuchung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen vom 13 April 1850 vorgegangen, indem man im April 1894 die durch das Gesetz vorgesehene Kommission bildete.

Aus diesen verschiedenen Verordnungen und Gesetzen sollen nachstehend die wichtigsten Punkte hervorgehoben werden.

1. Die an die Wohnungen zu stellenden Anforderungen.

a) Die Beschaffenheit der Wohnungen.

Der ersten Frankfurter Forderung von Miquel, daß „die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung bei Benutzung der Lokalitäten zu sichern" sei, genügt keines der bestehenden Gesetze und Verordnungen, vielleicht weil man diese Forderung als selbstverständlich und auf Grund der bestehenden Baupolizeigesetze ohne weiteres durchführbar angesehen hat. Das mag auch vieler Orten nach dem Wortlaut der Baupolizeigesetze möglich sein, aber nicht überall, denn in Hamburg hat ein Erkenntnis des Oberlandesgerichts vom Jahre 1892 allen Maßnahmen der Behörden, welche auf dieser Voraussetzung fußten, ein Ende gemacht, indem es erklärte, daß das Baupolizeigesetz sich nur an die Bauenden wende, und daß die Art und Weise der Benutzung nicht Gegenstand der Bestimmungen dieses Gesetzes sei.

Vielleicht ist eine Bestimmung im Sinne der Miquelschen Forderung auch um deswillen nirgends aufgenommen, weil sie doch nur Wert für die Wohnungen haben würde, welche auf Grund neuerer und guter Baupolizeigesetze entstanden sind, während sie älteren Bauten gegenüber versagen muß. Welche Räume hat man nicht in früheren Zeiten als für Wohn- und Schlafzwecke zulässig angesehen? Wie viel schauderhafte Wohnräume sind namentlich in den Zeiten entstanden, als zuerst der moderne Etagenbau über die Städte hereinbrach und kein Baupolizeigesetz auf diese Erscheinung vorbereitet war. In Hamburg haben wir das im weitesten Maßstabe nach dem großen Brande von 1842 erlebt und kaum eine Stadt ist ganz davon verschont geblieben. Wie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lange hat es an vielen Stellen gedauert, bis die übermäßigen Häuserhöhen an schmalen Straßen, die engen, sogenannten Lichthöfe, die dunklen Treppen, Hinterzimmer, Küchen, Speisekammern, die mitten im Hause gelegenen ventilationslosen Klosetts unmöglich gemacht wurden? Vor Erlaß der neueren Gesetze taufte man die Hinter- und Durchgangszimmer noch nicht Schrank-, Bade-, Garderobenzimmer, sondern ganz unverfroren als Eß-, Schlaf- oder Dienstbotenzimmer. Wie würde man in solchen Fällen, wo gar kein Widerspruch mit der ursprünglichen Zweckbestimmung vorliegt, gegen die fernere Benutzung dieser Räume zu Wohnzwecken einschreiten können, wenn man nicht noch andere Kriterien zur Hand hätte; denn die Gerichte würden doch widersprechen, wenn man die ursprüngliche Zweckbestimmung nach der Absicht späterer Baupolizeigesetze korrigieren wollte.

Und wie wollte man die Zweckbestimmung verwerten bei solchen Wohnungen, die zwar völlig gesundheitsmäßig erbaut, aber durch spätere Nachbarbauten von Luft und Licht abgeschnitten sind. Wie viel niedrige kleine Häuschen der alten Städte sind nur dadurch zur Bewohnung ungeeignet geworden, daß die zugehörigen Gärten oder Nachbargrundstücke rücksichtslos bis nahe vor die Fenster mit hohen Etagenhausbauten oder Fabriken besetzt wurden? Da ist ein Einschreiten nur möglich, wenn nicht nur eine der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung, sondern auch ganz bestimmte Eigenschaften von den Wohnungen verlangt werden, um sie als bewohnbar bezeichnen zu können.

Unter diesen Eigenschaften ist die vornehmste, daß in ausreichender Weise für Luft- und Lichtzutritt gesorgt ist. Dafür ist es notwendig, daß die Räume direkt ins Freie mündende, leicht zu öffnende Fenster haben, daß die Fenster in einem angemessenen Größenverhältnis zu dem zugehörigen Raum stehen und daß der Einfallswinkel für das Licht nicht unter ein bestimmtes Maß hinuntergeht.

Für das Fenstermaß hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seinen Verhandlungen in Straßburg im Jahre 1898 vorgeschlagen, daß die lichtgebende Gesamtfläche der Fenster mindestenstes ein Zwölftel der Grundfläche des Zimmers betragen soll. Diese Forderung ist in die Düsseldorfer Verordnung übergegangen, jedoch nur für Schlafräume und mit der Ausnahme, daß bei Wohnungen, welche bei Erlaß der Verordnung schon bestehen, ausnahmsweise auch ein Verhältnis von 1 : 15 genügen soll, bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken sogar ein Verhältnis von 1 : 20. Auch wird ausdrücklich gesagt, daß alle Schlafräume „mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein müssen."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Lüneburg verlangt unter Gestattung von Ausnahmen ein ebenso beschaffenes Fenster, dessen Größe mindestens den 12., bei schrägen Dachwohnungen mindestens den 15. Teil der Fußbodenfläche betragen muß.

In Hamburg wurde vom Senat ein Verhältnis von 1 : 10 beantragt, doch erhielt das Gesetz leider nur die Fassung: „Alle Wohnungen müssen in ausreichender Weise durch Tageslicht erhellt und mit Vorrichtungen zur Zuführung frischer Luft versehen sein."

Die Dresdener Wohnungsordnung verlangt, daß die Wohnräume „hinlänglich hell" sein sollen, und ferner, daß „jeder Wohnraum mit mindestens einem nach dem Freien zu öffnenden, genügend großen Fenster versehen sein soll."

Im Hessischen Gesetz fehlen alle bezüglichen Bestimmungen, doch ist den Polizeibehörden das Recht von Normativbestimmungen gegeben. Meines Wissens sind indessen noch keine erlassen.

Betreffs des Einfallwinkels für das Licht bestehen nirgends Vorschriften.

Der Straßburger Vorschlag, daß in Schlafräumen für jede Person ein Minimum von lichtgebender Fensterfläche festgesetzt werden solle, hat nirgends Nachachtung gefunden.

So ist thatsächlich die Beurteilung über die ausreichende Luft- und Lichtzufuhr zu den Wohnräumen fast überall noch in das billige Ermessen der beaufsichtigenden jeweiligen Organe gestellt.

Noch viel unbestimmter lauten die Vorschriften über andere Eigenschaften der Wohnung.

Dresden verlangt, daß die Wohnungen sich „in einem gesundheitsmäßigen Zustande befinden," daß sie „hinlänglich groß", und „zugänglich" sein sollen, „daß ihre Wände und Verschlüsse gegen die Unbilden der Witterung genügenden Schutz bieten."

Düsseldorf, daß die Schlafräume mit einer Thür verschließbar sein sollen, daß sie nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen, daß ihr Fußboden durch gute, dauerhafte Holzdielung oder anderweitige zweckmäßige Vorrichtungen (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein soll; Hamburg und Hessen geben den Behörden nur das Recht, gegen gesundheitsschädliche Wohnungen einzuschreiten, ohne den Begriff der Gesundheitsschädlichkeit näher zu definieren, wobei indessen bezüglich Hessens auf das oben erwähnte Recht der Polizeibehörden zu verweisen ist.

Das in Straßburg vorgeschlagene Verbot von Kellerwohnungen ist nur im Regierungsbezirke Lüneburg unter Gestattung von Ausnahmen erlassen, ebenso

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

finden sich allein in der Lüneburger Verordnung einige Bestimmungen über den baulichen Zustand der Wohnungen.

Etwas näher behandelt werden, wenigstens in einigen Gesetzen, die Fragen der Aborte, der Wasserversorgung und der Trockenheit der Wohnungen.

In Bezug auf die Aborte verlangt Düsseldorf „für jedes Haus mindestens einen direkt zugänglichen, verschließbaren, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehenden Abort." Dresden „für je 3 Familien oder für 10 einzelstehende Personen wenigstens einen Abort". Lüneburg für je 2 Wohnungen unter Gestattung von Ausnahmen einen eigenen verschließbaren Abort, der mit Wohn- und Schlafräumen oder Küchen nicht in offener Verbindung stehen darf. In dem Hamburger Gesetz heißt es, daß der Vermieter dafür zu sorgen hat, daß den Bewohnern der Mietwohnungen eine genügende Anzahl mit Dunstabzug versehener Aborte zur Verfügung steht, und ferner daß die Wohnungspfleger „ihr Augenmerk auf die mechanischen Einrichtungen zur Versorgung der Grundstücke, der Baulichkeiten und Wohnungen mit Wasser, sowie zur Entwässerung derselben zu richten haben."

Mit dieser letzteren Bestimmung ist für Hamburg die Wasserversorgung erledigt, da das Gesetz von der Voraussetzung ausgeht, daß jedes Haus an die Wasserleitung angeschlossen ist, während es in Düsseldorf ausdrücklich heißt: „eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein", und Lüneburg eine Gelegenheit zur Beschaffung gesunden Trinkwassers, wie auch zur unschädlichen Entfernung des Schmutzwassers fordert.

In den andern Gesetzen findet sich garnichts.

Betreffs der Trockenheit der Wohnungen verpflichtet Hamburg den Grundeigentümer, Vorkehrungen zum Schutze gegen eindringende Feuchtigkeit zu treffen und bestimmt ferner, „daß durch Neubauten oder größere Umbauten neuhergerichtete Wohnungen erst in Benutzung genommen werden dürfen, nachdem dieselben fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind" und daß die Wohnungspfleger auf die Trockenheit bei Neubauten zu achten haben; Lüneburg schreibt eine bestimmte Höhe des Fußbodens über dem Grundwasserstand vor und daß die Wohnung „nicht derart feucht sein darf, daß sie gesundheitsschädlich für die Bewohner ist": Dresden verlangt „trockene" Wohnungen, die anderen Gesetze und Verordnungen nichts der Art.

Die große Dürftigkeit aller dieser Bestimmungen erklärt sich daraus, daß für die Neubauten die Baupolizeigesetze und zwar glücklicherweise zumeist in ausreichender Weise sorgen, daß man bezüglich der Altbauten aber

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

offenbar sich scheut, Anforderungen aufzustellen, deren Konsequenzen nicht völlig zu übersehen sind. Die Behörden fürchten, daß man andernfalls mehr Wohnungen als unbewohnbar würde schließen müssen, als angesichts der wachsenden Bevölkerung und der geringen Bauthätigkeit in Bezug auf Kleinwohnungen entbehrt werden können, die in den Städten einflußreichen Grundeigentümer, daß viele bis dahin ertragsreiche Mietwohnungen ihnen völlig entwertet werden.

b) Benutzung der Wohnungen.

Hierbei steht die Vorsorge gegen die Überfüllung der Wohnungen durchaus im Vordergrund. Als Maßstab für diese Entscheidung hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in Straßburg im Jahre 1889 die Forderung aufgestellt, daß die als Schlafräume benutzten Gelasse für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten sollen. Dieser Vorschrift ist man in Düsseldorf gefolgt, in Hessen und Dresden ist man darüber hinausgegangen, indem für jede Person ohne Unterschied des Alters 10 cbm verlangt werden, in Hamburg ist man entgegen dem Senatsantrage, welcher sich wörtlich an die Straßburger Vorschläge anschloß, weit dahinter zurückgeblieben, indem man die Altersgrenze für Kinder auf 15 Jahre festsetzte, es gestattete, daß mit den Wohnungen in direkter Verbindung stehende Nebenräume, wie z. B. Korridore, in den Luftraum des Schlafzimmers mit einberechnet werden und indem man die ganze Vorschrift ausschließlich für Aftermieter oder Einlogierer, Dienstboten, Arbeiter und Gewerbegehilfen des Haushaltungsvorstandes gelten ließ. Lüneburg verlangt für Kinder unter 14 Jahren 4 cbm, für ältere Personen 15 cbm.

Außer dem Minimalkubikraum fordert Dresden noch für die Schlafräume eine Minimalbodenfläche von $3^1/_2$ qm für jede Person, um zu verhindern, daß nicht in höheren Räumen trotz des ausreichenden Raummaßes von 10 cbm für jede Person eine unzulässige Überfüllung eintritt; Lüneburg innerhalb der Wohnung für jedes Kind unter 14 Jahren 3 qm Bodenfläche, für je eine ältere Person 6 qm. In Hamburg wurden vom Senat, leider erfolglos, für jeden Erwachsenen 4 qm, für jedes Kind 2 qm Bodenfläche beantragt.

Auch noch nach anderer Richtung zeichnet sich die Dresdener Verordnung durch ihre Vorschriften über die Geräumigkeit der Wohnung aus, indem sie bestimmt, daß „eine Wohnung — oben war nur von den Schlafräumen die Rede — als überfüllt anzusehen ist, wenn sie nicht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

für jede erwachsene Person wenigstens 20 cbm und für jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum bietet." Ferner heißt es: „daß jede Familienwohnung in der Regel wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafraume von zusammen mindestens 30 qm Bodenfläche und wo möglich eigener Küche bestehen und eigenen Zugang haben soll" und weiter, „daß einzelne Zimmer mit eigenem Zugange als selbständige Wohnungen zuläßlich sind, aber nicht als Familienwohnungen benutzt werden dürfen." Lüneburg verlangt außer dem für jede Person vorgeschriebenen Kubikraum noch 15 cbm für jeden Kochheerd.

An diese Bestimmungen schließen sich die verschiedenen Vorschriften über Kost- und Quartiergänger, Schlafleute, Einlogierer, Aftermieter, Teilmieter an, die wie oben erwähnt in vielen Städten schon früher selbständig erlassen sind, in Hessen, Dresden, Lüneburg und Hamburg aber vereint mit der übrigen Wohnungsbeaufsichtigung behandelt werden. An dieser Stelle näher auf dieselben einzugehen, dürfte um so eher erübrigen, als sie je nach der Ortssitte wenigstens äußerlich eine recht verschiedenartige Gestalt angenommen haben. Es genügt zu erwähnen, daß sie übereinstimmend eine strenge Trennung der Geschlechter, eine möglichste Trennung der in einer Wohnung vereinigten Haushaltungen und eine möglichste Trennung der Einlogierer, Schlafburschen u. s. w. von den Familien anstreben. Auch fehlt es nicht an Vorschriften über die Lüftung und Reinhaltung der Zimmer, über die Betten, Eß- und Trinkgeschirre u. s. w., die in Dresden in den von Schlafleuten benutzten Räumen sogar angeschlagen sein müssen. Manche dieser Bestimmungen sollen aber erst nach längeren Jahren, in Dresden z. B. der § 6 der Wohnungsordnung erst 1904, in Kraft treten, da vor der Hand nicht genügend kleine Wohnungen vorhanden sind, um die Vorschriften durchführen zu können.

Schließlich sind die für Hamburg und Dresden fast wörtlich übereinstimmenden, in den übrigen Gesetzen fehlenden Vorschriften über die Pflichten der Hausbewohner zu erwähnen, die sich auf Reinhaltung der Wohnungen und Aborte, Fernhaltung von Feuchtigkeit, Tieren, übelriechenden Gegenständen und Betrieben und sonstigen Gesundheitsschädlichkeiten von den Wohnungen, Instandhaltung von Wasserleitungs-, Entwässerungs-, Heiz- und Kochanlagen, auf die Lüftung und auf die Beseitigung von Unrat beziehen.

Sie geben die Handhabe zu einer sehr weitgehenden, gesundheitspolizeilichen Aufsicht, namentlich bei Epidemien und zur allmählichen Erziehung der Bevölkerung zu einer gesundheitsgemäßen Lebensführung; nebenbei spielen sie eine recht große Rolle bei den vielfachen Streitigkeiten zwischen Mieter

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und Vermieter und zwischen den einzelnen Hausgenossen untereinander, wobei in erster Linie die fahrlässige oder böswillige Erregung von Feuchtigkeit zu nennen ist.

2. Der Geltungsbereich der Vorschriften.

Es ist ein oft erörtertes Thema, ob auch für die ländlichen Gebiete Vorschriften nötig seien. Dagegen wird angeführt, daß der Landmann fast den ganzen Tag im Freien lebe und nachts ebenso wie der Seemann ohne Schaden sehr gut mit einem bescheidenen Quartier fürlieb nehmen könne, daß auch die Wohnungsverhältnisse je nach Landessitte und Klima so außerordentlich verschieden seien, daß sich allgemein gültige Minimalforderungen, wie es für die Städte wohl möglich sei, garnicht aufstellen ließen. Beide Einwendungen haben gewiß ihre Berechtigung, auf der anderen Seite steht aber auch fest, daß ländliche Arbeiter manchmal notgedrungen in Räumen Unterkunft nehmen müssen, die jeder Gesundheitspflege Hohn sprechen und was hindert daran, die Feststellung der wesentlichsten Anforderungen dem Verordnungsrecht der lokalen Instanzen vorzubehalten? Gewiß werden dieselben manchmal bescheidener sein können als in den Städten; soll aber nicht auch auf dem Lande gegen Überfüllung und Schmutz gekämpft und für Trennung der Geschlechter gesorgt werden? Das gilt namentlich von den zahlreichen Pseudolandgemeinden, die thatsächlich nichts anderes als Arbeitervororte der großen Städte sind, nur mit dem einzigen Unterschiede, daß in ihnen die strengeren Vorschriften in Bezug auf die Wohnungen keine Gültigkeit haben. Da wäre es oft die höchste Zeit, den Behörden die nötigen Mittel zum Einschreiten zu gewähren oder die Behörden zum Einschreiten zwingen zu können.

Theoretisch wäre das wohl in Preußen, Bayern, Württemberg, Baden u. s. w. möglich, es ist mir aber nicht bekannt, ob und in welchem Maße von dem Rechte bisher Gebrauch gemacht ist. Die Bestimmungen des Hessischen Gesetzes gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, „wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind," was nach Mitteilung des Oberbürgermeister Gassner in Mainz[1] zur Folge gehabt hat, daß bisher überhaupt erst 15 Gemeinden des Landes der Wohlthat des Gesetzes teilhaftig geworden sind. Das Hamburgische Gesetz ist ausdrücklich auf die Stadt beschränkt, die allerdings noch manche Gebiete mit ländlichem Charakter umschließt.

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 S. 234.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eine weitere Frage ist die, ob die Vorschriften nur für solche Wohnungen und Wohnräume gelten sollen, deren Inhaber in der Wahl und Benutzung derselben nicht völlig frei sind, also auf Mieter und Aftermieter, Einlogierer, Schlafburschen, Dienstboten, Gewerbegehilfen, Lehrlinge u. s. w. oder auf sämtliche Wohnungen. Das letztere ist in Dresden Rechtens und auch in Hamburg Gesetz geworden und zwar auf Veranlassung der Bürgerschaft, welche aus theoretischen Erwägungen eine Gleichstellung aller Bürger vor dem Gesetze forderte. Trotzdem möchte ich bezweifeln, ob man je einem Familienvater es verbieten würde, in seinem eigenen Hause seine Kinder in einem fensterlosen Hinterzimmer schlafen zu lassen. So unerhörte Dinge auf diesem Gebiet auch vorkommen und so gern jeder Arzt gewiß einschreiten möchte, so schwer wird man sich doch entschließen, hier mit den Machtmitteln des Staates in die persönliche Freiheit des Einzelnen einzugreifen. Mit demselben Recht könnten dann auch Vorschriften für die Ernährung, den Alkoholkonsum und die Bekleidung der einzelnen völlig unabhängigen Einwohner erlassen werden.

Die Lüneburger Verordnung erstreckt sich auf alle Mietwohnungen, die Düsseldorfer Verordnung auf alle Miet- und Aftermietwohnungen und auf alle Wohnungen, welche von zwei oder mehr Familien bewohnt sind, während das Hessische Gesetz nicht einmal alle Mietwohnungen überwachen will, sondern nur solche, welche aus 3 oder weniger Räumen bestehen, welche im Keller, in bestimmten nicht unterkellerten Räumen oder unter dem Dache liegen, oder solche möblierte Wohnungen, welche weniger als 8 Mk. monatliche Miete geben. Es muß anerkannt werden, daß mit dieser Bestimmung trotz ihrer offenbaren Willkür die ganz überwiegende Mehrzahl aller einer Überwachung bedürftigen Wohnungen getroffen wird.

3. Die Organe der Wohnungsbeaufsichtigung.

Außer in Hamburg und Straßburg wird die Beaufsichtigung der Wohnungen überall durch die Polizei gehandhabt, wenn auch nicht in übereinstimmender Weise. So ist in der Stadt Essen ein bauverständiger Beamter als „Wohnungsinspektor" angestellt mit der ausdrücklichen Festsetzung, daß die Wohnungsinspektion „nicht als eine polizeiliche Maßnahme, sondern als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung anzusehen ist," und ähnlich wird in Dresden vorgegangen, während in Düsseldorf und Lüneburg die Thätigkeit in den Händen des Schutzmannes liegt. Aber auch hier, wie in Hessen erfolgt die Entscheidung erst nachdem ein Arzt und ein Bauverständiger ihre Meinung abgegeben haben. Der Unterschied liegt also mehr in der Form

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

als in der Sache. Der Essener Wohnungsinspektor hat zwar die Ausführung der Verordnung des Regierungspräsidenten zu Düsseldorf über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen zu überwachen, aber er trägt bei der Ausführung seines Dienstes keine Uniform, er hat auch Beschwerden der Hauseigentümer, Mieter, Aftermieter über Mängel und Mißstände in den Wohnungen entgegenzunehmen und durch Zureden und Erteilung zweckmäßiger Ratschläge die Beteiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Mißstände Erforderlichen „geneigt" zu machen, während bei dem uniformierten Schutzmann die Autorität des Gesetzes gleich von vornherein mehr in den Vordergrund treten wird.

Um diese mildere Form noch mehr zu sichern, hat man in Hamburg die ganze Wohnungsbeaufsichtigung, hier Wohnungspflege genannt, in die Hände von Bürgern gelegt. Die Stadt ist in 9 Kreise geteilt und jeder Kreis wieder in mindestens 9 Pflegerbezirke, für deren jeden ein Wohnungspfleger und ein Stellvertreter bestellt ist. Die Pfleger haben sich Kenntnis von den gesundheitlichen Verhältnissen der Grundstücke und Wohnungen ihres Bezirkes zu verschaffen und zu erhalten; falls es ihnen nicht gelingt, von ihnen wahrgenommene gesundheitswidrige oder gesundheitsbedenkliche Zustände alsbald zu beseitigen, haben sie die Angelegenheit dem Kreisvorsteher zu melden. Die Kreisvorsteher, welche ebenso wie die Pfleger ihr Amt als bürgerliches Ehrenamt bekleiden, berufen die Kreisversammlung, welche aus sämtlichen Pflegern des betreffenden Kreises gebildet wird, um hier über alle die Fälle Beschluß zu fassen, welche die Pfleger nicht haben zum Abschluß bringen können. Haben auch die von der Kreisversammlung beschlossenen Versuche einer gütlichen Erledigung keinen Erfolg, so wird die Angelegenheit der Behörde für Wohnungspflege übergeben, welche unter Strafandrohung Befehle auf Beseitigung gesundheitsschädlicher Zustände erteilen, Reparaturen anordnen, Wohnungen zeitweilig oder dauernd räumen oder schließen lassen kann. Die Behörde wird gebildet aus zwei Senatoren und den sämtlichen Kreisvorstehern. An ihren Sitzungen nimmt der Medizinalrat und der Inspektor für Wohnungspflege Teil, der letztere erscheint auch in den Kreisversammlungen neben einem der ausschließlich für die Zwecke der öffentlichen Gesundheitspflege angestellten Physici (Stadtärzte). Der Inspektor ist ein Techniker mit akademischer Bildung, dem außer einem Bureau-, zwei bautechnische Assistenten zur Seite stehen. In der Behörde und in der Kreisversammlung wird keine Entscheidung getroffen, wenn nicht ein technisches und ein ärztliches Gutachten vorliegt.

Soweit diese Organisation die Bildung und Zusammensetzung einer eigenen Behörde betrifft, entspricht dieselbe den überhaupt in Hamburg üb-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lichen Verwaltungsformen, wo für die verschiedensten Aufgaben staatlicher oder kommunaler Thätigkeit selbständige „Deputationen" eingesetzt sind, die aus zwei Senatsmitgliedern und einer Reihe für dieses Amt gewählter Bürger zu bestehen pflegen. Daß aber auch die Ausübung der Wohnungspflege nicht Beamten, sondern Bürgern übertragen wurde, erklärt sich wesentlich daraus, daß die Wohnungspflege sich als Fortsetzung der Thätigkeit der während der Choleraepidemie von 1892 gebildeten Gesundheitskommissionen entwickelte; auch kam wohl die Analogie mit der gleichfalls durch ehrenamtliche Organe geübten Armenpflege in Betracht.

Ohne Zweifel liegt diesem Vorgehen derselbe gesunde Gedanke zum Grunde, der dazu geführt hat, in ganz Deutschland für Epidemiezeiten die Bildung bürgerlicher Gesundheitskommissionen vorzusehen. Durch dieselben kann bei richtiger Leitung das Interesse und das Verständnis für die Forderungen der Sachverständigen in sehr weite Kreise getragen, das instinktive Mißtrauen und der Widerstand der Bevölkerung gegen manche behördlichen Anordnungen außerordentlich abgeschwächt, die Energie der ergriffenen Maßnahmen intensiv und extensiv erheblich verstärkt und doch in ihrer Form gemildert werden. Leider aber hat man meines Erachtens diesen ehrenamtlichen Organen in Hamburg zu viel zugemutet. Was jeder Bürger in Zeiten großer Not für seine Vaterstadt gern leistet, wird ihm zu viel, wenn es zur täglichen Pflicht auch in ruhigen Zeiten wird. Er soll wo möglich täglich Wohnungen besichtigen, Neubauten auf ihre Feuchtigkeit untersuchen [1], Beschwerden entgegennehmen, Berichte schreiben, an den Kreisversammlungen sich beteiligen und wo möglich noch in Gerichtsterminen über seine Wahrnehmungen und Anordnungen aussagen, nachdem er vielleicht Stunden lang im Vorzimmer hat warten müssen. Dazu soll er gegen seine Nachbarn einschreiten und vielerlei Vorwürfe und Undank über sich ergehen lassen. Kein Wunder, daß es da schwer ist, selbst in einer großen Stadt wie Hamburg stets willige Pfleger zu finden, daß die Personen häufig wechseln und gerade die besten und eifrigsten oft die Lust verlieren und nach Gründen suchen,

[1] Die Entscheidung über die Trockenheit von Neubauten und Umbauten sollte völlig der Baupolizei überlassen werden, da diese Angelegenheit noch durchaus mit der Fertigstellung der Wohnung zusammenhängt und viel besser durch gesetzliche Festlegung bestimmter, allgemein gültiger — im Sommer kürzerer, im Winter längerer — Fristen gelöst wird, als durch Begutachtungen in jedem einzelnen Falle, die viel Zeit und Arbeit erfordern, sehr verschiedene und unsichere Resultate ergeben, je nach der zufälligen Witterung am Besichtigungstage und eine für den Bauherrn wie für den Mieter gleich unbequeme Unsicherheit über die Bezugstermine zur Folge haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich der Ehrenpflicht zu entziehen. Dazu kommt, daß die Befähigung und der Eifer sowohl, wie die äußere und innere Unabhängigkeit der einzelnen Pfleger natürlich sehr ungleich ist und daß alle die Anspornungsmittel, welche den Behörden Beamten gegenüber zur Verfügung stehen, gegen säumige oder unfähige ehrenamtliche Organe nicht zur Anwendung kommen können. Bei der großen Zahl der Pfleger ist es auch gar nicht zu vermeiden, daß in den verschiedenen Bezirken sehr ungleich vorgegangen wird, daß hier die Interessen der Grundeigentümer, dort die der Mieter mehr in den Vordergrund gestellt werden. Zwar geschieht durch die Teilnahme des Inspektors für Wohnungspflege und der Stadtärzte an allen Kreisversammlungen viel, um diese Schwierigkeiten auszugleichen, auch ist durch Herausgabe eines „Leitfadens für Wohnungspfleger" und zwangsloser „Blätter für die Hamburgische Wohnungspflege" versucht worden, ein einheitliches Vorgehen anzubahnen, doch wird Niemand bestreiten wollen, daß man mit amtlichen Organen weiter kommen würde.

Aus diesen Erwägungen macht sich in den Kreisen der Pfleger und Kreisvorsteher selbst immer mehr das Verlangen nach Vermehrung der Assistenten geltend, um auf diese das Schwergewicht der laufenden Arbeit zu übertragen. Schon für das nächste Jahr sind zwei neue Assistenten beantragt und es scheint mir nicht unwahrscheinlich, daß in nicht zu ferner Zeit jeder Kreis seinen eigenen Assistenten haben wird. Dann wird die bürgerliche Thätigkeit sich immer mehr in der Kreisversammlung konzentrieren und dort gewiß manches Nützliche leisten können, wenn auch unter gelegentlichem Seufzen der Beamten über Zeitvergeudung und andere bekannte Schwächen der Laienbeteiligung.

Schwerer zu überwinden ist ein anderer der Hamburger Gesetzgebung anhaftender Mangel, nämlich der nicht genügende Zusammenhang mit der Baupolizei, die besser als irgend jemand anders mit der Vorgeschichte der Häuser und Wohnungen bekannt ist und die doch bei jeder baulichen Änderung und Verbesserung befragt werden muß. Gewiß wäre es richtiger gewesen, dem ursprünglichen Senatsantrage folgend die ganze Behörde für Wohnungspflege an die Bau-Polizei-Behörde anzugliedern, so daß dieselben bautechnischen Beamten, welche die Erbauung der Wohnungen zu überwachen haben, auch bei der Beaufsichtigung über die Benutzung der Wohnungen in Thätigkeit getreten wären. Wie viel leichter würde es dann namentlich werden, die baupolizeiliche Zweckbestimmung bei Benutzung der Wohnungen zu sichern. Aber in der Bürgerschaft schreckte das Wort „Polizei".

Des weiteren ist die ganze Hamburger Organisation recht kompliziert und vor allem arbeitet sie zu langsam, da jede eingreifende Maßregel nicht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

allein den Beschluß einer Kreisversammlung sondern auch eine Sitzung der ganzen Behörde notwendig macht, wenn auch kleinere Sachen wohl durch Präsidialbescheid schneller erledigt werden können.

Dagegen bietet die Hamburger Behörde den großen Vorteil, daß sie ohne weiteres zu einer Centralinstanz für das gesamte Wohnungswesen werden und alles das erfüllen kann, was man wohl von den erstrebten „Wohnungsämtern" verlangt hat, der leitende Mittelpunkt zu sein für alle Art Wohnungsverbesserungen, Neubau kleiner Wohnungen, Sanierung ungesunder Stadtteile, Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis. Leider muß aber eingeräumt werden, daß die Hamburgische Behörde bisher wenig Neigung gezeigt hat, an diese Aufgaben heranzutreten.

Die Straßburger Kommission setzt sich zusammen aus 14 Mitgliedern, dem Bürgermeister als Vorsitzenden, einem Beigeordneten als Stellvertreter, 3 Gemeinderatsmitgliedern, einem Senatssekretär, dem Direktor des statistischen Amtes, dem Kaiserlichen Polizeipräsidenten, dem Kreisarzt, 2 Bauunternehmern, einem Architekten, 2 Universitätsprofessoren, dem städtischen Bauinspektor, einem Rentier, einem Spediteur und dem Ortskrankenkassenkontrolleur. Unter der Kommission ist ein technisch ausgebildeter Wohnungsinspektor angestellt, der mit den Mitgliedern der Unterkommissionen seine Besichtigungen vornimmt. Zu den Kommissionssitzungen haben die Vertreter der Presse Zutritt, was sich gut bewährt haben soll.

4. Die Befugnisse und Pflichten der beaufsichtigenden Organe.

Nach dem Hamburger Gesetz ist „während der Tagesstunden von 9 Uhr morgens bis 8 Uhr abends den Wohnungspflegern innerhalb ihres Bezirkes, sowie den Mitgliedern der Behörde für Wohnungspflege, allein oder mit den von der Behörde oder der Kreisverwaltung hinzugezogenen Sachverständigen, nach Vorlegung ihrer Legitimation der Zutritt zu den Privatgrundstücken, den Gebäuden und Wohnungen zu gewähren, auch ist ihnen auf Befragen Auskunft zu erteilen, wo und soweit es zur Erfüllung ihrer Obliegenheiten nötig ist". Hier ist also der Versuch gemacht — wieder entgegen dem Senatsantrage —, es auszuschließen, daß die Sachverständigen ohne Begleitung der Pfleger in die Wohnungen gehen. Praktisch hat das freilich keine Bedeutung erlangt, da wenigstens den Medizinalbeamten auf Grund der Medizinal-Ordnung dasselbe Recht zusteht wie den Pflegern und da erfahrungsmäßig die Hamburger Bevölkerung überhaupt besichtigenden Beamten nie Schwierigkeiten in den Weg legt.

Wichtiger ist die Bestimmung dadurch, daß nächtliche Besichtigungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ausgeschlossen werden, was nach den Ausführungen von Marx[1], auch für Preußen Rechtens ist, gemäß § 2 des Gesetzes vom 12. Februar 1850 „zum Schutz der persönlichen Freiheit", während in der Hessischen Anweisung der Minister vom 12. Oktober 1893 zur Ausführung des Gesetzes vom 1. Juli 1893 ausdrücklich gesagt ist, daß „die Ortspolizeibehörde befugt ist, Visitationen der in Benutzung befindlichen Schlafstellenräume auch außerhalb der vorgeschriebenen Stunden, insbesondere zur Nachtzeit vorzunehmen." In der That dürfte es ohne eine solche Bestimmung in sehr vielen Fällen, wie die Erfahrung in Hamburg bereits gelehrt hat, unmöglich sein, die Überfüllung von Schlafräumen so nachzuweisen, daß mit Erfolg eingeschritten werden kann, da abends um 8 Uhr die Einlogierer noch nicht zu Hause und morgens um 9 Uhr längst auf Arbeit, auch die Kinder bereits in der Schule sind.

Die sonstigen Obliegenheiten und Rechte der Behörden auf Anordnungen, Strafen, Schließen der Wohnungen u. s. w. wie auch die Bestimmungen über das Beschwerdeverfahren können hier wohl übergangen werden, bis auf zwei Bestimmungen des Hessischen Gesetzes, die besondere Erwähnung verdienen.

Die eine besteht darin, daß alle nach dem Gesetze kontrollpflichtigen Wohnungen von dem Vermieter der Polizeibehörde angezeigt werden müssen. Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) den Eigentümer, sowie die Lage des Hauses nach Straße und Nummer,
b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt- oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),
c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,
d) den Beruf des Mieters, sein Verhältnis zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, sowie Namen und Alter derselben.

Das bedeutet allerdings eine nicht unerhebliche Belästigung für das Publikum, andernteils gewährt die Anzeigepflicht aber eine überaus wertvolle Grundlage für den ganzen Beaufsichtigungsbetrieb und vor allem wird auf diesem Wege ein vorzügliches statistisches Material gewonnen, aus dem jeder Zeit leicht ein zuverlässiger Überblick über den jeweiligen Stand der thatsächlichen Wohnungsbedürfnisse gewonnen werden kann.

Eine zweite bemerkenswerte hessische Bestimmung geht dahin, daß die Polizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jeden Schlafraum höchstens

[1] Kölner Versammlungen des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zuzulassenden Personen zu bestimmen und die Zahl in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangsthür anzuschreiben oder anzuschlagen hat.

5. Die Erfolge der Wohnungsbeaufsichtigung.

Über den Umfang der thatsächlichen Wohnungsbeaufsichtigung und über ihre Erfolge ist bisher sehr wenig bekannt geworden, und zwar anscheinend, weil die meisten Polizeibehörden von ihren Befugnissen noch nicht viel Gebrauch gemacht und daher noch nicht viel zu berichten haben. Nur aus Hessen und Hamburg liegen mir nähere Zahlen vor. Aus Hessen hat Herr Oberbürgermeister Gassner auf der Kölner Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege die Zahlen über das Jahr vom 1. April 1895 bis 31. März 1896 mitgeteilt. Danach unterstanden nach dem Gesetze 22308 Mietwohnungen der Beaufsichtigung (12456 Wohnungen mit drei Räumen, 7231 mit zwei Räumen, 2621 mit einem Raum), in denen insgesamt 54014 Erwachsene und 26839 Kinder, zusammen 80853 Menschen wohnten. Von diesen Wohnungen wurden 981 beanstandet, in 63 Fällen erfolgte Ausweisung, in 29 Fällen wurde dieselbe befristet. Von 4336 Schlafstellen mit 7870 Schläfern wurden 277 beanstandet, von 13684 Schlafräumen für Lehrlinge u. s. w. 570.

Nach dem Jahresbericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1899, welcher die drei ersten Vierteljahre der Thätigkeit dieser Behörde, vom Inkrafttreten des Gesetzes am 15. April bis zum Jahresschluß, behandelt, wurden dort von 694 eingegangenen Beschwerden 416 erledigt, während der Rest sich noch in Bearbeitung befand. Unter den erledigten Fällen waren nur 23 aus eigener Initiative der Pfleger zur Untersuchung gekommen, alle übrigen auf Anzeige von Privaten, von anderen Behörden oder auf anonyme Anzeige. Von den erwähnten 416 Beschwerden wurden 370 durch gütliche Vermittelung der Pfleger erledigt, 38 mit Hilfe der Kreisversammlung, 9 durch die Behörde, unter diesen letzteren war eine Räumung. Die Beseitigung der Mißstände erfolgte in 151 Fällen durch bauliche Veränderungen oder zweckentsprechende Reparaturen, in 145 Fällen durch Vornahme zweckentsprechender Reinigung, in 73 Fällen durch Vorschriften über die Benutzung der Wohnung, darunter 47 Mal durch Vorschriften über regelmäßiges Lüften bezw. Heizen und Lüften der Räume, und 5 Mal durch Einschränken der Zahl der Benutzer der einzelnen Räume; 18 Mal wurden einzelne Teile einer Wohnung, 14 Mal ganze Wohnungen geschlossen. Die Ursachen des Einschreitens waren 108 Mal Verunreinigung, 63 Mal Luftverderbnis, 124 Mal Feuchtigkeit, 46 Mal mangelhafte Abortanlagen,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

24 Mal mangelhafte Entwässerungsanlagen, 46 Mal mangelhafte Wasserversorgungsanlagen, 63 Mal mangelhafter baulicher Zustand der Wohnung, 61 Mal Ungeziefer, aber nur 18 Mal mangelhafte Lichtzufuhr, 16 Mal mangelhafte Luftzufuhr, 34 Mal mangelhafte Zustände bei Aftermietern, Einlogierern, Dienstboten u. s. w.

Besichtigungen von Neubauten und größeren Umbauten wurden 286 vorgenommen. Dabei wurden 24 Warnungen vor dem zu frühen Beziehen bezw. Aufforderungen zum besseren Austrocknen erteilt, 14 Befehle zum besseren Austrocknen erlassen und eine Strafe verfügt.

Natürlich kann man aus diesem Bericht noch nicht allzuviel folgern, da er die ersten Anfänge in der Thätigkeit der Behörde schildert, wo sich alles noch in der Entwicklung befand. Immerhin giebt er aber doch einige Fingerzeige über die eingeschlagene Richtung. In dieser Beziehung ist namentlich hervorzuheben, daß von einer regelmäßigen Beaufsichtigung der Wohnungen noch gar keine Rede ist, sondern daß fast nur das behandelt wird, was zur Anzeige kommt. Und wie viel davon wird nur angezeigt, um bei den Mieteſtreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter verwertet zu werden? Inzwischen hat die Zahl der Anzeigen ständig zugenommen, weil die Thätigkeit der Behörde im Publikum immer bekannter geworden ist und weil die Behörden, namentlich die Medizinalbehörde es sich angelegen sein lassen, ihnen bekannt gewordene Mißstände in den Wohnungen gleich mit einem Bericht ihrer Beamten an die Behörde für Wohnungspflege gelangen zu lassen. Die mit dem Gesetz beabsichtigte regelmäßige Beaufsichtigung der Wohnungen aber wird meines Erachtens nur sehr allmählich und höchstens dann zu erreichen sein, wenn die oben schon erwähnte Vermehrung der Assistenten zur Ausführung kommt.

Ein anderer Punkt, der in dem Jahresbericht hervortritt, ist die sehr große Zahl der durch gütliche Einwirkung der Pfleger erzielten Erledigungen. 18 Teile einer Wohnung und 14 Wohnungen wurden geschlossen, aber nur in einem Falle, der gleichzeitig vier Wohnungen betraf, ward das Einschreiten der Behörde selbst nötig. Das zeigt, welche moralische Macht dem bürgerlichen Element innewohnt, wovon auch noch manche andere Erscheinungen Zeugnis ablegen, zweifellos eine gute Seite ihrer Beteiligung.

Das wichtigste und am wenigsten erfreuliche an dem Jahresberichte aber ist, daß die Wohnungspflege sich bisher doch vorwiegend auf die minder wichtigen Seiten der Wohnungsfrage, Verunreinigung, Luftverderbnis, Feuchtigkeit, Ungeziefer, mangelhafte Aborte, Entwässerungs-, Wasserversorgungsanlagen u. s. w. geworfen hat, aber nur 5 Mal wegen Überfüllung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und nur 34 Mal wegen mangelnder Luft- und Lichtzufuhr eingeschritten ist, obgleich doch gerade auf diesen Gebieten die viel schwereren Mißstände vorliegen.

Wie ich schon angedeutet habe, liegt das aber nicht allein an der Art, wie die ganze Wohnungspflege in Hamburg aufgezogen ist, und an den unzulänglichen Gesetzesbestimmungen, sondern an allgemeinen Verhältnissen, die sich auch anderwärts erst allmählich überwinden lassen.

Handelt es sich doch um eine neue Sache, die nicht nur in die materiellen Interessen der Grundeigentümer, sondern auch in diejenigen der Hypothekarier und der Mieter tief eingreift.

Man denke an den kinderreichen Familienvater, dem wegen Überfüllung seiner Wohnung größere Räume aufgenötigt werden sollen, die er nicht bezahlen kann, an die Witwe, die nur dann ihr Leben fristen kann, wenn man die Zahl der Einlogierer in ihrer Wohnung nicht weiter herabsetzt, oder die kleinen Rentenempfänger aus Hausposten, die durch Schließen der Wohnungen entwertet werden.

Und wo sind denn die Wohnungen, in welchen die ausgetriebenen Leute Unterkunft finden können? Ist die Behörde im stande, dieselben nachzuweisen? In der Regel wird ein Achselzucken die Antwort sein, weshalb Herr Oberbürgermeister Westerburg aus Kassel nicht ganz Unrecht hatte, als er auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, in Köln erklärte, daß mit der negativen Seite, der Unterdrückung der schlechten Wohnungen, die Frage nicht gelöst sei, es müsse auch die positive folgen; wenn man nur schlechte Wohnungen unterdrücke, ohne für gute zu sorgen, gebe man Steine statt Brot. Liegt doch in vielen wachsenden Städten die bedauerliche Thatsache vor, daß der Bau von Kleinwohnungen weit hinter dem Bedürfnis der zuziehenden Bevölkerung zurückbleibt.

Das giebt den Schlüssel dafür, daß nicht nur in Hamburg, sondern auch anderwärts — z. B. in Dresden, von wo mir ein näherer Bericht vorliegt — die Wohnungsbeaufsichtigung bisher nur wenig hat leisten können und daß man gerade in den großen Städten Deutschlands, die es am meisten nötig hätten, noch immer nicht gewagt hat, trotz aller Befugnisse der Polizeibehörden mit Ernst an die Sache heranzutreten. Daher ist es als eine wichtige Frucht der bisherigen Versuche auf dem Gebiet der Wohnungsbeaufsichtigung zu begrüßen, daß die Erkenntnis, gleichzeitig mit der Schließung schlechter oder der Entleerung überfüllter Wohnungen auch für den Bau neuer kleiner Wohnungen sorgen zu müssen, immer mehr herangereift und in immer weitere Kreise gedrungen ist. Über diese Aufgabe des näheren zu sprechen, ist hier nicht der Ort.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Trotz alledem müßte auch jetzt schon mehr zu leisten sein als geschehen ist und es ist wohl zu vertrauen, daß spätere Berichte größere Erfolge aufweisen werden. In Hessen ist man ersichtlich schon weiter gekommen, obgleich das Land kaum eine rasch wachsende größere Stadt hat, in der das Bedürfnis zum Einschreiten besonders dringend zu sein scheint.

Noch mehr als in Hessen scheint in der Stadt Posen erreicht zu sein, wo man nach Landsbergers[1] Bericht mit erfrischender Energie innerhalb fünf Jahren 300 Wohnungen geschlossen und in 1000 bauliche Änderungen durchgeführt hat.

Nach dem bisher Mitgeteilten ist die eingreifendste Maßregel, welche von der behördlichen Wohnungsbeaufsichtigung ergriffen werden kann, die Schließung einer ungesunden Wohnung für Wohnzwecke. Keine der deutschen Verordnungen und keine der deutschen Gesetze geht weiter. Das mag auch in sehr vielen Fällen, namentlich in allen jüngeren Städten und in den neueren Teilen der alten Städte genügen, wo die Mehrzahl der Häuser und Wohnungen nach guten Baupolizeigesetzen gesundheitsgemäß erbaut ist und in der Regel nur einzelne Räume als für Wohnzwecke ungeeignet bezeichnet werden müssen, diese oder jene Kellerräume und Dachkammern, Hinterzimmer an kleinen Lichthöfen, Schrank- oder Badestuben und Ähnliches.

Die Räume werden dann für irgend welche Betriebs- oder Lagerzwecke bestimmt oder dazu erst umgestaltet und damit ist allem genügt, was verständigerweise sowohl von der Behörde, wie von den Eigentümern verlangt werden kann.

Ganz anders aber liegen die Dinge, wenn ganze Häuser oder Häusergruppen sich als gesundheitswidrig erweisen, was in den Mauern älterer Städte nichts seltenes ist. Da ist es zunächst ohne Zweifel eine wertvolle Hilfe, wenn recht viele dieser Wohnungen aus anderen Anlässen beseitigt werden, indem sie Neubauten Platz machen oder einer anderen Verwendung als zu Wohnzwecken übergeben werden. So sind in Hamburg, dessen innere Stadt sich zu Gunsten von Comptoiren, Läden und Lägern immer mehr entvölkert, schon sehr viele der oben erwähnten, gleich nach dem großen Brande entstandenen, schlechten Etagenhäuser ihrer ursprünglichen Bestimmung entzogen worden, und wie viel altes Gerümpel hat, nicht nur in Hamburg, sondern fast in allen älteren Städten neuen Verkehrswegen und Anlagen weichen müssen.

Leider ist aber auch damit nur der negativen Seite gedient, thatsächlich

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege Bd. 29 S. 455.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aber die Wohnungsnot vermehrt worden, da die Zahl der Wohnungen vermindert, die übrig gebliebenen Wohnungen überfüllt und in ihrem Preise gesteigert wurden, so daß auch hier wieder die schon oben erwähnte Forderung sich aufdrängt: Keine Beseitigung kleiner Wohnungen in größerem Maßstabe ohne entsprechenden Ersatz durch Neubauten.

Dieser Satz soll jetzt in Hamburg, zum ersten Mal in Deutschland, in größerem Maßstabe verwirklicht werden, weshalb eine nähere Berichterstattung über diese Sanierung, die mit Recht ihren Namen verdient, wohl gerechtfertigt erscheint.

Hier hatte die Choleraepidemie des Jahres 1892 aufs eindringlichste die alte Lehre von der Seuchenverbreitung durch schlechte Wohnquartiere bestätigt und dadurch zu dem Entschluß durchgreifender Abhilfmaßregeln Anlaß gegeben. Zu diesem Zweck wurde eine eigene, sogenannte gemischte, aus Senats- und Bürgerschaftsmitgliedern gebildete Kommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, in der Regel kurz „Sanierungskommission" genannt, niedergesetzt mit dem Auftrage, „Vorschläge zu machen in betreff von Maßregeln, durch welche ungesunde Wohnungen beseitigt werden und für den Wiederaufbau gesunder Wohnungen, thunlichst für dieselben Bevölkerungsklassen, welche in den betreffenden Gegenden ansässig sind, erforderlichen Falls unter Aufwendung entsprechender Opfer von Seiten der Staatskasse Sorge getragen wird."

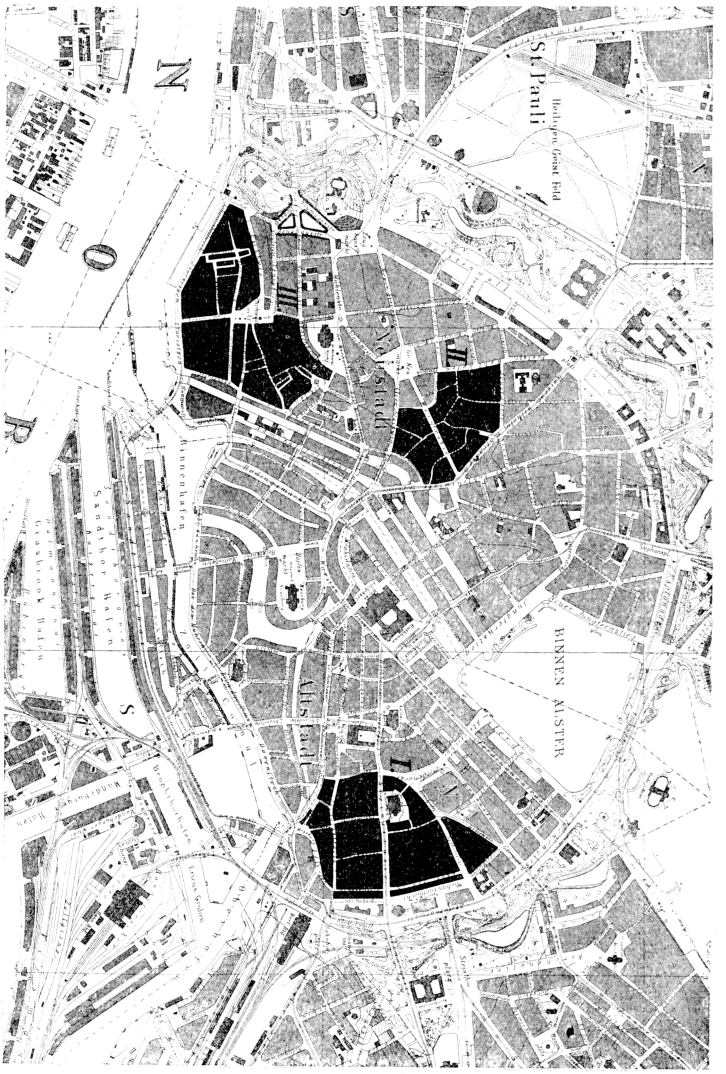
Bis jetzt liegen zwei Berichte dieser Kommission der Öffentlichkeit vor, vom 1. März 1899 und 14. Februar 1900, die nach längeren Verhandlungen neuerdings zu einem endgültigen Beschluß und Gesetz geführt haben.

Auf Grund vorläufiger Erhebungen der Sachverständigen wurden drei Bezirke der Stadt, welche aus dem umstehenden Plan I ersichtlich sind, als besonders der Sanierung bedürftig bezeichnet.

Der im Osten, in der Altstadt belegene Bezirk I umfaßt nach der Zählung von 1895 21133 Einwohner, der im Norden der Neustadt gelegene Bezirk II 9947, der im Süden der Neustadt gelegene Bezirk III 20041 Einwohner. Im Bezirk I waren 1892 44.4 ‰ der Einwohner an Cholera erkrankt, im Bezirk II 33.8 ‰, im Bezirk III 39.2 ‰, während in der gesamten Stadt nur 27.3 ‰ ergriffen waren. Die Gesamtsterblichkeit hatte 1886, vor der Einführung der Trinkwasserfiltration, im Bezirk I 37.8 ‰, im Bezirk II 38.8 ‰, im Bezirk III 33.5 ‰ gegenüber 30.0 ‰ in der ganzen Stadt, 1896, nach Einführung der Trinkwasserfiltration, im Bezirk I 21.6 ‰, im Bezirk II 22.0 ‰, im Bezirk III 22.4 ‰ gegenüber 17.5 ‰ in der ganzen Stadt betragen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Natürlich sollte mit einer solchen Aufstellung nicht gesagt sein, daß diese ungünstigen Ergebnisse allein von der Beschaffenheit der Wohnungen



Plan I.

herrühren, da auf die Erkrankungen und Todesfälle ja sicher auch mancherlei andere Umstände, wie Überfüllung, Unreinlichkeit, Armut, Unverstand, großer Kindersegen, im Bezirk III auch die Beziehungen der Bevölkerung zu dem

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mit Cholerakeimen verseuchten Elbwasser eingewirkt hatten. Aber es war doch bekannt, daß gerade in jenen Gegenden sich die ungünstigsten Wohnungen der Stadt befanden und zweifellos, daß an ihnen die Hauptschuld der üblen Gesundheitsverhältnisse liegen mußte.

Ebensowenig sollte mit der Hervorhebung dieser drei Bezirke behauptet werden, daß im übrigen Hamburg alle Wohnungen einwandsfrei, oder daß in den drei Bezirken alle Wohnungen schlecht seien, vielmehr war man überzeugt, daß man auch in diesen Bezirken manche Häuser, vielleicht gar Häuserreihen unbeanstandet lassen könne. Doch durfte man sich hier nicht, wie es in der übrigen Stadt wohl möglich war, auf eine sofortige oder gelegentliche Verbesserung oder Beseitigung der einzelnen schlechten Wohnungen beschränken, sondern mußte von vornherein eine Behandlung der ganzen Bezirke ins Auge fassen, da sonst ein hoffnungsloses Verbauen der Gegend nicht zu verhindern gewesen wäre.

Um nun für das weitere Vorgehen sichere Grundlagen zu gewinnen, wurden eingehendste Erhebungen angeordnet, für welche die folgenden Gesichtspunkte aufgestellt wurden:

Für die Beurteilung der Wohnungen kommen namentlich in Betracht:

1. Lichtzufuhr.

Dieselbe betrifft

a) die zur Zeit thatsächlich vorhandene Lichtzufuhr.

Diese ist danach zu bemessen, ob überhaupt Fenster vorhanden sind und wenn das der Fall ist

„nach dem Verhältnis der lichtgebenden Fläche zur Bodenfläche des Raumes,"

„nach Feststellung darüber, wie viel vom Himmel zu sehen ist bei einem gewissen Abstand vom Fenster," und

„wie oft und wie lange am Tage bezw. im Jahre die Sonne ins Fenster scheint,"

„nach Wahrnehmungen darüber, ob in den Räumen auch am Tage Licht gebrannt wird."

b) die Gewährleistung der Lichtzufuhr.

Viele Wohnungen haben ihr Licht ausschließlich vom fremden Grunde, und verlieren es teilweise oder ganz, wenn dort ein Neubau errichtet wird, denn das Baupolizeigesetz enthält keine Bestimmung, welche den Bauenden zwingt, auf die Lichtzufuhr zum Nachbargrundstück Rücksicht zu nehmen. Es kann z. B. eine fensterlose 30 m hohe Wand unmittelbar an der Nachbar-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

grenze oder eine Wand mit untergeordneten Fenstern in 1 m Abstand von der Grenze in gleicher Höhe aufgeführt werden.

In anderen Fällen haben die Wohnungen ausreichendes Licht von der Straße, aber nur weil gegenüber zur Zeit noch ein niedriges Haus steht, an dessen Stelle jeden Augenblick ein höheres Haus errichtet werden kann. Auf Grund dieser Verhältnisse müssen sehr viele scheinbar günstige Wohnungen als sehr bedenklich bezeichnet werden, weil niemand gewährleisten kann, daß der gegenwärtige Zustand erhalten bleibt, vielmehr zu befürchten ist, daß durch einzelne große Neubauten die allgemeinen Verhältnisse noch erheblich verschlechtert werden.

2. Luftzufuhr.

Die Beurteilung ergiebt sich zum Teil schon aus dem Befunde über die Lichtzufuhr. Übrigens muß namentlich darauf geachtet werden, ob die Fenster geöffnet werden können, ob die Wohnung an zwei Seiten Fenster hat, sodaß eine Durchlüftung stattfinden kann. Eine solche Durchlüftung ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungen mit ihrer Rückwand auf der Grundstücksgrenze stehen. In der Regel stoßen sie dort mit den Rückseiten der Wohnungen des Nachbargrundstückes zusammen. (back to back houses der Engländer.)

3. Der Zustand der Abtritte.

In vielen Wohnungen fehlt jeder Abtritt. Die Einwohner haben dann einen mehr oder minder weiten Weg zu der gemeinsamen Latrine, deren entfernte Lage häufig dazu Anlaß giebt, daß Gefäße mit Fäkalien — namentlich von Kindern — in die Ausgüsse in den Wohnungen oder im Hofe entleert werden. In vielen Wohnungen sind die Klosetts nachträglich eingebaut und dann in der Regel dunkel, oft liegen sie an den Küchen. Auch hier sind sie meist für mehrere Familien gemeinsam, oft haben sie von zwei benachbarten Wohnungen je einen Eingang, sodaß durch das Klosett eine Verbindung zwischen den beiden Wohnungen hergestellt ist. [1]

4. Etwaige Feuchtigkeit.

Manche Wohnungen liegen mit ihrem Fußboden unter dem Terrain des Hofes oder der Straße, andere lehnen mit ihrer Rückwand am Erdreich

[1] Die Beschaffenheit und Bauart sehr vieler alten Häuser läßt den Einbau von Aborten und sonstigen Entwässerungsanlagen, wie solche heute vorgeschrieben sind und einen Teil des gesamten Entwässerungs- und Abfuhrsystems bilden, gar nicht zu.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und sind gegen Erdfeuchtigkeit in keiner Weise geschützt, z. B. viele Häuser im Süderteil der Neustadt am steilen Geestabhang, wieder andere sind Überschwemmungen durch Hochwasser der Elbe oder Stauwasser aus den Sielen ausgesetzt.

5. Die mangelnde Höhe der Räume.

Die nach dem jetzigen Baupolizeigesetz zulässige Minimalhöhe der Wohnräume in Neubauten beträgt 2.50 m. Bei Einrichtung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden kann auf 2.30 m herabgegangen werden.[1]"

6. Beschaffenheit der Fußböden und Decken.

Viele Decken sind nicht gegipst, sodaß Spülwasser von den oberen Etagen in die unteren Wohnungen durchleckt. Manche Wohnräume haben nur einen steinernen Fußboden.

7. Zustand der Treppen.

Viele Treppen sind so steil und dunkel oder baufällig, daß sie als lebensgefährlich bezeichnet werden müssen. Viele Schlafräume unter dem Dach sind nur mit Treppen zu erreichen, die fast als Leitern zu bezeichnen sind.

8. Gesamter baulicher Zustand der Wohnung.

Viele Wohnungen sind so undicht, daß sie nicht ordentlich zu heizen sind und daß es überall zieht. Oft begünstigt der bauliche Zustand das Einnisten von Ungeziefer.

9. Die Breite und Höhe des Zuganges zu den Höfen.

„Auf die vorstehenden neun Punkte sollte in jedem Falle geachtet werden, selbstverständlich unbeschadet dessen, daß im einzelnen Falle auch noch andere Punkte berücksichtigt werden. Außerdem ist aber auch das Gesamtbild eines jeden Wohnungskomplexes in Betracht zu ziehen."

„Es ist wohl möglich, daß einzelne Wohnungen gut, andere schlecht sind, daß hier das Licht gut, aber die Klosettanlagen schlecht sind oder umgekehrt, daß aber das ganze Gesamtbild des Hauses ein derartiges ist, daß gesagt werden muß: Dieses Haus ist nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend! Auch wird immer die Frage im Auge zu behalten sein: Was wird aus denjenigen Grundstücken, welche nach Abbruch der abgängigen

[1] In manchen Wohnungen der zu sanierenden Stadtteile bleiben die Höhen noch erheblich unter diesem Mindestmaß.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen in ihrer heutigen Gestalt überhaupt nicht wieder bebaut werden können? und: „wird eine Neubebauung der wiederbebauungsfähigen Grundstücke eine rationelle Aufschließung des ganzen Blockes und die Schaffung guter bebauungsfähiger Grundstücke in demselben nicht verhindern?"

„Die Registrierung in den Listen sollte in möglichst kurzen Notizen erfolgen und zwar nicht allein für jedes Grundstück, sondern auch für die einzelnen Baulichkeiten auf demselben Grundstück, wobei selbstverständlich unter Umständen ganze Budenreihen mit einer gemeinsamen Beschreibung erledigt werden können. Wo nichts bemerkt wird, soll angenommen werden, daß die Verhältnisse günstig sind, deshalb sind günstige Befunde nicht zu notieren."

„Zum raschen Überblick ist es notwendig, daß jedem Gebäude eine kurze Censur gegeben wird durch die Bezeichnung 1 genügend, 2 mangelhaft, 3 schlecht. Diese Censuren sind für jedes Grundstück und für jede Baulichkeit bezw. Baulichkeitsgruppe auf dem Grundstück mit roter Tinte in römischen Zahlen einzutragen. Censuren wie 1—2, 2—3 sind möglichst zu meiden. Mit verschieden starker Tusche werden die Censuren nachher in einem Plan eingetragen, wie das beifolgende Muster zeigt."

Den nach diesen Erhebungen aufzustellenden Listen wurden folgende Rubriken gegeben: Laufende Nummer, Bezeichnung der Straße und des Grundstücks nach Straßennummer, Folio und Parzellennummer, Name des Eigentümers, Größe des Grundstücks in Quadratmetern, Anzahl der vorhandenen Gelasse, Wohnungen in Vorder- und Hinterhäusern, gewerblich benutzte Gelasse, Zahl der Wohnungen in Vorder- und Hinterhäusern mit einer Miete bis zu 240 Mk. und der Wohnungen mit einer Miete über 240 Mk., Anzahl der Bewohner in den Vorder- und Hinterhäusern und schließlich eine große Rubrik für das Ergebnis der Besichtigung.

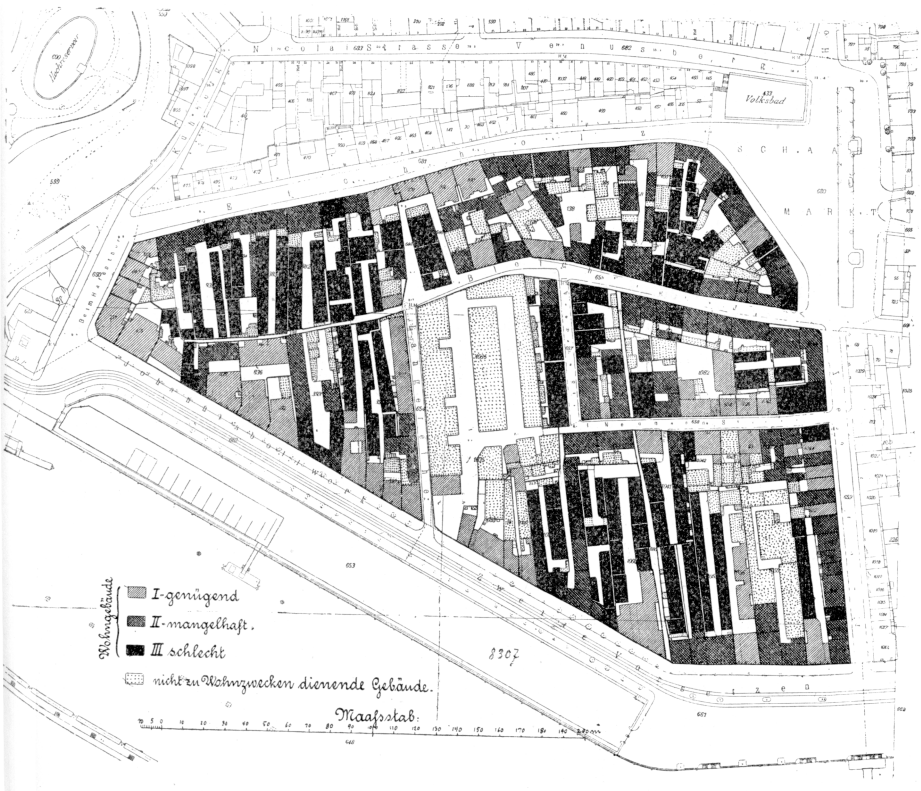
Die ersten Erhebungen wurden von zwei Bauverständigen gemacht, die ausschließlich für diesen Zweck engagiert waren, dann wurden die von ihnen gewonnenen, in den Listen und zahlreichen Skizzen niedergelegten Ergebnisse von den Oberbeamten der Baupolizei und des Medizinal-Kollegiums nachgeprüft und der gemischten Kommission vorgelegt, welche sich auch ihrerseits durch verschiedene Subkommissionen von den gefundenen Zuständen überzeugte.

Nun erst wurden die Censuren der einzelnen Grundstücke in die Pläne eingetragen, von denen als Beispiel ein Stück in dem umstehenden Plan II wiedergegeben ist. Es stellt den westlichsten Teil des Bezirkes III dar und unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, daß dort die Censuren statt mit verschiedener Schraffur mit verschiedenen Farben eingetragen sind,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nämlich schlecht: schwarz, mangelhaft: blau, genügend: rot, nicht für Wohnzwecke benutzte Gebäude: braun.

Nachdem diese sehr umfangreiche und viel Zeit erfordernde Arbeit vollendet war, entschloß man sich zunächst, den Bezirk III in Angriff zu nehmen, da dieser Bezirk außer den schlechten Wohnungen auch noch den sanitären Mißstand bot, daß er nicht auf sturmflutfreier Höhe liegt, weshalb



Plan II.

er zeitweiligen Überschwemmungen ausgesetzt ist, wobei die Keller- und Erdgeschosse der Häuser nicht allein durchnäßt, sondern auch durch den aus den Sielen zurücktretenden Inhalt verunreinigt werden. Auch erschien dieser Bezirk wegen seiner nahen Beziehungen zur Elbe und zur Schiffahrt bei einer etwaigen Seucheneinschleppung besonders gefährdet. Schließlich kam in Betracht, daß in der Nähe gerade dieses Bezirkes, an der Zeughausstraße, kürzlich anläßlich der Wallregulierung zwei größere Bauplätze gewonnen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

waren, auf denen vor Beginn des Abbruches kleine Wohnungen erbaut werden konnten, welche den aus ihren schlechten Wohnungen zu vertreibenden Leuten die Möglichkeit böten, in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung und ihres bisherigen Erwerbskreises ein neues Unterkommen zu finden. Die beiden Plätze sind auf dem Plan I durch schärfere Umrandung kenntlich gemacht.

Man begann damit, den kleineren der Plätze für den Bau von Kleinwohnungen zu verkaufen, und zwar an den Vorstand der Allgemeinen deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft (E. G. m. b. H.), während der Verkauf des zweiten Platzes nahe bevorsteht. Die Art der Bebauung, die jetzt, Juli 1900, schon bis zum Dachstuhl fortgeschritten ist, ergiebt sich aus der nachstehend abgedruckten Vereinbarung mit der Genossenschaft.

„Die Genossenschaft zahlt für diesen Platz den Preis von 60 Mk. für den Quadratmeter außer der jährlichen Rente von 727 Mk. Der Kaufpreis ist durch hypothekarische Eintragung innerhalb der Grenze von 75 % des nachzuweisenden Kauf- und Bauwertes des Grundstückes sicherzustellen. Die Hypothek ist mit 3 ½ % jährlich zu verzinsen und zehn Jahre seitens der Finanzdeputation unkündbar. Die Separation des Platzes unter Verteilung der Rente ist zwar zulässig, die Genossenschaft aber verpflichtet, während der auf die Fertigstellung des Baues folgenden zehn Jahre das Grundstück nicht zu veräußern. Der Platz darf nur zu Wohnzwecken bebaut werden, und zwar dürfen die zu errichtenden Gebäude außer Keller und Erdgeschoß vier Obergeschosse enthalten. Die Keller sämtlicher Gebäude, sowie die Erdgeschosse der Eckgebäude sollen zu Geschäfts- und Wohnzwecken ohne andere als die gesetzlichen Beschränkungen eingerichtet und ausgenutzt werden dürfen. Alle übrigen Geschosse sämtlicher Gebäude müssen zu kleinen Wohnungen eingerichtet und als solche benutzt werden, und zwar sollen von der Gesamtzahl der kleinen Wohnungen entfallen auf:

Wohnungen mit drei Zimmer, Küche und Zubehör von etwa 40—65 qm nutzbarer Flache ca. 10—15 %.

Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche und Zubehör von etwa 30—40 qm nutzbarer Fläche ca. 45—50 %.

Wohnungen mit einem Zimmer, Küche und Zubehör von etwa 25—30 qm nutzbares Fläche ca. 30 %.

Wohnungen mit einem Zimmer nebst Kochraum und Zubehör von etwa 20 qm nutzbarer Fläche ca. 10 %.

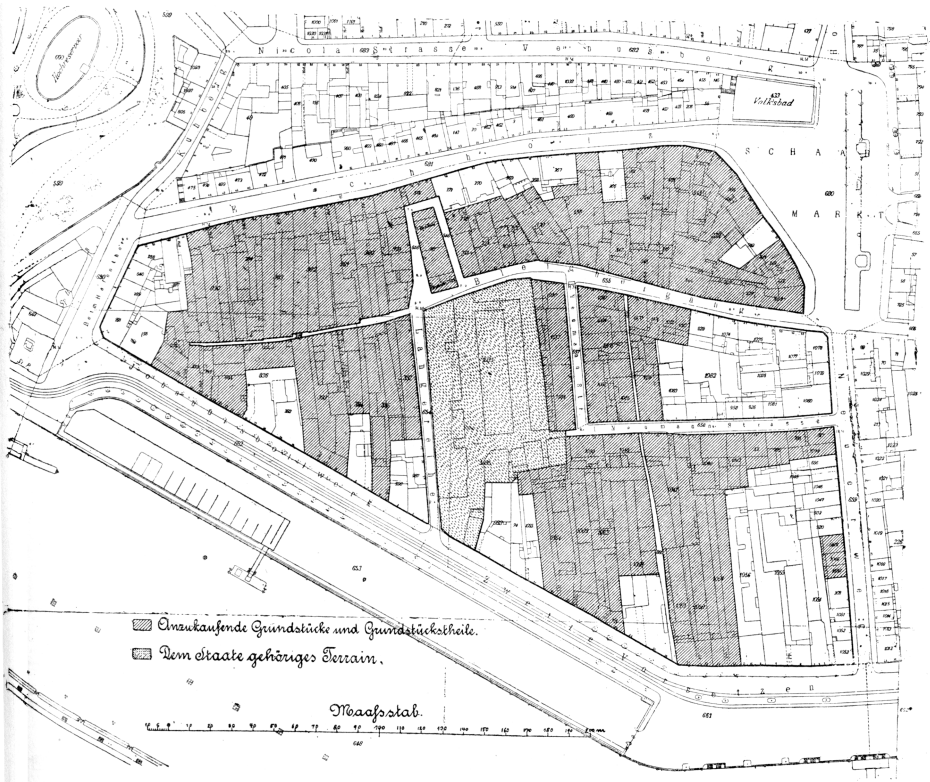
Die Mieten sollen festgestellt werden auf nicht mehr als

370 Mk. für drei Zimmer, Küche und Zubehör
250 „ „ zwei „ „ „ „

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

150 Mk. für ein Zimmer, Küche und Zubehör
100 „ „ ein „ nebst Kochraum und Zubehör.

Erhöhungen der Mieten während der gedachten zehn Jahre bedürfen der Genehmigung der Finanzdeputation, sobald sie mehr als 10 % betragen; die Genehmigung soll nicht versagt werden, wenn sie durch Steuererhöhung oder ähnliche Umstände begründet ist. Bei der Vermietung sind diejenigen



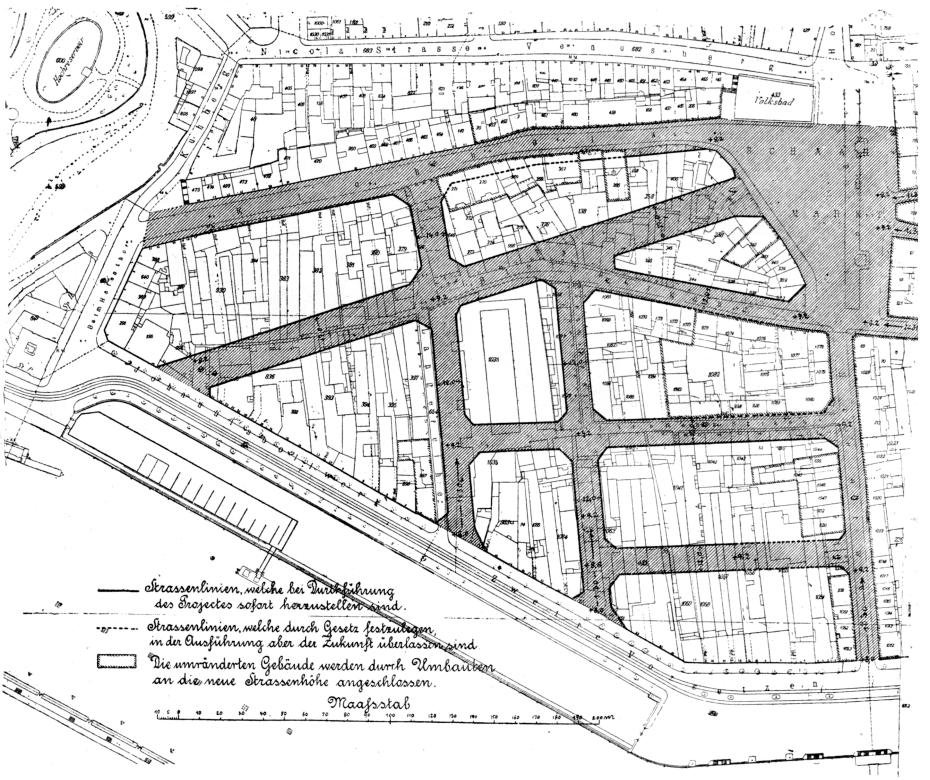
Plan III.

Mieter in erster Linie zu berücksichtigen, welche eine für die Zwecke der Sanierung zu räumende Wohnung innegehabt haben und der Genossenschaft von der Behörde für Wohnungspflege überwiesen werden, vorausgesetzt, daß es sich um ordentliche Leute handelt, welche sich den Mietebedingungen der Genossenschaft unterwerfen und dementsprechend Miete zahlen. Bei späterem Verkauf des größeren Platzes, hinsichtlich dessen die Kommission sich weitere Berichterstattung einstweilen vorbehält, soll die Genossenschaft thunlichst berücksichtigt werden, ohne daß jedoch der Staat nach dieser Richtung eine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verpflichtung übernimmt. Die Verzinsung des Kaufpreises beginnt mit dem Tage der Aufnahme des Baues in die Feuerkasse, spätestens aber mit dem 1. Juli 1900."

Nachdem so alles vorbereitet, wurde an das Assanierungswerk selbst herangetreten, und zwar zunächst an den westlichen, in Plan II wiedergegebenen Teil des III. Bezirkes, worüber die Pläne III und IV das



Plan IV.

Nähere ergeben. Bei Plan III ist namentlich darauf hinzuweisen, daß man sich für den Ankauf möglichst an die in Plan II wiedergegebenen Censuren gehalten und die guten Wohnungen zu erhalten gesucht hat, aber doch nicht davor zurückgeschreckt ist, auch einzelne der letzteren (obstructive buildings der Engländer) mit fortzunehmen, um eine bessere Aufschließung des Geländes möglich zu machen. Nach diesem Plane werden 5335 Menschen zu dislozieren, 1324 Wohnungen zu beseitigen sein, von denen 868 eine Miete von weniger als 240 Mk. zahlen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Plan IV giebt die neuen Baublöcke und Straßen, die an einigen Stellen 2.5 m höher liegen werden als die alten, wodurch gerade für diesen Bezirk erhebliche Aptierungskosten notwendig werden, die auf 1 692 000 Mk. veranschlagt worden sind. Schon diese Aptierungsarbeiten allein für sich würden es unmöglich machen, das gesamte Gebiet auf einmal in Angriff zu nehmen, da sonst der durchgehende Verkehr, wie der Verkehr zu den stehenbleibenden Häusern völlig unterbrochen werden müßte; aber auch das Interesse der Bewohner erfordert, in mehreren Staffeln vorzugehen, deren jede sich aus Abbruch und Wiederaufbau des betreffenden Teilstückes zusammensetzt, so daß die auszutreibenden Leute immer schon in der nächsten Nähe wieder neue Wohnungen finden können. Das Nähere darüber ist noch nicht beschlossen, doch neigt man dazu, in vier Staffeln zu bauen und zwar mit der Mitte des Geländes anzufangen, wo der dem Staat gehörige ehemalige Schlachthof liegt. Man hätte dann den Vorteil, auf diesem geräumigen Terrain bald neue Wohnungen bauen zu können, ohne mehr Einwohner aus ihren alten Wohnungen vertreiben zu müssen, als sicher in den obenerwähnten Neubauten an der Zeughausstraße Unterkunft finden können. Wie im übrigen die Bebauung erfolgen soll, steht noch dahin. Nach einem vorläufigen Anschlage sind die Gesamtkosten, welche sich aus der staatlichen Zubuße beim Erwerb der anzukaufenden Grundstücke, abzüglich der durch Wiederverkauf zu erzielenden Einnahmen einerseits, und aus den Aufhöhungs- und Straßenbaukosten andererseits zusammensetzen, auf sieben Millionen veranschlagt.

Das was zunächst festgesetzt ist, ergiebt sich aus dem nachstehend mitgeteilten Wortlaut des Gesetzes:

„Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Bürgerschaft beschlossen und verkündet hierdurch als Gesetz, was folgt:

1. Der dem Bericht der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse vom 3. Februar 1900 (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Nr. 25 vom 14. Februar 1900) als Anlage beigefügte Plan für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in dem westlichen, zwischen Eichholz, Schaarmarkt, Neuerweg, Vorsetzen und Johannisbollwerk belegenen Teil der südlichen Neustadt wird mit einem Kostenaufwande von 1 692 000 Mk., abgesehen von den Kosten des Grunderwerbs, zur Ausführung gebracht, und zwar hinsichtlich der in dem Plan vorgesehenen Straßenlinien mit den im § 103 des Baupolizeigesetzes bezeichneten Wirkungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Dem Hamburgischen Staate steht in Beziehung auf sämtliches Grundeigentum, welches nach dem unter 1. erwähnten Plan zum Zweck der Durchführung der Sanierung staatsseitig zu erwerben und in dem gleichzeitig der Bürgerschaft überreichten Grundriß nebst zugehörigem Verzeichnis des näheren ersichtlich gemacht ist, die Befugnis zu, die Abtretung oder Beschränkung desselben und darauf bezüglicher Rechte im Wege der Expropriation in Anspruch zu nehmen. Der Beschluß darüber, in welchem Umfange und in welcher Zeitfolge das Expropriationsverfahren auf die einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile oder darauf bezügliche Rechte zur Anwendung gebracht werden soll, wird der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse mit der Maßgabe übertragen, daß für jeden derartigen Beschluß die Zustimmung des Senats einzuholen ist. Der Beschluß hat die rechtliche Wirkung des in den §§ 2 und 3 des Expropriationsgesetzes erwähnten Beschlusses von Senat und Bürgerschaft. Falls und soweit die in Frage kommenden Grundstücke nicht bis Ende 1904 freihändig angekauft sind, ist spätestens bis zu diesem Zeitpunkte das Expropriationsverfahren bezüglich derselben einzuleiten.
3. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, über den staatsseitigen Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen, welche von dem auszuführenden Sanierungsplane betroffen werden, sowie über den Erwerb von auf solche Grundstücke bezüglichen Rechten im Einverständnis mit der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse unter Vorbehalt der Zustimmung des Senats Verträge abzuschließen.
4. In denjenigen Teilen des zu sanierenden Bezirks (s. Ziffer 1), welche zur Zeit noch nicht auf wasserfreier Höhe liegen, gilt als die richtige Straßenhöhe im Sinne des § 11 des Baupolizeigesetzes die Höhe von + 9.2 m.

   Die Bauenden sind verpflichtet, ihre zu der Höhelage der Straße in Beziehung stehenden Bauteile und Anlagen an die richtige Straßenhöhe anzuschließen oder so einzurichten, daß ein solcher Anschluß ohne Zuhilfenahme von Sperrmaßgegenständen möglich ist.

   Bei Herstellung der richtigen Straßenhöhe steht den Eigentümern der anliegenden Grundstücke ein Anspruch auf Entschädigung für Wertverminderung ihrer Grundstücke (§ 101 des Baupolizeigesetzes) in dem Falle zu, wenn Räume, welche bisher als Wohnräume, oder welche bisher zu geschäftlichen Zwecken benutzbar waren

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oder benutzt wurden, infolge der Aufhöhung für die Zukunft nicht mehr in der bisher möglichen Weise benutzt werden können. Ein Anspruch auf Entschädigung für die bei Ausführung der Erhöhung notwendig werdende Änderung, Beschränkung oder Forträumung von Bauteilen besteht nur dann, wenn nicht etwa gleichzeitig mit der Herstellung der richtigen Straßenhöhe ein Neubau oder ein die betreffenden Bauteile berührender wesentlicher Umbau stattfindet, oder wenn die Baudeputation nicht bereits früher gelegentlich eines Neubaus oder eines Umbaus der bezeichneten Art die richtige Straßenhöhe angewiesen hat.

Die inneren Räume der Gebäude, und zwar auch der bereits vorhandenen, sind gegen Rückstau aus den Sielen durch genügende Abschlußvorrichtungen (s. § 94 unter 3 des Baupolizeigesetzes) zu sichern.

5. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, nach Ausführung des Sanierungsplanes die Bauplätze an den neuangelegten oder den regulierten Straßen und Plätzen öffentlich zu verkaufen, auch solche Flächen, welche nur in Verbindung mit einem benachbarten Privatgrundstück zweckmäßig bebaut werden können, dem Eigentümer des letzteren freihändig zu überlassen. Die bezüglich der Bebauung bei dem Verkauf von Plätzen vorzuschreibenden Bedingungen bedürfen der Genehmigung der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.
6. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, die auf 1 692 000 Mk. veranschlagten Baukosten, sowie die für den Grunderwerb und für die nach Ziffer 5 etwa zu gewährenden Entschädigungen erforderlichen Aufwendungen, soweit dieselben nicht durch den Erlös der wieder zu verkaufenden Grundstücke teilweise gedeckt werden, bestmöglich durch Anleihe zu beschaffen.

Gegeben in der Versammlung des Senats, Hamburg, den 18. Juli 1900."

Natürlich wird es manche Jahre erfordern, bis dieses Programm ausgeführt ist und noch sehr viel mehr Zeit, bis die gesamten drei Bezirke saniert sind. Doch soll man nicht vergessen, daß es sich um ein in Deutschland neues Beginnen handelt, bei dem man in der Ausführung sehr vieles lernen wird, was verloren sein würde, wenn man zu rasch vorgeht, und daß der Anfang mit dem allerschwierigsten Gebiet gemacht ist, weil hier außer den Wohnungen auch die Höhenlage zu verbessern ist. Übrigens ist nicht ausgeschlossen, daß man vor Vollendung dieser Arbeiten auch über andere

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Distrikte ähnliche Gesetze zu stande und zur Ausführung bringt, und daß noch andere Faktoren als die Thätigkeit der gemischten Kommission die Sanierung fördern helfen. Dahin rechne ich z. B. die Erbauung des neuen Centralbahnhofes hart an der Grenze des I. Bezirks und für den II. Bezirk den Umstand, daß dort verschiedene Straßenerweiterungen gesichert oder schon in Ausführung begriffen sind.

Überblickt man das Wenige, was seit der Versammlung des Vereins für Socialpolitik im Jahre 1886, trotz der ununterbrochenen theoretischen Erörterungen, thatsächlich auf dem Gebiet der Beaufsichtigung und Sanierung der Wohnungen geleistet ist, so kann dadurch nur das schon damals aufgestellte Verlangen nach einem Reichswohngesetz neu belebt werden, für das durch die oben geschilderten lokalen Gesetze inzwischen manche wichtige Grundlagen gewonnen sind. Sie haben vor allem gelehrt, daß das Aufstellen von Minimalforderungen an die Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen nicht das Entscheidende ist, wie man bisher wohl angenommen hat. Das mag man den Lokalbehörden überlassen, entsprechend den klimatischen Verhältnissen und den Lebensgewohnheiten der betreffenden Gegend, wenn in dem Gesetz nur die Punkte bestimmt werden, welche in jeder Wohnung zu beachten und Gegenstand der Lokalverordnung zu sein haben. Höchstens könnte man, wie schon im Hessischen Gesetz den Minimalluftraum allgemein festlegen, und zwar nach den Straßburger Vorschlägen auf 10 bezw. 5 cbm für jeden Erwachsenen bezw. jedes Kind unter zehn Jahren unter Gewährung erleichternder Übergangsfristen.

Viel wichtiger ist, daß das Gesetz Bestimmungen enthält über die Befugnisse und Pflichten der Gemeinden in Bezug auf die Wohnungen, über die ausübenden Behörden, denen unter allen Umständen ein beamteter Bauverständiger und ein beamteter Arzt beigegeben werden muß, über Strafen und über das Beschwerdeverfahren, über Gewährung von Vorschüssen für den Umbau gesundheitswidriger Wohnungen, über Entschädigungen und Enteignungen für Sanierungszwecke, über Maßnahmen zu Erleichterungen des Baues kleiner Wohnungen, über den Wohnungsnachweis und über fortlaufende und regelmäßig zu veröffentlichende statistische Erhebungen über den Bestand und Bedarf an Kleinwohnungen und über ihren Mietwert. An fremdländischen Vorbildern dazu fehlt es nicht. Möge ihnen bald gefolgt werden!

Nachtrag.

Während des Druckes der vorstehenden Arbeit hat der Staatssekretär des Innern Dr. Graf von Posadowsky in der Reichstagssitzung vom

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

30. Januar 1901 eine Erklärung des Reichskanzlers verlesen, nach welcher die Frage einer wirksamen Bekämpfung der auf dem Gebiet des Wohnungswesens hervorgetretenen Mißstände staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Wege der einzelstaatlichen Verwaltung erfolgreich gelöst werden kann. Darnach wird der Wunsch nach einem Reichswohngesetz einstweilen unerfüllt bleiben.

Dagegen sind durch die Thronrede bei Eröffnung des Landtages am 8. Januar 1901 für Preußen staatliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Aussicht gestellt, und unter dem 19. März 1901 ist der bedeutsame Runderlaß der vier Minister für Handel, für Kultus, des Innern und für Landwirtschaft, betr. die zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen erschienen.

In Bayern ist auf Grund des oben erwähnten Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1872 Artikel 73 Absatz II und III, in der Fassung des § 2 des Gesetzes vom 22. Juni 1900, unter dem 10. Februar 1901 eine allerhöchste Verordnung über die Handhabung der Wohnungsaufsicht erlassen, welche für die größeren Städte und Orte mit dichter Bevölkerung eigene Wohnungskommissionen einsetzt, denen Wohnungsinspektoren beigegeben werden können, und eingehend die Pflichten und Rechte dieser Organe regelt. Auch über die an die Wohnungen zu stellenden Anforderungen wird manches in den §§ 10—15 festgestellt, unter dem Vorbehalt, daß nähere einschlägige Anordnungen im Wege ober- oder ortspolizeilicher Vorschriften zu erfolgen haben.

Zum Schluß ist umstehend eine neuerdings erschienene Zusammenstellung über die Thätigkeit der Hamburger Behörde für Wohnungspflege abgedruckt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. I. **Zusammen**

über die Zahl der im Jahre 1900 bei der Behörde für Wohnungspflege und Erledigung derselben, sowie über die Art

Kreis	Bezirk	Stadtteil	Zahl der insgesamt eingegangenen und bearbeiteten Beschwerden	Bisher erledigte Beschwerden	Noch in der Bearbeitung befindliche Beschwerden	Die Untersuchung der zur Erledigung gekommenen Fälle erfolgte: auf Grund erstatteter Anzeige	Die Untersuchung der zur Erledigung gekommenen Fälle erfolgte: aus eigener Initiative des Pflegers	Von den bearbeiteten Beschwerden wurden: als unbegründet befunden	Von den bearbeiteten Beschwerden wurden: anderen Behörden zur weiteren Erledigung überwiesen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		Im ganzen	1498	992	506	904	88	235	38
		1899: April-Dezember . .	694	416	278	393	23	72	18

Tab. II. **Zusammen**

über die Arten der im Jahre 1900 zur Kenntnis der Behörde für

Kreis	Bezirk	Stadtteil	Verunreinigung: der Wohnräume	der Treppen, Korridore, Hausflure	der Höfe, Lichthöfe, Lichtschachte, Gänge	der Aborte	anderer Räume	Summe der Spalten 4—8	Luftverderbnis: durch Aufbewahrung von Knochen, Lumpen und sonstigen faulenden Gegenständen	durch Vornahme übelriechender gewerblicher Verrichtungen	durch das Halten von Tieren	durch Vernachlässigung genügender Lüftung	Summe der Spalten 10—13	Mangel an: Tageslicht in den Wohn- und Schlafräumen	Mangel an: frischer Luft in den Wohn- und Schlafräumen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
		Im ganzen	40	15	74	6	26	161	5	3	38	6	52	33	38
		1899: Apr.-Dez.	20	8	52	8	20	108	20	14	23	6	63	18	16

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stellung

eingegangenen, erledigten und rückständigen Beschwerden, die Art der Bearbeitung der Beseitigung der gefundenen Mißstände.

Die Erledigung der Beschwerden erfolgte:						Die Beseitigung der Mißstände erfolgte:						Im Berichtsjahr sind geschlossen:		Bezirk
lobläich durch gütliche Vermittelung der ehrenamtlichen Organe	mit Hilfe der Kreisversammlung	durch die Behörde				durch bauliche Veränderung oder zweckentsprechende Reparatur	durch Vornahme zweckentsprechender Reinigung	durch sachgemäße Benutzung der Wohnung, d. h.:				eingelne Teile einer Wohnung	ganze Wohnungen	
		ohne Zwangsmaßregeln	mit Zwangsmaßregeln											
			Räumung	Strafen										
				rechtskräftige Polizeiverfügung	gerichtliches Urteil			durch regelmäßiges Lüften bezw. Heizen und Lüften der Räume	durch Umstellung bezw. Entfernung von Möbeln aus den Räumen	durch Einschränkung der Zahl der Benutzer einzelner Räume	durch Beseitigung der Gegenstände, welche die Mißstände hervorgerufen bezw. durch Unterlassen gewerblicher Verrichtungen			
11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	
843	97	46	1	4	1	395	186	148	—	22	29	25	22	
370	38	7	1	1	—	151	145	47	4	5	17	18	14	

stellung

Wohnungspflege gelangten und bis Ende 1900 beseitigten Mißstände.

Feuchtigkeit		Summe der Spalten 17 und 18	Abortanlagen			Summe der Spalten 20—22	Entwässerungsanlagen	Wasserversorgung				Summe der Spalten 25—28	mangelhafter baulicher Zustand des Hauses und der Wohnung	Ungeziefer	Dem Gesetz §§ 11, 13 oder 14 nicht entsprechende Räume der				Summe der Spalten 32—35	Bezirk
infolge baulicher Mängel	infolge unzweckmäßiger Benutzung der Räume		defekte Wasserklosetts	ungenügende Anzahl von Aborten	dunkle Aborte, ohne Lüftung			defekte Leitungen	verschmutzte Wasserkasten	schlechte Lage der Wasserkasten (ohne Deckel in Klosetts)	ungenügende Lieferung von Wasser				Aftervermieter	Altermieter	Einlogierer	Dienstboten, Arbeiter, Gewerbegehilfen		
17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.	
161	149	310	47	15	83	145	53	20	15	70	10	115	112	38	9	12	7	18	46	
80	44	124	25	8	13	46	24	3	13	20	10	46	63	61	1	1	12	20	34	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Von

Oberbürgermeister **Zweigert**, Essen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wenn die Aufforderung, A I a des Programms der neuen Untersuchungen des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsfrage zu behandeln, vielleicht deshalb an mich ergangen ist, weil ich als erster den Versuch gemacht habe, in einer preußischen Stadt einen technisch gebildeten Wohnungsinspektor anzustellen, und man den Wunsch gehegt hat, die Erfahrungen kennen zu lernen, die ich in meiner Stadt mit dem der Thätigkeit dieses im Hauptamt angestellten Wohnungsinspektors gemacht habe, so würde man sich in der Hoffnung, etwas besonders Neues, für andere Gemeinden Nachahmenswertes in Erfahrung zu bringen, herzlich getäuscht haben.

Die Wohnungsinspektion im Hauptamt ist in Essen durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1899 eingeführt. Es war nicht gleich möglich, eine geeignete Persönlichkeit zu finden, der Wohnungsinspektor übernahm sein Amt am 1. Mai 1899, er war mit den örtlichen Verhältnissen, mit der Art der Bauthätigkeit nicht vertraut, er wurde daher zunächst für ein halbes Jahr dem Stadtbauamt, Abteilung für Baupolizei, überwiesen, damit er hier die nötige Sach- und Personenkenntnis sich aneigne, und so begann seine Thätigkeit im November 1899. Seinen ersten Jahresbericht hat er am 8. Dezember 1900 erstattet. Erfahrungen mit dieser Neueinrichtung liegen daher noch nicht vor. Die Erfüllung der mir als Berichterstatter gestellten Aufgabe, eine Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik wenigstens für die Stadt Essen zu geben, ist daher durch diesen Umstand erschwert. Aus einer einjährigen Erfahrung zu schließen, ist leichtfertig. Umstände persönlicher und lokaler Natur beeinflussen das Urteil, sie zu verallgemeinern verleitet zu irrigen Schlußfolgerungen, die man bei einer so wichtigen Angelegenheit vermeiden soll.

Ich bin also insofern ein wenig geeigneter Berichterstatter. Noch weniger angenehm ist meine Aufgabe als Berichterstatter aber hinsichtlich der objektiven Darstellung dessen, was in anderen Gemeinden des preußischen Staats und in den anderen deutschen Staaten geschehen ist. Diese Auf-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gabe wird nämlich erschwert durch das Erscheinen einer Schrift, die voraussichtlich alle meine Leser in der Hand gehabt und mit demselben Interesse und mit derselben Befriedigung gelesen haben wie ich.

Ich meine die Schrift des Beigeordneten der Stadt Straßburg i. E., Hans Freiherrn v. d. Goltz: „Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich", herausgegeben von dem Verein „Reichswohnungsgesetz", Göttingen 1900.

Dieses Buch enthält eine so ausführliche, eine so objektive, zeitlich bis in die letzten Monate hineinreichende Darstellung, sowohl des geltenden Rechts als auch der in den einzelnen Städten, Verwaltungsbezirken und Gemeinden gemachten Versuche, daß dem eigentlich wenig hinzuzufügen ist.

Der Verfasser hat in der richtigen Erwägung, daß das Bedürfnis nach Einführung einer geordneten Wohnungsbeaufsichtigung sich zuerst in den großen Städten geltend gemacht haben wird, bei 55 deutschen Städten über 50 000 Einwohner eine die Wohnungsinspektion betreffende Umfrage angestellt und von 52 Städten mehr oder minder ausführliche Antworten erhalten.

Das Resultat dieser Antworten sowohl in Rücksicht auf die Darstellung der thatsächlichen Verhältnisse, als auch hinsichtlich der Bedenken und der Organisations- und Verbesserungsvorschläge, die von seiten der Verwaltungen dieser Städte gemacht sind, teilt der Herr Verfasser in gediegener Kürze, aber doch in solcher Ausführlichkeit und so klar und systematisch geordnet mit, daß jedermann, der dieses Werk mit Aufmerksamkeit gelesen hat, über den Stand der Wohnungsinspektion im Deutschen Reich genugsam und ausreichend unterrichtet ist.

Mir bleibt daher, wenn ich nicht das, was v. d. Goltz besser, als ich es vermöchte, bereits gesagt hat, einfach wiederholen will, nichts anderes übrig, als mich auf einen Hinweis auf dieses Buch zu beschränken. Nur der Vollständigkeit wegen, weil die Untersuchung des Vereins für Socialpolitik nach dem Wunsche der Kommission möglichst ein Bild über den gesamten Stand der Wohnungspolitik in Deutschland geben soll, muß ich auch über diesen Teil meiner Aufgabe einiges bringen, wobei ich Herrn v. d. Goltz um Verzeihung bitte, wenn ich gezwungen bin, immer wieder und wieder auf seine Ausführungen zurückzukommen und auf sie zu verweisen.

Das von der Kommission des Vereins für Socialpolitik aufgestellte Programm soll die Wohnungsfrage erschöpfend behandeln.

Die einzelnen Teile und Unterabteilungen geben indessen keine direkte Veranlassung zu der Behandlung der Frage, ob eine Wohnungsfrage in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Deutschland überhaupt vorhanden ist, und ob daher ein Eingreifen in dieselbe seitens der öffentlichen Gewalten, und ob „gesetzliche und polizeiliche Maßregeln" geboten sind. In der Einleitung sollen von anderen Referenten behandelt werden:

1. Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete (Überblick über die seit 1886 veröffentlichten Ergebnisse im Anschluß an Band XXX und XXXI der Schriften des Vereins für Socialpolitik).
2. Die Entwicklung der städtischen Baupolitik und der städtischen Grundrente (insbesondere in Berlin und Wien).

Unter der Nr. 1 mag allenfalls die principielle Frage erörtert werden können, gefordert ist eine derartige Untersuchung indessen nicht, obwohl dieselbe, wie ich meine, nicht entbehrt werden kann.

Es mag ja sein, daß bei den Herren von der Kommission des Vereins und auch bei seinen Mitgliedern über diese Frage ein Zweifel nicht mehr vorhanden ist. Allein der Verein schreibt nicht bloß für seine Mitglieder, für Wissende, die einer Belehrung nicht mehr bedürfen, sondern für weite Kreise der Bevölkerung, deren Interesse geweckt werden soll, damit sie mitarbeiten an der Lösung einer Frage, die niemals gelöst werden wird, die aber nur dann der Lösung näher geführt werden kann, wenn alle Kreise der Bevölkerung an derselben mitarbeiten. Daß aber alle Kreise noch keineswegs von der Notwendigkeit eines Eingreifens in die natürliche Entwicklung der Wohnungsfrage durchdrungen sind, beweist v. d. Goltz in seiner obengenannten Schrift, indem er auf Seite 3 derselben mitteilt, daß auch in den Antworten, welche ihm auf seine Anfrage seitens der 55 deutschen Städte über 50000 Einwohner zu teil geworden sind — allerdings nur von vereinzelten Stadtverwaltungen — ein Bedürfnis zu einem Eingreifen in Sachen Wohnungsfrage geleugnet wird.

Wenn das am grünen Holze geschieht, was soll am dürren werden.

Es sei mir daher als Einleitung meiner kleinen Arbeit gestattet, mit wenigen Worten auf diese Frage einzugehen, das Vorhandensein einer Wohnungsfrage und die Notwendigkeit des Eingreifens mit gesetzlichen und polizeilichen Maßregeln, wenn nicht zu beweisen, so doch wenigstens zu bezeugen. Ich halte mich hierzu um so mehr berufen, als ich selbst von einem Saulus zum Paulus geworden bin.

Als der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1889 zum zweitenmal sich ausführlich mit der Wohnungsfrage beschäftigte, gehörte auch ich zu den Zweiflern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zu meiner Entschuldigung mag dienen, daß ich aus einer Stadtgemeinde komme, in welcher dank der weitsichtigen Fürsorge des in ihren Mauern lebenden größten deutschen Arbeitgebers dieser Frage seit Jahrzehnten das lebhafteste Interesse zugewandt ist, und in welcher dieses Interesse nicht bloß durch schöne Reden und Schriften, durch Vereinsgründungen und Versammlungen, sondern durch praktische Arbeit bethätigt ist, welche ganze Stadtteile herrlicher, gesunder und wohlfeiler Wohnungen entstehen ließ.

Auch im Jahre 1891 gehörte ich noch zu denjenigen, welche glaubten, zur äußersten Vorsicht mahnen zu müssen.

Damals war mir von dem Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege für seine XVII. Generalversammlung die Aufgabe gestellt, über die „Handhabung der gesundheitlichen Wohnungspolizei" zu referieren.

Ich führte aus, daß die Frage, ob in Deutschland ganz allgemein oder wenigstens in der überwiegenden Zahl der Gemeinden Mißstände im Wohnungswesen hervorgetreten seien, fast allgemein bejaht werde, und doch scheine es mir, als ob man diese Frage, verführt durch das Resultat einzelner Untersuchungen und in dem Bestreben zu helfen, all zu rasch in bejahendem Sinne zu beantworten geneigt sei.

Der Herr Referent auf dem Kongresse des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1887, Dr. v. Miquel, hatte die Behauptung aufgestellt, daß die Übelstände im Wohnungswesen vorhanden seien:

1. nicht bloß in großen Städten, sondern ganz allgemein, ja, daß die Übelstände in kleineren und mittleren Städten — und auch auf dem flachen Lande — oft noch ärger hervorträten als in den großen Städten und Industriecentren, daß
2. die Ursachen nicht nur in den Verhältnissen, in der ganzen Art der Entwicklung unseres socialen Lebens, sondern nicht selten auch in einer Art Ausbeutung der Wohnungsmieter durch die Vermieter zu suchen wären, und daß endlich
3. diese Wohnungsübelstände nicht bloß periodische, vorübergehende seien, sondern daß dieselben ganz allgemein einen dauernden Charakter angenommen hätten.

So ganz allgemein, wie das von Dr. v. Miquel ausgesprochen war, glaubte ich damals die Übelstände als vorhanden nicht anerkennen zu können. Ich führte aus, daß es m. E. nötig sei, die Frage selbst zunächst zu prüfen, daß in jedem Ort, in dem man sich zu einem Eingreifen in die Wohnungs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

frage entschließen möchte, vorher genau festgestellt werden müßte, ob die Übelstände, die anderswo hervorgetreten sind, sich auch an dem Orte zeigen, für welchen Abhilfemaßnahmen in Aussicht genommen worden sind.

Als einziges Mittel zu dieser Erkenntnis zu gelangen, bezeichnete ich mit meinem Herrn Mitreferenten, Geh. Rat Stübben, die Veranstaltung einer Wohnungsenquete für jede Gemeinde, wie sie ja bereits damals für mehrere große Städte veranstaltet worden war.

Von dieser meiner Auffassung bin ich zurückgekommen. Die inzwischen veranstalteten ausführlichen Wohnungsenqueten amtlicher und privater Natur, noch mehr aber die in der Tagespresse und in Fachzeitschriften veröffentlichten Einzelnachrichten[1] haben mich überzeugt, daß die oben angeführten Leitsätze zu 1. und 3. des Dr. v. Miquel ganz allgemein zutreffend und gültig sind, noch viel mehr aber bin ich überzeugt worden durch die Erfahrungen, die ich in der von mir verwalteten Stadt gemacht habe.

Trotz der weitgehenden Fürsorge der Firma Krupp für die Besserung der Wohnungen ihrer Werksangehörigen, trotz der ähnlichen Thätigkeit anderer größerer und kleinerer Arbeitgeber, trotz der von der städtischen Verwaltung, wenn auch mit geringeren Mitteln unternommenen Abhilfemaßregeln, trotz gemeinnütziger und genossenschaftlicher Bauvereine und trotz endlich einer hervorragenden geschäftlichen Bauthätigkeit speciell in Arbeiterwohnhäusern, die zur Erbauung ganzer Straßenzüge durch einen Privatunternehmer geführt hat, herrschen in meiner Stadt auf dem Gebiete des Wohnungswesens Übelstände, die mit den in sittlicher, socialer und gesundheitlicher Beziehung zu stellenden Forderungen nicht in Einklang zu bringen sind.

Dagegen muß ich meinen Widerspruch gegen den Leitsatz 2 des Dr. v. Miquel, den ich im Jahre 1891 geltend gemacht habe, auch heute noch aufrecht erhalten.

Ich habe bereits damals hervorgehoben, daß ich es für bedauerlich erachten müßte, daß bei der Erörterung der Wohnungsfrage stets von einer Ausbeutung der Mieter durch die Vermieter gesprochen werde.

Wir arbeiten auch in Deutschland an dieser Frage jetzt länger als ein halbes Jahrhundert und haben gegenüber der aufgewendeten geistigen und materiellen Arbeit verhältnismäßig geringe praktische Resultate aufzuweisen.

Es liegt dies ganz gewiß an der Schwierigkeit der Sache, an dem Umstande, daß die Kräfte zur Mitarbeit erst gewonnen werden mußten, daß nicht einzelne Offiziere genügen, sondern daß eine Armee geschaffen werden

[1] Vgl. die ausführliche Nachweisung bei v. d. Goltz a. a. O. S. 3.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

muß, welche den Kampf aufnimmt und den Sieg herbeiführt. Zum kleinen Teil liegt es aber auch in der Art, wie der Kampf bisher geführt worden ist.

In den meisten Schriften, welche sich mit der Wohnungsfrage befassen, wird diese aufgefaßt lediglich als ein Kampf des wirtschaftlich Schwachen gegen den Stärkeren, der sich der Besserung aus Eigennutz, und weil er eine Verletzung seiner materiellen Interessen fürchtet, entgegenstellt. Diese Auffassung der Frage ist nach meiner Meinung eine irrige und eine schädliche.

Auch v. d. Goltz kann ich in dieser Hinsicht einen Vorwurf nicht ganz ersparen.

Wenn er dem Wunsche Ausdruck giebt, daß auch die Arbeiterschaft sich an dem Kampfe gegen die schlechten Wohnungen beteiligen möge, so kann ich diesen Wunsch nur teilen, wenn er aber weiter die Ansicht ausspricht, daß das Ziel schneller erreicht werden würde, wenn auch die „organisierte Arbeiterschaft mit der vollen Wucht und Rücksichtslosigkeit, mit der sie sonst ihre Forderungen zur Geltung bringt, für die Notwendigkeit, dem Volke gesunde und preiswerte Wohnungen zu verschaffen, eintreten" möge, und wenn er meint, daß die Frage dann ihrer Lösung einen guten Schritt näher gebracht sei, so fürchte ich sehr, daß wir auf eine Mitarbeit der organisierten Arbeiterschaft werden Verzicht leisten müssen.

Die „organisierte Arbeiterschaft" steht zum allergrößten Teil unter der Leitung der politischen Partei der Socialdemokratie.

Ein Zusammenarbeiten mit dieser Partei scheint mir nach den heutigen Verhältnissen und nach der Art, wie diese Partei den Kampf zu führen pflegt, vollständig ausgeschlossen.

Den Beweis dafür liefert eine in neuester Zeit erschienene Schrift, welche von socialdemokratischer Seite ausgegangen ist und den Titel führt: „Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie" [1].

Der Verfasser bemerkt, daß es, um ein planmäßiges Vorgehen in der Wohnungsfrage vorzubereiten, notwendig sei, ein Programm aufzustellen und zu diskutieren, das, ohne die socialdemokratischen Endziele zu verleugnen, praktisch durchführbar sei.

Er erklärt also ausdrücklich, daß er nicht lediglich Agitationszwecke, sondern praktische Zwecke im Auge habe, die er durchführen will. Er muß daher mit uns, den Freunden der heutigen Gesellschaftsordnung, auf diesem Gebiete zusammenarbeiten, und von seinen praktischen Vorschlägen sind manche auch für uns durchaus diskutabel.

---

[1] Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie von Louis Cohn. München 1900.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber erleichtern will er offenbar den bürgerlichen Parteien diese Zusammenarbeit nicht.

Für ihn ist die Wohnungsfrage nur „Wohnungsnot", er kennt nur solche Mißstände, „die der ausbeutende Hauseigentümer verschuldet". Daß auch die Arbeiter durch schlechte Behandlung der Wohnungen, durch unzweckmäßige Benutzung derselben Mitschuld tragen an den jetzigen beklagenswerten Zuständen, davon finden wir in seiner ganzen Schrift auch nicht einmal eine Andeutung. Er nennt die Bestrebungen der Baugenossenschaften und deren Unterstützung durch die bürgerlichen Parteien den „bequemsten Tummelplatz für alle socialpolitischen Quacksalber", für ihn ist die Wohnungsfrage nichts anderes, als eine „Prellerei der unbemittelten Wohnungsinhaber" und die bisherigen Wohnungsenqueten sind „ein statistischer Unfug zwecks Schönfärberei". Uns, die wir in den Rathäusern sitzen, um die öffentlichen Gemeindeangelegenheiten zu verwalten, nennt er „Klassenvertreter, welche ihre sociale Schädlichkeit und ihr Parasitentum durch hartnäckigen Widerstand gegen die socialdemokratischen Forderungen aller Welt offenbaren". Und was dergleichen Liebenswürdigkeiten mehr sind.

v. d. Goltz wird zugeben, daß es mindestens sehr schwer sein wird, mit dem Verfasser der genannten Brochüre oder einem seiner „Genossen" zusammen zu arbeiten, er wird weiter zugeben, daß es jedenfalls ein eigenartiges Verfahren genannt werden muß, jemand zur Mitarbeit dadurch einzuladen, daß man ihn beschimpft.

Ich bedaure daher lebhaft, daß auch v. d. Goltz es nicht unterlassen hat, von Hausbesitzern zu sprechen, die in „Hamburg infolge der plutokratischen Wahlordnung im Bürgerausschuß mit Erfolg den Bestrebungen des Senats entgegengetreten" seien, daß er den Widerstand der Hausbesitzer gegen einzelne Maßnahmen auf dem Gebiete der Wohnungspflege als die „Verschleppungspolitik des alles versprechenden und nichts haltenden Hausbesitzers" bezeichnet.

Irrig ist die Auffassung, daß es sich bei der Lösung der Wohnungsfrage im wesentlichen um einen Sieg über den ausbeutenden Hausbesitzer handle, weil an den schlechten Wohnungsverhältnissen die Mieter dieselbe Schuld tragen wie die Hausbesitzer.

Grundfalsch ist die Behauptung, daß der Mieter ganz allgemein als der wirtschaftlich schwächere Teil zu bezeichnen sei.

Gewiß giebt es „ausbeutende Hausbesitzer", aber es giebt auch „ausbeutende Mieter", nicht nur solche, welche vom Hauseigentümer gelernt haben, und das ihnen gegenüber zur Anwendung gelangte Ausbeutungssystem nun auf ihre Aftermieter, ihre Kost- und Quartiergänger, ihre

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schlafburschen und Einlieger übertragen, sondern auch solche, welche den Hauswirt ausbeuten, ihre Verpflichtungen böswillig oder aus Gleichgültigkeit vernachlässigen, die Miete nicht bezahlen, den Frieden des Hauses stören, oder die Wohnung mißhandeln und verderben.

Schädlich aber ist die einseitige Hervorkehrung des Kampfes gegen den Hausbesitzer, weil wir, wie ich bereits 1891 ausgeführt habe, zu dem Kampfe zwischen dem Besitzenden und Nichtbesitzenden, der in nie gekannter Heftigkeit auf allen Gebieten der privaten Erwerbsthätigkeit entbrannt ist, noch einen Kampf hinzufügen zwischen dem Mieter und Vermieter, zwischen dem Einwohner und dem Hauseigentümer, obwohl der letztere keineswegs in allen Fällen auf Rosen gebettet ist[1], und obwohl wir auch den Hauseigentümer wie überhaupt die besitzenden Klassen bei unserem Kampfe als Bundesgenossen nicht entbehren können. Auch zu diesem Kampfe gehört, wie zu jedem Kriege, Geld und abermals Geld.

Wir brauchen die besitzenden Klassen, wir sollten sie daher nicht zurückstoßen, indem wir sie „als viel versprechende und nichts haltende Hauseigentümer" bezeichnen und so von vornherein verletzen und zu unsern Gegnern machen.

Gegen beide, Hausbesitzer und Mieter, hat sich der Kampf zu richten in gleicher Schärfe, oder richtiger gesagt, er richtet sich gegen keinen von beiden, sondern er ist bestimmt und muß bestimmt sein, beider Interessen zu fördern und damit dem allgemeinen Wohle zu dienen.

Das wird am leichtesten erreicht, wenn wir bei der Erörterung der Wohnungsfrage, wenigstens bei dem Teil derselben, welcher von dem Eingreifen der öffentlichen Gewalt, von den „gesetzlichen und polizeilichen Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse" handelt, soweit angängig, die socialen Gesichtspunkte zurücktreten lassen und die Wohnungsfrage in erster Linie als eine Frage der Gesundheitspolizei auffassen.

Wesen der Wohnungsbeaufsichtigung. Worin das Eingreifen der öffentlichen Gewalt zu bestehen hat, welche Mittel und Wege gegeben sind, um auf gesetzlichem und administrativem Wege die hervorgetretenen

[1] Nach Berthold, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin, in Mayrs Archiv für Statistik Band II waren die Hausbesitzer in Berlin im Jahre 1892 zu 80 % verschuldet. Die von Dr. v. Miquel in einer jüngst gehaltenen Rede aufgestellte Behauptung, daß die hohe Verschuldung des städtischen Besitzes kein Beweis für eine schlechte wirtschaftliche Lage des Städters sei, erklärt sich wohl nur daraus, daß er seine zutreffenden Beweise für die aus der hohen Verschuldung folgende schlechte wirtschaftliche Lage des ländlichen Grundbesitzes in ein um so helleres Licht stellen wollte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Übelstände zu beseitigen oder zu mildern, das zu ermitteln ist Aufgabe der vom Verein für Socialpolitik veranstalteten Gesamtuntersuchung.

Meine Aufgabe kann es nicht sein, die gesamte Wohnungsfrage zu erörtern.

Dazu würde weder meine Kraft noch der mir zur Verfügung gestellte Raum ausreichen.

Meine Aufgabe soll es vielmehr nur sein, eines der Mittel zu untersuchen,

> ob durch eine dauernde, ordnungsmäßig gehandhabte behördliche Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen[1]

eine Besserung herbeigeführt werden kann.

Die Wohnungsinspektion, wie man dieses Mittel gewöhnlich nennt, hat, wie v. d. Goltz zutreffend ausführt, die Aufgabe, die Beseitigung der Übelstände im Wohnungswesen herbeizuführen, sowie die Wiederkehr derselben zu verhüten. Sie hat, wie ich hinzufügen möchte, die weitere Aufgabe, die Mängel aufzudecken und die Entstehung neuer Übelstände zu verhindern.

Die Übelstände und ihre Ursachen. Um diese Aufgabe der Wohnungsbeaufsichtigung von anderen auf dem großen Gebiete der Wohnungspflege vorhandenen Aufgaben abzugrenzen, um darzuthun, was durch die Wohnungsinspektion erreicht werden kann, und wo dieses Mittel versagt, ist es notwendig, die Mängel, welche sich bisher gezeigt haben und ihre Ursachen zu erkennen, und zu diesem Zweck muß auch an dieser Stelle hierauf in möglichster Kürze eingegangen werden, selbst auf die Gefahr hin, nur längst Bekanntes zu wiederholen. Dabei ist zunächst festzustellen, daß das Vorhandensein von Übelständen im Wohnungswesen keine Erscheinung der neueren Zeit ist.

Übelstände haben bestanden im Altertum, im Mittelalter[2], sie bestehen

---

[1] In der von der Kommission des Vereins mir gestellten Aufgabe ist allerdings noch genannt: „Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere". Ich gehe indessen auf diesen Punkt nicht ein, einmal weil er m. E. mit der Wohnungsbeaufsichtigung nichts zu thun hat, sodann aber, weil ich annehme, daß diese Seite der Wohnungsfrage mein Mitberichterstatter Medizinalrat Reincke-Hamburg ausführlich behandeln wird. Ist doch Hamburg in dieser Beziehung als das hervorragendste Beispiel zu bezeichnen, da in keiner Stadt Deutschlands und Österreichs in solchem Umfange mit ungesunden Quartieren aufgeräumt ist, wie in Hamburg.

[2] Vgl. Otto Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben. Jena. S. 4 ff. Handwörterbuch der Staatswissenschaften, herausgegeben von J. Conrad. 1894. S. 728.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

jetzt, und sie werden auch bestehen, wenn einst die Socialdemokratie die Welt regieren sollte.

Auch eine totale Änderung der Gesellschaftsordnung, insbesondere des Eigentumsrechts, wird die Übelstände nicht beseitigen, vielleicht werden einzelne verschwinden, um durch andere ersetzt zu werden.

Zur Zeit ist festzustellen, daß die Übelstände, wenn auch nicht allein, so doch in erster Linie bei den kleinen Wohnungen beobachtet werden.

Die Ursache dieser Erscheinung hat Dr. v. Miquel auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1888 zutreffend auseinandergesetzt.

1. Mangel an kleinen Wohnungen. Er hat darauf aufmerksam gemacht, daß hauptsächlich bei kleinen Wohnungen das Angebot hinter der Nachfrage zurückzubleiben pflegt.

Die private Baufpekulation wendet sich nur ungern dem Bau kleiner Wohnungen zu.

Das Risiko ist bei der Erbauung von Wohnungen für kleine Leute ein größeres als bei anderen Bauten.

Das Wohnbedürfnis der Arbeiter hängt mehr als das der besser situierten Bevölkerung ab von der Lage der Industrie. Bei rückläufiger Konjunktur vermindert sich die Zahl der von der Industrie beschäftigten Personen, und es liegt daher die Gefahr vor, daß das Angebot einmal plötzlich die Nachfrage überschreiten möchte.

Dazu kommt noch, daß derartige Häuser schwer verkäuflich sind, daß der Erbauende also sein Geld für lange Zeit festlegt. Erheblich ist sodann die Schwierigkeit der Verwaltung von Mietshäusern für kleine Leute, die Schwierigkeit der Einziehung des Mietszinses von den meist vermögenslosen Einwohnern, lästig ist die Kontrolle derselben hinsichtlich der Instandhaltung der Wohnungen, drückend oft die Aufbringung der recht hohen Abgaben, welche in Preußen durch das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 noch gesteigert sind, da dieses Gesetz die Gemeinden in erster Linie auf die Realsteuern und damit die Städte neben der Gewerbesteuer auf die Gebäudesteuer als diejenige Steuer verweist, welche sie zur Befriedigung ihrer kommunalen Bedürfnisse „vor allen anderen Steuerquellen" in Anspruch zu nehmen haben [1].

[1] Das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 ist für eine gesunde Wohnungspolitik nicht günstig, wie dieses ganze Gesetz überhaupt und noch mehr seine Ausführung in der Praxis nicht von socialem Geiste durchdrungen ist. Ohne Rücksicht auf sociale Gesichtspunkte ist es von dem einseitigen fiskalischen Be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Teuerkeit der kleinen Wohnungen. Die Folge dieses Mangels an kleinen Wohnungen ist dann naturgemäß die Preissteigerung derselben, da der Satz, daß Angebot und Nachfrage die Preise bestimmen, auch hier seine Anwendung findet.

Die Teuerkeit wird noch dadurch gesteigert, daß die Privatunternehmer, wie wir das in Essen vielfach zu beobachten Gelegenheit haben, bemüht sind, das ganze Haus an eine Mittelsperson zu vermieten und dieser die Weitervermietung der einzelnen Wohnungen zu überlassen.

Der erste Mieter ist dann naturgemäß bemüht, so viel wie möglich durch die Weitervermietung herauszuschlagen und verteuert dadurch auch seinerseits die Wohnung.

Allerdings behauptet Cohn in seiner citierten Schrift, daß Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte nicht die entscheidende Rolle spiele wie auf dem Warenmarkte.

Wäre das mangelnde Angebot die Ursache der Wohnungsmißstände, so müßten diese an den Orten, in denen ein reichliches Angebot leerstehender Wohnungen vorhanden ist, verschwinden. Dies sei aber keineswegs der Fall.

In Berlin habe es beispielsweise nach der Zählung von 1895 leerstehende Wohnungen mit 1—2 heizbaren Zimmern 17 382 gegeben, in Breslau 3537, in Dresden 1186. Die Zustände seien trotzdem nicht besser geworden. Allein solche Zahlen beweisen wenig, wie aus folgendem Beispiel hervorgeht:

Cohn weist an einer anderen Stelle seiner Schrift darauf hin, daß auch die Überfüllung der Wohnungen immer größer geworden ist.

Auf ein bewohntes Gebäude träfen

	1880	1890
in Berlin	44,9 Bewohner	52,6 Bewohner
in Breslau	33,2 „	35,4 „
in Essen	13,5 „	16,2 „

Für Berlin und Breslau kann ich diese Zahlen nicht kontrollieren. Für Essen ist die Schlußfolgerung Cohns grundfalsch. 1880 kannten wir hier fast nur kleine einstöckige, höchstens zweistöckige Wohnhäuser, während 1890 eine große Zahl von drei- und vierstöckigen vorhanden war. Die Vermehrung der Bewohner von 13,5 auf 16,2 für jedes Haus läßt daher einen Schluß auf Überfüllung der Wohnungen nicht zu.

---

streben getragen, die Einkommensteuer, als die einzige staatliche direkte Steuer, für den Staat zu reservieren und damit die reichen Leute von kommunalen Steuerzuschlägen thunlichst freizuhalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Was aber die leerstehenden Wohnungen betrifft, die nicht besetzt werden, obwohl Überfüllung bei anderen Wohnungen vorhanden ist, so ist hieran zum nicht geringen Teil die leidige Gewohnheit unserer Arbeiter Schuld, welche für die Vorzüge einer guten Wohnung nicht das richtige Verständnis haben.

Es ist bekannt, daß unsere Arbeiter im allgemeinen zu wenig Wert auf eine gute Wohnung legen, daß sie, von einzelnen Arbeiterkategorien, z. B. den Bergarbeitern, welche weite Wege zur Zeche in der Regel nicht scheuen, abgesehen, gern in der Nähe ihrer Arbeitsstätte wohnen, und daß sie lieber mit einer schlechteren Wohnung zufrieden sind als mit einer entfernt liegenden besseren und wohlfeileren.

Es ist weiter bekannt, daß die Arbeiter in schlechten Zeiten und auch sonst, wenn sie sparen müssen, zuerst an der Wohnung sparen und erst dann an Ausgaben für Erholung, Kleidung und Nahrung; sie sind nicht geneigt, sagt Kalle, sich der Wohnung wegen irgend welche Beschränkung in ihren sonstigen Lebensgewohnheiten aufzuerlegen.

Diese beiden Übelstände kann eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung nicht beseitigen, sie schafft keine neuen Wohnungen, sie reguliert nicht die Mietspreise.

Besserungen müssen hier vielmehr durch andere Mittel gesucht werden.

Maßnahmen auf dem Gebiete der staatlichen und kommunalen Steuerpolitik, eine weitsichtige, vor großem, auch kostspieligem Grunderwerb nicht zurückschreckende kommunale Bodenpolitik, die Erbauung von Wohnungen durch die Gemeinden selbst, jedenfalls für die eigenen Arbeiter und unteren Angestellten, nötigenfalls auch für andere Bewohner der Stadt, die Erziehung des Arbeiters zu häuslichem Sinn und zur Pflege des Familienlebens, das sind wirksame Mittel, deren Anwendung im einzelnen Fall geboten sein wird.

Aber ganz ohne Wirksamkeit wird auch hier eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung nicht sein.

Sie hat jedenfalls das Gute, daß sie besser als jede einmalige, noch so sorgfältig aufgenommene Wohnungsenquete, die vorhandenen, die neu auftretenden und die sich immer wieder erneuernden Übelstände zur Kenntnis der Beteiligten bringt[1]. So wird sie auch den Mangel an kleinen

[1] Zu entbehren ist deshalb eine Wohnungsenquete nicht. In der von mir verwalteten Stadt ist dieselbe mit der allgemeinen Volkszählung des Jahres 1900 trotz der bestehenden geordneten Wohnungsinspektion verbunden worden. Das Resultat wird augenblicklich von dem städtischen statistischen Amt bearbeitet. Eine solche Enquete giebt einen Überblick über den Stand des Wohnungswesens in der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen rechtzeitig erkennen und die Staats- und Gemeindebehörden vor der Überraschung bewahren, welche die in großen Städten oft explosionsartig auftretende Wohnungsnot ihnen bisher bereitet hat.

Die rechtzeitige Kenntnis giebt die Möglichkeit rechtzeitigen Eingreifens.

Wenn es der Wohnungsinspektion sodann gelingt, und das ist eine ihrer wichtigsten Aufgaben, das Vertrauen des Arbeiters zu erwerben, dann wird sie in der Lage sein, bildend und erziehend auf ihn einzuwirken.

Die Kenntnis der gesamten Wohnungsverhältnisse der Gemeinde wird die Wohnungsinspektion in die Lage versetzen, dem Einzelnen eine passende und preiswerte Wohnung — soweit solche vorhanden sind — nachzuweisen.

Jedenfalls aber wird eine geordnete Wohnungsinspektion schädlich auf die Preisbildung der Wohnungsmieten nicht einwirken.

Cohn spricht auf Seite 10 seines Buches den unzweifelhaft richtigen Satz aus, daß in dem Maße, wie die Wohnungen übervölkert werden, sie teurer werden müssen, was ihn freilich nicht hindert, an einer anderen Stelle, wo er von der Durchführung der Düsseldorfer Polizeiverordnung spricht, das Gegenteil für richtig zu erklären (Seite 24). Hier behauptet er zunächst zutreffend, daß die Düsseldorfer Polizeiverordnung nicht streng durchgeführt werde. Er fürchtet aber, und das ist unzutreffend, daß durch eine strenge Durchführung dieser Verordnung das Budget des Arbeiters noch mehr als bisher belastet werden möchte, weil der Arbeiter gezwungen werde, eine Wohnung zu mieten, die das Mißverhältnis des Einkommens zum Wohnungsaufwand noch mehr steigere.

Das gerade Gegenteil ist richtig. Ich habe die Erfahrung gemacht, die von Damaschke in seiner Schrift „Vom Gemeinde-Socialismus" (Berlin, Verlag von J. Harrwitz Nachfolger) bestätigt wird, daß, je größer die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke ist, um so höher die Preise derselben steigen. „Nicht die teueren Bodenpreise," sagt Damaschke, „sind der Grund dafür, daß nur Mietskasernen gebaut werden, sondern umgekehrt, die Möglichkeit, Mietskasernen zu errichten, macht den Boden teuer."

So ist es auch bei den Wohnungen. Lassen wir eine Überfüllung zu, so steigern wir die Mietpreise, verhindern wir dieselbe aus hygienischen Gründen, so wird die Folge eine Herabsetzung der Mietpreise sein.

Auch die Wohnungsinspektion kann daher dazu helfen, daß der Schwabesche Lehrsatz, daß je niedriger die Einnahme, je größer die verhältnismäßige

Gemeinde an einem bestimmten Tage und belehrt, an welcher Stelle zuerst die bessernde Hand anzulegen ist. Ich kann nur dringend raten, eine solche ausgedehnte Enquete möglichst in allen, wenigstens in allen größeren Städten zu veranstalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ausgabe für Miete, der heute leider noch ganz allgemein zutrifft, auf die Dauer nicht mehr gültig bleibe.

3. Bauliche Mängel der Wohnungen. Eine dritte Gruppe von Übelständen ist auf Mängel zurückzuführen, die schon bei der Erbauung der Wohnhäuser begangen werden, sei es, daß dieselben auf die Nichtbeachtung der baupolizeilichen Vorschriften oder auf das Nichtvorhandensein solcher, oder endlich auf eine schlechte oder unzweckmäßige Bauweise zurückzuführen sind. Unzweckmäßige Grundrißlösung, zu niedrig gestochene Räume, unzureichende oder schlecht gelüftete Aborte, fehlendes oder gesundheitsschädliches Trinkwasser, mangelnde oder ungeordnete Entwässerung, dies alles sind Mängel, die eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung zwar aufdecken, aber nicht beseitigen kann.

Auch hier ist weniger für die Wohnungsinspektion ein Feld der Thätigkeit als für die Baupolizei.

Zweckmäßige Bauordnungen, ordnungsmäßige Kontrolle der Bauenden während der Bauausführung, Abnahme der Bauten vor der Inbenutzungnahme, vor allem aber die Vorschrift, daß bei Einreichung jedes Baugesuchs für jeden Raum auch die Zweckbestimmung angegeben werden muß, und daß diese Zweckbestimmung ohne Genehmigung der Baupolizeibehörde nicht geändert werden darf, werden hier Abhilfe schaffen, aber auch hier kann die Wohnungsbeaufsichtigung helfend mitarbeiten.

Sie wird, wie keine andere, in der Lage sein, der Baupolizeibehörde beratend zur Seite zu stehen, sie wird angeben können, welche baupolizeilichen, mit Kosten verbundenen Vorschriften, um die Erbauung billiger Wohnhäuser zu erleichtern, entbehrt werden können, sie wird endlich insbesondere die Vorschrift zu kontrollieren berufen sein, daß die Zweckbestimmung der einzelnen Räume, wie sie bei der Baukonzession festgestellt ist, ohne Genehmigung der Behörde nicht geändert werden darf.

4. Mängel, durch die Benutzung der Wohnung verursacht. Und damit komme ich zu denjenigen Mängeln, welche recht eigentlich Sache der Wohnungsbeaufsichtigung sind, es sind dies alle diejenigen Mängel im Wohnungswesen, welche sich durch die Benutzung der Wohnung ergeben.

Die Wohnungsbeaufsichtigung hat es mit vorhandenen Wohnungen zu thun. Die Herstellung neuer Wohnungen zu kontrollieren ist Sache der Baupolizei, und nur insofern bei vorhandenen Wohnungen die Vorschriften der Baupolizei nicht beachtet sind, mag auch die Wohnungsbeaufsichtigung ihre nachträgliche Anwendung bei der Baupolizei in Antrag bringen.

Ihre eigentliche Aufgabe ist und bleibt aber die Beaufsichtigung der Benutzung der Wohnung, und damit hat sie eine Fülle von Arbeit, die sie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zwingt, in das innerste Familienleben der Bevölkerung mit der gebotenen Rücksicht einzudringen. Sitten und Gewöhnungen des Volkes muß sie studieren, zur Hebung des sittlichen Bewußtseins, für Förderung von Anstand und guter Sitte, von Verträglichkeit und Friedfertigkeit beitragen, vor allem aber, und das ist ihre eigentliche Aufgabe, hat sie dafür zu sorgen, daß alles vermieden werde, wodurch bei Benutzung der Wohnung gesundheitliche Gefahren für die Bewohner selbst, für die Mitbewohner des Hauses, für die Umgebung desselben oder für die ganze Gemeinde herbeigeführt werden können.

5. Insbesondere die Überfüllung der Wohnungen. Diese gesundheitlichen Gefahren entstehen in erster Linie durch die Überfüllung der Wohnungen. Sie ist meistens die Ursache aller anderen Übelstände. Wenn, was im Interesse der Sittlichkeit zu fordern ist, die Geschlechter, soweit es sich um unverheiratete Erwachsene handelt, nicht in getrennten Räumen schlafen, wenn Lokalitäten, die ursprünglich gar nicht zu Wohnungszwecken bestimmt sind, zu solchen benutzt werden, wenn die Abortanlagen schlecht gehalten sind, wenn Luft und Licht keinen ausreichenden Zutritt zu den Wohnungen finden können, fast immer ist die Ursache dieser Übelstände die Überfüllung der Wohnung, die Anhäufung zu vieler Menschen in denselben Räumen.

Die Überfüllung zu beseitigen, sie nicht zu dulden, ist Aufgabe der Wohnungsinspektion. Soll sie aber dieses Ziel erreichen, so muß sie eine behördliche sein.

Welche Behörde die Wohnungsinspektion ausübt, ob eine staatliche oder eine Gemeindebehörde, ob man die Wohnungsbeaufsichtigung als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung oder als eine Aufgabe rein polizeilicher Thätigkeit bezeichnet, ist dabei von untergeordneter Bedeutung.

Jedenfalls muß es eine Behörde sein, welche mit solchen Machtmitteln ausgestattet ist, daß sie ihre Anordnungen widersprechenden Elementen gegenüber — seien dies die Hauseigentümer oder die Mieter — nötigenfalls im Wege des Zwanges durchzuführen in der Lage ist. Daran wird auch durch den Spott Cohns, daß in Deutschland die Polizei alles könne und verstehe, nichts geändert[1].

a) Zu diesem Zwecke bedarf die Wohnungsbeaufsichtigung zunächst materieller Vorschriften über die Anforderungen, welche an eine Wohnung zu stellen sind.

---

[1] Cohn a. a. O. S. 42.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Aufstellung von Mindestforderungen ist schon deshalb nötig, weil dadurch allein die Thätigkeit der Wohnungsbeaufsichtigung zu einer unparteiischen und gerechten ausgestaltet werden kann.

Wie der materielle Inhalt dieser Mindestforderungen beschaffen sein soll, darüber wird später zu verhandeln sein.

Zunächst dürfte festzustellen sein, in welcher Form diese Mindestanforderungen zu erlassen sind, ob im Wege der Polizeiverordnung, im Wege des Landesgesetzes oder gar des Reichsgesetzes.

α) Im Anfang der Wohnungsbewegung in Deutschland war man allgemein der Meinung, daß allein das Reichsgesetz der richtige Weg sei, und noch heute vertritt der Verein „Reichswohnungsgesetz" diesen Standpunkt. v. d. Goltz hat seiner, im Auftrage dieses Vereins herausgegebenen Schrift den Entwurf eines solchen Gesetzes beigefügt. Auch der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat im Jahre 1888 und 1889 ein Reichswohnungsgesetz als unerläßlich bezeichnet und im Jahre 1889 den Entwurf zu einem solchen Gesetze ausgearbeitet.

Der Vergleich zwischen diesen beiden Entwürfen ist sehr interessant. Während man im Anfang der Bewegung den größten Wert auf den Erlaß zweckentsprechender Bauvorschriften legte, die Vorschriften über die Beschaffenheit der vorhandenen Wohnungen und die Benutzung derselben zurücktreten ließ und über die Beachtung der Vorschriften wenig oder gar nichts sagte, hat v. d. Goltz in seinem Entwurf bereits eingehende Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen aufgestellt, von Bauvorschriften fast ganz abgesehen und die Kontrolle durch Einsetzung einer besonderen Behördenorganisation sicher zu stellen versucht.

Die Fortschritte sind unverkennbar, und für eine Gemeinde mögen die v. d. Goltzschen Vorschriften als Anhalt brauchbar sein, für ein Reichsgesetz taugen sie nicht.

Die Kompetenz des Reichs zum Erlaß materieller Vorschriften an sich kann meines Erachtens allerdings nicht bestritten werden.

Allein wie ich bereits auf der Generalversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln hervorzuheben mir gestattet habe, kann durch ein Reichsgesetz überhaupt nichts oder nur sehr wenig erreicht werden.

Die Verhältnisse in Memel und am Bodensee, im rheinisch-westfälischen Industriebezirk und im oberschlesischen, an der Ems und an der Weichsel sind so verschieden, daß ein gemeinsames Gesetz unmöglich ist. Klima, Bodenbeschaffenheit, Wohlhabenheit, Lebensgewohnheit der Bevölkerung sind für ein solches Gesetz entscheidend. Ein Reichsgesetz könnte die Mindest-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

anforderungen nur danach bemessen, was in dem ärmsten, was in dem klimatisch günstigsten, was in dem in den Lebensgewohnheiten am meisten zurückgebliebenen Teile des Reichs nach den bestehenden Verhältnissen erreichbar ist.

Was für Ostpreußen ausreicht und ausreichen muß, genügt aber noch lange nicht am Rhein mit seiner wohlhabenderen Bevölkerung, was in klimatischer Hinsicht in Ostpreußen verlangt werden muß, ist überflüssig im Rheingau oder an den Ufern des Bodensees.

Die moralischen Erfolge, die man sich von einem Eingreifen des Reichs verspricht, sind auch nicht allzu hoch anzuschlagen.

Moralische Erfolge erreicht man nicht durch ein Reichsgesetz, sondern durch die guten Gründe, welche für die Sache der Wohnungsverbesserung vorgetragen werden, denen sich heute trotz des fehlenden Reichsgesetzes wenigstens theoretisch nur noch wenige verschließen.

Wenn man zur Widerlegung dieser Einwände hervorgehoben hat, daß das Reich nur Mindestanforderungen aufstellen solle, daß es jedem Staat, jeder Gemeinde unbenommen bleibe, weiter zu gehen, so ist dem entgegenzustellen, daß dadurch die Buntscheckigkeit der Mindestanforderungen nicht vermieden wird, daß die vom Reich aufgestellten Mindestanforderungen für keinen einzigen Ort des Reichs allein maßgebend sein werden, daß überall Änderungen vorgenommen werden müssen, und daß schon aus diesem Grunde das Reichsgesetz entbehrt werden kann. In klimatischer Beziehung wird das Reichsgesetz die Verhältnisse des besten Klimas dem Gesetz über die Mindestanforderungen zu Grunde legen müssen, diese Bestimmungen muß Ostpreußen als unzulänglich ändern, bei den Anforderungen für den Mindestluftraum werden vielleicht die Verhältnisse Ostpreußens bestimmend sein, während hier am Rhein erheblich höhere Anforderungen zu stellen sind.

β) Ob Landesgesetz oder Polizeiverordnung, diese Frage kann nicht allgemein beantwortet werden. Für Hamburg und Hessen mag ein Landesgesetz möglich und nützlich sein, für Preußen oder Bayern gewiß nicht, aus denselben Gründen, die gegen den Erlaß eines Reichsgesetzes sprechen.

b) Was gefordert werden muß, ist, daß in jedem Lande die Möglichkeit der Einführung einer geordneten Wohnungsbeaufsichtigung gegeben ist, und daß Behörden, welche dieselbe in die Hand zu nehmen berufen sind, vorhanden sind. Das ist aber, wie v. d. Goltz treffend nachgewiesen hat, im ganzen Reich, in allen Bundesstaaten schon jetzt der Fall.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wo derartige gesetzliche Bestimmungen noch fehlen sollten oder einer Ergänzung bedürfen, da kann man es gewiß der Landesgesetzgebung überlassen, dieselben einzuführen, und das gilt ausnahmslos von denjenigen Vorschriften, durch welche die Behörde bestimmt wird, der die Aufgabe der Wohnungspflege zufällt.

In dieser Beziehung ist das Reich überhaupt nicht zuständig.

Die Einsetzung eines „Reichswohnungsamts" mag das Reich veranlassen, aber diesem Amt wird es gehen, wie dem „Reichseisenbahnamt" und dem „Reichsgesundheitsamt". Von seiner Verwaltungsthätigkeit wird man nicht viel merken.

Die Bestimmungen in dem v. d. Goltzschen Entwurf für ein Reichswohnungsgesetz, daß der Bundesrat diejenigen „höheren Verwaltungsbehörden" zu bezeichnen habe, welche in den einzelnen Verwaltungsbezirken die Aufsicht über die Wohnungspflege zu führen haben, daß in allen Gemeinden über 10 000 Einwohner ein „Wohnungsamt" einzurichten sei, die Bestimmungen, aus welchen Personen das „Wohnungsamt" zu bestehen, und wie es zu verfahren hat, alles das sind Vorschriften, die ein Reichsgesetz gar nicht erlassen kann, weil das Reich hierfür nicht zuständig ist.

Dadurch würde ein Eingriff in die zur alleinigen Zuständigkeit der Bundesstaaten gehörende Verwaltungsorganisation des Einzelstaats und in die Gemeindeverfassungsgesetze herbeigeführt werden, der einer vollständigen Depossedierung der einzelnen Landesregierungen gleichkäme.

Hierzu liegt eine Veranlassung ganz gewiß nicht vor.

So sehr ich anerkenne, daß v. d. Goltz sich bemüht hat, eine möglichst gute Organisation der zur Wohnungspflege berufenen Behörden zu schaffen, allgemein in allen deutschen Gemeinden durchführbar sind seine Vorschläge jedoch ebenfalls nicht.

Ganz unhaltbar endlich sind die Bestimmungen in den §§ 17 bis 23 seines Entwurfs[1]. Hier giebt er Vorschriften über die Befugnisse der Landesverwaltungsbehörden, über die gegen ihre Anordnungen zulässigen Rechtsmittel und Strafvorschriften, welche mit den desfallsigen Vorschriften, z. B. des Preußischen Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung, sich nicht in Übereinstimmung befinden, ganz zu schweigen davon, daß v. d. Goltz in den §§ 21 und 22 seines Entwurfs die wegen Begehung einer strafbaren Handlung (Verbrechen, Vergehen, Übertretung) auf Grund des Reichsstrafgesetzbuchs oder eines Specialgesetzes zu verhängenden Kriminalstrafen nicht unterscheidet von den sogenannten Exekutivstrafen, d. h. denjenigen

[1] v. d. Goltz a. a. O. S. 65 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Strafen, welche Verwaltungsbehörden androhen oder verhängen, um eine von ihnen innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassene Anordnung (sei es eine Handlung oder eine Unterlassung) zu erzwingen.

Der Versuch v. d. Goltzs, den Entwurf eines Reichsgesetzes über die Wohnungspflege aufzustellen, ist daher ebenso gescheitert wie der seinerzeit von der Kommission des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1889 unter dem Vorsitz des Dr. v. Miquel unternommene ähnliche Versuch.

Die Miquelsche Kommission hatte einen allenfalls brauchbaren Entwurf einer örtlichen Baupolizeiordnung zu stande gebracht, v. d. Goltzs Entwurf enthält für ein Ortsstatut oder einen Gemeindebeschluß über eine Wohnungskommission oder ein Wohnungsamt wertvolle Vorschläge.

Für ein Reichsgesetz eignen sich beide Entwürfe nicht.

Ich bin daher nach wie vor der Meinung, daß durch die Forderung nach einem Reichsgesetz nichts erreicht wird, in materieller Beziehung kann das Reichsgesetz nichts leisten, in formeller Beziehung, in Bezug auf die Behördenorganisation ist das Reich nicht zuständig. Die Forderung eines Reichsgesetzes ist sogar schädlich, weil dadurch die Trägen und Gleichgültigen einen trefflichen Vorwand erhalten, die Sache auf die lange Bank zu schieben.

Die bisherige Wohnungspolitik und ihre Erfolge in Österreich und Deutschland.

Wenn ich mich nunmehr zu einer Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik und ihrer Erfolge in Österreich und in den einzelnen deutschen Bundesstaaten wende, so wird auch hier wieder ebenso, wie bei den vorstehenden allgemeinen Erörterungen, einerseits auf eine Darstellung des geltenden materiellen Rechts, andererseits auf eine Erörterung der zur Ausübung desselben berufenen Behördenorganisation, ferner endlich auf eine Mitteilung der thatsächlichen Handhabung der Wohnungsinspektion einzugehen sein.

Die Fülle dieses Stoffes ist eine so große und die materiellen und Organisationsbestimmungen sind, trotz aller in den Verhältnissen und in den allgemeinen Landesverfassungsgesetzen begründeten Verschiedenheiten doch so gleichartige, daß es geraten erscheint, um nicht zu lang zu werden, diesen Punkt möglichst zu beschneiden.

Ich werde mich daher auf das Wichtigste beschränken, wobei es natürlich sein wird, wenn ich für meinen engeren Bezirk, auf dem ich praktische Erfahrungen gesammelt habe, etwas ausführlicher werde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Österreich. Was zunächst die Verhältnisse in Österreich betrifft, so muß ich die Kommission des Vereins für Socialpolitik und meine Leser um Entschuldigung bitten, wenn ich hierüber nicht viel mitzuteilen vermag.

Die dort geltenden allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen unterscheiden sich teils erheblich von den deutschen. Zunächst ist festzustellen, daß auch in Österreich allgemeine Gesetze über Bau- und Wohnungspolizei nicht bestehen. Der Erlaß solcher ist nicht Sache des Reichs, sondern der einzelnen Kronländer. In letzteren sind in den letzten Jahren vielfach neue Bauordnungen erlassen, die sich teils auf das ganze Kronland, teils auf einzelne große Städte beziehen, eigentliche Wohnungsgesetze, d. h. Bestimmungen über die Benutzung der Wohnungen giebt es dagegen nicht.

Zuständig für die gesamte Baupolizei sind im allgemeinen die Gemeindebehörden, die aber mit ausreichender Machtvollkommenheit ausgerüstet sind. Sie erteilen die Bauerlaubnis bei Neubauten, die zu jedem Neubau oder größerem Umbau vor dem Beginn des Baues eingeholt werden muß, sie stellen die Straßenpläne und Fluchtlinien auf, welche bei Aufführung von Neubauten eingehalten werden müssen, und sie erteilen auch die „Bewohnungs- oder Benutzungsbewilligung", welche ähnlich unserer baupolizeilichen Schlußabnahme bei Neubauten in vielen Baupolizeigesetzen ausdrücklich verlangt wird, bevor ein Gebäude in Benutzung genommen werden darf.

Eine eigentliche Wohnungsbeaufsichtigung existiert dagegen in Österreich nur vereinzelt. Die Einzelheiten ihrer Handhabung vermag ich freilich nicht anzugeben, da es hierzu specieller Anfragen bei den größeren Gemeinden bedurft hätte, wozu mir Zeit und Gelegenheit gefehlt hat. Das ist aber festzustellen, daß in Österreich im allgemeinen noch weniger wie in Deutschland geschehen ist, und daß auch das Baugenossenschaftswesen, welches durch Erstellung neuer Wohnungen die Wohnungsfrage zu lösen bemüht ist, in Österreich nur einen verhältnismäßig geringen Umfang angenommen hat.

II. Deutschland. Im Deutschen Reich sind die Verhältnisse in den einzelnen Staaten und Gemeinden sehr verschieden.

1. Hessen. Im Großherzogtum Hessen ist bereits im Jahre 1893 unter dem 1. Juli ein Gesetz erlassen, „betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung der Mietwohnungen und Schlafräume", welches ich mir in der Anlage I abzudrucken gestatte.

In diesem Gesetze wird bestimmt, daß zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachteile für Gesundheit und Sittlichkeit die Gesundheitsbeamten und die Ortspolizeibehörden befugt sind, die zum Vermieten be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung zu unterwerfen; es wird ferner jedem Vermieter einer Wohnung eine Anzeigepflicht auferlegt; dagegen überläßt das Gesetz die Bestimmung des Mindestluftraums und anderer an die Beschaffenheit der Wohnungen zu stellender materieller Anforderungen der Festsetzung durch die örtliche Polizeibehörde.

Auch hier sind also die wichtigsten Bestimmungen nicht gesetzlich geregelt, sondern der ortspolizeilichen Regelung überlassen.

Über die Ausführung des Gesetzes hat der Oberbürgermeister Dr. Gaßner auf der Jahresversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln im Jahre 1898 berichtet. Aus einer vom Großherzoglichen Ministerium des Innern der zweiten Kammer der Stände vorgelegten, die Zeit vom 1. April 1895 bis dahin 1897 umfassenden Übersicht der der polizeilichen Aufsicht unterstehenden Mietwohnungen und Schlafstellen teilt er mit, daß in der genannten Zeit in 15 Gemeinden, in welchen das Gesetz eingeführt war, im ganzen 22 471 Mietwohnungen der polizeilichen Aufsicht unterstellt gewesen seien, darunter 12 482 mit drei Räumen, 7306 mit zwei Räumen und 2683 mit einem Raum. Dabei befanden sich 339 Kellergeschosse und 2226 Räume unter Dach. Schlafstellenräume waren 4345 vorhanden und Schlafräume für Lehrlinge, Gehilfen und Dienstboten 14 025. Die Mietwohnungen waren von 81 438 Personen bewohnt.

Polizeilich beanstandet wurden:

von den vorhandenen 22 471 Mietwohnungen 984, also 4,38 %,
" " " 4 345 Schlafstellenräumen 277, also 6,375 %, und
" " " 14 025 Schlafräumen für Lehrlinge ꝛc. 574, also 4,09 %.

Ausweisungen aus den beanstandeten Wohnungen haben 92 stattgefunden, d. h. von allen der Polizeiaufsicht unterstellten Wohnungen nur 0,45 %, von den beanstandeten dagegen 9,35 %.

Dr. Gaßner kommt zu dem Resultate, daß auch in Hessen sich die Verhältnisse stärker gezeigt hätten als der Wille. „Die Unmöglichkeit, für ganze Familien Unterkunft zu schaffen, gebe die Erklärung dafür, daß über manchen Mißstand habe hinweggesehen werden müssen. Immerhin aber sei es ein ganz entschiedener Vorzug des Gesetzes, daß es Mittel in die Hand gebe, wenigstens die krassesten Übelstände bloß zu legen und für die Änderung völlig unhaltbarer Verhältnisse Sorge zu tragen.

v. d. Goltz hat gegen das Gesetz einzuwenden, daß es die Polizeibehörde in erster Linie zur Ausführung des Gesetzes berufe, und daß es die Wohnungsinspektion allein durch Beamte ausführen lasse, ohne die Heranziehung von im Ehrenamt thätigen Bürgern zur Wohnungspflege.

Ich vermag hierin einen Mangel nicht zu erblicken. Nach Lage der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

deutschen Verfassungsgesetze wird die Thätigkeit der Polizei nicht zu entbehren sein, wenigstens nicht in all den Fällen, in denen es sich um die Anwendung von Zwangsmaßregeln handelt, wie weiter unten bei der Erörterung der Düsseldorfer Verordnung des näheren auseinanderzusetzen sein wird. Die Mitwirkung von im Ehrenamt thätigen Männern ist aber durch das Hessische Gesetz, wie v. d. Goltz selbst anerkennt, nicht ausgeschlossen. Ebensowenig vermag ich es mit v. d. Goltz als einen Nachteil anzusehen, daß das Gesetz von der Festlegung gewisser Mindestforderungen Abstand genommen hat.

Ich werde später bei der Erörterung der Düsseldorfer Verordnung auseinander zu setzen haben, daß die in dieser Verordnung nur für einen preußischen Regierungsbezirk aufgestellten Mindestanforderungen keineswegs als für alle Gemeinden glückliche zu bezeichnen sind, sondern daß dieselben sogar erhebliche Nachteile für eine geordnete und ausreichende Wohnungsinspektion im Gefolge haben.

Dasselbe würde wahrscheinlich auch in Hessen der Fall sein.

Die Ausstellungen v. d. Goltz' sind darauf zurückzuführen, daß er von ortspolizeilicher Regelung nichts wissen will, weil er allein die gesetzgeberische Regelung der Materie für richtig hält, weil er kein Vertrauen zu den Verwaltungsbehörden der Gemeinden hat. Deshalb wünscht er auch in erster Linie ein Reichsgesetz, weil auch hier sein Vertrauen größer ist als zu den Einzellandtagen, während ich Dr. Gaßner darin beitrete, daß der Regelung durch das Reich eine solche durch die bundesstaatliche Gesetzgebung und in größeren Bundesstaaten die Regelung durch provinzielle, ja sogar durch örtliche Polizeiverordnungen bei weitem vorzuziehen ist.

2. Hamburg. In Hamburg ist ebenfalls eine gesetzliche Regelung erfolgt durch das Hamburgische Gesetz betreffend die Wohnungspflege vom 8. Juni 1898.

Ich unterlasse es, auf den Inhalt dieses Gesetzes und seine Ausführung einzugehen, sehe auch von einem Abdruck desselben ab, weil ich annehme, daß mein Mitberichterstatter, Medizinalrat Dr. Reincke-Hamburg, gerade die Hamburger Verhältnisse ausführlich behandeln wird.

3. Elsaß-Lothringen. In Elsaß-Lothringen besteht ein älteres Gesetz, betreffend die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen vom 13. April 1850, mit dem namentlich in Straßburg unter der trefflichen Leitung des Beigeordneten v. d. Goltz ausgezeichnete Erfolge erzielt worden sind.

Von einem Abdruck dieses Gesetzes nehme ich ebenfalls Abstand, weil dasselbe in seinen Bestimmungen veraltet ist und kaum als Muster für neue

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anordnungen dienen wird. Als Vorzug des Gesetzes betrachtet v. d. Goltz die Bestimmung, daß die Ausführung nicht der Polizeiverwaltung, sondern einer von dem Gemeinderat niederzusetzenden Kommission übertragen ist, in welcher der Bürgermeister oder ein Beigeordneter den Vorsitz führt. Diese Kommission entscheidet in einem sehr umständlichen Verfahren selbständig und unter eigener Verantwortung und setzt auch die Strafen gegen die Übertretungen des Gesetzes fest. In Preußen und den meisten anderen Bundesstaaten würde eine solche Ordnung der Dinge ohne eine weitgreifende tiefeinschneidende Veränderung der Gemeindeverfassungs- und Landesverwaltungsgesetze unmöglich sein. Eine solche Änderung würde zweifellos einen langwierigen und erbitterten Streit der parlamentarischen Parteien über die Ausgestaltung der Gemeindeverfassungsgesetze herbeiführen, daß es sicher schon, um schnell handeln zu können, besser ist, die Mitwirkung der Polizei auch ferner in Anspruch zu nehmen, als die Angelegenheit so lange zu vertagen, bis die Gemeindeverfassungsgesetze geändert sind.

4. Baden. In Baden ist hinsichtlich der Wohnungsinspektion eine Ministerial-Verordnung vom 10. November 1896 erlassen, von welcher v. d. Goltz rühmt, „daß sie allen Verhältnissen angepaßt werden könne, und die Abstellung aller bauordnungswidrigen Zustände ins Auge fasse." Als Mängel dieser Verordnung bezeichnet er, daß die Wohnungsinspektion nicht obligatorisch gemacht sei, und daß ein Zusammenwirken der Beamten mit ehrenamtlich thätigen Bürgern nicht stattfinde. Über die Handhabung finden wir nur wenige Nachrichten aus Karlsruhe und Mannheim.

5. Württemberg. Sachsen. Ich unterlasse es, hierauf näher einzugehen und übergehe auch die Verhältnisse in Württemberg, in Sachsen und in den übrigen Bundesstaaten.

Sowohl hinsichtlich der geltenden Bestimmungen, als auch hinsichtlich der Ausführung der Wohnungspflege und insbesondere hinsichtlich der Wohnungsinspektion in den großen Städten Stuttgart, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Bremen, Lübeck, München und Würzburg, verweise ich auf die v. d. Goltzsche Schrift und hinsichtlich Württembergs auch auf die mehrfach angezogene Cohnsche Broschüre.

6. Preußen. Ausführlicher muß ich mich dagegen mit dem größten deutschen Bundesstaat, mit Preußen, befassen.

Hier bedarf es zur Einführung einer auch den strengsten Anforderungen entsprechenden Wohnungspflege einer Änderung der Gesetzgebung nicht. Ich habe diesen Nachweis bereits im Jahre 1891 in Leipzig erbracht, und Ober-

[1] Vgl. v. d. Goltz a. a. O. S. 20 u. 21; Cohn a. a. O. S. 42 fg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bürgermeister Marx hat sich mir auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln im Jahre 1898 in allen Punkten angeschlossen. v. d. Goltz scheint zu bedauern, daß bei dieser Rechtslage ein besonderes Wohnungsgesetz für Preußen nicht erwartet werden kann[1]. Ich kann dieses Bedauern nicht teilen. Wir können in Preußen, dessen Verhältnisse mir sowohl im Osten wie im Westen bekannt sind, die Wohnungspflege in den einzelnen Provinzen oder örtlich in den einzelnen Gemeinden viel besser regeln, als dies durch ein die ganze Monarchie umfassendes Landesgesetz geschehen könnte.

Die jetzige Gesetzgebung reicht zu dieser örtlichen Regelung aus. Der noch heute gültige § 10 II. 17 A. L. R. bestimmt:

> Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publico oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizei.

Durch diese Bestimmung ist die Kompetenz der Polizei an sich und zwar sowohl die formelle, als auch die Befugnis zum Erlaß materieller Anordnungen festgestellt, welche durch das Gesetz vom 11. März 1850 über die Polizeiverwaltung und das Gesetz über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 ausdrücklich bestätigt wird. Das zuerst genannte Gesetz bestimmt, daß die mit der örtlichen Polizeiverwaltung betrauten Behörden befugt seien, ortspolizeiliche, für den Umfang des Gemeindebezirks gültige Vorschriften zu erlassen über alle Gegenstände, die zur polizeilichen Kompetenz gehören, und in § 6 werden unter diesen Gegenständen ausdrücklich genannt die „Sorge für Leben und Gesundheit", sowie „alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß". Daß hierzu auch die Fürsorge für die Wohnungen gehört, wird heute nicht mehr bestritten und ist von dem höchsten preußischen Verwaltungsgericht wiederholt anerkannt[2]. Ich habe sodann weiter in Leipzig bereits ausgeführt, daß

a) zuständig zum Erlaß materieller Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen neben der Ortspolizeibehörde sind: auch die Landespolizei-

---

[1] Vgl. v. d. Goltz a. a. O. S. 16.

[2] Ich verweise im einzelnen auf die von mir in Leipzig gemachten Ausführungen und die dort citierten Entscheidungen des Ober-Verwaltungsgerichts, sowie auf die ähnlichen und ergänzenden Ausführungen von Marx, Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Band XXIV S. 87 und Band XXXI S. 249. Entsch. d. O.V.G. Band III S. 333, Band XIX S. 371, Band XVI S. 391, Band XXX S. 65.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

behörde (Regierungspräsident, Oberpräsident) und die Centralverwaltung (Minister des Innern), daß aber

b) die Ausführung und Befolgung der Verordnungen, mögen sie von der Ortspolizeibehörde, von der Landespolizeibehörde, oder der Centralinstanz erlassen sein, lediglich von den Ortspolizeiverwaltern, d. i. in Preußen von den Königlichen Polizeipräsidenten und -Direktoren, wo solche bestehen, im übrigen von den mit der Handhabung der Ortspolizei betrauten Gemeindevorstehern (Oberbürgermeistern, Bürgermeistern, Amtmännern und Amtsvorstehern) zu veranlassen und zu überwachen ist. Selbstverständlich sind diese der Aufsicht der höheren Behörden und der Kontrolle der Verwaltungsgerichte unterworfen. Sollen dagegen

c) dem Ortspolizeiverwalter besondere Gemeindeorgane, Kommissionen, Deputationen, Wohnungsämter oder dergleichen an die Seite gestellt werden, so bedarf es dazu eines auf Grund der Gemeindeverfassungsgesetze, die für die verschiedenen Provinzen und auch für die einzelnen Gemeinden innerhalb der Provinz (Städte, Landgemeinden) verschiedene sind, zu erlassenden Ortsstatuts oder wenigstens eines Gemeindebeschlusses. Solche Gemeindeorgane können aber in Preußen nur beratende Stimme haben, die Entscheidung verbleibt in den Händen des Polizeiverwalters, der für dieselben persönlich verantwortlich ist, nicht nur seinem Gewissen, sondern auch der vorgesetzten Dienstbehörde und ev. dem Civil- und Strafrichter.

Der rechtliche Zustand ist daher in Preußen nach der formellen und materiellen Seite so gut geordnet, wie das nur immer gewünscht werden kann.

Es steht fest, daß die Polizei befugt ist, Wohnungspolizei zu handhaben, materielle Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen zu erlassen und deren Ausführung zu kontrollieren und damit auch eine dauernde, geordnete Wohnungsbeaufsichtigung zur Durchführung zu bringen.

Auch das Betreten der Wohnung zum Zwecke der Revision ist dabei zweifellos der Polizei und ihren Beauftragten gestattet. Auch dies ist in Entscheidungen der höchsten Gerichtshöfe wiederholt anerkannt. Nur die Beschränkung des § 8 des Gesetzes vom 12. März 1850 zum Schutz der persönlichen Freiheit gilt auch hier, wonach das Eindringen in die Wohnung während der Nachtzeit verboten ist.

Daß die Aufgabe der Wohnungspflege, soweit es sich um die Wohnungsbeaufsichtigung handelt, in Preußen der Polizei und nicht den Gemeindebehörden übertragen ist, kann ich für einen Fehler nicht ansehen.

Ganz abgesehen davon, daß in den meisten preußischen Gemeinden der Gemeindevorsteher zugleich mit der Handhabung der örtlichen Polizeiverwaltung beauftragt ist, und daß daher diese der Kritik auch der Gemeindevertretung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

unterliegt, kommt es auf die Behörde, welcher die Aufgabe übertragen ist, meines Erachtens weniger an.

Die Polizei ist aber dazu an sich geeigneter, da ohne Zwangsbefugnisse, ohne Exekutiv- und Strafmaßregeln nicht auszukommen ist. Diese sind aber nach den preußischen Gemeindeverfassungsgesetzen nicht der Gemeinde sondern der Polizeibehörde eingeräumt, welche von einem Manne geleitet wird und daher vor der meist kollegialischen Gemeindebehörde den Vorzug der persönlichen Verantwortlichkeit des Vorstehers aufzuweisen hat.

Daß der Polizeiverwalter sich des Beirates der Gemeindebehörde bedienen kann, ist selbstverständlich, und jeder verständige Polizeiverwalter, zumal wenn er zugleich Gemeindevorsteher ist, wird dies thun, event. kann er hierzu durch die Aufsichtsbehörde angehalten werden.

Anders ist freilich die Frage zu beantworten, ob die zur Handhabung der Wohnungspolizei berufenen Behörden in Preußen ihre Schuldigkeit gethan haben, ob sie von der ihnen gesetzlich gegebenen Befugnis, materielle Verordnungen über die Beschaffenheit der Wohnungen zu erlassen, auch wirklich Gebrauch gemacht haben, und ob sie diese Verordnungen, wo sie bestehen, auch handhaben, zweckmäßig handhaben und ihre Durchführung kontrollieren.

Diese Frage kann leider nicht in zufriedenstellender Weise beantwortet werden.

Bis zum Jahre 1893 geschah in Preußen in dieser Beziehung so gut wie nichts.

Die Thätigkeit der Polizei beschränkte sich auf gelegentliches Eingreifen, wenn Klagen durch Hauswirt oder Mieter über die Benutzung oder den Zustand der Wohnung bei ihr erhoben wurden.

a) Die Düsseldorfer Wohnungsverordnung. Es ist das Verdienst des Regierungspräsidenten von Düsseldorf, Freiherrn v. d. Recke, den ersten Schritt auf diesem Wege gethan zu haben, durch den Erlaß der Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und die Benutzung von Wohnungen.

Allerdings bestanden in Preußen bereits seit längerer Zeit in den meisten industriellen Gemeinden noch heute gültige Polizeiverordnungen über das Halten von Kost- und Quartiergängern.

In diesen ist bestimmt, daß niemand in das von ihm ganz oder teilweise bewohnte Haus gegen Entgelt Personen unter Gewährung von Wohnung und Kost (Kostgänger) oder unter Gewährung von Wohnung und Bett (Quartier- oder Mietgänger) aufnehmen oder bei sich behalten darf, wenn er nicht für diese Personen genügende Schlafräume zur Verfügung hat.

Die Beschaffenheit der Schlafräume wird in den Verordnungen im

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einzelnen vorgeschrieben. In den meisten Verordnungen wird festgesetzt, daß die Schlafräume für jeden Kost- und Quartiergänger mindestens 10 cbm Luftraum enthalten müssen. Es wird weiter bestimmt, daß diejenigen, welche Kost- und Quartiergänger verschiedenen Geschlechts bei sich aufnehmen wollen, hierzu einer besonderen polizeilichen Erlaubnis bedürfen. Endlich wird vorgeschrieben, daß an der Thür jedes Schlafraumes an der Innenseite ein Zettel hängen muß, auf welchem die zulässige Zahl der den Schlafraum benutzenden Kost- und Quartiergänger angegeben ist. Die Richtigkeit der Angabe auf dem Zettel muß nach Meldung von der Polizeibehörde bescheinigt werden. Im Regierungsbezirk Düsseldorf datiert die erste derartige Verordnung schon vom 20. Januar 1879. Dieselbe hat viele Abänderungen erfahren, heute gilt eine Verordnung vom 11. Juli 1887, zu der eine ausführliche Ausführungsanweisung vom 25. Oktober 1887 ergangen ist.

Diese Polizeiverordnungen sind auch „Wohnungsverordnungen", und die Kontrolle ihrer Handhabung, namentlich soweit sie schon bis jetzt durch eine Besichtigung der Schlafräume ausgeübt wurde, ist auch eine Beaufsichtigung vorhandener Wohnungen.

Allein die Verordnung beschränkt sich auf einen sehr kleinen Teil der Wohnungen — die Schlafstelle —, und ihre Handhabung ist schwer und unvollkommen. In allen Gemeinden ist die Aufsicht ausschließlich in die Hand der unteren Polizeiorgane gelegt.

In der Düsseldorfer Ausführungsanweisung wird den Polizeiverwaltern freilich zur Pflicht gemacht, wo die Organe der Polizei nicht ausreichen, die auf Grund des Sanitätsreglements vom Jahre 1835 eingesetzten Sanitätskommissionen, sowie die Mitwirkung der Ärzte, der Orts- und Betriebskrankenkassen in Anspruch zu nehmen. Allein geschehen ist dies jedenfalls sehr selten. Diese Verordnung reicht daher materiell und formell für eine richtige Handhabung der Wohnungsbeaufsichtigung nicht aus.

Erheblich weiter geht die oben genannte Polizeiverordnung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf „über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen". Sie wurde zunächst erlassen für die industriellen Ruhrkreise Essen-Stadt, Essen-Land, Duisburg, Mühlheim a. d. Ruhr und Ruhrort unter dem 31. Mai 1893. Später wurde sie durch verschiedene Verordnungen auf andere Kreise des Bezirks ausgedehnt und endlich unter dem 25. Mai 1898 für alle Kreise des Regierungsbezirks in veränderter und verbesserter Form neu publiziert. Auch zu dieser Verordnung ist unter dem 15. Februar 1899 eine Ausführungsanweisung ergangen.

Bei der principiellen Bedeutung der Verordnung füge ich dieselbe

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ebenso wie die dazu ergangene Ausführungsanweisung in den Anlagen II und III bei.

Was den Inhalt der Verordnung betrifft, so muß darauf aufmerksam gemacht werden, daß dieselbe einen höchst eigentümlichen Weg, gewissermaßen einen Umweg, eingeschlagen hat, um das Ziel zu erreichen.

Dieselbe bestimmt nicht etwa, daß jede Wohnung ganz bestimmten Mindestanforderungen genügen müsse, daß jeder, der eine Wohnung, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, an einen Dritten vermietet, oder der eine solche Wohnung bezieht, bestraft wird, und daß die Polizei befugt ist, die Abänderung der Mängel und event. die Räumung der Wohnung herbeizuführen, sondern sie schreibt vor, daß Wohnungen, welche bestimmten, in der Polizeiverordnung genannten Anforderungen nicht genügen, von der Polizeibehörde

α) als ungeeignet oder
β) als überfüllt

erklärt werden können. Sobald eine Wohnung aber polizeilich als zum Bewohnen ungeeignet, oder als überfüllt bezeichnet worden ist, kann nicht etwa die Räumung gefordert werden, vielmehr ist lediglich vorgeschrieben, daß nunmehr niemand in diese Wohnung, wenn sie sich in von zwei oder mehr Familien bewohnten oder zum Bewohnen durch zwei oder mehr Familien bestimmten Häusern befindet, ohne vorherige Genehmigung der Polizei neu einziehen darf, und zwar darf dies weder der Eigentümer und Besitzer selbst, noch darf er eine Familie zur Miete oder Aftermiete aufnehmen.

Als ungeeignet sind solche Wohnungen zu erklären, deren Schlafräume keine unmittelbar ins Freie führende, aufschließbare Fenster haben, bei denen die Fensterfläche nicht wenigstens die Größe des zwölften Teils der Fußbodenfläche hat; Wohnungen, bei welchen die Schlafräume keine Thür, keinen ordnungsmäßig befestigten Fußboden haben, mit Abtritten in offener Verbindung stehen; Wohnungen endlich, bei denen nicht mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden ist, oder welche nicht mit gesundem Trinkwasser versorgt sind.

Als überfüllt sind zu bezeichnen diejenigen Wohnungen, bei denen die Schlafräume einer jeden Wohnung für jede zur Haushaltung gehörige über zehn Jahre alte Person nicht mindestens 10 cbm Luftraum und für jedes Kind unter zehn Jahren nicht mindestens 5 cbm Luftraum enthalten, und bei denen die Schlafräume nicht derart beschaffen sind, daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach Geschlechtern getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Über die Handhabung der Verordnung und über die Überwachung ihrer Durchführung sagt die Polizeiverordnung selbst nichts, dagegen sind in der Ausführungsanweisung Vorschriften gegeben. Es ist insbesondere angeordnet, daß alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren sind, daß die Revisionen möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen sind, daß sie aber, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen seien. Für größere Städte sei zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen.

Von einer Mitwirkung der Gemeindeverwaltung spricht die Verordnung nicht, sie ordnet dieselbe nicht an, schließt sie aber auch nicht aus.

Die Düsseldorfer Polizeiverordnung ist im Laufe der Zeit auf andere Regierungsbezirke ausgedehnt, wobei in den Einzelbestimmungen Abänderungen vorgesehen sind.

So fordert Lüneburg, das sonst die Verordnung acceptiert, statt 10 cbm bei Personen über 14 Jahren 15 cbm und bei Kindern statt 5 cbm deren 8, während die Regierungsbezirke Köln und Arnsberg die Düsseldorfer Verordnung fast wörtlich übernommen haben.

In anderen Regierungsbezirken der Monarchie ist der Erlaß ähnlicher Verordnungen in Vorbereitung, ganz neuerdings, unter dem 12. Februar 1901, ist eine solche von dem Regierungspräsidenten in Münster erlassen, von der ich in Anlage IV ebenfalls einen Abdruck anschließe.

Die Düsseldorfer Polizeiverordnung ist im allgemeinen von der Kritik und in Versammlungen sehr günstig beurteilt worden.

Der Oberbürgermeister von Düsseldorf, Marx, hat in der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege vom Jahre 1898 sein Urteil dahin zusammengefaßt, daß durch die Verordnung der Versuch, mittels polizeilicher Fürsorge auf Grund einer Polizeiverordnung die Beseitigung der Wohnungsmißstände zu fördern, als geglückt bezeichnet werden könne, die Sache funktioniere, und funktioniere erfolgreich [1].

v. d. Goltz schließt sich diesem Urteil an, wenn er auch mancherlei zum Teil berechtigte, zum Teil unberechtigte Ausstellungen an der Verordnung und der Art ihrer Ausführung zu erheben hat. Dammaschke geht sogar so weit, daß er von der Düsseldorfer Verordnung und von meiner auf Grund der Verordnung und ihrer Ausführungsanweisung erlassenen Instruktion für

[1] Vierteljahrsschrift des Deutschen Vereins Bd. XXXI S. 246.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den städtischen Wohnungsinspektor die Meinung ausspricht, daß sie „im wesentlichen die Aufgaben einer zweckentsprechenden Wohnungsinspektion enthalte", ja selbst der socialdemokratische Schriftsteller Cohn entschließt sich zu dem Urteil, daß die Verordnung jedenfalls alles enthalte, was unter den jetzt bestehenden Gesetzen seitens der Polizei geschehen könne.

Ich vermag mich diesem günstigen Urteil nicht anzuschließen.

Ich verkenne keineswegs, daß es sich bei der Verordnung um einen ersten Versuch handelt, und ich will das Verdienst des Düsseldorfer Regierungspräsidenten nicht schmälern, sondern begrüße auch diesen ersten Schritt dankbaren Herzens, aber es ist doch nicht zu leugnen, daß dieser Schritt allzu zaghaft unternommen worden ist.

Zunächst wagte man nicht die Verordnung auf den ganzen Regierungsbezirk auszudehnen, fünf Jahre sind vergangen, bis dies geschehen ist. Noch viel mehr aber ist an dem materiellen Inhalt auszusetzen.

1. Zunächst ist zu tadeln, daß die Verordnung den von mir oben als „Umweg" bezeichneten Weg eingeschlagen hat. Die Verordnung schreibt, wie ich wiederhole, nicht vor, daß eine ungeeignete oder überfüllte Wohnung geräumt werden müsse, sondern sie giebt der Polizei nur das Recht, die Wohnung für „ungeeignet" oder „überfüllt" zu erklären und dann das Neubeziehen dieser für ungeeignet oder überfüllt erklärten Wohnung ohne vorherige polizeiliche Genehmigung zu untersagen. Der jetzige Mieter kann die Wohnung weiter benutzen, die Zustände können Jahre lang dieselben bleiben, mag die Wohnung noch so schlecht und überfüllt sein, es sei denn, daß die Polizei ihre Räumung auf Grund des oben citierten § 10 II. 17 A.L.R. zu fordern sich entschließen möchte. Letzteres ist nicht leicht und wird durch die Verordnung noch erschwert. Jeder Richter wird geneigt sein, anzunehmen, daß dann, wenn lediglich die in der Verordnung vorgesehenen Mängel vorliegen, von der „Abwendung einer dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr", deren Vorhandensein der citierte § 10 zu seiner Anwendung voraussetzt, nicht gesprochen werden könne, weil ja sonst die höhere Verwaltungsbehörde nicht das Weiterbewohnen der Wohnung durch den bisherigen Mieter in der Verordnung ausdrücklich gestattet haben würde.

Dazu kommt nun noch, daß die Gerichte — unter anderm in einer in Essen ergangenen landgerichtlichen Entscheidung vom 7. Mai 1896 — nach dem Grundsatz in dubio pro reo der Verordnung eine einschränkende Auslegung gegeben haben. In der Verordnung sei nur untersagt, daß niemand in eine ungeeignete Wohnung selbst „einziehen" oder in dieselbe eine Familie zur Miete „aufnehmen" darf. Daraus folge, daß das Weitervermieten an

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

denselben Mieter, der nicht neu „einziehe", sondern lediglich „wohnen bleibe", nicht untersagt und nicht strafbar sei. Allerdings hat der Minister des Innern in einer Verfügung vom 26. Oktober 1900 die Meinung ausgesprochen, daß das Weiterwohnenlassen nach Ablauf der Zeit, für welche das Mietsverhältnis eingegangen ist, als eine „Aufnahme zur Miete" anzusehen und daher auf Grund der Verordnung zu verhindern sei, die Gerichte haben sich aber bisher dieser Auffassung der Verwaltungsinstanz nicht angeschlossen.

Aus welchen Gründen man diesen Umweg eingeschlagen hat, habe ich nicht erfahren können, wahrscheinlich fürchtete man, daß sonst ein Polizeiverwalter sofort mit der Räumung aller ungeeigneten oder überfüllten Wohnungen allzu schneidig vorgehen und so durch Herbeiführung großer Obdachlosigkeit das Übel verschlimmern statt verbessern möchte.

Diese Sorge war sicher unbegründet, da nach der Verordnung die Polizeiverwaltung die Wohnungen als ungeeignet oder überfüllt bezeichnen „kann", nicht „muß", da ferner im § 4 der Polizeiverwaltung ganz allgemein die Befugnis gegeben ist, in besonders gearteten Fällen Abweichungen von den in § 2 und 3 der Verordnung aufgestellten Mindestanforderungen zu gestatten.

2. Ein weiterer Fehler der Verordnung besteht darin, daß sie aus Vorsicht alles in das Ermessen der Polizeiverwaltung stellt: die Polizeiverwaltung „kann" für ungeeignet erklären, die Polizeiverwaltung „kann" für überfüllt erklären. Eine derartige Vorsicht wäre vielleicht angezeigt gewesen, wenn die Verordnung große Anforderungen an die Beschaffenheit der Wohnungen gestellt hätte, deren Einführung erst ganz allmählich möglich war. Dies kann man aber von der Verordnung gewiß nicht behaupten; es wäre daher richtiger gewesen, das Ermessen der Polizeiverwaltung auf eine kurze Zeit, vielleicht von 5 Jahren, zu beschränken, sodann aber die Durchführung der Verordnung zur Pflicht zu machen und das „kann" durch ein „muß" zu ersetzen.

3. Was die materiellen an eine Wohnung gestellten Anforderungen betrifft, so trete ich v. d. Goltz bei, daß dieselben lange nicht ausreichen. 10 cbm Luftraum sind nach seiner Auffassung viel zu wenig, es fehlt sodann eine Bestimmung, daß die vorhandenen vorschriftsmäßigen Räume auch thatsächlich von den Inhabern so benutzt werden, daß der einzelne Raum nicht von einer übergroßen Zahl von Personen als Schlafraum verwendet wird. Auf eine Anfrage hat der Regierungspräsident ausdrücklich erklärt, daß es bei Erlaß der Verordnung nicht die Absicht gewesen sei, dies von der Polizei überwachen zu lassen, zumal eine solche Überwachung auch schwer durchführbar sein und leicht zu Unzuträglichkeiten führen würde. Dies

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kann zweifellos zugegeben werden, aber deshalb ist der gegen den Inhalt der Polizeiverordnung erhobene Vorwurf noch nicht unberechtigt. Die meisten Überfüllungen kommen vor in den zweiräumigen Wohnungen, die aus Küche und Schlafraum bestehen. Hier ist das Schlafzimmer fast stets überfüllt im Sinne der Verordnung, die Überfüllung ist aber nicht vorhanden, wenn der Luftraum der Küche mitgerechnet wird. Da ist meines Erachtens ein Verbot notwendig, die Küche zum Schlafen zu benutzen, was auch aus anderen naheliegenden Gründen gerechtfertigt sein dürfte, bezw. es muß bestimmt werden, daß bei Berechnung des für jede erwachsene Person erforderlichen Luftraums der zum Bereiten der Speisen benutzte Raum nicht mitgerechnet wird. Es fehlen sodann in der Verordnung Vorschriften über die Mindesthöhe der Schlafräume, über die Zahl der Aborte, bezw. es fehlt in der Verordnung selbst die nur in die Ausführungsanweisung aufgenommene Vorschrift, wie viel Personen höchstens auf eine Abortanlage verwiesen werden können und anderes mehr. Zu erwägen ist auch, ob nicht die Festsetzung eines Mindestluftraums entbehrt werden kann und besser durch andere Vorschriften ersetzt oder wenigstens ergänzt wird. Dieselbe ist offenbar entnommen aus der oben bereits erwähnten Polizeiverordnung für das Kost- und Quartiergängerwesen. Da mag sie passen, hier wird der „Mindestluftraum" besser ersetzt durch Vorschriften über die Anzahl, die Grundfläche und die Höhe der zu einer Wohnung nötigen Räume, wobei die Küche niemals als Schlafraum in Anrechnung kommen kann. Nicht zu verstehen ist ferner, warum

4. die Verordnung auf Wohnungen beschränkt ist, die sich in solchen Häusern befinden, die von 2 oder mehr Familien bewohnt werden oder zum Wohnen durch 2 oder mehr Familien bestimmt sind. Niemand wird einsehen, warum eine Wohnung, die noch viel schlechter ist, geduldet werden muß, bloß weil in dem Hause nur eine Familie wohnt. Ebenso ist es nicht zu verstehen, warum nicht auch das Einfamilienhaus an sich der Beaufsichtigung unterliegt, weil sich gerade hier in den den Lehrlingen und Dienstboten eingeräumten Schlafräumen oft die allergrößten Mißstände finden.

5. Sehr zu beklagen ist es sodann meines Erachtens, daß in der Verordnung eine Bestimmung fehlt, nach welcher Räume ohne Genehmigung der Polizeiverwaltung nicht zu anderen Zwecken benutzt werden dürfen, als bei der polizeilichen Konzessionierung angegeben und zugestanden war. Eine solche Konzessionierung auch des Bestimmungszwecks der einzelnen Räume ist jedenfalls dann nötig, wenn der betreffende Raum zu Wohnzwecken oder zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden soll. Eine derartige

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bestimmung setzt allerdings voraus, daß auch die Baupolizeiverordnung über die Konzessionierung von Neubauten eine Bestimmung enthält, wonach die Zweckbestimmung der einzelnen Räume bei Nachsuchung der Bauerlaubnis angegeben werden muß, und sie setzt ferner voraus, daß da, wo die bisherigen Baupolizeiordnungen eine derartige Bestimmung nicht haben, für die bereits vorhandenen Häuser die Zweckbestimmung der Räume nachträglich angegeben und konzessioniert werden muß. Eine solche Vorschrift wird viel Mühe und Arbeit verursachen, aber sie wird meines Erachtens von großer Wirksamkeit sein. Gerade die Benutzung solcher Lokalitäten, die ursprünglich gar nicht für menschliche Wohnungen bestimmt sind, zu Wohnungen bilden einen der weitverbreitetsten und am schwersten auszurottenden Übelstände im Wohnungswesen und hieran scheitert die Wirksamkeit auch der besten für die Errichtung von Neubauten gegebenen Vorschriften. Jeder Neubau enthält eine Anzahl von Räumen, die dunkel sind, die für Menschen nicht geeignet sind, als Rumpelkammer aber wohl verwendet werden können. Auf dem Speicher und Boden befinden sich Räume, die zu anderen Zwecken (Aufbewahrungsräumen 2c.) wohl verwendet werden können, aber keine Schlafräume sein dürfen. Solche Räume werden bei jedem Neubau ausgeführt und müssen konzessioniert werden, ihre nachträgliche Verwendung zu Schlaf- und Wohnräumen schafft dann aber wieder auch in Neubauten dieselben Wohnungsübelstände trotz aller vorzüglichen Bauvorschriften.

6. Unzulänglich ist die Höhe der Strafe, deren Maximalhöhe auf 30 Mk. festgestellt ist, zumal die in dem Landesverwaltungsgesetz gegebenen Vorschriften über die Erzwingung einer Handlung oder Unterlassung durch Androhung oder Einziehung polizeilicher Exekutivstrafen nur selten zur Anwendung kommen können. Der höchste preußische Verwaltungsgerichtshof, das Königliche Oberverwaltungsgericht, hat nämlich in mehrfachen Entscheidungen [1] ausgesprochen, daß die Androhung einer polizeilichen Exekutivstrafe unzulässig ist gegenüber einer Handlung, welche durch ein Gesetz oder eine Verordnung unter Strafe gestellt ist. Es ist nicht zulässig, die Unterlassung einer strafbaren Handlung bei polizeilicher Exekutivstrafe zu fordern, nur die Anwendung unmittelbaren Zwanges ist in diesen Fällen gestattet. Wendet man diese Entscheidungen auf die Düsseldorfer Verordnung an, so folgt, daß, wenn eine für ungeeignet oder für überfüllt erklärte Wohnung trotzdem ohne Genehmigung der Polizeiverwaltung von einem andern Mieter neu bezogen ist, nichts anderes möglich ist als den Vermieter zu bestrafen. Durch einen gegen den Vermieter angewendeten unmittelbaren Zwang kann

[1] Entsch. d. O.V.G. Band V S. 278.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

man in einigen Fällen allerdings Abhilfe schaffen, wenn die Wohnung Mängel hat, die sich durch bauliche Änderungen beseitigen lassen. In diesem Fall läßt man die Reparatur vornehmen und zieht die Kosten von dem Vermieter auf Grund des Landesverwaltungsgesetzes im Zwangswege ein. In allen anderen Fällen aber, in denen die Mängel nicht durch Reparaturen oder bauliche Änderungen beseitigt werden können, in denen insbesondere die Räumung der Wohnung verlangt werden muß, ist nichts zu machen. Durch einen gegen den Vermieter angewendeten unmittelbaren Zwang läßt sich die Räumung der Wohnung nicht erreichen, gegen den Mieter aber kann auf Grund der Düsseldorfer Verordnung ein unmittelbarer Zwang überhaupt nicht ausgeübt werden. Auch hier kann nur geholfen werden, wenn die Voraussetzungen des § 10 II. 17 A. L.-R. vorliegen. Der neue Mieter wird daher in der Regel ruhig weiter wohnen, das einzige, was erreicht ist, besteht darin, daß der Vermieter 30 Mk. Strafe bezahlt hat, und dieser Zustand kann sich mehrfach wiederholen, ohne daß es möglich ist, die Strafandrohung zu verschärfen, oder daß es gelingt, das Einziehen eines neuen Mieters zu verhindern. Hierzu müßte man schon einen ständigen Wachtposten vor die Thür des Hauses stellen.

7. Durchaus zu verwerfen ist die einseitige Richtung der Verordnung, die sich strafrechtlich nur gegen den Vermieter, nicht auch gegen den Mieter richtet. Zu verwerfen ist diese Richtung schon aus den principiellen Erwägungen, die ich in der Einleitung angeführt habe. Wenn die Wohnung durch die Mißhandlung durch den Mieter feucht gemacht und verdorben wird, wenn die Frau des Mieters trotz reichlicher Bodenräume die Wäsche aus Faulheit und Bequemlichkeit immer wieder in dem gar nicht gelüfteten Zimmer trocknet, wenn der Mieter ungeeignete Räume zu Schlafräumen benutzt oder durch die zu seinem Haushalt gehörigen Personen (Dienstboten, Lehrlinge u. s. w.) benutzen läßt, wenn er Personen in seiner Wohnung aufnimmt und dadurch eine Überfüllung derselben selbst herbeiführt, ohne daß gerade hiergegen auf Grund der Verordnung über das Kost- und Quartiergängerwesen eingeschritten werden könnte, in allen diesen Fällen bleibt der Mieter nicht nur straflos, sondern es wird vielleicht außerdem noch die Wohnung für ungeeignet oder überfüllt erklärt und später der Vermieter unschuldig zur Verantwortung gezogen. Jedenfalls aber ist die Polizei auf Grund der Düsseldorfer Verordnung einem solchen Mieter gegenüber, von der allgemeinen, durch § 10 II. 17 A. L.-R. gegebenen Befugnis abgesehen, vollständig machtlos.

8. Endlich aber ist es ein Fehler der Verordnung, daß sie die Mindestforderungen als allgemein gültig aufstellt, im § 4 der örtlichen Polizei-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwaltung zwar das Recht einräumt, in besonders gearteten Fällen weniger zu fordern, daß aber dem Polizeiverwalter nicht das Recht gegeben ist, für seine Gemeinde die Verordnung zu verschärfen.

Es zeigt sich hier wieder, wie wenig durch ein Reichsgesetz erreicht werden würde. Schon im Regierungsbezirk Düsseldorf sind die Verhältnisse so verschieden, daß für einzelne Orte recht wohl eine erhebliche Verschärfung der Verordnung ertragen werden könnte. Warum man diese ausschließen will, wird kein Freund einer ausreichenden Wohnungsverbesserung einzusehen im stande sein.

Trotz aller dieser Mängel soll indessen nicht verkannt werden, daß die Verordnung ihre großen Vorzüge hat. Es lassen sich in der That mit ihr Erfolge erzielen, wenn sie verständig gehandhabt wird. Es wird oft möglich sein, über die Bestimmungen der Verordnung hinausgehende Leistungen zu erreichen, wenn die Verwaltung die Hausbesitzer hierzu zu veranlassen versteht, insbesondere, wenn die Wohnungsinspektion sich des Vertrauens beider Teile erfreut.

b) Die Münstersche Wohnungsverordnung. Einen erheblichen Fortschritt gegen die Düsseldorfer Verordnung zeigt die von dem Regierungspräsidenten in Münster unter dem 12. Februar 1901 erlassene Polizeiverordnung über die Benutzung von Wohnungen und Wohnräumen. Sie stellt vernünftigerweise den Satz an die Spitze:

> Wohnungen, sowie einzelne Wohnräume, welche den Vorschriften der §§ 2 bis 13 dieser Polizeiverordnung nicht entsprechen, dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

Dadurch vermeidet sie alle die Unzuträglichkeiten, welche der Düsseldorfer Verordnung unter 1, 2, 4 und 6 zum Vorwurf gemacht sind, insbesondere ist es möglich, im Wege des Verwaltungsverfahrens persönlichen Zwang anzuwenden und damit jede Wohnung sofort zu räumen, wenn die Verhältnisse dies angezeigt sein lassen.

Ebenso hat die Münstersche Verordnung Strafen, nicht bloß gegen den Vermieter, sondern auch gegen den Mieter angedroht und so die sociale Einseitigkeit und die der Durchführung der Räumung entgegenstehende Schädlichkeit der Düsseldorfer Verordnung vermieden. Alle oben unter 7. erhobenen Ausstellungen sind danach erledigt.

Der Referent des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege vom Jahre 1889 hat bereits in Straßburg hervorgehoben, daß gewisse Verpflichtungen über die Erhaltung der Wohnung in einem den Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechenden Zustande nicht dem Vermieter, sondern dem Mieter aufzuerlegen seien.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dahin gehört ganz zweifellos die Innehaltung des vorgeschriebenen Mindestluftraums. Hierfür ist, dem Wunsche des Straßburger Referenten entsprechend, nach der Münsterschen Verordnung der Mieter bezw. der Wohnungsinhaber mit verantwortlich.

Bedauerlich ist, daß die Münstersche Verordnung sich ebenfalls — abgesehen von den Vorschriften der §§ 10 und 11 — darauf beschränkt, Vorschriften über den Zustand der Wohnung, über das „Beschaffensein" derselben zu erlassen, und daß sie von Vorschriften über ihre „Benutzung" ganz absieht.

„Die Wohnungen müssen so ‚beschaffen sein', daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach Geschlechtern getrennt schlafen können."

„Die Wohnungen müssen Luftraum enthalten."

Ebenso fehlen Vorschriften, welche das Durchfeuchten der Wohnung durch den Inhaber, die gesundheitswidrige Verunreinigung und die gesundheitsschädliche Zerstörung verbieten und unter Strafe stellen. Es findet sich eine Vorschrift in der Verordnung, daß „verdeckte Müllgruben" auf Verlangen der Polizeibehörde „vorhanden sein" müssen, es fehlt aber die Bestimmung, daß es verboten ist, Abfallstoffe anders als an den vorgeschriebenen Stellen abzulagern.

Ebenso fehlt eine Vorschrift, daß die einzelnen Räume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden dürfen, als bei der polizeilichen Abnahme konzessioniert war, und es sind endlich auch die Anforderungen, welche an die Wohnungen gestellt werden, zu gering, namentlich hinsichtlich derjenigen Wohnungen, welche beim Inkrafttreten der Verordnung bereits vorhanden sind. Schlafräume ohne ein direkt ins Freie führendes Fenster zuzulassen, ist gewiß nicht zu rechtfertigen.

Allein trotz dieser Mängel stellt diese neueste Verordnung einen so erheblichen Fortschritt dar, daß nur gewünscht werden kann, die Verwaltungsbehörden möchten bei dem Neuerlaß von Anordnungen die Münstersche und nicht die Düsseldorfer Verordnung als Muster verwenden mit der Maßgabe, daß sie den Ortsbehörden nicht nur eine Milderung, sondern auch eine Verschärfung der Verordnung — meinetwegen nach vorher eingeholter Genehmigung der Aufsichtsbehörden — freigeben.

Hinsichtlich der Münsterschen Verordnung sind Erfahrungen bisher nicht gemacht. Es ist dies nicht möglich, weil die Verordnung erst am 12. Februar d. J. bekannt gemacht ist, seit ihrem Inkrafttreten daher erst wenige Wochen vergangen sind.

Dagegen liegen solche Erfahrungen hinsichtlich des Regierungsbezirks Düsseldorf bereits vor.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wenn man über diesen Punkt den von v. d. Goltz wiedergegebenen Bericht der 55 Städte Deutschlands und unter diesen insbesondere den Bericht der 7 im Regierungsbezirk Düsseldorf belegenen Städte (Barmen, Crefeld, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Essen und M.-Gladbach) liest, sollte man meinen, daß im Regierungsbezirk Düsseldorf wenigstens in den großen Städten viel für die Wohnungsbeaufsichtigung geschehe.

Die Königliche Regierung in Düsseldorf ist freilich anderer Meinung. Der Regierungspräsident hat in neuester Zeit durch seinen administrativen Decernenten unter Zuziehung eines Baubeamten in einzelnen Städten Nachrevisionen veranstaltet und hierbei festgestellt:

1. daß in keiner Gemeinde die Wohnungsrevisionen in einem solchen Umfange stattfinden, wie dies in der Anweisung verlangt wird;

2. daß fast überall die Wohnungsrevision in den Händen der unteren Polizeiexekutivorgane liegt;

3. daß die Wohnungen daher nicht den Anforderungen der Polizeiverordnung entsprechen, und daß dies sogar von solchen Wohnungen gilt, die in Häusern belegen sind, welche im Eigentum der Gemeinden stehen.

Nach meiner Kenntnis der Verhältnisse ist die Ansicht des Regierungspräsidenten als die zutreffende zu bezeichnen.

Die Gründe dieser bedauerlichen Erscheinung zu erörtern kann ich nicht ganz unterlassen.

Sie liegen einmal in der Ausführungsanweisung selbst. In derselben ist wörtlich bestimmt:

> „Die Polizeibehörden haben alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren. Wünschenswert ist es, daß mindestens alle zwei Jahre sämtliche von weniger bemittelten Familien bewohnten Wohnungen revidiert werden. Die Revision ist möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen. Für größere Städte ist es sehr zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen."

Eine solche Vorschrift ist nicht ausführbar, oder mit den so vorgenommenen Revisionen wird nichts erreicht.

Ich will zugeben, daß die im Regierungsbezirk angestellten Bürgermeister an sich, wenn auch keineswegs alle, qualifiziert sein mögen, die Revisionen auszuführen, aber kein einziger wird hierzu die nötige Zeit finden können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Von den ca. 180 Bürgermeistereien des Regierungsbezirks haben nach dem Düsseldorfer Handbuch nur 16 weniger als 400 Häuser, 33 weniger als 600 und der Rest mehr als 600 Wohnhäuser.

Daß da von einer umfangreichen, durch den Bürgermeister vorzunehmenden Revision nicht gesprochen werden kann, liegt auf der Hand. Ist aber eine Vorschrift nicht durchführbar, so thut man besser, sie nicht zu erlassen. Die nicht durchführbare Vorschrift verführt geradezu, eine oberflächliche Handhabung auch des durchführbaren Inhalts der Verordnung eintreten zu lassen.

Jeder Bürgermeister ist daher gezwungen, sich der Hilfe der Polizeiorgane zu bedienen; er hat neben den Geschäften der Wohnungsbeaufsichtigung eben noch andere Geschäfte, die keinen Aufschub leiden.

Die Polizeiorgane — auch die völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten — sind aber für diese Arbeit wenig geeignet. Abgesehen davon, daß der uniformierte Polizei-Exekutivbeamte von dem auf sein Hausrecht stolzen Mieter und Vermieter ungern gesehen wird, daß bei jeder Revision bei Mieter, Vermieter und Hausgenossen der Verdacht entsteht, es handele sich um irgend eine Verhaftung oder die Verfolgung einer anderen strafbaren Handlung, und daß niemand daher dem Revisor freundlich entgegenkommt, ihm alles zeigt, ihm Aufklärung giebt und von ihm Rats erholt, sind Polizeibeamte ihrer ganzen Ausbildung nach, nach der Art ihres Verkehrs mit dem Publikum für diese Revisionen nicht qualifiziert. Daher ist es denn gekommen, daß trotz der immerhin brauchbaren Düsseldorfer Verordnung, trotz der schönen Ausführungsanweisung so wenig geschehen ist, daß der Chef des großen Verwaltungsbezirks selbst zu dem oben mitgeteilten ungünstigen Urteil gezwungen gewesen ist. Es zeigt sich hier wieder dieselbe Erscheinung, auf die ich im Jahre 1889 in Straßburg und im Jahre 1897 in Karlsruhe hingewiesen habe:

„Es werden schöne Verordnungen erlassen, schöne Berichte gemacht, jeder Polizeiverwalter lobt sich selbst, in Wirklichkeit aber geschieht gar nichts."

Das beste Gesetz bleibt ein toter Buchstabe, wenn es an den richtigen Organen zur Ausführung und Kontrolle fehlt.

Die Handhabung der Wohnungsinspektion in der Stadt Essen.

Diese Erfahrung machte ich in meiner Verwaltung in der Stadt Essen von neuem bei der Durchführung der Verordnung des Regierungspräsidenten über die Wohnungsbeaufsichtigung.

Bei der Schwierigkeit und Neuheit der Materie und wegen ihres großen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hygienischen und socialen Interesses habe ich die Ausführung zunächst selbst überwacht.

Ich war indessen von Anfang an der Meinung, daß die der Polizeiverwaltung zur Verfügung stehenden unteren Polizeiexekutivorgane (Polizeikommissare, Polizeiwachtmeister und Schutzleute) für die Handhabung der Verordnung wenig geeignet seien.

Ich stellte daher den Antrag auf Niedersetzung einer besonderen, aus ehrenamtlich thätigen Bürgern bestehenden Kommission, und übertrug die eigentliche Revisionsthätigkeit den Beamten des städtischen Bauamts, insbesondere der Abteilung für Baupolizei.

Aber auch hiermit habe ich wenig erfreuliche Erfahrungen gemacht.

Die Aufgaben der Polizei in einer in großer, ja fast übergroßer Entwicklung befindlichen Stadt von damals ca. 80 000, jetzt ca. 120 000 Einwohnern sind so umfangreiche und vielseitige, daß diese besondere, neue Aufgabe nicht ordnungsmäßig erledigt werden konnte.

Wie mit den anderen Verordnungen ging es auch mit dieser.

Nach einem kräftigen Anlauf, der durch die Neuheit der Sache und das dadurch herbeigeführte allgemeine Interesse veranlaßt wurde, erlahmten bald Polizeiverwalter, Polizeiexekutivbeamte, Baubeamte und Kommission.

Aufgaben, die näher lagen, die eine unverzügliche Lösung erheischten, traten täglich an die Verwaltung heran; da ließ man, nicht aus Trägheit oder Interesselosigkeit, nicht weil man die Wichtigkeit der neuen Aufgabe für das gesamte sociale Leben, für Sittlichkeit und wirtschaftliche Hebung der Bevölkerung und die Gesundheitspflege verkannte, sondern ganz von selbst die die Wohnungsinspektion betreffenden Arbeiten liegen.

Als dann im Jahre 1898 die Regierungsverordnung von 1893 eine neue Fassung und eine neue Ausführungsanweisung erhielt, nahm ich die Sache von neuem in die Hand. Ich stellte fest, daß in der Zeit vom Jahre 1893 bis Ende 1898 von damals im ganzen etwa 6500 Wohnhäusern des Stadtgebiets nur in 17 Straßen 557 Häuser, also noch nicht 10 % der Gesamtzahl, zur Revision gekommen waren. Von diesen 557 Häusern waren nur 386 mit 793 Wohnungen einer nur einigermaßen eingehenden Untersuchung unterzogen, und es waren nur 233 Wohnungen in 125 Häusern als den polizeilichen Vorschriften nicht genügend befunden worden.

Das Resultat dieser fünfjährigen Arbeit von 1893 bis 1898 war ein so unbedeutendes, daß, wenn ich so fortfahren wollte, zur Revision sämtlicher Wohnungen des Stadtgebiets nahezu 20 Jahre nötig gewesen wären.

Eine solche Revision ist bedeutungslos; es geschah nach meiner Auffassung besser gar nichts als so Unzulängliches.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anstellung eines Wohnungsinspektors im Hauptamt. Ich entschloß mich daher, den einzig richtigen Weg einzuschlagen und zur Einführung einer hauptamtlichen Wohnungsinspektion überzugehen.

Meine zwar auch aus Hausbesitzern bestehende und nach plutokratischem Wahlsystem gewählte Stadtverordnetenversammlung war gern bereit, die nötigen Mittel zu bewilligen, und so konnte die neue Einrichtung bald ins Leben treten, nachdem eine geeignete Persönlichkeit gewonnen war und diese sich mit den örtlichen Verhältnissen ausreichend vertraut gemacht hatte. Ich erließ die in der Anlage V abgedruckte Instruktion, nach welcher der Wohnungsinspektor nunmehr seit etwa 17 Monaten arbeitet.

Ein Urteil will ich, wie ich bereits im Eingang meines Referats gesagt habe, über die neue Einrichtung nicht abgeben, nur einige Punkte sei mir gestattet hervorzuheben:

I. Das eine hat die neue Einrichtung bewiesen, daß die Wohnungsinspektion schneller und gründlicher gehandhabt wird, und daß auch die Sorge, es werde bei der Durchführung allzu große Rücksicht auf die Hausbesitzer genommen, welche anfangs die kommunalen Aufsichtsinstanzen zu erfüllen schien, sich nicht als begründet erwiesen hat.

II. Der Wohnungsinspektor hat am 8. Dezember 1900 seinen ersten Jahresbericht erstattet. Derselbe umfaßt den Zeitraum von 13 Monaten, weil mit der Volkszählung vom Dezember 1900 in Essen eine allgemeine Wohnungsenquete veranstaltet wurde und es mir geraten schien, von da ab eine neue Berichterstattung zu beginnen.

In der Zeit vom 1. November 1899 bis 1. Dezember 1900, d. h. also in 13 Monaten, sind in verschiedenen Straßen- und Stadtteilen im ganzen 348 Häuser mit 1512 Wohnungen revidiert worden, also mehr als bei der früheren Einrichtung in 5 Jahren.

Die Zahl dieser Revisionen erscheint gering für einen im Hauptamt thätigen Beamten.

Allein wenn man berücksichtigt, daß jede Wohnung 3—4 mal besucht worden ist, wird man mit dem Resultat zufrieden sein müssen.

Diese 1512 Wohnungen enthalten zusammen 4500 Wohn- und Schlafräume einschließlich der zum Bereiten der Speisen benutzten Räumlichkeiten (Küchen). Lediglich als Schlafräume werden 2512 Zimmer benutzt und zwar 2060 von Familienangehörigen und 452 Schlafräume von Kost- und Quartiergängern.

In den 1512 Wohnungen befanden sich zur Zeit der Revision 1777 erwachsene männliche, 1827 erwachsene weibliche und 2747 Familien-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

angehörige unter 14 Jahren, welche die oben genannten 2060 Schlafräume besitzen.

An Kost- bezw. Quartiergängern sind in den 452 Schlafräumen vorhanden 1046 männliche und 4 weibliche Personen.

Von den 4500 Wohn- und Schlafräumen verbleiben mithin 4500 — (2066 + 452) = 1988 Räume, welche lediglich als Wohnräume oder Küchen benutzt werden.

Von den revidierten 1512 Wohnungen bestehen 106 Wohnungen aus nur je einem Raum und 725 aus je zwei Räumen, während der Rest, 1512 — (106 + 725) = 681 aus 3-, 4- und mehrräumigen Wohnungen besteht.

Die vorhin angeführten 106 Wohnungen mit je einem Raum werden wie folgt benutzt:

a) 45 Räume bezw. Wohnungen von je 1 Person,
b) 28 „ „ „ „ „ 2 Personen,
c) 18 „ „ „ „ „ 3 „
d) 11 „ „ „ „ „ 4 „
e) 2 „ „ „ „ „ 5 „
f) 2 „ „ „ „ „ 7 „

a) Die mit a bezeichneten 45 Räume werden in 15 Fällen von alleinstehenden männlichen Personen und in 28 Fällen von alleinstehenden weiblichen Personen benutzt.

b) Die mit b bezeichneten 28 einräumigen Wohnungen werden wie folgt benutzt:

27 Fälle von je 2 erwachsenen Personen und
1 Fall von 1 erwachsener Person und 1 Kind.

c) Von den mit c bezeichneten 18 Wohnungen werden
16 von 2 erwachsenen Personen und 1 Kinde unter 14 Jahren,
2 „ 1 erwachsener Person „ 2 Kindern „ 14 „
benutzt.

d) Von den mit d bezeichneten 11 Wohnungen werden:
9 von 2 erwachsenen Personen und 2 Kindern unter 14 Jahren,
2 „ 1 erwachsener Person „ 3 „ „ 14 „
benutzt.

e) Die mit e bezeichneten Wohnungen werden je von 2 erwachsenen Personen und 3 Kindern unter 14 Jahren benutzt.

f) Die mit f bezeichneten 2 Wohnungen werden je einmal
von 2 erwachsenen Personen und 5 Kindern und
„ 3 „ „ „ 4 „ benutzt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ferner werden die 714 zweiräumigen Wohnungen wie folgt benutzt:

a) 26 zweiräumige Wohnungen von je 1 Person,
b) 127 „ „ „ „ 2 Personen,
c) 158 „ „ „ „ 3 „
d) 160 „ „ „ „ 4 „
e) 98 „ „ „ „ 5 „
f) 92 „ „ „ „ 6 „
g) 36 „ „ „ „ 7 „
h) 17 „ „ „ „ 8 „
i) 5 „ „ „ „ 9 „
k) 2 „ „ „ „ 11 „
l) 2 „ „ „ „ 12 „

a) Die mit a bezeichneten 26 zweiräumigen Wohnungen werden in 9 Fällen von alleinstehenden männlichen und in 17 von alleinstehenden weiblichen Personen bewohnt.

b) Die mit b bezeichneten 127 Wohnungen werden benutzt wie folgt:
126 Fälle von je 2 erwachsenen Personen und
1 Fall von 1 erwachsener Person und 1 Kind.

c) Von den mit c bezeichneten 158 Wohnungen werden:
34 von je 3 erwachsenen Personen,
118 „ „ 2 „ „ und 1 Kinde,
4 „ „ 1 „ Person und 2 Kindern,
1 „ „ 3 „ Personen (hiervon 1 Kostgänger),
und 1 „ „ 3 „ „ („ 2 „)
benutzt.

d) Die mit d bezeichneten 160 Wohnungen werden wie folgt bewohnt:
18 von 4 erwachsenen Personen,
122 „ 2 „ „ und 2 Kindern,
4 „ 1 „ Person „ 3 „
12 „ 3 „ Personen „ 1 Kind,
2 „ 2 „ „ „ 2 Kostgängern,
1 „ 1 „ Person „ 3 „
und 1 „ 1 „ „ „ 2 Kindern und 1 Kostgänger.

e) Von den mit e bezeichneten 98 Wohnungen werden:
3 von 5 erwachsenen Personen,
71 „ 2 „ „ und 3 Kindern,
15 „ 3 „ „ „ 2 „
7 „ 4 „ „ „ 1 Kind,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1 von 1 erwachsener Person und 4 Kindern
und 1 „ 2 erwachsenen Familienangehörigen und 3 Kostgängern bewohnt.

f) Von den mit f bezeichneten 92 Wohnungen werden:
62 von 2 erwachsenen Personen und 4 Kindern unter 14 Jahren,
12 „ 3 „ „ „ 3 „ „ 14 „
11 „ 4 „ „ „ 2 „ „ 14 „
5 „ 5 „ „ „ 1 Kinde,
1 „ 2 „ „ „ 2 Kindern und 2 Kostgängern
und 1 „ 1 „ „ „ 3 „ „ 2 „ bewohnt.

g) Die mit g bezeichneten 36 Wohnungen werden wie folgt benutzt:
23 von 2 erwachsenen Personen und 5 Kindern unter 14 Jahren,
8 „ 3 „ „ „ 4 „ „ 14 „
3 „ 5 „ „ „ 2 „ „ 14 „
1 „ 4 „ „ „ 3 „ „ 14 „
und 1 „ 2 „ „ „ 2 „ und 3 Kostgängern.

h) Die mit h bezeichneten 17 Wohnungen werden benutzt wie folgt:
10 von 2 erwachsenen Personen und 6 Kindern unter 14 Jahren,
3 „ 3 „ „ „ 5 „ „ 14 „
2 „ 4 „ „ „ 4 „ „ 14 „
und 2 „ 2 „ „ „ 3 „ und 3 Kostgängern.

i) Die mit i bezeichneten 5 Wohnungen werden benutzt in:
2 Fällen von 2 erwachsenen Personen und 7 Kindern,
2 „ „ 3 „ „ „ 6 „ und in
1 Falle „ 4 „ „ „ 5 „

k) Die mit k bezeichneten Wohnungen werden benutzt in:
1 Fall von 5 erwachsenen Personen und 6 Kindern und in
1 „ „ 3 „ „ , 2 Kindern und 6 Kostgängern.

l) Die mit l bezeichneten 2 Wohnungen werden benutzt in 1 Fall von 12 erwachsenen männlichen Personen und in 1 Fall von 4 erwachsenen Personen und 8 Kindern.

Beanstandet sind auf Grund der Reg.Pol.Verordn. vom 25. Mai 1898 im ganzen 430 Wohnungen, wovon 336 den Bestimmungen entsprechend hergestellt sind, während für den Rest, 440 — 336 = 94 Wohnungen, die Frist zum 1. Januar bezw. 1. April 1901 abläuft. Von den 430 beanstandeten Wohnungen sind, auf mündliche Anordnung des Wohnungsinspektors, bei 192 Wohnungen die Mängel anerkannt und freiwillige Abhilfe versprochen. In 172 Fällen ist diese erfolgt, während in 192 — 172 = 20

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Fällen die Erledigung noch aussteht. In 430 — 192 = 238 Fällen hat eine Aufforderung zur Beseitigung der Mängel polizeilicherseits ergehen müssen. Von diesen 238 Fällen sind 164 den Bestimmungen entsprechend abgeändert worden, während für den Rest, 238 — 164 = 74, die Frist zur Abänderung teils am 1. Januar und teils am 1. April 1901 abläuft.

Die Beanstandung der 430 Wohnungen erfolgte aus folgenden Gründen:

1. In 253 Fällen waren die Wohnungen bezw. Schlafräume überfüllt; hiervon sind 214 Fälle den Bestimmungen entsprechend abgeändert. Von den 253 beanstandeten Wohnungen waren in 136 Fällen die Schlafräume überfüllt, so daß das durch die Reg.Pol.Verordn. vom 25. Mai 1898 vorgeschriebene Mindestmaß

a) für jede über 10 Jahre alte Person 10,0 cbm und

b) für jedes Kind unter 10 Jahren 5,0 cbm Luftraum

nicht vorhanden war. In 107 Fällen schliefen die Personen über 14 Jahren nicht nach Geschlechtern getrennt, und in 10 Fällen waren gleichzeitig die Schlafräume überfüllt, und es schliefen die Personen über 14 Jahre nicht nach Geschlechtern getrennt. In denjenigen Fällen, in denen die Beanstandung deshalb erfolgte, weil die über 14 Jahre alten Personen nicht nach Geschlechtern getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schliefen, ist die Beanstandung in der Regel dadurch erledigt, daß ein bisher nicht zum Schlafen benutzter Küchen- oder Wohnraum hierzu herangezogen wurde.

2. In 38 Fällen waren gleichzeitig die Fenster und die Schlafräume zu klein, bezw. letztere überfüllt. Hiervon sind 27 Fälle dahin abgeändert, daß in 6 Fällen die zu kleinen Dachzimmer mit zu wenig Fensterfläche nicht mehr bewohnt werden, und in 21 Fällen die Fenster vergrößert oder die Personen durch Umzug vermindert worden sind.

3. In 111 Fällen hatten die Räume zu wenig Fensterfläche; hiervon sind 18 Fälle dadurch ausgeschieden, daß kleine Dachräume mit zu wenig Fensterfläche nicht mehr bewohnt werden, während in 53 Fällen die Fenster vergrößert worden sind und in 40 Fällen die gestellte Frist noch nicht abgelaufen ist.

4. In 17 Fällen waren Speicherräume über dem Kehlgebälk als Schlafräume eingerichtet; 13 dieser Fälle sind dadurch beseitigt, daß die fragl. Räume nicht mehr bewohnt werden, in 4 Fällen läuft noch die gestellte Frist.

5. In 9 Fällen waren Wohn- und Schlafräume ohne direktes Licht vorhanden; dieselben werden als solche teils nicht mehr benutzt, teils sind Fenster angebracht worden.

6. In 13 Fällen waren die Wohn- und Schlafräume feucht und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gesundheitsschädlich. Hiervon werden in 3 Fällen die betr. Räume nicht mehr benutzt, und in 7 Fällen ist für die Trockenlegung der fragl. Räume Sorge getragen.

7. In 2 Fällen bestand der Fußboden der Quartiergängerzimmer aus Plattenbelag bezw. Cementbeton. Beide Räume werden als Wohn- oder Schlafzimmer nicht mehr benutzt.

8. In 4 Fällen hatten die Quartiergängerzimmer keinen direkten Zugang. Drei dieser Fälle sind durch Entlassung der Kostgänger bezw. Verlegung des Kostgängerzimmers erledigt.

9. In 3 Fällen waren in 2 durcheinandergehenden Zimmern zwei Familien vorhanden; hiervon sind 2 Fälle abgeändert, und der dritte Fall soll abgeändert werden.

10. In 3 Fällen befinden sich über Pferdeställen (ohne massive Decken) Wohnungen; eine derselben ist bereits geräumt, während bei den andern beiden die Räumung verlangt ist.

11. In 4 Fällen sind Bodenkammern, entgegen § 37 der B.-P.-V. vom 25. 2. 95, als Schlafzimmer eingerichtet; die Räumung derselben ist verlangt.

12. In 12 Fällen waren mangelhafte Abortanlagen vorhanden; von diesen sind 8 Anlagen entsprechend abgeändert.

13. Bei den 238 Wohnungen, bei denen die polizeiliche Aufforderung zur Abstellung der Mängel erging, ist diese auf den mehrfach angezogenen § 10 II. 17 A. L.-R. gestützt. Auffälligerweise ist in keinem einzigen Fall eine Beschwerde an die vorgesetzte Dienstbehörde oder eine Klage im Verwaltungsstreitverfahren eingelegt, sondern die Hausbesitzer haben stets die gegen sie erlassene polizeiliche Zwangsverfügung rechtskräftig werden lassen, ein Zeichen, daß der Wohnungsinspektor die Verordnung zutreffend gehandhabt hat. Von diesen 238 Wohnungen sind beanstandet

110 als ungeeignet,
62 als überfüllt,
66 als überfüllt und ungeeignet.

Bei 56 Wohnungen ist die Beanstandung beseitigt durch Vornahme baulicher Änderungen, bei 20 durch Räumung der Wohnung, bei 10 durch Entlassung der Schlafleute, bei 16 durch Vergrößerung der Wohnung infolge Hinzunahme weiterer Räume, bei dem Rest ist die Erledigung auf andere Weise bewirkt, oder die Sache schwebt noch.

14. In keinem einzigen Fall hat eine wirkliche zwangsweise Räumung einer Wohnung durch Hinaussetzen des Mieters stattfinden müssen; schließlich haben sich Mieter und Vermieter gefügt und die Wohnung räumen lassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

III. Die mitgeteilten Resultate der Wohnungsrevision sind trockene Zahlen, die anscheinend den Schluß zulassen, daß die Wohnungsverhältnisse in den revidierten Wohnungen nicht so schlecht sind, wie ich dies selbst angenommen hatte.

Allein ein solcher Schluß wäre falsch. Zunächst muß festgestellt werden, daß gerade die schlechtesten Quartiere im Jahre 1900 einer Revision nicht unterzogen sind, weil diese bereits in den Vorjahren einer Revision durch die städtischen Bauämter unterzogen waren; sodann aber hat allein die Thatsache der regelmäßigen Wohnungsbeaufsichtigung zweifellos schon bessernd eingewirkt; endlich aber sind die von der Regierungspolizeiverordnung aufgestellten Anforderungen nach meiner Auffassung so geringfügige, daß selbst dann, wenn alle Wohnungen diesen Minimalanforderungen genügen sollten, von zufriedenstellenden Wohnungsverhältnissen trotzdem nicht gesprochen werden kann.

Die einjährige Erfahrung, die ich mit der ständigen, durch einen besonderen Beamten ausgeübten Wohnungsinspektion gemacht habe, hat sodann

IV. schon jetzt klargestellt, daß die Einrichtung so, wie sie ist, zur Besserung der Verhältnisse nicht ausreicht. Die Mitteilung der Resultate, die ich dem von dem städtischen Wohnungsinspektor erstatteten ersten Jahresbericht entnommen habe, läßt erkennen, daß der Wohnungsinspektor sich ausschließlich — oder fast ausschließlich — auf den Zollstock beschränkt hat. Er hat mit großer Gewissenhaftigkeit die Räume gemessen, den Kubikinhalt des Luftraums berechnet und auch auf die Beobachtung der sonstigen Vorschriften der Regierungspolizeiverordnung seine Aufmerksamkeit gerichtet. Aber weiter ist er nicht gegangen. Von einer innerlichen Erfassung seiner Aufgabe, von einer Feststellung der Gründe der schlechten Wohnungsverhältnisse, von einer Vergleichung der Preise der Wohnungen mit dem Gesamteinkommen der Inhaber, von einer Beurteilung der allgemeinen hygienischen Verhältnisse der Wohnräume ist nicht die Rede. Ich kann dem Beamten hieraus einen Vorwurf nicht machen. Die Sache ist ganz neu, der Beamte war auf sich allein angewiesen, und abgesehen von den kurzen Konferenzen mit mir und dem Decernenten für Polizeisachen, entbehrte er jedes Beirates. Soll hierin eine Änderung eintreten, so muß die Aufgabe des Wohnungsinspektors nicht erweitert, sondern vertieft werden. Dazu wird es nötig sein, ihm eine Wohnungskommission an die Seite zu stellen, in welcher Ärzte, Baubeamte und Männer des praktischen Lebens vertreten sind, welche mindestens alle Monat einmal zusammenkommen, die einzelnen Revisionsfälle einer Beratung unterziehen, sich an der Nachrevision einzelner besonders auffälliger Fälle persönlich beteiligen, auch anscheinend den Vor-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schriften entsprechende Wohnungen nachrevidieren und so dem toten Gerippe Fleisch und Blut und wirkliches Leben verleihen.

V. Zu diesem Zwecke wird es sich für Preußen nicht empfehlen, eine besondere Kommission zu bilden, sondern die Aufgabe der Wohnungspflege der nach dem Gesetze betreffend die Dienststellung des Kreisarztes und die Bildung von Gesundheitskommissionen vom 16. September 1899 neu zu wählenden Gesundheitskommission zu übertragen. In diese Kommission empfehle ich, um die nötige Verbindung mit der städtischen Armenverwaltung aufrecht zu erhalten, die von der Stadt angestellten Armenärzte zu deputieren und für die hierdurch entstandene besondere Mühewaltung denselben ein höheres Honorar zu zahlen. Kein Bürger der Stadt hat so sehr Gelegenheit, die schlechtesten Wohnungen kennen zu lernen, wie die Armenärzte. Ihre Erfahrung nutzbar zu machen, ist daher dringend zu empfehlen.

VI. Ferner erscheint es geboten, daß auch von seiten der Aufsichtsbehörde eine Nachrevision der Wohnungen stattfindet. In jedem Regierungsbezirk muß ein oder müssen mehrere Wohnungsinspektoren angestellt werden, welche die Thätigkeit der örtlichen Inspektoren überwachen. Hierdurch wird nicht nur die nötige Kontrolle ausgeübt, sondern es wird auch ein Organ geschaffen, dessen Erfahrungen sich nicht auf einen Ort beschränken, sondern welches aus einem größeren Verwaltungsbezirk zu schöpfen in der Lage ist. Der Wohnungsinspektor des Regierungsbezirks wird daher die örtliche Revision wirksam unterstützen können, und wenn hierbei von kleinlicher Reglementiererei, von bureaukratischer Vielschreiberei, die schon genug gethan zu haben glaubt, wenn recht viele Listen ordnungsmäßig geführt werden, abgesehen wird, dann wird diese regierungsseitig gehandhabte Wohnungsinspektion auch von den örtlichen Polizeiverwaltern nicht als eine lästige Kontrolle empfunden, sondern als eine wirksame Unterstützung freudig begrüßt werden.

VII. Was die Qualifikation des Wohnungsinspektors betrifft, so habe ich in dieser Beziehung Erfahrungen gemacht. Der von mir angestellte Wohnungsinspektor ist ein Bautechniker mit Baugewerkschulbildung. Diese scheinen mir für das vorliegende Amt eine gute Vorbildung zu haben, was aber nicht ausschließt, daß auch andere Männer hierfür gewonnen werden können. Auch für den Wohnungsinspektor des Regierungsbezirks dürfte eine höhere, durch Examen nachzuweisende Qualifikation nicht zu fordern sein. Die Hauptsache ist, daß der leidige Bureaukratismus von der ganzen Einrichtung so fern wie möglich gehalten wird.

VIII. Wie notwendig endlich eine dauernde Beaufsichtigung der Wohnungen ist, und daß ein Wohnungsinspektor für eine Stadt von dem Umfang wie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die unter meiner Verwaltung stehende Stadtgemeinde nicht ausreicht, sondern daß die Stadt zu diesem Zwecke in Bezirke einzuteilen und jedem Wohnungsinspektor ein Bezirk zu übertragen ist, ergiebt eine andere Zusammenstellung, die ich durch das städtische Einwohnermeldeamt habe anfertigen lassen. Seit dem Jahre 1881 wird die Bewegung der Bevölkerung, der Zu- und Abgang regelmäßig kontrolliert, und seit dem Jahre 1894 auch der Umzug, der Wechsel der Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks Essen selbst.

Hierbei ist folgende Nachweisung der in den Jahren 1894 bis 1900 in Essen zu-, ab- und umgezogenen Familien und einzelstehenden Personen aufgestellt:

Im Jahre	Zugezogen				Abgezogen				Umgezogen			
	Familien		Einzelstehende	Summe	Familien		Einzelstehende	Summe	Familien		Einzelstehende	Summe
	Zahl	Köpfe			Zahl	Köpfe			Zahl	Köpfe		
1894	1687	5192	14 457	19 649	1310	4 774	12 498	17 272	6487	26 430	14 554	40 984
1895	1638	5688	15 837	21 525	1447	5 172	11 762	16 934	6120	24 475	13 057	37 532
1896	1784	6615	18 689	25 304	1575	5 673	14 100	19 773	8290	33 998	16 541	50 539
1897	1883	7421	21 137	28 558	1840	6 996	17 601	24 597	6732	27 170	17 744	44 914
1898	2576	8899	24 037	32 936	2338	8 740	19 203	27 943	8125	31 955	22 222	54 177
1899	2506	9026	25 682	34 708	2564	9 696	19 503	29 199	7762	31 355	22 519	53 874
1900	2657	9421	26 045	35 466	2774	10 395	22 139	32 534	7388	28 133	19 532	47 665

Diese Tabelle ergiebt geradezu verblüffende Zahlen.

Will man eines der Jahre einer besonderen Betrachtung unterziehen, so wird es sich empfehlen, gerade dasjenige Jahr zu nehmen, welches der allgemeinen Volkszählung folgt.

Durch die Volkszählung des Jahres 1895 war festgestellt, daß die Stadt Essen 96 128 Einwohner hatte.

Von diesen 96 128 Einwohnern sind nach der Tabelle

a) im Jahre 1896 fortgezogen . . . . . 19 773 Personen
b) in demselben Jahre haben ihre Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks gewechselt . 50 539 „
c) und es sind zugezogen . . . . . 25 304 „

Ihre Wohnung verändert haben also, soweit die Stadt Essen in Frage kommt, teils durch Verlegung des Wohnsitzes nach Essen, teils durch Verziehung von Essen, teils durch Wohnungswechsel . . . . . 95 616 „

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die große Zahl der Ab- und Zugänge ist im wesentlichen ebenfalls nur als ein Wohnungswechsel anzusehen; sie ist erklärlich durch die Verlegung des Wohnsitzes von Essen in einen seiner unmittelbar vor den Thoren gelegenen, durch ununterbrochene Bebauung mit dem städtischen Gebiet verbundenen Vororte.

Es haben also, wenn man die Zugezogenen mitrechnet, fast ebensoviel Einwohner die Wohnung gewechselt, als wie als ortsanwesend im Dezember 1895 festgestellt sind. Für die Wohnungsrevision folgt hieraus, daß sie eine dauernde sein muß, und daß eine einmalige jährliche Revision jeder Wohnung nicht ausreicht, denn schon an dem nächsten Umzugstage kann die eben revidierte und als den Anforderungen der Polizeiverordnung entsprechend befundene Wohnung durch die neue Mietspartei überfüllt werden und daher zu polizeilichen Maßnahmen Veranlassung geben.

Die Zahl der vorhandenen Familien betrug, um wieder bei dem Jahre 1896 zu bleiben, 19 300; hiervon sind zugezogen 1784 Familien, abgezogen 1575 Familien, die Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks haben gewechselt 8290 Familien, so daß zusammen 11 649 Familien oder 60,3 % aller vorhandenen Familien bei diesem Wohnungswechsel beteiligt sind.

Ein besserer Beweis für die Notwendigkeit einer ständigen und noch intensiveren Wohnungsrevision kann nicht erbracht werden.

Alle die nach der vorstehenden Darlegung als notwendig bezeichneten Verbesserungen einzuführen, wird Aufgabe der nächsten Zukunft sein.

Soweit die Änderung der Düsseldorfer Polizeiverordnung in Frage kommt, hat der Regierungspräsident bereits vorbereitende Schritte gethan, um die Verbesserung der Verordnung herbeizuführen.

In der Stadt Essen selbst aber wird mit Wahl der Wohnungskommission und der Anstellung von mehreren Wohnungsinspektoren demnächst vorgegangen werden [1].

Die Zeitverhältnisse sind dazu besonders günstig, weil die rückläufige Bewegung in der Kohlen- und Eisen-Industrie eine so starke Vermehrung der Bevölkerung, wie wir sie in den letzten Jahren beobachtet haben, in der nächsten Zeit nicht in Aussicht stellt.

Wenn dadurch naturgemäß ein größeres Angebot von kleineren Wohnungen herbeigeführt werden wird, so wird es die Aufgabe der städtischen Verwaltung sein, durch Erstellung von Wohnungen für die eigenen Arbeiter

---

[1] Ein Gemeindebeschluß vom 5. Juli d. J. über die Zusammensetzung der Gesundheitskommission und die Beauftragung der letzteren mit der Wohnungsbeaufsichtigung ist als Anlage VI abgedruckt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und unteren Angestellten auch positiv fördernd in die Lösung der Wohnungsfrage einzugreifen.

Hiermit kann ich meine Betrachtungen schließen. Ich bitte die Leser um Vergebung, wenn ich vielleicht allzuviel von meinen örtlichen Verhältnissen gesprochen habe; der aufmerksame Leser wird indessen auch hieraus, wie ich hoffe, einige nützliche Lehren entnehmen können.

Das scheint mir durch meine Ausführungen bewiesen zu sein:

Die dauernde, ordnungsmäßig gehandhabte Wohnungsbeaufsichtigung kann viel dazu beitragen, die Schäden im Wohnungswesen aufzudecken und zu beseitigen.

Sie wird nur dann eine gründliche sein, wenn sie in volkreichen Städten und Gemeinden von besonderen Beamten ausgeübt wird, welche die Wohnungsrevision als ihre eigentliche Aufgabe, als ihr Hauptamt ansehen.

Unterstützt müssen die Beamten werden von ehrenamtlich thätigen Bürgern, welche die Aufgabe haben, die Thätigkeit des Beamten zu kontrollieren und zu beleben.

Die weitere Ausgestaltung im einzelnen kann den einzelnen Staaten und Gemeinden überlassen werden.

Allein hilft die Wohnungsrevision freilich auch dann nicht. Sie muß begleitet sein von anderen Maßnahmen auf wirtschaftlichem, steuerlichem, hygienischem, sittlichem und socialem Gebiete.

Wenn aber alle Kräfte zusammen arbeiten, wird es gelingen, dem deutschen Volke zu schaffen und zu erhalten eine gute, gesunde und billige Wohnung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anlage I.

Großherzoglich Hessisches Gesetz,

die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend, vom 1. Juli 1893.

Ernst Ludwig, von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein u. s. w.

Zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachteile für Gesundheit und Sittlichkeit, haben Wir mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiermit, wie folgt:

Artikel 1. Polizeiliches Recht der Kontrolle.

Die Gesundheitsbeamten des Staates und die Ortspolizeibehörden, sowie die von den letzteren Beauftragten sind befugt, die zum Vermieten bestimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung in der Richtung zu unterwerfen, ob aus deren Benutzung zum Wohnen oder Schlafen Nachteile für die Gesundheit oder Sittlichkeit nicht zu besorgen sind.

Gleiche Befugnis steht den genannten Organen bezüglich der Schlafräume zu, welche von Arbeitgebern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten 2c.) zugewiesen werden.

Artikel 2. Polizeiliches Recht der Aufstellung von Normativbestimmungen.

Durch Polizeiverordnung kann für Mietwohnungen der in Artikel 4 bezeichneten Art ein Mindestmaß von Luftraum vorgeschrieben werden, welches für jeden Bewohner in dem vermieteten Raume vorhanden sein muß.

Gleiche Vorschrift kann für Arbeitgeber bezüglich der ihren Arbeitern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten 2c.) zugewiesenen Schlafräume erlassen werden.

Artikel 3.

Für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume hat die Polizeibehörde festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muß. Hierbei ist davon auszugehen, daß mindestens 10 Kubikmeter Luftraum für jede in einem Schlafraum zuzulassende Person erforderlich sind.

Auf Grund dieser Festsetzung hat die Ortspolizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jedem Schlafraum höchstens zuzulassenden Personen zu bestimmen. Diese Zahl ist in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangsthür anzuschreiben oder anzuschlagen.

Für Landgemeinden hat das Kreisamt nach Anhörung der Ortspolizeibehörde die in Absatz 1 enthaltenen Bestimmungen zu treffen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Außerdem können durch Polizeiverordnung für den Kreis oder eine einzelne Gemeinde sonstige Anforderungen festgesetzt werden, welchen die Schlafstellen und die zu ihnen gehörigen Hausräume zu entsprechen haben.

Artikel 4. Anzeigepflicht der Vermieter.

Derjenige, für dessen Rechnung eine Wohnung erstmals vermietet wird, oder dessen Vertreter ist verpflichtet, hiervon vor dem Einzuge des Mieters der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen, wenn entweder

1. die Mietwohnung (einschließlich der Küche und ausschließlich solcher Räume, die in Aftermiete gegeben oder von anderen Personen regelmäßig benutzt werden) aus drei oder weniger Räumen besteht, oder
2. Kellergeschoße oder nicht unterkellerte Räume, deren Fußboden nicht mindestens 0,25 Meter über Erde gelegen ist, oder
3. unmittelbar unter Dach (ohne Zwischendecke) befindliche Räume zum Wohnen vermietet werden sollen.

Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) den Eigentümer, sowie die Lage des Hauses nach Straße und Nummer,
b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt- oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),
c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,
d) den Beruf des Mieters, sein Verhältnis zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, sowie Namen und Alter derselben.

Die Vermieter sogenannter möblierter Wohnungen sind von dieser Anzeigepflicht befreit, wenn und solange der Mietpreis für das Zimmer den Betrag von monatlich 8 Mark überschreitet.

Artikel 5.

Der Ortspolizeibehörde ist ferner binnen einer Woche Anzeige zu machen, wenn in der Person des Vermieters oder Mieters einer Wohnung der im Artikel 4 bezeichneten Art eine Änderung eintritt, oder wenn durch Verminderung der Zahl der Mieträume oder durch Aftervermietung die Wohnung nachträglich anzeigepflichtig wird.

Die Anzeigepflicht trifft bei Änderung in der Person des Vermieters den neuen Vermieter.

Bei Änderungen in der Person des Mieters sind zugleich die im vorigen Artikel unter d vorgeschriebenen Angaben zu machen.

Artikel 6.

Wer dritten, nicht zu seiner Familie gehörigen Personen Schlafstellen, mit oder ohne Berechtigung zum Aufenthalt über Tag, vermietet hat, hat hiervon vor Beginn der Mietbenutzung der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen.

Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) Lage des Hauses nach Straße und Nummer, sowie über den Vermieter,
b) Lage, Länge, Breite und Höhe der zu Schlafstellen bestimmten Räume,
c) die Anzahl der in jedem einzelnen Raume vorhandenen Schlafstellen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Von jedem Wechsel in der Person des Vermieters der Schlafstellen hat der neue Vermieter der Polizeibehörde binnen einer Woche Anzeige zu machen.

Artikel 7. Polizeiliche Beschlüsse gegen schädliche Wohnungen und Schlafstellen.

Die Polizeibehörde kann die mietweise Benutzung einer gesundheitsschädlichen Wohnung der in Artikel 4 bezeichneten Art entweder ganz untersagen oder von der Beseitigung bestimmter, die Gesundheit gefährdender Ursachen abhängig machen.

Der stets mit Gründen zu versehende und dem Vermieter schriftlich zuzustellende Beschluß hat die Wirkung, daß die Wohnräume entweder überhaupt oder bis zur Beseitigung der das Verbot begründenden Ursachen und daraufhin erfolgter Zurücknahme des Verbots nicht mietweise benutzt werden dürfen.

Die in Absatz 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen gelten in gleicher Weise für das mietweise Benutzen von Schlafstellen, das von der Polizeibehörde überdies aus dem weiteren Grunde untersagt werden kann, wenn Thatsachen in der Person des Schlafstellenvermieters oder seiner Haushaltungsgenossen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, daß diese Vermietung zu Unsittlichkeiten führen werde.

Desgleichen gelten die in Absatz 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen auch für Wohn- und Schlafräume und Schlafstellen, welche den gemäß Artikel 2 und 3 erlassenen Vorschriften nicht entsprechen.

Artikel 8. Schutz der Neubauten und Umbauten.

Unternehmer von Neubauten oder Umbauten sind berechtigt, vor oder bei Beginn dieser Bauten eine Verfügung der Polizeibehörde zu erwirken, ob oder unter welchen Bedingungen dieselbe die ihr als künftige Mieträume bezeichneten Bauteile als in baulicher Hinsicht den gesundheitlichen Anforderungen entsprechend erachte.

Artikel 9. Beschwerdeverfahren.

Über Beschwerden gegen Verfügungen der Polizeibehörden auf Grund der Artikel 7 und 8 entscheidet der Kreisausschuß in erster, der Provinzialausschuß endgültig in zweiter Instanz.

In Beziehung auf die Fristen für Anzeige und Rechtfertigung der Beschwerden, auch gegen Verfügungen der Polizeibehörden, finden die Bestimmungen der Artikel 67 und 104 der Kreisordnung Anwendung.

Artikel 10. Geltung des Gesetzes für kleine Gemeinden.

Die Bestimmungen der Artikel 2 bis 9 und 17 gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind.

Artikel 11.

Mit Geldstrafe bis zu 30 Mark wird bestraft, wer die nach Artikel 4 bis 6 vorgeschriebenen Anzeigen zu machen unterläßt oder in diesen Anzeigen wissentlich unrichtige Angaben macht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Artikel 12.

Mit Geldstrafe bis zu 50 Mark wird bestraft, wer die nach Artikel 2 und 3 getroffenen Bestimmungen wissentlich verletzt.

Artikel 13.

Mit Geldstrafe bis zu 100 Mark wird bestraft, wer die gemäß Artikel 7 von der Polizeibehörde erlassenen, rechtskräftigen Verfügungen nicht befolgt.

Artikel 14. Haftung der Vertreter.

Sind die Vorschriften dieses Gesetzes von Personen übertreten worden, welche der Vermieter zur Vermietung oder Verwaltung der Mieträume oder Schlafstellen bestellt hatte, so trifft die Strafe diese Personen. Der Vermieter ist neben denselben strafbar, wenn er bei der nach den Verhältnissen möglichen, eigenen Beaufsichtigung oder bei der Auswahl seiner Vertreter es an der erforderlichen Sorgfalt hat fehlen lassen.

Artikel 15. Ausweisung der Mieter.

Die Polizeibehörde kann nach Rechtskraft ihrer gemäß Artikel 7 erlassenen Verfügungen, unbeschadet des Strafverfahrens, gemäß Artikel 13, die Ausweisung der in die Wohnung, beziehungsweise die Schlafräume und Schlafstellen, aufgenommenen Personen anordnen.

Hierbei soll bezüglich solcher Wohnungen, Schlafräume oder Schlafstellen, welche vor Beginn der Mietbenutzung von der Polizeibehörde nicht beanstandet waren, die Frist zur Räumung nicht unter einem Monat bestimmt und unter Umständen bis fünf Jahre von sechs zu sechs Monaten erstreckt werden, wenn der Mieter glaubhaft macht, daß unbeanstandete Wohnungen von der seinen Verhältnissen entsprechenden Größe und Preislage zur Zeit nicht vorhanden sind. Beschwerden der Mieter wegen der zur Räumung gegebenen Frist werden durch die in Artikel 9 bezeichneten Organe entschieden.

Artikel 16. Umschreibung des Begriffs „Vermietung".

Der Vermietung im Sinne dieses Gesetzes steht gleich jede Vergebung von Wohnräumen oder Schlafstellen gegen Entgelt.

Artikel 17. Übergangsbestimmungen.

Wer bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Wohnung der in Artikel 4 bezeichneten Art oder Schlafstellen (Artikel 6) vermietet hat, ist verpflichtet, der Ortspolizeibehörde innerhalb eines Monats hiervon Anzeige zu machen.

Die Anzeige muß die in Artikel 4 beziehungsweise 6 vorgeschriebenen näheren Angaben enthalten.

Die Strafbestimmung des Artikels 11 findet hierbei Anwendung.

Artikel 18.

Artikel 1 tritt mit dem 1. Oktober 1893, der übrige Inhalt des Gesetzes mit dem 1. April 1894 in Wirksamkeit.

Unser Ministerium des Innern und der Justiz wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 1. Juli 1893.

(L. S.) Ernst Ludwig.

Anlage II.

Polizeiverordnung

über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen.

Auf Grund des § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883, und der §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 wird mit Zustimmung des Bezirksausschusses für den Regierungsbezirk Düsseldorf unter Aufhebung der denselben Gegenstand betreffenden Polizeiverordnung vom 31. Mai 1893, 21. November 1895 und 23. April 1896 (A. Bl. 1893 S. 453/4, 1895 S. 350, 1896 S. 130) folgende Polizeiverordnung erlassen.

§ 1. Niemand darf ohne vorherige Genehmigung der Ortspolizeibehörde in Wohnungen, welche sich in von zwei oder mehr Familien bestimmten Häusern befinden, selbst als Eigentümer und Besitzer einziehen, oder eine Familie zur Miete oder Aftermiete aufnehmen, sobald diese Wohnung polizeilich als zum Bewohnen ungeeignet (§ 2) oder als überfüllt (§ 3) bezeichnet worden ist.

§ 2. Als zum Bewohnen ungeeignet können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche den nachstehenden Anforderungen nicht entsprechen.

1. Alle Schlafräume müssen mit einer Thür verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht geringer als der 12. Teil der Fußbodenfläche sein darf.

In den bei Erlaß dieser Verordnung bestehenden Wohnungen sollen ausnahmsweise Fenster genügen, welche nur die Größe von wenigstens dem 15. Teil der Fußbodenfläche erreichen.

2. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzte oder mit Holz verkleidete Wände haben.

Bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken kann die Ortsbehörde das Mindestmaß der Fensterfläche dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf $^1/_{20}$ der Fußbodenfläche herabsetzen.

3. Der Fußboden der Schlafräume muß durch gute und dauerhafte Holzdielung oder anderweitige, zweckmäßige Vorrichtung (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein.

4. Die Schlafräume dürfen nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen.

5. Bei jedem Hause muß mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

6. Eine genügende Versorgung der Wohnung mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein.

§ 3. Als überfüllt können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche nachstehenden Anforderungen nicht entsprechen.

1. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede zur Haushaltung gehörige, über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten. Kinder, welche das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht.

2. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennt, in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14 jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch einen besonderen Abschlag im Schlafraum besitzt.

§ 4. Abweichungen von den vorstehenden in den §§ 2 und 3 aufgestellten Anforderungen kann die Ortspolizeibehörde in besonders gearteten Fällen gestatten.

§ 5. Jede Zuwiderhandlung gegen diese Verordnung wird mit Geldstrafe bis zu 30 Mark, im Unvermögensfalle mit verhältnismäßiger Haft bestraft.

§ 6. Diese Verordnung tritt für die Kreise Cleve, Geldern, Grevenbroich, Kempen, Moers und Rees am 1. Oktober 1898, für alle übrigen Kreise sofort in Kraft.

Düsseldorf, den 25. Mai 1898.

Der Regierungspräsident:
Frhr. von Rheinbaben.

Anlage III.

Anweisung zur Ausführung der Wohnungspolizeiverordnung.

I.

Die Wohnungspolizeiverordnung hat den Zweck, den Polizeibehörden eine geeignete Handhabe zur dauernden Überwachung der Wohnungen der unbemittelten Kreise der Bevölkerung zu bieten. Durch diese Überwachung sollen die Polizeibehörden sich fortlaufend in Kenntnis von der Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen halten, darauf hinwirken, daß vorhandene Mängel beseitigt werden und soweit sich herausstellt, daß es an der genügenden Zahl geeigneter Wohnungen fehlt, die geeigneten Maßregeln zur Beschaffung weiterer Wohnhäuser anregen.

II.

Die Wohnungspolizeiverordnung erstreckt sich nur auf die Wohnungen in solchen Häusern, die von zwei oder mehr Familien bewohnt werden oder

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zum Bewohnen durch zwei oder mehr Familien bestimmt sind, also nicht auf sogenannte Einfamilienhäuser.

Der § 2 der Verordnung enthält die Vorschriften über die Beschaffenheit, der § 3 über die Benutzung der Wohnungen. Diese Vorschriften enthalten die geringsten Anforderungen, die an eine Wohnung zu stellen sind, die Polizeibehörden werden daher von der ihnen durch § 4 eingeräumten Befugnis, in besonders gearteten Fällen Abweichungen zu gestatten, nur sehr selten Gebrauch zu machen haben.

Die Wohnungen, welche den Anforderungen der §§ 2 und 3 nicht entsprechen, können von der Polizeibehörde als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet werden. Diese Bezeichnung hat nicht ohne weiteres zur Folge, daß die betroffenen Wohnungen nicht weiter bewohnt oder weiter vermietet werden dürfen, sondern sie macht nur das Einziehen in solche Wohnungen oder das Vermieten derselben von der Genehmigung der Polizeibehörde abhängig. Sobald also eine Wohnung als ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet ist, darf sie nach Beendigung des laufenden Mietvertrages nur mit Genehmigung der Polizeibehörde weiter vermietet oder vom Eigentümer oder Besitzer des Hauses selbst bezogen werden.

Als Familie im Sinne der Verordnung ist jede selbständige Haushaltung mit allen ihr zugehörigen Personen anzusehen. Als Schlafräume sind die Räume zu betrachten, welche sich zu Schlafräumen eignen und soweit sich dies übersehen läßt, in der Regel als Schlafräume benutzt werden. Aborte, welche neben Schlafräumen liegen, müssen durch eine Wand, welche das Eindringen von Ausdünstungen aus dem Abortraum in den Schlafraum verhindert, getrennt sein.

Für jedes Haus muß mindestens ein Abort vorhanden sein. Bei größeren Wohnhäusern ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse gestatten, der Regel nach für je 10 Personen ein Abort zu fordern.

III.

Zur Erreichung des Zweckes der Verordnung ist es erforderlich, daß alle der Polizeiverordnung unterliegenden Wohnungen, soweit es nicht von vornherein feststeht, daß sie den polizeilichen Anforderungen genügen, fortlaufend einer Prüfung unterzogen werden, um festzustellen, ob die Vorschriften der §§ 2 und 3 der Verordnung erfüllt sind. Bei diesen Prüfungen ist jede unnötige Belästigung der Bewohner zu vermeiden. Ergiebt sich bei der Prüfung, daß eine Wohnung den Vorschriften des § 2 der Verordnung nicht entspricht, so ist der Eigentümer des Hauses oder sein Vertreter zur Abstellung der Mängel durch polizeiliche Verfügung aufzufordern. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Wohnung als zum Bewohnen ungeeignet zu bezeichnen.

Ergiebt sich bei der Prüfung, daß eine Wohnung von mehr Personen bewohnt ist, als nach § 3 Nr. 1 der Verordnung zulässig ist, oder nicht die durch § 3 Nr. 2 der Verordnung vorgeschriebenen Schlafräume enthält, so ist die Wohnung als überfüllt zu bezeichnen. Hiervon darf nur abgesehen werden, wenn der Hausbesitzer sich verpflichtet, nach Beendigung des laufenden Mietvertrages für eine dem § 3 der Verordnung entsprechende

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Benutzung der Wohnung zu sorgen, und die Polizeibehörde sich überzeugt, daß er dieser Verpflichtung auch nachkommen wird.

Ist eine Wohnung als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet, so darf sie nur mit Genehmigung der Polizeibehörde weiter vermietet oder vom Hauseigentümer selbst bezogen werden. Diese Genehmigung wird für Wohnungen, die den Vorschriften des § 2 nicht entsprechen, nur in seltenen Ausnahmefällen, namentlich dann zu erteilen sein, wenn wegen Mangel an geeigneten Wohnungen zu befürchten ist, daß bei Versagung der Genehmigung die Familie, welche die ungeeignete Wohnung beziehen will, ein besseres Unterkommen nicht finden wird.

Für Wohnungen, die wegen Abweichung von den Vorschriften des § 3 als überfüllt bezeichnet sind, darf die Genehmigung zu einer ferneren, den Vorschriften des § 3 nicht entsprechenden Benutzung nur dann erteilt werden, wenn Wohnungsmangel herrscht und deshalb zu befürchten ist, daß die Familie bei Versagung der Genehmigung obdachlos werden würde. Die Genehmigung ist ebenso wie die Genehmigung zum Beziehen oder Vermieten einer ungeeigneten Wohnung stets nur auf einen kurzen, höchstens 6 Monate umfassenden Zeitraum zu erteilen.

Die Polizeibehörden müssen stets im Auge behalten, daß die Anforderungen, welche die Polizeiverordnung stellt, so gering bemessen sind, daß Wohnungen, welche ihnen nicht entsprechen, als gefahrbringend für die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner betrachtet werden müssen. Ihre strenge Durchführung bildet daher ein dringendes Bedürfnis und darf auch bei der Unterbringung Obdachloser seitens der Gemeinden nicht außer acht gelassen werden.

Andererseits darf das Vorgehen der Polizeibehörden niemals dazu führen, daß Personen infolge der verweigerten Erlaubnis zum Vermieten oder Beziehen einer Wohnung obdachlos werden. Sobald Obdachlosigkeit eintreten würde, wenn alle ungeeigneten und überfüllten Wohnungen der Benutzung entzogen würden, müssen sich die Polizeibehörden darauf beschränken, die Erlaubnis zum Vermieten oder Beziehen nur bei den Wohnungen zu verweigern, welche die größten Mängel aufweisen.

IV.

Die Polizeibehörden haben alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren. Wünschenswert ist es, daß mindestens alle zwei Jahre sämtliche, von weniger bemittelten Familien bewohnten Wohnungen revidiert werden. Die Revision ist möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen. Für größere Städte ist es sehr zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen.

Über die Wohnungsrevision ist fortlaufend in der Weise Buch zu führen, daß jederzeit ersichtlich ist, wie viele Wohnungen an den einzelnen Tagen revidiert worden sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wohnungen, welche in ihrer Beschaffenheit oder Benutzung den Vorschriften der Polizeiverordnung nicht entsprechen, sind in eine Liste einzutragen, in welcher die Daten der Revisionen, die vorhandenen Mängel, sowie Vermerke darüber einzutragen sind, ob und wann die Mängel beseitigt worden sind, ob und wann die Wohnung als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet worden ist, und ob die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der Wohnung versagt ist.

Alljährlich zum 1. Februar ist von den Bürgermeistern den Landräten diese Liste einzureichen und dabei anzugeben, wie viele Wohnungen im Laufe des Jahres revidiert, wie viele mangelhaft befunden, wie viele als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet worden sind, in wie vielen Fällen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten einer Wohnung versagt worden ist, und in wie vielen Wohnungen die Mängel beseitigt worden sind. Das Ergebnis der Listen ist für den Kreis nach Bürgermeistereien geordnet zum 1. März jeden Jahres mir mit einem Bericht darüber vorzulegen, ob sich erhebliche Mißstände in den Wohnungsverhältnissen gezeigt haben, und welche Maßregeln zur Abstellung dieser Mißstände ergriffen worden sind. Gleiche Berichte nebst den Angaben über das Ergebnis der Wohnungsrevision sind für die Stadtkreise zu erstatten. Den Berichten ist eine nach Maßgabe umstehenden Formulars aufgestellte Nachweisung beizufügen.

Düsseldorf, den 15. Februar 1899.

Der Regierungspräsident:
Frhr. von Rheinbaben.

(Vgl. die Nachweisung auf nächster Seite.)

Anlage IV.

Besondere Beilage zum Stück VII des Amtsblatts der Königlichen Regierung zu Münster. Ausgegeben Münster, den 14. Februar 1901.

Polizeiverordnung

über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen und Wohnräumen.

Auf Grund der §§ 137 und 139 des Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 und der §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 wird unter Zustimmung des Bezirksausschusses für den Umfang des Regierungsbezirks nachfolgende Polizeiverordnung erlassen.

§ 1. Wohnungen, sowie einzelne Wohnräume, welche den Vorschriften der §§ 2 bis 13 dieser Polizeiverordnung nicht entsprechen, dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

1. Vorschriften für Wohnungen und Wohnräume in Neubauten und Umbauten

§ 2. Wohnungen in Dach- und Speicherräumen sind nur zulässig, wenn sie mittelst Treppe zugänglich sind, vollständig verputzte oder mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nachweisung

über das Ergebnis der Wohnungsrevision im Kreise ..... während des Jahres 1899.

1	2	3	4	5	6	7	8
Zahl der im Kreise vorhandenen Wohnungen[1].	Zahl der besichtigten Wohnungen.	Zahl der Wohnungen, die nach dem Ergebnisse der Besichtigung den Vorschriften der Polizeiverordnung nicht entsprechen.	Zahl der Wohnungen, bei denen die aufgefundenen Mängel im Laufe des Jahres beseitigt sind[2].	Zahl der Wohnungen, die als ungeeignet zum Bewohnen oder als überfüllt bezeichnet sind.	Zahl der Fälle, in denen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der in Spalte 5 aufgeführten Wohnungen erteilt worden ist.	Zahl der Fälle, in denen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der in Spalte 5 aufgeführten Wohnungen verweigert worden ist.	Bemerkungen.

[1] Hier ist die Zahl aller, auch der nicht unter die Verordnung fallenden Wohnungen anzugeben.

[2] Hier sind nur die Wohnungen anzuführen, die in vorschriftsmäßigen Zustand gesetzt sind, ohne daß sie als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet wurden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ineinander gefugtem Holz verkleidete Wände und Decken, sowie eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m haben.

§ 3. Der Fußboden der Wohn- und Schlafräume muß mit guter und dauerhafter, in sich gefugter und behobelter Holzdielung oder mit anderem zweckmäßigen Belag (Estrich, Mauerstein-, Plattenbelag u. s. w.) versehen sein, und bei Holzdielung auf Lagerhölzern mindestens 0,20 m, bei massivem Belag (Plattenbelag, Linoleum, auch Estrich, Stabfußboden, in Asphalt über Beton u. s. w.) mindestens 0,10 m über dem Erdboden liegen.

Die Anlage von Wohn- und Schlafräumen unmittelbar über Mist- oder Jauchengruben ist verboten.

§ 4. Jeder Wohnraum muß mit mindestens einem unmittelbar ins Freie führenden, aufschließbaren Fenster von angemessener Größe versehen sein.

§ 5. Alle Schlafräume müssen mit einer von innen verschließbaren Thüre und mit mindestens einem unmittelbar ins Freie führenden, aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht geringer sein darf als der zwölfte Teil der Fußbodenfläche.

Führen mehrere Thüren in den Schlafraum, so müssen sie sämtlich von innen verschließbar sein.

Bei Schlafräumen in Dach- und Speicherräumen mit abgeschrägten Decken darf das Mindestmaß der Fensterfläche, dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf $^1/_{20}$ der Fußbodenfläche heruntergehen.

Die Einrichtung von wandschrankartigen Verschlägen zu Schlafzwecken (sogen. Bettkisten, Butzen, Durtichen, Dudichen) ist verboten.

Schlafräume dürfen nicht mit Aborten ohne Wasserspülung oder mit Schweine- und Ziegenställen in unmittelbarer Verbindung stehen.

2. Vorschriften für bereits zum dauernden Aufenthalt für Menschen benutzte Wohnungen und Wohnräume.

§ 6. Wohnungen in Dach und Speicherräumen sind nur zulässig, wenn sie mittelst Treppe zugänglich sind, und vollständig verputzte oder mit Holz dicht verkleidete Wände und Decken haben.

§ 7. Der Fußboden der Wohn- und Schlafräume muß mit guter und dauerhafter dichter Holzdielung oder mit anderem zweckmäßigen Belag (Estrich, Mauerstein-, Plattenbelag u. s. w.) versehen sein.

Wohn- und Schlafräume über Mist- oder Jauchengruben sind nur zulässig, wenn die Fußbodendielung durch untergelegtes Pliesterwerk von der Grube getrennt ist.

Die Schlafräume dürfen nicht mit Aborten oder Schweine- und Ziegenställen in unmittelbarer offener Verbindung stehen.

3. Gemeinsame Vorschriften für 1 und 2.

§ 8. Kellerwohnungen sind nur zulässig, wenn sie trocken und mit mindestens 1 m über den Erdboden hinaufgehenden Fenstern ausgestattet sind, deren Gesamtfläche mindestens den $^1/_{15}$ Teil der Fußbodenfläche erreicht, sowie einen keinenfalls weniger als 0,30 m über dem bekannten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

höchsten Grundwasserstande liegenden, undurchlässigen Fußboden und eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m haben.

§ 9. Mit dem unterliegenden Keller oder anderweitigen, zur Aufbewahrung von Nahrungsmitteln, Futterstoffen und dergl. dienenden Räumen in Verbindung stehende Luken im Fußboden der Wohn- und Schlafräume sind verboten.

Wohn- und Schlafräume über Balkenkellern (sogen. Auskammern) sind nur zulässig, wenn die Kellerdecken luftdicht hergestellt sind.

§ 10. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen oder genügend hohen Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch wenigstens einen besonderen, genügend hohen Abschlag im Schlafraum besitzt.

§ 11. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede sie benutzende, über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum und 3 qm Bodenfläche, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum und $1^1/_2$ qm Bodenfläche enthalten. Kinder bis zum vollendeten 1. Lebensjahre bleiben bei der Berechnung außer Ansatz.

§ 12. Bei jedem Hause muß mindestens ein unmittelbar zugänglicher mit Thüre verschließbarer und mit Sitzbrille versehener, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein.

Ebenso muß in Städten und geschlossenen Ortschaften auf Verlangen der Ortspolizeibehörde bei jedem Hause eine verdeckte Müllgrube vorhanden sein.

§ 13. Eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Trink- und Gebrauchswasser muß vorgesehen sein.

4. Allgemeine Vorschriften.

§ 14. In besonders gearteten Fällen Abweichungen von den Vorschriften der §§ 2 bis 13 zuzulassen, steht der Kreispolizeibehörde zu.

§ 15. Jede Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 13 wird mit Geldstrafe bis zu 60 Mk. geahndet. Im Unvermögensfalle tritt an Stelle der Geldstrafe entsprechende Haftstrafe.

Im Falle eines Mietsverhältnisses sind bei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 9, 12 und 13 stets Vermieter und Mieter strafbar.

§ 16. Die Vorschriften der Polizeiverordnungen betreffend das Kost- und Quartiergängerwesen vom 12. Januar 1892 (Amtsblatt S. 21 Nr. 39) und betreffend die Aufenthalts- und Schlafräume der in den Betrieben der Industrie für Steine und Erden, sowie bei Bauten beschäftigten Arbeiter vom 15. Mai 1899 (Amtsblatt S. 169 Nr. 393), sowie die Vorschriften der Baupolizeiverordnungen werden durch vorstehende Bestimmungen nicht berührt. In Zweifelsfällen greift die weitergehende (strengere) Vorschrift Platz.

§ 17. Diese Verordnung tritt hinsichtlich ihrer Vorschriften für Wohnungen und Wohnräume in Neubauten und Umbauten (§§ 2 bis 5 und 8 bis 16) am 1. April 1901, hinsichtlich ihrer Vorschriften für die bereits

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

vorhandenen Wohnungen und Wohnräume (§§ 6 bis 16) mit dem 1. April 1903 in Kraft.

Eine Verlängerung dieser Frist für bereits vorhandene Wohnungen und Wohnräume bis längstens zum 1. April 1904 kann von der Kreisbehörde in besonders gearteten Fällen nachgelassen werden.

Münster, den 12. Februar 1901.

Der Regierungspräsident:
gez. v. Gescher.

Anlage V.

Die Wohnungsinspektion ist nicht als eine polizeiliche Maßnahme, sondern als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung anzusehen. Die Verhandlungen sind daher nicht im Bureau II (Polizeibureau), sondern alle auf dieselben Bezug habenden Akten vielmehr im Bureau I (Bureau für Allgemeine Verwaltung) zu führen.

Zum Wohnungsinspektor ist der Bauführer Hanske bestellt. Der Wohnungsinspektor trägt bei Ausübung seines Dienstes keine Uniform, sondern Civilkleidung und erhält er zu seinem Ausweise eine Legitimationskarte.

Als Dienstraum wird dem Wohnungsinspektor das Zimmer Nr. 2 in der zweiten Etage des Hauses Burgstraße Nr. 21 angewiesen. Dem Wohnungsinspektor liegen folgende Dienstgeschäfte ob:

1. Der Wohnungsinspektor hat die Ausführung der Polizeiverordnung des Königlichen Regierungspräsidenten zu Düsseldorf über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen vom 25. Mai 1898 bezw. die Ausführung der zu dieser Verordnung ergangenen Anweisung vom 15. Februar 1899 zu überwachen.

2. Der Wohnungsinspektor hat sein Augenmerk aber auch auf sonstige in hygienischer, sittlicher und socialer Beziehung vorhandene Mißstände im städtischen Wohnungswesen zu richten, insbesondere darauf zu sehen, ob infolge Überfüllung von Wohnungen gesundheitliche Gefahren vorliegen.

3. Der Wohnungsinspektor hat ferner mündliche Beschwerden der Hauseigentümer, der Mieter und Aftermieter über Mängel bezw. Mißstände in der Beschaffenheit der Wohnungen, über unordentliches, die Benutzung der Wohnung schädigendes Verhalten der Mieter und Untermieter entgegen zu nehmen, er hat durch örtliche Besichtigung etwaige Klagen auf ihre Begründetheit zu prüfen und Abänderungsvorschläge zu machen und anzuordnen.

4. Der Wohnungsinspektor hat auf die möglichst baldige und gründliche Beseitigung der bei seinen Revisionsgängen oder infolge von Beschwerden festgestellten Mängel und Mißstände an den Wohnungen oder deren Benutzungsweise hinzuwirken, hierzu hat er Hauseigentümer und Mieter zunächst mündlich anzuhalten und dabei stets zu versuchen, durch Zureden und Erteilung zweckmäßiger Vorschläge die Beteiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Übelstände Erforderlichen geneigt zu machen.

5. Bleiben die mündlichen Aufforderungen des Wohnungsinspektors zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel und Mißstände erfolglos, so hat

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

derselbe hierüber eine schriftliche Anzeige zu erstatten. Diese Anzeigen gehen an das Bureau I und werden nach erfolgter Eintragung in das Geschäftsjournal dem Decernenten für das Wohnungswesen vorgelegt, welcher darüber befindet, ob gegen den Hauseigentümer polizeilich zwangsweise vorzugehen ist. In solchen Fällen wird die Anzeige der Polizeiverwaltung mit bezüglichem Ersuchen zugefertigt.

6. Der Wohnungsinspektor hat alles auf das Wohnungswesen der Stadt Essen bezügliche Material zu sammeln und nach einem noch festzusetzenden Formular statistisch zusammenzustellen, so daß dasselbe publiziert werden kann.

7. Über seine Thätigkeit hat der Wohnungsinspektor ein Tagebuch zu führen, in welchem die von ihm an den einzelnen Tagen ausgeführten Dienstgeschäfte zu verzeichnen sind. Dieses Tagebuch hat derselbe allwöchentlich am letzten Werktage dem Decernenten für das Wohnungswesen mit einem kurzen schriftlichen Bericht über seine Wahrnehmungen und seine Vorschläge vorzulegen.

Decernent für das Wohnungswesen ist der Oberbürgermeister, soweit jedoch die Durchführung der Regierungs-Polizei-Verordnung vom 25. Mai 1898 im Zwangswege in Frage kommt, der Decernent für Polizeisachen, Beigeordneter Werth.

Essen, den 6. Oktober 1899.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

Anlage VI.

a. Gemeindebeschluß, betreffend die Bildung und Zusammensetzung einer Gesundheitskommission für den Stadtkreis Essen.

Auf Grund des § 10 des Gesetzes, betreffend die Dienststellung des Kreisarztes und die Bildung von Gesundheitskommissionen vom 16. September 1899, sowie auf Grund und in Ausführung der dazu erlassenen ministeriellen Geschäftsanweisung vom 13. März 1901, wird folgendes angeordnet:

§ 1. Die Gesundheitskommission besteht aus:

1. dem Oberbürgermeister oder dem von ihm ernannten Beigeordneten als Vorsitzenden,
2. dem Kreisarzt,
3. den sämtlichen Armenärzten,
4. der doppelten Anzahl von Mitgliedern aus der Zahl der stimmfähigen Bürger.

§ 2. Die zu 3 genannten Mitglieder gehören der Kommission so lange an, als sie Armenärzte sind. Die zu 4 genannten Mitglieder werden auf die Dauer von 6 Jahren von der Stadtverordnetenversammlung gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der gewählten Mitglieder aus, die das erste und zweite Mal Ausscheidenden werden durch das Los bestimmt. Die Ausscheidenden sind wieder wählbar.

§ 3. Die Gewählten verwalten ihr Amt als Ehrenamt.

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Verpflichtung zur Annahme und die Befugnis zur Ablehnung von Gemeindeämtern finden auch hier Anwendung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 4. Auf Grund des § 11 der Geschäftsanweisung vom 13. März 1901 wird für jeden Armenarztbezirk je eine Unterkommission gebildet. Dieselbe besteht

1. aus dem Armenarzt des Bezirks und
2. je zwei Bürgerdeputierten.

Den Vorsitz in den Unterkommissionen führt ebenfalls der Oberbürgermeister oder der von ihm ernannte Beigeordnete. Der Oberbürgermeister oder sein Stellvertreter ist indessen auch befugt, den Vorsitz in den Unterkommissionen einem Mitgliede derselben zu übertragen. Zu den Sitzungen der Unterkommissionen ist der Kreisarzt ebenfalls einzuladen. Auf die Sitzungen, Besichtigungen und Beschlüsse der Unterkommissionen finden die nachstehenden Bestimmungen gleichfalls Anwendung.

§ 5. Der Vorsitzende beruft die Mitglieder der Gesundsheitskommission zu den Sitzungen und Besichtigungen und leitet die Verhandlungen. Die Kommission tritt mindestens alle 3 Monate zu einer Sitzung zusammen. Durch Beschluß der Gesundheitskommission können regelmäßige Sitzungstage festgesetzt werden. In Ermangelung eines solchen Beschlusses sind die Mitglieder, sowie der Kreisarzt zu den Sitzungen durch schriftliche Einladung, welche, abgesehen von besonders dringlichen Fällen, acht Tage vor der Sitzung zuzustellen ist, unter Mitteilung der Tagesordnung zu laden. Die Zustellung einer Tagesordnung hat auch bei regelmäßig festgestellten Sitzungstagen zu erfolgen.

Die Anberaumung einer Sitzung muß erfolgen, wenn dies von dem Kreisarzt oder einem Drittel der Mitglieder der Kommission verlangt wird.

§ 6. Die Gesundheitskommission ist beschlußfähig, wenn außer dem Vorsitzenden mindestens die Hälfte der gewählten Mitglieder anwesend ist. Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

§ 7. Die Gesundheitskommission, sowie der Vorsitzende sind berechtigt, in geeigneten Fällen Sachverständige mit beratender Stimme zu den Verhandlungen zuzuziehen.

§ 8. Über alle Sitzungen und Besichtigungen der Gesundheitskommission sind Protokolle in ein Protokollbuch einzutragen, in welchen das Wesentliche des Herganges zu verzeichnen ist. Dieselben sind von dem Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen. Als Protokollführer ist ein vom Vorsitzenden zu bezeichnender vereideter Kommunalbeamter zuzuziehen.

§ 9. Der vorstehende Gemeindebeschluß tritt sofort nach seiner Verkündigung im amtlichen Kreisblatt in Kraft.

Essen, den 31. Mai 1901.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

Festgestellt in der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Juli 1901.

b. Gemeindebeschluß, betreffend die Wohnungsbeaufsichtigung.

Festgestellt in der Stadtverordnetensitzung vom 5. Juli 1901.

§ 1. Die dauernde Verwaltung und Beaufsichtigung des Wohnungswesens in der Stadt Essen, die Erledigung aller diesen Verwaltungszweig

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

betreffenden Fragen, insbesondere auch die Durchführung der von dem Königlichen Regierungspräsidenten zu Düsseldorf erlassenen Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen, sowie der zur Ausführung der Verordnung ergangenen Anweisung vom 15. Februar 1899 und aller später ergehenden polizeilichen oder Verwaltungsverordnungen wird auf Grund des § 54 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856, soweit es sich um die Durchführung dieser Anordnungen im Verwaltungswege handelt, einer Deputation übertragen, und zwar der durch Beschluß der Stadtverordneten vom 5. Juli 1901 niedergesetzten Gesundheitskommission.

§ 2. Zur Ausübung der Wohnungsinspektion ist durch Stadtverordnetenbeschluß vom 17. März 1899 ein Wohnungsinspektor im Hauptamte angestellt.

Dieser Wohnungsinspektor ist Gemeindebeamter und als solcher dem Oberbürgermeister unterstellt. Derselbe hat jedoch bei seiner Amtsführung die Beschlüsse der Gesundheitskommission, soweit die letzteren nicht auf Grund des § 40 Abs. 2 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856 vom Oberbürgermeister aufgehoben sein sollten, unweigerlich zu befolgen.

Die von dem Oberbürgermeister für den Wohnungsinspektor erlassene Geschäftsanweisung vom 6. Oktober 1899 wird durch diese Bestimmung nicht berührt.

§ 3. Der Gesundheitskommission liegt ob, den Wohnungsinspektor zu kontrollieren, ohne seine Zuziehung oder unter seiner Zuziehung einzelne Wohnungen selbst zu besuchen oder durch die für den Bezirk bestehende Unterkommission besuchen zu lassen, sowie den Wohnungsinspektor in jeder geeignet erscheinenden Weise in seiner Arbeit zu unterstützen.

§ 4. Die Gesundheitskommission muß in jedem Falle gehört werden bei Maßnahmen des Wohnungsinspektors oder der Verwaltung, durch welche:

1. vorhandene Mängel ohne Abänderung bestehen bleiben sollen,
2. zur Beseitigung vorhandener Mängel eine länger als 4 Wochen dauernde Frist gewährt werden soll,
3. zur Beseitigung vorhandener Mißstände das polizeiliche Zwangsverfahren eingeleitet werden soll.

Dieselbe ist befugt, die Erledigung einzelner dieser Geschäftszweige der Unterkommission des Bezirks zu übertragen.

§ 5. Über die Ausführung der Wohnungsbeaufsichtigung und alle sonstigen im Interesse der Verbesserung des Wohnungswesens getroffenen Maßnahmen oder auf diesem Gebiete gemachten Beobachtungen hat die Wohnungskommission alljährlich zum 1. Mai einen Bericht zu erstatten.

Der Bericht ist von dem Vorsitzenden und sämtlichen Mitgliedern, sowie dem Wohnungsinspektor zu vollziehen und dem Oberbürgermeister zu überreichen, welcher seine Drucklegung und Verteilung an die Stadtverordnetenversammlung, sowie, wenn angängig, seine Bekanntmachung durch die Tageszeitungen veranlassen wird.

§ 6. Dieser Gemeindebeschluß tritt sofort nach seiner Verkündigung in Kraft.

Essen, den 1. Juni 1901.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.

Von

Geh. Baurat J. Stübben, Köln.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Einleitung.

Stadterweiterungsthätigkeit im XIX. Jahrhundert. Die zweite Hälfte des abgelaufenen Jahrhunderts war eine Zeit des Städtebaues, wie frühere Jahrhunderte sie kaum jemals gekannt haben. Besonders trifft dies für Deutschland zu seit Gründung des Reichs. Während die Länder, welche das Deutsche Reich bilden, im Jahre 1850 etwa 35, im Jahre 1871 etwa 41 Millionen Einwohner besaßen, wurde deren Zahl im Jahre 1895 auf annähernd 52,2 Millionen ermittelt und betrug nach der Volkszählung im Jahre 1900 etwa 56,3 Millionen. Versteht man unter Landbevölkerung die Einwohnerschaft der Orte von weniger als 2000 Seelen, so ist diese ziemlich unverändert stehen geblieben; dagegen hat sich die Stadtbevölkerung vermehrt von etwa 9 Millionen in 1850 auf 15 in 1871, auf 26 in 1895 und auf 30 Millionen im Jahre 1900. Bei genauer Betrachtung ist hierbei zu berücksichtigen, daß viele Orte durch ihr Wachstum aus der Landklasse in die Stadtklasse übergetreten sind; läßt man dies bei unseren nur annähernd richtigen Zahlen außer Ansatz, so darf man sagen, daß seit Gründung des Reichs die Zahl der deutschen Städtebewohner sich fast genau verdoppelt hat, daß also in den letzten dreißig Jahren Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume für ebenso viele Stadtbewohner geschaffen werden mußten, als im Jahre 1871 überhaupt vorhanden waren.

Die Stadterweiterungsthätigkeit in der zweiten Hälfte des XIX. Jahrhunderts beträgt etwa das Doppelte des Bestandes am Schluß der ersten Hälfte. Rechnet man durchschnittlich 250 Seelen auf ein Hektar, so finden sich für den Zuwachs von 21 Millionen Stadtbewohner 84 000 Hektar bebautes Stadterweiterungsgelände[1].

[1] Vgl. Katalog der Deutschen Ingenieur-Ausstellung auf der Weltausstellung in Chicago-Berlin bei Jul. Springer 1893 S. 1—6.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bisherige Stadterweiterungsentwürfe. Diese sehr umfangreiche Stadterweiterungsthätigkeit ist teils mit, teils ohne Plan vor sich gegangen. Besonders in kleinen und mittleren Städten vollzog sich der Anbau zumeist vorwiegend an den vorhandenen Landstraßen und Wegen, an welchen von Fall zu Fall die Baufluchtlinie seitens der zuständigen Behörde angegeben wurde. Die mit der planlosen Erweiterung gemachten üblen Erfahrungen führten allmählich in allen Städten, die sich in einer regen Entwicklung erfreuten, die Erkenntnis herbei, daß ein einheitlicher Bebauungsplan für die ganze Stadtumgebung unentbehrlich sei. Manchen Groß- und Residenzstädten hat es an einem solchen Plane in Gestalt eines Erweiterungsschemas von alters her nicht gefehlt. Der Ausdruck „Schema" ist hier absichtlich gebraucht, um anzudeuten, daß es sich bei diesen älteren Bebauungsplänen in der Regel nicht um technisch, künstlerisch und social durchdachte Entwürfe handelte. Auch der Mehrzahl der in den abgelaufenen Jahrzehnten aufgestellten Stadterweiterungspläne wird man diese Eigenschaft nicht beimessen können. Das liegt an zwei Gründen. Erstens mußte die Erfindung und Ausführung der Bebauungspläne, besonders in kleineren und mittleren Städten, vielfach von Kräften geleistet werden, welche weder technisch noch künstlerisch, weder durch Studium noch durch Erfahrung der Aufgabe gewachsen waren; und zweitens war diese Aufgabe in ihren Grundlagen und Zielen überhaupt nicht wissenschaftlich oder praktisch erklärt. Noch heute beschäftigt die Feststellung der Grundsätze, die beim Entwurf und bei der Ausführung von Städteerweiterungen zu befolgen sind, zahlreiche Geister in Deutschland wie im Auslande.

Technisch-künstlerische Bestrebungen. Die Werke von Baumeister[2] über Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung aus dem Jahre 1876 sowie von K. Sitte[3] über Städtebau nach künstlerischen Gesichtspunkten von 1889 sind bahnbrechend

[1] R. Baumeister: Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin 1876 bei Ernst u. Korn.

Derf.: Deutsche Zeit- und Streitfragen, Heft 7, Moderne Stadterweiterungen, Hamburg 1887 bei J. F. Richter.

Derf.: Handbuch der Baukunde. Städtisches Straßenwesen und Städtereinigung, Berlin 1899 bei E. Toeche.

[2] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1889 bei Karl Gräser.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gewesen. Auch der Verfasser dieses Berichtes[1], ferner Essenwein[2], Orth[3], v. Rößler[4], Mayreder[5], Buls[6], Kreyssig, Peters, Plüddemann[7], Otto Wagner[8], K. Hofmann, E. Genzmer[9], F. Genzner[10], Henrici[11], Ängeneyndt[12],

[1] J. Stübben: Handbuch der Architektur. Der Städtebau, Darmstadt 1890 bei A. Bergsträßer.

Derf.: International Engineering Congress Chicago 1893, papers read before division A Civil Engineering. Part. I. S. 718. Principles for laying out cities.

Derf.: Alte Stadtanlagen. Deutsche Bauztg. 1894 S. 608.

Derf.: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, Festrede, Berlin 1895 bei Wilh. Ernst u. Sohn.

Derf.: Stadterweiterung von Emden. Deutsche Bauztg. 1896 S. 573 ff.

Derf.: Der Baulinienplan für die Altstadt Wien, Deutsche Bauztg. 1896 S. 501 ff.

Derf.: Oeuvre de l'art public. Premier congrès international à Bruxelles 1898. S. 89. Quels sont, dans les conditions sociales modernes, les principes rationels à suivre pour la création de quartiers nouveaux et pour l'édification de monuments d'architecture ou de sculpture et des constructions tant publiques que privées? Lüttich bei Aug. Bénard.

[2] A. Essenwein: Die Kriegsbaukunst (Teil des Handbuchs der Architektur), 1889. Darmstadt bei A. Bergsträßer.

[3] Aug. Orth: Entwurf zu einem Bebauungsplan für Straßburg, Leipzig 1878 bei E. A. Seemann.

[4] G. v. Rößler: Zur Bauart deutscher Städte, Deutsche Bauztg. 1874 S. 153.

[5] K. Mayreder: Über Wiener Stadtregulierungsfragen, Wien 1895 bei Alex. Dorn.

Derf.: Der Entwurf der Wienzeile von Schönbrunn bis zum Stadtpark in Wien, Deutsche Bauztg. 1895 S. 409 ff.

Derf.: Das Projekt einer Villenkolonie auf der Gutsbesitzung Cobenzl. Wien 1899, Selbstverlag.

[6] Ch. Buls: Esthétique des villes, Brüssel 1894 bei Bruylant-Christophe et Cie.

Derf.: La construction des villes, Brüssel 1895 bei E. Lyon-Claesen.

[7] Plüddemann: Vorschläge für die Verschönerung moderner Stadtanlagen im Bebauungsplan, Deutsche Bauztg. 1894 S. 5.

[8] Otto Wagner: Artis sola domina necessitas. Erläuterungsbericht zu einem General-Regulierungsplan für Wien. Wien 1894 bei Friedrich Jasper.

[9] E. Genzmer: Die städtischen Straßen. Stuttgart 1897 bei A. Bergsträßer.

Derf.: Über moderne Straßenanlagen, Deutsche Bauztg. 1899 S. 363.

Derf.: Anlage einer inneren Ringstraße in Halle a. S., Deutsche Bauztg. 1896 S. 33 ff.

[10] F. Genzmer: Die Entwicklung des Städtebaues und seine Ziele in künstlerischer Beziehung. Aufsatz im Technischen Gemeindeblatt 1900 S. 49.

(Anmerkungen 11 und 12 nächste Seite.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Theodor Fischer[1], Abendroth[2], Göcke[3] u. a. sind in Büchern, Entwürfen und Aufsätzen bestrebt gewesen, technische und künstlerische Grundsätze für moderne Stadterweiterungen aufzustellen und vorbildliche Beispiele zu geben.

Gleichzeitig bildete die mit dem Stadterweiterungswesen eng verknüpfte Wohnungsfrage den wiederholten Gegenstand der Beratung in technischen, socialen und hygienischen Vereinen, besonders im Verbande deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine, im Verein für Socialpolitik, im Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und mehr noch im Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege.

Dem Verbande d. A. u. J. V. verdanken wir die ersten „Grundsätze für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen Beziehungen" vom Jahre 1874[4], eine Beratung über die Behandlung von Wasserläufen im Stadterweiterungsgelände vom Jahre 1880[5], eine Denkschrift über Grundstücksumlegung und Zonenenteignung vom Jahre 1897 und zahlreiche Berichte und Anregungen in den bei Gelegenheit der Verbandsversammlungen erschienenen Werken: Berlin und seine Bauten, Köln und seine Bauten, Hamburg und seine Bauten, Leipzig und seine Bauten, Straßburg und seine Bauten, Bremen und seine Bauten, Freiburg und seine Bauten.

---

[11] K. Henrici: Konkurrenzentwurf zur nordwestlichen Stadterweiterung von Dessau. Aachen 1890 bei C. Mayer. Derf.: Von welchen Gedanken sollen wir uns beim Ausbau unserer deutschen Städte leiten lassen? Trier bei Fr. Lintz, 1894. Derf.: Einiges zur Beachtung bei Anlagen von Straßen und Plätzen auf unebenem Gelände. Deutsche Bauztg. 1894 S. 501.

[12] Aengeneyndt: Stadterweiterung von Einbeck. Deutsche Bauztg. 1896 S. 97. Derf.: Durchführung eines Teiles des Bebauungsplans im nördlichen Stadtteil Hannovers. Technisches Gemeindeblatt 1899 S. 241.

[1] Ein Entwurf zur Bebauung der Kohleninsel in München von Theodor Fischer, Deutsche Bauztg. 1900 S. 185. 193. 197.

[2] Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz, Sonderabdruck aus den Allgem. Vermessungsnachrichten 1900. Derf.: Die künstlerische Seite der Bebauungspläne, Zeitschr. f. Vermessungswesen 1901 S. 78 ff. Ferner: Der Landmesser im Städtebau, Berlin bei Paul Parey 1901.

[3] Th. Göcke: Der Bebauungsplan von Eisenach. Deutsche Bauztg. 1899 S. 202 ff.

Derf.: Über die Gestaltung von Bebauungsplänen in socialer und künstlerischer Hinsicht. Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 363. Deutsche Bauztg. 1900 S. 89. Ferner: Städtebaufragen mit besonderer Beziehung auf Berlin, Deutsche Bauztg. 1901 S. 226 ff.

[4] Siehe Deutsche Bauztg. 1874, S. 337—346.

[5] Siehe Deutsche Bauztg. 1880, S. 434—435.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gesundheitliche Bestrebungen. Der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat auf seinen Versammlungen zu München 1875, Freiburg i. B. 1885, Straßburg 1889, Würzburg 1893, Magdeburg 1894, Stuttgart 1895 und Trier 1900 die Wohnungsfrage im Zusammenhange mit Stadtbauplan und Bauordnung vorwiegend vom gesundheitlichen Standpunkte behandelt und das Ergebnis seiner Beratungen in sog. Thesen gekleidet, die in den ersten Heften der auf das Versammlungsjahr folgenden Jahrgänge der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege veröffentlicht worden sind.

Daneben sind eine Reihe von Einzelarbeiten aus dem Gebiete der Stadterweiterungshygiene zu nennen: besonders: Teile von Sanders' Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege 1877 und 1885, C. Flügges Anlage von Ortschaften im Handbuch der Hygiene und Gewerbekrankheiten von Pettenkofer und Ziemßen 1882, J. Stübbens Hygienische Grundsätze für die Erweiterung und den inneren Ausbau der Städte in den Verhandlungen des internationalen Hygiene-Kongresses zu London 1890, sowie desselben Verfassers Hygiene des Städtebaus im Weylschen Handbuch der Hygiene 1896. Zu erwähnen ist auch Arnould und Rochards Hygiène urbaine in der Arnouldschen Encyclopédie d'hygiène et de médicine publique, Paris 1891.

Wirtschaftlich-sociale Bestrebungen. Der wirtschaftlich-sociale Teil des Stadterweiterungswesens umfaßt, in engem Zusammenhange mit Technik und Hygiene, namentlich die Bodenfrage mit Einschluß von Umlegung, Zusammenlegung, Enteignung und Erbpacht, den Einfluß des Stadtbauplans auf die Art der Bebauung und die mittelbare oder unmittelbare Beteiligung der Gemeinde an der Herstellung von Wohnungen. Da die Fragen der städtischen Bodenrente, der Bauordnung und der kommunalen Förderung des Wohnungsbaues zur getrennten Behandlung bestimmt sind, so sind hier nur zu erörtern die Bodenfrage im allgemeinen, die Bodenspekulation, die Umlegung, Zusammenlegung und Enteignung sowie der Zusammenhang zwischen Stadtbauplan und Bebauungsart. Dabei ist Bezug zu nehmen besonders auf die Schriften von R. Eberstadt, Städtische Bodenfragen 1894, A. Schäffle und P. Lechler, Nationale Wohnungsreform 1893 und 1895, J. Stübben, Enteignungsrecht der Städte 1894, die Vorträge von Adickes, Classen, Hinckeldeyn, Stübben und Küchler auf der Magdeburger und Stuttgarter Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1894 und 1895, Olshausen und Reincke, Wohnungspflege in England und Schottland

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1897[1], M. Brandts, Die Arbeiterfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung 1897[2], die Denkschrift des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieurvereine über Umlegung städtischer Grundstücke und Zonenenteignung 1897, endlich die Stuttgarter Schriften von Dr. Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, sowie von H. Rettich, Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte 1900.

Gesetzgebung. Auch die neuere deutsche Gesetzgebung hat sich mit Stadterweiterungsfragen verschiedentlich beschäftigt, so die Fluchtlinien- und Baugesetze in Preußen 1875, Hessen 1875 und 1881, Elsaß-Lothringen 1875, Hamburg 1892, Baden 1896, Sachsen 1900. Dazu kommen die gesetzgeberischen Anregungen der Freiburger und der Stuttgarter Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1885 und 1895, von Eger, Reinartz und Ottermann zur Abänderung des Preußischen Fluchtliniengesetzes 1893 und 1897, von Baumeister und Adickes 1893, die durch den Adickesschen Gesetzentwurf veranlaßten Schriften von Meyn 1893 und Merlo 1894 und viele andere Verlautbarungen in der technischen und juristischen Litteratur.

II. Technisch-künstlerische Entwicklung.

Begriff des Stadtbauplans. Unter dem „Stadtbauplan" einer Stadt versteht man den durch Lage- und Nivellementszeichnungen dargestellten, unter Umständen aus zahlreichen Einzelentwürfen bestehenden Gesamt-Entwurf der für die nähere Zukunft erforderlichen Neuanlagen und Verbesserungen in Bezug auf Straßen und freie Plätze, öffentliche Pflanzungen und Verkehrseinrichtungen, sowie in Bezug auf den Bedarf an Bauplätzen für öffentliche Gebäude, an gewerblichen Bauten, an Geschäftshäusern und Wohnungen für die verschiedenen Bevölkerungsklassen[3].

Ausdehnung des Planes. Was man unter „näherer Zukunft" zu verstehen habe, ist eine von Fall zu Fall zu beantwortende Frage. Das Preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 gebraucht diese unbestimmte Zeitangabe, indem es die Gemeinden ermächtigt, Bebauungspläne „nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft" festzustellen. Das Hessische Gesetz vom 30. April 1881 spricht von „umfassenderen Ortsbauplänen

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1897 S. 195.
[2] Arbeiterwohl XVII., Heft 1—3, 1897.
[3] Vergl. Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900 §§ 16—18.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

für ganze Orte oder Ortsteile". In dem vom Verbande deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine aufgestellten Grundzügen wird verlangt, daß der Städteerweiterungsentwurf „systematisch und deshalb in beträchtlicher Ausdehnung" zu behandeln sei. Im neuen Sächsischen Gesetz[1] vom 1. Juli 1900 heißt es nur: „Soll ein im wesentlichen noch unbebautes Gelände der Bebauung erschlossen werden, so bedarf es hierzu in der Regel eines ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplanes, doch kann ein solcher auch für bereits bebaute Gelände aufgestellt werden." Man wird im allgemeinen das Richtige treffen, wenn man den Plan für einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren bestimmt, oder wenn man die Verdoppelung der bebauten Stadtfläche in Aussicht nimmt. Gewisse Hauptlinien des Verkehrs werden den so gespannten Rahmen noch überschreiten.

Grundlagen des Plans. Die wichtigsten Grundlagen des Städtebaus sind der städtische Verkehr, die städtischen Wohnungen und die öffentlichen Bauanlagen.

Verkehr. Für den Verkehr kommen nicht bloß die bestehenden und neu anzulegenden Straßen in Frage, sondern auch Eisenbahnen und Wasserwege. Die wichtigsten Linien des Straßenverkehrs pflegen in radialer Richtung zu verlaufen, minder wichtig sind die peripherischen oder Ringlinien; hinsichtlich der Verkehrsbedeutung in der Mitte liegen die Diagonal- oder Schrägstraßen, welche durch unmittelbare Verbindung bedeutender Verkehrspunkte die Entfernungen kürzen.

Der Einfluß des Eisenbahnverkehrs auf den Stadtbauplan wächst mit der Größe der Stadt; es handelt sich dabei um den Fern- und Nahverkehr der Hauptbahnen, den Vorortverkehr der Kleinbahnen, den Ortsverkehr der Stadtbahnen und Straßenbahnen. Die Straßenbahnen und oft auch die nach außen führenden Kleinbahnen finden ihren nicht abgetrennten Platz auf der Straßenfläche; die Stadtbahnen folgen entweder den Straßenzügen, sei es in der Tiefe unter, sei es in der Höhe über der Straßenfläche (Tiefbahnen, Unterpflasterbahnen, Hochbahnen, Schwebebahnen), oder sie durchschneiden die Baublöcke und unter- oder überkreuzen die Straßen als selbständige Verkehrskörper gleich den Hauptbahnen. Es liegt auf der Hand, wie sehr alle diese Bahnanlagen den Stadtbauplan nach Anordnung und Höhenlage beeinflussen. Auch zwischen den Wasserwegen, seien es schiffbare Flüsse und sonstige natürliche Gewässer, seien es künstliche Kanäle, und dem Straßennetz herrschen

[1] K. Rumpelt: Das allgem. Baugesetz für das Königreich Sachsen, § 15. Leipzig 1900 bei Roßberg & Berger.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die engsten Beziehungen, da die Landeplätze, Ladestraßen, Häfen, Brücken u. s. w. in den Gesamtplan sich organisch einfügen müssen.

Wohnungen. Die städtischen Wohnungen unterscheiden sich voneinander in drei Richtungen, nämlich nach der socialen Lage der Bewohner, der Zahl der Wohnungen im Hause und der Stellung des Hauses auf dem Grundstück. In ersterer Hinsicht spricht man von herrschaftlichen, bürgerlichen und Arbeiterwohnungen. Nach der Zahl der Wohnungen kommen Einfamilienhäuser, kleine Miethäuser und Massenmiethäuser in Frage. Nach der Bebauung des Grundstücks finden wir die geschlossene, die halboffene und die offene Bauweise (auch Reihenbau, Gruppenbau, Landhausbau genannt). Die Ansprüche an Straßenausbildung und Blockteilung sind verschieden, je nachdem die verschiedenen Fälle dieser dreifachen Unterscheidung zur Anwendung kommen; ein guter Stadtbauplan hat diese Ansprüche zu berücksichtigen.

Öffentliche Gebäude. Nicht minder beeinflussen den Bebauungsplan die öffentlichen Bauanlagen, seien es solche mehr gewerblicher Art wie Schlachthöfe, Markthallen, Wasser- und Lichtwerke u. dgl., seien es Monumentalbauten wie Kirchen, Theater, Museen, Gerichts- und Verwaltungsgebäude, höhere Schulen u. s. w. Die Erkenntnis, wie wichtig es aus künstlerischen und praktischen Gesichtspunkten ist, möglichst innige Beziehungen zwischen dem Stadtbauplan und den öffentlichen Gebäuden, vorhandenen und zukünftigen, festzusetzen und namentlich geeignete Bauplätze für Monumentalbauten im Bebauungsplane, so weit als eben möglich, vorzusehen, hat in den letzten Jahrzehnten große Fortschritte gemacht. Die Akademie des Bauwesens in Berlin hat hierauf, wie auf andere Stadterweiterungsfragen, durch ihre allgemeinen Grundsätze für Städtebau vom 18. Februar 1898 einen fördernden Einfluß ausgeübt[1].

Systeme Man pflegte früher von „Systemen" des Straßennetzes zu sprechen: vom Rechtecksystem, vom Dreiecksystem, vom Radialsystem und sonstigen auf geometrische Muster zurückführenden künstlichen Bildungen. In Amerika herrscht dieser Schematismus heute noch. In Europa und besonders in Deutschland hat man immer mehr gelernt, die natürlichen Vorbedingungen der Örtlichkeit auf den Stadtbauplan einwirken zu lassen, obschon man bei der Unterteilung der Baublöcke der leichten Bebauung wegen thunlichst Rechteckfiguren zu erzielen sucht. So kann man von einem „natürlichen Stadterweiterungssystem" sprechen, indem alle baulichen Anordnungen,

[1] Gutachten der königl. Akademie des Bauwesens über die bauliche Entwicklung der Stadt Berlin nach künstlerischen und technischen Gesichtspunkten. Centralbl. d. Bauverwaltung 1898 S. 231 und 252. Techn. Gemeindeblatt 1898 S. 89.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wiewohl ihrer Natur nach künstlich, sich den natürlichen Gegebenheiten innig anzuschließen suchen. Es entsteht mithin eine Zwischenstufe zwischen derjenigen Art des Anbaus, welche dem Belieben des Einzelnen und gelegentlichen, nicht auf einen allgemeinen Plan sich stützenden Einwirkungen der Behörde entspringt, und jenen obengenannten schematischen Bausystemen. Die malerischen krummlinigen Städte des frühen Mittelalters sind auf die erstere, die nach geometrischer Regelmäßigkeit eingerichteten Städtegründungen des späteren Mittelalters sind auf die letztere Art entstanden[1]. Unsere neuesten Stadterweiterungen suchen die Mitte einzuhalten: mit dem Anschluß an die Natur soll sich verbinden der allgemeine, wohldurchdachte Plan der Verkehrsanlagen, insbesondere der radialen, diagonalen und Ringstraßen, die künstlerische Anordnung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Gebäuden und zugleich die Gruppierung der Stadtteile nach ihren verschiedenen Bestimmungen.

Verschiedenartige Baubezirke. Die verschiedenartige Behandlung der Stadtteile ist in ihrer technischen und socialen Bedeutung in jüngster Zeit immer mehr als wichtig erkannt worden.

In technischer Beziehung ist die verschiedenartige Bebauung auch von maßgebendem Einfluß auf die Gestaltung der Straßen und des Straßennetzes. Die vier- oder fünfgeschossige Überbauung des Geländes mit großen Miethäusern beansprucht der Belichtung und Lüftung wegen breite Straßen, und zwar soll die Breite nicht geringer sein als die Gebäudehöhe, ferner mittelgroße Blöcke und viele Straßen, um möglichst zahlreichen Wohnungen den Vorteil der Lage an der Straße zu sichern. Für das weniger hohe Einfamilienhaus oder das kleinere Mietshaus genügen Straßen von geringerer Breite; für das Einfamilienhaus besserer Art bedarf es ferner, um Platz für Gärten zu gewinnen, größerer Baublöcke, d. h. tieferer Grundstücke. Für das Arbeiterwohnhaus, auch für das mehrschossige aus mehreren Wohnungen bestehende, sind Blöcke von geringer Tiefe vorzuziehen, um das Entstehen von Hintergebäuden zu verhüten. Geschäftsstraßen können keine Vorgärten gebrauchen; diese sind dagegen sehr zweckmäßig und angenehm in reinen Wohnstraßen. Die offene Bebauung hat gesundheitliche und schönheitliche Vorzüge; zwischen ihr und dem geschlossenen Reihenbau liegt die halboffene Bauart, bestehend aus Gruppen von zwei, drei oder mehr zusammenhängenden Häusern. Fabrikviertel verlangen breite Straßen mit Anschluß-

[1] J. Stübben: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, Berlin 1895, S. 9. A. Essenwein: Handbuch der Architektur, die Kriegsbaukunst, 1889, S. 30. Dr. J. Fritz: Deutsche Stadtanlagen, Straßburg 1894.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gleisen, die in den Straßen oder in den Blöcken liegen können, mit Hauptbahnen und Wasserwegen.

Die sociale Bedeutung der verschiedenartigen Behandlung der Stadtteile ist in der Wohnungsfrage begründet. Es handelt sich um die Ermöglichung und Erleichterung der Errichtung kleiner Häuser an Stelle der Massenmiethäuser durch thunlichste Sonderung breiter Verkehrsstraßen und schmaler Wohnstraßen, sowie durch Schaffung kleiner Blöcke mit kleinen Grundstücken, die auch von Angehörigen des Mittelstandes erworben, bebaut und besessen werden können. Ferner um thunlichste Absonderung der großgewerblichen Anstalten von den eigentlichen Wohnvierteln behufs Förderung der Annehmlichkeit, Ruhe und Gesundheit des Wohnens[1].

So weisen technische und sociale Erwägungen darauf hin, daß die einzelnen Teile eines Stadterweiterungsplanes verschiedenartig zu entwerfen, daß verschiedenartige Baubezirke (oder Bauzonen) festzustellen sind, und daß der Entwerfer bei der Aufstellung und Durchbildung des Planes die Zweckbestimmung der einzelnen Planausschnitte nach Möglichkeit zu ermitteln und zu berücksichtigen hat[2].

Die Baublöcke unterscheiden sich nach Größe und Form. Geringe Blocktiefen sind, wie bereits angedeutet wurde, erwünscht für Arbeiterwohnungen, für die Einzelhäuser der unteren Klassen und für Miethäuser, damit Hintergebäude und insbesondere Hinterwohngebäude und tiefe Flügelbauten vermieden werden. Mittlere Tiefen sind geeignet für die Einfamilienhäuser des Mittelstandes, für Geschäftshäuser und große Miethäuser. Große Tiefen werden beansprucht von herrschaftlichen Wohnungen, namentlich bei offener Bauart, und von Fabrikbauten. So wechselt die Blocktiefe, d. h. die doppelte Baustellentiefe, etwa von 36 bis 150 m. Die Blocklänge pflegt etwas das $1^1/_2$- bis 2-fache der Tiefe zu betragen. Für die Einteilung und Bebauung ist die rechteckige oder annähernd rechteckige Gestalt der Blöcke am passendsten. Allein durch die Befolgung der natürlichen Ortsverhältnisse, die Beibehaltung vorhandener Wege, die Einlegung von Diagonalstraßen und die Ersteigung von Anhöhen entsteht in vielen Fällen ein Zwang, von der ungefähren Rechteckfigur abzuweichen, stumpfe und spitze Blockwinkel an-

[1] E. Farkas: Das Problem der Fabrikstadtteile. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1900, S. 459.

[2] J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1900, S. 537. Ferner J. Stübben: Stadtbauordnung und Stadtbauplan mit Rücksicht auf gute und billige Wohnungen. Techn. Gemeindeblatt 1898 Nr. 18. F. v. Gruber: Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen, Wien 1893 bei Alfred Hölder S. 10 u. 14.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zuwenden und sogar reine Dreieckblöcke anzuordnen. Man darf die Nachteile der Spitzwinkligkeit nicht übertreiben; denn durch die Abkantung der spitzen Winkel entstehen Bauplätze, welche ein geschickter Architekt sehr wohl bebauen kann und die oft wegen des geschäftlichen Vorzugs ihrer Lage sehr gesucht sind.

Straßen. Von den Straßen sind für den Verkehr und den Geschäftsbetrieb am wichtigsten die Radialstraßen. Die in der Ringrichtung verlaufenden Straßen sind vorzugsweise für Wohnhäuser geeignet, und zwar um so vornehmere Wohnungen, je schöner und reicher die Ringstraßen ausgestattet sind. Das Netz der radial und ringförmig verlaufenden Straßen erhält seine Vervollständigung für die Verkehrsbedürfnisse durch die Einlegung von Diagonalstraßen, welche Hauptknotenpunkte miteinander verbinden; um die Blöcke nicht zu sehr zu zerschneiden, sind die Diagonalen auf die wirklich notwendige Zahl einzuschränken. Große Durchgangsstraßen in radialer, peripherischer und diagonaler Richtung sind, besonders für den Verkehr der Straßenbahnen, um so nötiger, je ausgedehnter die Stadt ist. Die Unterteilung der verbleibenden Bebauungsfelder geschieht vorwiegend nach dem Rechtecksystem, um die Bebauung zu erleichtern und ruhige Wohnstraßen zu erzielen. Die Straßenbreite hängt nicht nur vom Verkehr ab, sondern noch mehr von hygienischen Anforderungen. Insoweit der Verkehr maßgebend ist für die Bestimmung der Straßenbreite, kommen Straßenbreiten von sehr großer Verschiedenheit in Frage, schon von 7 m für die stille Wohnstraße bis zu 70 m für die verkehrreichste, mit Bahngleisen, Reitwegen, Baumreihen u. s. w. ausgestattete Hauptstraße[1].

Die städtische Straße besteht mindestens aus einem Fahrwege mit zwei seitlichen Bürgersteigen; als kleinste Maße sind 5 m für den Fuhrweg, auf welchem zwei Fuhrwerke sich müssen begegnen können, und 1 m für jeden Bürgersteig, also zusammen 7 m zu betrachten. Der Bestimmung der Fahrdammbreite wird zunächst die Breite eines Fahrstreifens, d. h. eines Fuhrwerkes nebst Spielraum, von 2,5 m zu Grunde gelegt. Sollen die Bürgersteige mit Baumreihen bepflanzt werden, so müssen sie wenigstens 6—7 m breit sein, damit die Baumkronen Raum zur Entwicklung finden; die Gesamtbreite wird hierdurch auf mindestens 20 m, besser 22 m gebracht. Bei einer Straßenbreite von 25 m beginnt die Möglichkeit, in der Mitte der Straße einen von Bäumen eingefaßten Fußweg (Mittelallee) oder Reitweg anzulegen. Bei 35 m Breite und mehr kann der Mittelweg zweiteilig, also mit 3 Baumreihen geschmückt werden. Auch kann man mit einer Mittelallee seitliche Baumreihen auf den Bürgersteigen verbinden. Von den auf solche Weise

[1] Vergl. Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 18 c.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bei Straßen bis zu 100 m Breite und mehr entstehenden verschiedenen Straßenstreifen können die einen ausschließlich als Fußwege, andere als Reitweg oder Radfahrweg, für Straßenbahngleise oder für allgemeine Fahrzwecke bestimmt werden. So kann in der Anordnung des Querprofils breiter Straßen eine große Mannigfaltigkeit Platz greifen, die noch gesteigert wird durch Rasenbänder oder Gartenfelder. Es ist zweckmäßig und schön, jeder Straße oder Straßenecke diejenige Anordnung zu geben, die nach örtlichen Verhältnissen für sie am passendsten ist. Vorgärten sind schmuckhaft und gesundheitlich vorteilhaft, für Geschäftsstraßen aber ungeeignet.

In ebenem Gelände ist es naturgemäß, eine Straße geradlinig und mit gleichbleibender Breite anzuordnen[1], sofern nicht örtliche Gegebenheiten die Änderung der Richtung und die Ungleichheit der Breite als zweckmäßig erscheinen lassen. Eine Breitenvermehrung ist z. B. angezeigt vor öffentlichen Gebäuden oder an Denkmälern oder bei der Vereinigung mit anderen Straßen, eine mäßige Breitenbeschränkung kann als zulässig gelten auf Brücken, in Unterführungen u. s. w. mit Rücksicht auf das an solchen Stellen fortfallende Bedürfnis, daß Fuhrwerke zum Auf- und Abladen müssen halten können. In hügeligem Gelände ist die krummlinige Strecke gegeben, sobald es sich darum handelt, unter Berücksichtigung der Höhenkurven mit mäßigen Steigungsverhältnissen auszukommen. Die Frage, ob eine Straße gerade oder krumm, ob sie gleichbreit oder ungleichbreit sein soll, ist aber nicht bloß von solchen praktischen Erwägungen abhängig; es kommen auch schönheitliche, künstlerische Gesichtspunkte in Frage[2]. Eine sehr lange, gerade und gleichbreite Straße wirkt einförmig und langweilig[3]; die Längenbeschränkung durch Biegung oder Knickung, die Versetzung der Richtung und die abwechselnde Gestaltung der Breite kann daher auch aus Schönheitsrücksichten geboten sein. Ebenso ist die absichtliche Krümmung der Straßenachse und unregelmäßige Gestaltung der Straßenwandung oft geeignet, den Anblick der Straße zu verschönern; allerdings entzieht sich die konvex gekrümmte Straßenwandung dem Anblick, desto vorteilhafter und wechselvoller aber stellt sich die hohl gebogene Straßenseite dar[4]. Die angemessene

[1] Otto Wagner: Artis sola domina necessitas. Erläuterungsbericht zu einem Generalregulierungsplan für Wien. Wien 1894 S. 14—22.

[2] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 91. J. Stübben: Der Städtebau, S. 72.

[3] Ch. Buls: Esthétique des villes, S. 16—17.

[4] J. Stübben: Der Städtebau S. 72 und Zeitschrift des hannöverschen Architekten- und Ingenieurvereins, 1878 Bl. 743. Ch. Buls: La construction des villes, S. 23.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mischung des Geraden und Krummen und die individuelle Behandlung jeder einzelnen Straße ist daher künstlerischer Grundsatz [1].

Die Schönheit des Anblicks einer Straße ist auch abhängig von dem Nivellement derselben. Ein Höhenrücken in einer geraden Straße wirkt häßlich, weil für das Auge des Beschauers die Gegenstände jenseits des Rückens mit ihren unteren Teilen verschwinden und die Straße in der Luft zu endigen scheint [2]. Eine gerade Gefällslinie ist schönheitlich neutral wie eine gerade Straßenrichtung; eine sanfte Thalsenkung im Straßengefälle wirkt dagegen schön, ähnlich wie die hohl gebogene Straßenwandung. Die konvexen Gefälle sind deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden, die konkaven zu bevorzugen; letztere sind auch geeignet, den Anblick langer, gerader Straßen angenehm und abwechselnd zu gestalten [3].

Straßenkreuzungen und -Verzweigungen. Wie für die Blockform, so ist auch für den Verkehr die wünschenswerteste Straßenkreuzung die rechtwinkelige, weil auf der spitzwinkeligen Kreuzungsfläche der Konflikt der sich kreuzenden Bewegungslinien einen längeren Raum, also eine längere Zeit einnimmt. Die gewöhnliche Straßenkreuzung besteht aus vier Armen; die bloße Straßenabzweigung hat drei Arme und weist eine geringere Zahl von Bewegungskonflikten, hauptsächlich aus Richtungsüberschneidungen bestehend, auf. Man hat deshalb vorgeschlagen, den Verkehr dadurch zu erleichtern, daß man zwei Arme einer Kreuzung gegen einander versetzt, also die Kreuzung in zwei bloße Abzweigungen aufteilt [4]. Allein die Erwägung, daß dadurch in Wirklichkeit keine Richtungsüberschneidung erspart und daß andererseits die Konfliktstelle bedeutend vergrößert werden würde, hat die Unrichtigkeit des Vorschlages nachgewiesen [5]. Derartige Versetzungen können aus ästhetischen Gründen erwünscht sein, dem Verkehr sind sie in der Regel hinderlich.

---

[1] Vergl. Zeitschr. des österr. Ing. u. Arch.-Vereins, 1893 S. 441. Ferner: Vortrag von Plüddemann, Deutsche Bauztg. 1894 S. 5. J. Stübben: Oeuvre de l'art public, premier congrès international, Brüssel 1896 S. 89—93. F. Genzmer: Die Entwicklung des Städtebaues und seiner Ziele in künstlerischer Beziehung, Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 49. Vergl. besonders auch den Großherzogl. Hessischen Ministerialerlaß über Bebauungspläne vom 28. Dezember 1899.

[2] Vergl. J. Stübben: Der Städtebau, 1890 S. 78—80. K. Henrici, Deutsche Bauztg. 1894 S. 501.

[3] Oeuvre de l'art public (siehe oben), 1896, S. 91.

[4] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 100—101 und 150—151.

[5] Deutsche Bauztg. Über einige Fragen der Städtebaukunst, 1891, S. 122 und 150.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ist der Verkehr um die Ecke stark, so empfiehlt es sich, spitzwinkelige und rechtwinkelige Block-Ecken abzukanten, um den Krümmungshalbmesser der Fahrrichtungen zu vergrößern und um das Aufeinanderprallen der um die Hausecke sich begegnenden Fußgänger zu verhüten. Es ist indes zu berücksichtigen, daß zwar die Abkantung der spitzwinkligen Ecken architektonisch geboten, aber die Abkantung von rechtwinkligen und stumpfwinkligen Ecken künstlerisch meist unerwünscht ist; die Abkantung ist deshalb nur an solchen Ecken und insoweit vorzuschreiben, als der Verkehr es wirklich verlangt, was bei stumpfwinkligen Blockecken selten der Fall sein wird, im übrigen aber dem Ermessen des Bauherrn zu überlassen. Der letztere wünscht oft die Abkantung, um den für ein Geschäftshaus vorteilhaften Eingang auf der Straßenecke zu erlangen. An Stelle der geradlinigen Abkantung kann die Abrundung treten.

Im Stadtbauplan treten mitunter, durch die Ortsverhältnisse bedingt, fünf- und sechsarmige Kreuzungen auf. Sie sind an sich wegen der Vermehrungen der Überschneidungen nicht erwünscht und deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden, verdienen aber mitunter aus örtlichen Gründen den Vorzug vor der Auflösung in zwei oder drei Kreuzungs- bezw. Abzweigungsstellen. Sechsarmige Kreuzungen nehmen, wenn sie nötig sind, zweckmäßig die Form eines Platzes, d. h. eines Verkehrsplatzes an. Auch ist es in der Regel ratsam, die verschiedenen Straßenarme nicht auf denselben Mittelpunkt zuzuführen und nicht in gerader Richtung über die Kreuzung fortzusetzen, sondern die Richtungen mehr oder weniger zu verschieben.

Plätze. Die freien Plätze dienen verschiedenartigen Zwecken sowohl in praktischer als in künstlerischer Hinsicht[1]. Die einen dienen als öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsplätze); die anderen sollen im Gegenteil in der Hauptsache den Verkehrsbewegungen entzogen werden, um für Verkaufszwecke, zur Bepflanzung oder zum Spiel benutzt zu werden (Marktplätze, Gartenplätze, Spielplätze, oder allgemein: Nutzplätze). Die dritte Art der freien Plätze ist endlich diejenige, welche dazu dient, einem wichtigen Gebäude die gewünschte freie und künstlerisch bevorzugte Lage zu geben (Architekturplätze); es ist nicht ausgeschlossen, daß diese Plätze zugleich zu einer der beiden erstgenannten Arten gehören.

Die Verkehrsplätze sind nichts anderes als erweiterte und besonders ausgebildete Straßenkreuzungen und Straßenverzweigungen[2]. Sie sind bei

[1] J. Stübben: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, S. 16—17.

[2] Oeuvre de l'art public, premier congrès international à Bruxelles, 1898, S. 91. Der Städtebau, 1890, S. 141—206.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

starkem Verkehr zu empfehlen, sobald mehr als vier Straßenzüge zusammentreffen. Ist dies auch, wie schon erwähnt, an sich nicht erwünscht, so verlangen doch manche Punkte eines Stadtbauplans die Verzweigung von mehr als vier Richtungen, z. B. Bahnhofsvorplätze, Stadtthore, Brückenköpfe und ähnliche Knotenpunkte des Verkehrs. Die Erweiterung der freien Fläche, die Sicherung der Fußgänger durch erhöhte Bürgersteiginseln, die Teilung der Fläche mittels Pflanzungen, Springbrunnen u. dergl., endlich die Nichtzusammenführung der verschiedenen Richtungen auf *einen* Punkt, das sind Mittel, welche dazu dienen, die Verkehrslinien trotz des gemeinsamen Ursprungs oder Zieles möglichst voneinander zu trennen[1]. Die Haupteigenschaft eines Platzes im künstlerischen Sinne, nämlich die geschlossene Umrahmung, fehlt solchen Verkehrsplätzen. Nichtsdestoweniger lassen sie sich durch gärtnerischen und monumentalen Schmuck, durch architektonische Ausbildung und Abwägung der Gebäude, auch durch eine malerisch-unregelmäßige Gestaltung der Platzfläche zu schönen Bestandteilen einer Stadt erheben[2].

Die *Nutzplätze* werden meist mit Baumreihen oder Gartenanlagen versehen. Mit oder ohne Baumreihen können sie für Marktzwecke, für Versammlungen (Festzüge), zum Spazierengehen (Musik) oder zum Kinderspiel dienen. Gärtnerisch verschönert, dienen sie in angenehmer Weise zur Erholung im Freien, und zugleich bieten die sie umrahmenden Straßen eine freundliche, freie Lage für Wohnungen dar.

Die *Architekturplätze* bilden die vornehmsten Örtlichkeiten der Stadt. Sie werden entweder an einer oder an mehreren Seiten von Monumentalbauten eingerahmt; oder ein Teil des Platzes wird selbst mit einem Monumentalbau besetzt, so daß an einer oder an mehreren Seiten des letzteren eine freie Platzfläche übrig bleibt. So können die verschiedenartigsten Platzbildungen entstehen vom einfachen, schmucklosen Vorplatz (der aus einer bloßen Straßenerweiterung bestehen kann) bis zur reichsten Platzgruppe[3]. In allen Fällen ist die Beziehung der freien Fläche zu einem oder mehreren bedeutungsvollen Bauwerken das Wesentliche dieser Architekturplätze. Wichtig ist einerseits die Erzielung passender Sehabstände zur Betrachtung des Bauwerks und andererseits die möglichst geschlossene Um-

[1] Fritz Wolff: Über alte und moderne Straßenvermittelungen und Verkehrsplätze, Deutsche Bauztg. 1899 S. 234 und 258.

[2] Ch. Buls: Esthétique des villes, S. 24.

[3] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 62 ff. K. Henrici: Von welchen Gedanken sollen wir uns beim Ausbau unserer deutschen Städte leiten lassen, S. 6—8. J. Stübben: Der Städtebau, S. 141—210.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wandung der freien Fläche[1]. Führt von mehr als einer Seite eine breite Straße auf einen derartigen Platz, so wird die Geschlossenheit und also der künstlerische Eindruck des Platzes gefährdet. Schmalere Straßen können in den Platzwandungen mit Arkaden oder Thorbauten überbrückt werden, um die Wandung zu schließen.

Zwar weiß der Entwerfer eines Stadtplanes in der Regel nicht mit Sicherheit, welche Monumentalbauten demnächst im Bereiche des Planes werden errichtet werden, und ebensowenig kann er die Platzwahl für diese Bauten vorschreiben; dennoch aber gilt der Grundsatz, daß der Stadtplan zum schönen Bauen einladen und Baugrundstücke zur Auswahl bereit stellen muß, die sich für vornehmere Bebauungszwecke eignen[2], damit der Bedarf an solchen Bauplätzen, der sich immer wieder einstellt, sachgemäß befriedigt werden kann.

Wie bei Straßen, so ist auch bei Plätzen das konvexe Nivellement zu vermeiden, das konkave zu bevorzugen[3].

Denkmäler. Gleich den Gebäuden nehmen auch Bildwerke, Brunnen und sonstige Denkmäler entweder die Platzränder oder die eigentliche Platzfläche ein. Die Ränder eignen sich besonders für figürliche Werke. Standbilder und Reiterdenkmäler passen auch auf die Platzfläche selbst, sollten aber stets so angeordnet werden, daß der wesentlichste bezw. größte Platzteil an der Vorderseite der dargestellten Figur liegt. Der Platzmittelpunkt ist in der Regel nur geeignet für Denkmäler architektonischer Art, die von allen Seiten gleichwertig sind: Säulen, Obelisken, auch Brunnenaufbauten u. dgl. In manchen Fällen ist der Platzmittelpunkt als Denkmalort gegeben, wie hervorragende Beispiele zeigen; es geht deshalb zu weit, die Mitte des Platzes grundsätzlich stets frei halten zu wollen. Wie für die Bauwerke, so ist auch für die Bildwerke die Erzielung angemessener Betrachtungsabstände von größter Bedeutung[4].

Gewässer. Schwierigkeiten bereitet in manchen Stadtbauplänen die Unterbringung und Behandlung der Gewässer. In die Blöcke eingeschlossen, sind sie schneller Verschmutzung preisgegeben; in den Straßen

---

[1] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 35 ff. J. Stübben: Der Städtebau, S. 193 ff.

[2] K. Henrici: Konkurrenzentwurf zur nordöstlichen Stadterweiterung von Dessau, 1890, S. 10 und 14.

[3] J. Stübben: Der Städtebau, S. 208—210.

[4] J. Stübben: Der Städtebau 1890, S. 403—430. Derf.: Denkmalaufstellungen in Turin, Deutsche Bauztg. 1891, S. 305. H. Märtens: Optisches Maß für den Städtebau, Bonn 1890.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

liegend, verlangen sie beträchtliche Straßenbreiten, besonders so lange sie als offene Wasserläufe erhalten bleiben, wie es in äußeren Stadtteilen der Fall zu sein pflegt. Grundsätzlich aber wird verlangt, daß die Wasserläufe in Straßen und öffentlichen Pflanzungen unterzubringen sind, und daß die Ufer der Flüsse und Seen von Straßen oder Gartenanlagen eingenommen werden sollen. Ausnahmen sind nötig bei Gewerbsgräben, Schiffsbauanstalten u. dgl., können auch in Landhausbezirken als statthaft gelten. Die Verbindung von fließendem Wasser oder Zierteichen mit öffentlichen Pflanzungen ist stets zu empfehlen.

Öffentliche Pflanzungen. Die öffentlichen Pflanzungen unterscheiden sich in Straßen- und Platzbepflanzungen und selbständige Anlagen[1]. Auf Straßen handelt es sich meist um Baumreihen, seltener um Gartenflächen. Die Baumstämme sollen mindestens 6, besser 7 m oder mehr von den Häusern und von einander entfernt sein. Die Plätze werden mit Baumreihen oder Gartenanlagen ausgestattet und dienen, wie bereits erwähnt, im ersteren Falle als Markt-, Spiel- und Versammlungsplätze, im letzteren Falle als Erholungsplätze (oder Squares). Die rings eingefriedigten Erholungsplätze, deren Pforten und Wege so gelegt sind, daß sie in der Regel nicht dem durchgehenden Verkehre dienen, sind die angenehmsten. Selbständige gärtnerische Anlagen sind die öffentlichen Parkanlagen, die entweder nach Art der Stadtgärten (Volksgärten, Volkspark, Stadtpark) geschlossene Anlagen sind oder sich in Gestalt landschaftlicher Promenaden an Flußufern, an Berglehnen u. s. w., zumeist in oder bei äußeren Stadtteilen, entlang ziehen.

Eisenbahnen. Die Eisenbahnen, mit welchen der Stadtbauplan zu thun hat, sind Fernbahnen, Vorortbahnen, Stadtbahnen und Straßenbahnen.

Die Fernbahnen und Stadtbahnen sollen ihren besonderen Bahnkörper außerhalb des Straßengeländes und, wenn eben möglich, in einer von der Straßenebene verschiedenen Höhenlage besitzen, weil ihre Fahrgeschwindigkeit eine große ist. Es ist meistens unschön, wenn dieselben die Baublöcke durchschneiden und dem Fahrgast das Innere und Hintere der Höfe und

[1] Verhandlungen der achten Hauptversammlung des Vereins deutscher Gartenkünstler in Liegnitz, 1895, S. 17 ff. Vortrag von Heicke: Über die Bedeutung der Parkanlagen für die Verschönerung der Städte, sowie über die bisherigen Erfahrungen in Bezug auf Anlage, Bepflanzung und Einrichtung derselben. Ferner: E. Genzmer: Über Anpflanzungen auf städtischen Straßen und Plätzen, Halle 1894. Karl Hampel: Stadtbäume, Berlin 1893. Endlich: J. Stübben: Der Städtebau, S. 439 bis 513.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gebäude darbieten. An den Bahnhöfen ist die Anlage von Vorplätzen (Verkehrsplätzen) angezeigt.

Die Vorortbahnen haben entweder einen selbständigen Bahnkörper und schneiden die Straßen in gleicher oder in verschiedener Höhe, oder sie sind Straßenbahnen, gewöhnlich aber mit längeren Zügen; die Geschwindigkeit ist eine mäßige. Dasselbe gilt von den eigentlichen innerstädtischen Straßenbahnen, deren Gleise in der gewöhnlichen Fahrstraße liegen, die somit einen Teil der städtischen Straßen bilden und deshalb bei Aufstellung eines Stadtbauplans besonders aufmerksam zu berücksichtigen sind. Auf sehr breiten Straßen kann man oft in zweckmäßiger Weise den Fahrstreifen der Straßenbahn abtrennen vom übrigen Verkehr, wie schon oben angedeutet wurde. Die Betriebsart (Dampf, Druckluft, Gas, Elektricität, Pferde) ist nur insofern von Einfluß auf die Beziehungen zum Stadtbauplan, als der elektrische und tierische Betrieb mehr als die anderen Betriebsarten geeignet ist, auf städtischen Straßen zugelassen zu werden[1].

III. Gesundheitliche Entwicklung.

Die gesundheitliche Fürsorge beim Entwurf und bei der Ausführung von Stadterweiterungen[2] erstreckt sich auf die Reinhaltung des Untergrundes und der natürlichen Gewässer, auf die Versorgung mit Wasser, Luft und Licht, auf die Begünstigung des Wohlbefindens durch öffentliche Pflanzungen und auf die Fernhaltung von Störungen des Wohlbefindens durch gewerbliche Betriebe. Daneben aber bedarf es in der Regel sanitärer Maßregeln zur Verbesserung der Zustände in alten Stadtteilen.

Untergrund. Soll der Untergrund der menschlichen Wohnungen rein gehalten werden, so sind erforderlich: Schutz vor Überschwemmung, Berücksichtigung und nötigenfalls Senkung des Grundwasserspiegels, geregelte Ableitung der Meteorwässer, Kanalisation für die häuslichen und gewerblichen Abwässer und die Fäkalstoffe, Vermeidung fäulnisfähiger Bestandteile in Anschüttungsboden für Straßen und Baugrundstücke[3].

---

[1] Vergl. auch im allgemeinen: F. Giarrusso: Piano regolatore e di risanamento, Palermo 1885. Milano tecnica dal 1859 al 1884, Mailand bei Ulrico Höpli 1885. Bruno Adam: Die König Johannstraße in Dresden, „Civilingenieur" XXXV, 1899 Heft 3. H. Rosenbusch: Zukunftsstraßen der Großstädte, München 1890. J. E. Kuntze: Die deutschen Städtegründungen oder Römerstädte und deutsche Städte im Mittelalter, Leipzig 1891.

[2] Vergl. J. Stübben: Hygiene des Städtebaues (Teil von Weyls Handbuch der Hygiene), Jena 1896.

[3] Vergl. Fodor, in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 1 S. 153 ff. u. 218 ff. Ferner Sanders, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege 1885, S. 344 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Um neu zu gewinnendes Baugelände dem Einflusse des Flußhochwassers und des aufgestauten Grundwassers zu entziehen, ist nach Möglichkeit eine solche künstliche Aufhöhung der Straßen und Baugründe vorzusehen, daß nicht bloß die Erdgeschoß-, sondern auch die Kellerräume über dem höchsten Stande des Fluß- und Grundwassers liegen. Ist dies wegen allzu hoher Kosten oder aus technischen Gründen nicht ausführbar, so soll mindestens die Straßenhöhe völlig hochwasserfrei sein; zur Freihaltung der Keller bedarf es alsdann einer Kanalisation, die bei Hochwasser durch Pumpen in Betrieb erhalten wird. Ein minder wirksames Mittel gegen Überschwemmung ist die Eindeichung; im Seegebiete ist sie oft allein möglich, an Flüssen wird man sie nur in solchen Ausnahmefällen als ausreichend anerkennen, wo die hochwasserfreie Hebung der Straßen unausführbar ist.

Auch ohne Einwirkung des Hochwassers eines Flusses hat man es unter Umständen mit Grundwasser zu thun, welches bis dicht unter die Erdoberfläche ansteht; hier muß entweder das Grundwasser durch geeignete Maßregeln gesenkt oder die Höhenlage der Baugründe und Straßen so vorgeschrieben werden, daß die Kellerräume dem Einflusse des Grundwassers entzogen werden[1].

Der Stadtbauplan hat eine solche Höhenlage in der Gestaltung des Straßennetzes vorzusehen, daß überall das Meteorwasser abläuft. Ist eine derartige Oberflächengestaltung nicht erreichbar, so bedarf es der unterirdischen Ableitung. Letztere ist auch notwendig bei größerer Ausdehnung des Baugeländes, da die zur Abführung des Regenwassers dienenden Straßenrinnen einen immer wachsenden Querschnitt verlangen und besonders an Straßenkreuzungen, für Verkehr nnd Reinlichkeit sich nachteilig erweisen.

Die schlimmste Verunreinigung des Untergrundes kann herbeigeführt werden durch die flüssigen Abgänge des Haushalts, gewerbliche Abwässer und Abortstoffe. Die Sammlung solcher Abgänge in wasserdichten, zeitweise zu entleerenden Gruben ist nur ausnahmsweise unter besonderen Vorsichtsmaßregeln zulässig und ausführbar; Schwindgruben (Senkgruben) sind unstatthaft. Deshalb ist für die Beseitigung der genannten Stoffe die Feststellung eines mit dem Stadterweiterungsentwurf verbundenen Kanalnetzes unentbehrlich. Dasselbe kann entweder *alle* flüssigen Abgänge mit Einschluß des Meteorwassers ableiten (einheitliches Schwemmsystem); oder es werden für die

---

[1] Vergl. C. Flügge: Anlage von Ortschaften (in Pettenkofer u. Ziemßens Handbuch der Hygiene und der Gewerbekrankheiten), S. 36 ff. Ferner Sanders, wie vor, S. 537.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verschiedenen Abwässerarten selbständige Kanalnetze vorgesehen, sei es mit natürlichem Gefälle, sei es mit künstlicher Bewegung durch Luftverdünnung oder Preßluft (getrennte Kanalsysteme). War bisher die einheitliche Schwemmkanalisation fast in allgemeiner Anwendung, so hat man im letzten Jahrzehnt sowohl in größeren Städten (Neapel, Elberfeld, Köln) als in kleineren Orten von der getrennten Ableitung des Regenwassers entweder im ganzen Stadtumfange als besonders in einzelnen günstig gelegenen Ortsteilen Gebrauch gemacht, um an Anlage- und Betriebskosten zu sparen.

Der Straßenbau soll überall mit dem Bau der planmäßigen unterirdischen Entwässerungsanlagen beginnen; nur ausnahmsweise kann die Herstellung der Straßen mit bloß oberirdischer oder irgend einer provisorischen Entwässerung als zulässig betrachtet werden. Daß die Neubauten gezwungen sein sollten, vorläufig und bis auf unbestimmte Zeit statt einer geordneten Entwässerung sich mit Abtritts- und Senkgruben und dergleichen zu behelfen, also den noch jungfräulichen Untergrund vielleicht sofort zu verderben, ist durchaus verwerflich, entspricht aber leider immer noch der Gepflogenheit mancher Städte. Der zweite Schritt des Straßenbaues ist die Erdarbeit, die Einschneidung oder Auftragung des Straßenkörpers. Einschnitte sind seltener als Dämme, denn erstere verlangen in der Regel die Abtragung des ganzen Baugeländes, während eine mäßige Tieferlage der letzteren keine Schwierigkeiten mit sich bringt, sogar die Abfuhr des Kelleraushubs erspart. Nach Abhebung und Fortschaffung des Mutterbodens soll nur völlig reiner Boden, womöglich Kies und Sand, zur Aufschüttung des Straßendammes benutzt werden[1]. Man ist indes oft genötigt, den in benachbarten Abträgen genommenen Feld- oder Felsboden zu benutzen und kann mitunter sogar die Anfuhr von Bauschutt und anderem Schutt nicht verhindern. Keinesfalls aber darf der Straßenanschüttungsboden faulende oder fäulnisfähige Stoffe, wie Stroh, Rasen, Kehricht, Haushaltungsreste, gewerbliche Abfälle u. s. w. enthalten[2]. Erreicht der Straßenbau ehemalige Ablagerungsstätten von Hausmüll und Straßenkehricht, so ist zu untersuchen, ob die Stoffe ihre Fäulnisfähigkeit verloren haben oder noch besitzen; im letzteren Falle ist die gänzliche Beseitigung oder gründliche Desinfektion der Faulstoffe sowohl im Straßenkörper als im Baugelände notwendig, wenn nicht vorgezogen wird,

[1] Siehe Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900, § 43.

[2] Freiburger Thesen des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege. D. Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1886 Heft I.

Ferner: Maßregeln zur Erreichung gesunden Wohnens. D. Vierteljahrsschrift f. ö. G. 1890 S. 58.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

solche Felder zu öffentlichen Anpflanzungen zu verwenden, wozu sie in erster Linie bestimmt werden sollten.

Gewässer. Die Reinhaltung der natürlichen Gewässer ist eine Forderung, welche nach anfänglicher Übertreibung, nunmehr in gemäßigten Grenzen, zugleich aber um so bestimmter und mit um so größerer Aussicht auf Erfolg erhoben wird.

Man wird die vom Stadterweiterungsplan berührten oder umschlossenen Wasserläufe, Wasserbecken, Bäche, Gewerbsgräben, Zierteiche, Flüsse, Seen und Meeresufer vor der Verunreinigung durch den städtischen Anbau am wirksamsten zu schützen vermögen, wenn man bei Ableitung aller Schutzwässer in unterirdischem Kanalnetz die natürlichen Gewässer nach Möglichkeit sichtbar und zugänglich erhält, wenn man also die Bebauung über dem Gewässer oder unmittelbar an demselben nur gestattet, wo die gewerbliche Benutzung es bedingt[1]. Schon in der voraufgehenden technisch-künstlerischen Entwicklung ist deshalb verlangt worden, Seen und Flüsse mit Uferstraßen und öffentlichen Pflanzungen einzufassen, kleinere Wasserläufe aber nicht in die Baublöcke einzuschließen, sondern in Straßen und öffentlichen Gärten unterzubringen. Im Straßenkörper werden sie zumeist einzuwölben sein und als willkommene Spülmittel für Schmutzkanäle dienen.

Meteor- und Grundwässer dürfen innerhalb der Städte in Bäche und Flußläufe münden, vorausgesetzt daß eine geregelte Straßenreinigung die allzustarke Verunreinigung der Niederschlagswässer hintanhält. Die eigentlichen Schmutzwässer dürfen erst außerhalb der Stadt dem Flusse übergeben werden, im Bedürfnisfalle nach vorheriger Klärung oder Reinigung. Wann das Bedürfnis vorliegt, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden; das Verhältnis der Menge der einzuführenden Schmutzteile zur Wassermenge des Flusses bei niedrigem Wasserstande ist hierbei entscheidend. Große Städte haben Kläranstalten (Niederschlagsbecken) oder künstliche Reinigungsanlagen herzustellen, auch wenn sie an großen Flüssen liegen; von kleinen Städten, die ihre Kanalwässer in große Flüsse entleeren, besondere Klärung oder Reinigung zu fordern, würde übertrieben sein und unter Umständen die Kanalisation selbst verhindern. Anerkannte Grenzen sind auf diesem Gebiete bisher weder durch die Wissenschaft noch durch die Erfahrung gezogen worden. Vortrefflich wird die Behandlung der einschlägigen Fragen geregelt durch den Erlaß der preußischen Ministerien über die Fürsorge für Reinhaltung der Gewässer vom 20. Februar 1901[2].

[1] J. Stübben: Städtebau S. 210 ff. Ferner: Deutsche Bauzeitung 1880 S. 434.

[2] Vergl. Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 182 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wasserversorgung. Die künstliche Wasserversorgung ist in neuen Stadtteilen unentbehrlich für Trink-, Koch- und Nutzzwecke, da der städtische Untergrund auch bei den besten Bestrebungen zur Reinhaltung des Bodens ein gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser nicht zu liefern vermag. Die einheitliche Versorgung mit tadellosem Wasser aus einer oder mehreren, reichliche Mengen zu allen Jahreszeiten darbietenden Bezugsquellen ist der getrennten Versorgung mit gutem Trink- und minder gutem Nutzwasser weitaus vorzuziehen, weil die getrennte Verwendung nicht gewährleistet und auch das nicht zum Genuß bestimmte Wasser gesundheitsschädlich werden kann. Bei der Feststellung des Stadterweiterungsplanes kommen die Maßnahmen zur Wasserversorgung in Betracht, weil für die Unterbringung der Leitungen und Behälter, der Lauf- und Springbrunnen, für die Spülung der Zierteiche und Kanäle u. s. w. Sorge zu tragen ist.

Licht. Auf die Lichtversorgung ist der Stadtbauplan von Einfluß durch die Festsetzungen über Breite und Richtung der Straßen und über Größe und Gestalt der Baublöcke.

Wie schon im vorigen Abschnitt erwähnt, ist für die Bestimmung der Straßenbreite zunächst der zu erwartende Verkehr, dann aber die Rücksicht auf die Gesundheit maßgebend; letztere allein ist entscheidend in Straßen, welche nur dem Verkehr der Anwohner dienen (Wohnstraßen). Und zwar ist die Breite der Straße hygienisch nur von Bedeutung im Hinblick auf die Gebäudehöhe; denn in unbebauten Fluren wird man gesundheitlich dem schmalen Pfade vor dem breiten Wege den Vorzug geben, weil letzterer mehr Staub und Schmutz zu erzeugen imstande ist. Die vom Verkehr verlangten oder aus Schönheitsrücksichten angeordneten Straßenbreiten, die nach dem vorigen Abschnitt in der Regel zwischen 7 und 70 m schwanken, bedürfen in ihren unteren Maßen der Ergänzung aus Gesundheitsrücksichten, sowohl was die unmittelbaren Sonnenstrahlen als was das diffuse Licht der Atmosphäre betrifft.

Die Besonnung der Gebäude und der Eintritt der Sonnenstrahlen in dieselben ist von hervorragender gesundheitlicher Bedeutung, weil die direkten Lichtstrahlen auf die Lebensvorgänge innig einwirken[1]. Nachteile der Nichtbesonnung sind niedrige Wandtemperaturen und deshalb die Behinderung der Wasserverdunstung und die Kondensierung des Wasserdampfes, erschwerter Luftwechsel durch solche feuchten Wände und Begünstigung der Pilzbildung[2].

---

[1] Vgl. Löffler in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 1 Seite 690.

[2] Vgl. C. Flügge: Anlage von Ortschaften (in Pettenkofer u. Ziemßens Handbuch der Hygiene und der Gewerbekrankheiten), Leipzig 1882. Ferner: Hüppe, in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 4.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber es ist nicht möglich, allen Straßen eine solche Richtung und Breite zu geben, daß alle Außenwände genügend besonnt werden. Nordsüdstraßen müßten, um an Wintertagen allen Gebäudewänden eine mindestens zweistündige Besonnung zu sichern, nach Clément[1] in unserer geographischen Breite 47 m breit sein, was wirtschaftlich unerreichbar und auch gesundheitlich aus anderen Gründen unerwünscht ist. Nordsüdstraßen haben aber ferner den Nachteil, daß die zu ihnen quer gerichteten Westoststraßen während des Winterhalbjahrs nur *einer* Häuserreihe Sonnenstrahlen zuführen. Daraus folgt, daß überhaupt die zu den Himmelsrichtungen diagonal gerichteten Straßen die besseren, beiden Straßenseiten zeitweilig zu gute kommenden Besonnungsverhältnisse herbeiführen[2]. In Wirklichkeit aber wirken Verkehrs- und Bebauungsinteressen so entscheidend auf die Wahl der Straßenrichtungen ein, daß Gesundheitsrücksichten zumeist nur bei der Aufteilung größerer, von Verkehrsstraßen umzogener Blöcke für die Orientierung der Straßen maßgebend sein können. Jules Arnould[3] kommt zu dem Schlusse, die Orientiernng sei fast gleichgültig, wenn nur Straßenbreite und Gebäudehöhe in gutem Verhältnis stehen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe und der Stockwerke, die Innehaltung hinreichender Gebäudeabstände (namentlich bei offener Bauweise) und die Wahrung hinreichend großer Hofräume, endlich die geschickte Anordnung der Hausgrundstücke in Bezug auf Anbauten, Flügel- und Quergebäude, sind deshalb zur Erzielung genügender Besonnung und zur Verhütung notwendiger Fenster in reiner Nordlage wichtigere Maßnahmen als die Orientierung der Straßen[4]. Für gewisse gewerbliche und künstlerische Beschäftigungen ist übrigens die reine Nordlage erwünscht.

Dagegen ist die reichliche Versorgung aller Räume mit dem diffusen Licht der Atmosphäre von großer praktischer Bedeutung. Und zwar wird verlangt, daß in alle Räume das atmosphärische Licht unter einem Winkel

---

[1] Sechster internationaler Kongreß für Hygiene und Demographie zu Wien 1887 Heft 11. Mittel, die Gebäude mit Sonnenlicht und Sonnenwärme zu versorgen, Berichte von E. Clément und E. Trélat.

[2] A. Vogt: Über die Richtung städtischer Straßen nach der Himmelsgegend, Zeitschrift für Biologie 1879 S. 319.

F. v. Gruber: Die Versorgung der Gebäude mit Sonnenwärme und Sonnenlicht, Wochenschrift des österr. Ing.- u. Arch.-Vereins 1888, S. 261 ff. Ferner: Münchener Thesen bei Flügge, Hygiene der Ortschaften S. 24.

[3] Jules Arnould: Hygiène urbaine, Bd. 3 S. 54 der Encyclopédie d'hygiène par Dr. Jules Rochard, Paris 1891.

[4] Vergl. O. Gruner: Gesundheit und Behagen in unsern Wohnhäusern, S. 36.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von höchstens 45 Grad eintreten soll, daß also die einem notwendigen Fenster in einem gewissen Abstand gegenüberstehende Gebäudewand nicht höher sich erheben soll, als dieser Abstand breit ist. Daraus folgt die Regel, daß die Straßenbreite (oder Hofbreite) nicht kleiner sein soll als die Gebäudehöhe. Leider läßt sich diese Forderung für Höfe aus anderen Gründen nicht streng durchführen; auch pflegt man in alten Stadtteilen die Haushöhe noch 2 oder 3 m größer zuzulassen als die Straßenbreite; in neuen Stadtteilen aber ist der Satz anerkannt, daß die lichte Breite der Straßen nicht geringer sein darf als die Gebäudehöhe, beziehungsweise daß letztere die lichte Straßenbreite nicht übersteigen darf. Mag somit beispielsweise die Verkehrsbreite einer Straße von 7 m unter Umständen ausreichen, so sind neben derselben mindestens Vorgärten von je 3 m Tiefe beiderseits oder von 6 m einerseits notwendig, um Wohnhäuser von 13 m Höhe errichten zu können.

Da die lichtgebende Straßenbreite durch Gesimsvorsprünge, Balkone, Erker u. s. w. eingeschränkt wird, so ist es gerechtfertigt, diese in ihrer Ausladung angemessen zu beschränken. Auch ist es durchaus sachgemäß und auch aus künstlerischen Gründen empfehlenswert, die Linien, welche die Straßenlichtbreite begrenzen, so zu bestimmen, daß überhaupt kein Gebäudeteil in dieselbe vorspringen darf, daneben aber für das eigentliche aufgehende Mauerwerk eine zurückliegende Linie derart festzusetzen, daß der Raum zwischen der Baulinie und der Lichtlinie zur Aufnahme aller Bauvorsprünge dient[1].

Luft. Wenn die Straßenbreite zur Verteilung des diffusen Lichtes der Atmosphäre nach vorstehendem ausreichend bemessen ist, so genügt sie auch für die Luftversorgung. Aber der Luftwechsel auf den Straßen erfordert außerdem die Vermeidung einer allzu winkeligen und krummen Straßenanlage, um die Bildung stagnierender Luftmengen zu verhüten, und die Unterbrechung des Straßennetzes durch freie Plätze und bepflanzte Flächen, um durch Vorräte reinerer Luft einen beständigen Ausgleich der Atmungsluft herbeizuführen[2]. Die Einzelanordnung von Verkehrs-, Architektur- und Marktplätzen richtet sich nach anderen Rücksichten als gesundheitlichen; aber ausschließlich sanitären Zweck verfolgen die gärtnerisch bepflanzten öffentlichen Plätze (Gartenplätze), von welchen später die Rede sein wird.

[1] Vergl. R. Baumeister: Stadterweiterungen 1876 Seite 280. Allg. Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, § 97. Ferner: Österr. Ing.- u. Arch.-Verein, Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung für die Stadt Wien, §§ 19, 20 u. 21 und Seite VII. Endlich Th. Göcke in der D. Bauzt. 1901 S. 235.

[2] Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiet. Selbstverlag München 1899.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wie das Winkelige und Krumme, so kann auch die gerade Straßenrichtung übertrieben werden. Nicht bloß in künstlerischer Beziehung, wie bereits erörtert, sondern auch gesundheitlich erregen allzu lange gerade Straßen Bedenken, namentlich wenn sie den Ost- oder Nordwinden Einlaß gewähren und den Staub breiter leerer Flächen dem Spiel der Winde preisgeben. Die Schattenlosigkeit und das den Geist und Körper ermüdende Einerlei in derartigen Straßen sind ferner Umstände, welche lehren, daß die Vermeidung der langen, geraden Linien sowie die Abwechslung des Breiten und Schmalen, des Graden und Krummen auf hygienischem Gebiete dieselbe Rolle spielt wie auf künstlerischem

Genügende Luftmenge und hinreichender Luftwechsel *innerhalb der Blöcke* ist zum einen Teil durch die Bauordnung, aber zum anderen Teil durch den Stadtbauplan zu sichern, indem die Blöcke in zweckdienlichen Abmessungen festgesetzt werden und gegebenenfalls die Verbauung derselben durch rückwärtige Baulinien und durch die Vorschrift der offenen Bauweise geschützt wird. Über die Abmessungen wurde schon im vorigen Abschnitt gesprochen: für Arbeiterwohnungen sind 36—40 m, für Miet- und Geschäftshäuser 50—70 m, für Privathäuser (mit Gärten) 70—90 m, für vornehmere Villen und gewerbliche Anlagen 90—150 m tiefe Blöcke angezeigt. Um in einem tiefen, geräumigen Block das Freihalten der Innenfläche zu sichern, giebt es drei Mittel: Privatvertrag, Feststellung einer rückwärtigen Baulinie und Vorschrift offener Bauweise. Die *rückwärtige Baulinie* ist in den meisten deutschen Staaten als solche unbekannt; mittelbar wird indes in mehreren Städten das Freihalten des Blockinnern dadurch gesichert, daß die Bautiefe, d. h. der Abstand der hintersten Gebäudeteile von der Straße in der Bauordnung durch ein bestimmtes Grenzmaß eingeschränkt ist. Im Königreich Sachsen ist dagegen die rückwärtige Baufluchtlinie förmlich eingeführt durch das Allgemeine Baugesetz[1] vom 1. Juli 1900, dessen Artikel 18[k] lautet: „Die erforderlichen Höfe und Gärten im Innern eines Baublocks sind durch Vorschriften über deren Ausdehnung und Lage, nötigenfalls durch Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien sicherzustellen."

Die Vorschrift der *offenen Bauweise* geschieht in Preußen durch einfache Orts- oder Bezirks-Polizeiverordnung; in anderen Staaten ist landes- oder ortsgesetzliche Festsetzung nötig. Sie hat zum Gegenstande

[1] A. Rumpelt: Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, Leipzig bei Roßberg & Berger 1900. Ferner: Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 267.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wesentlich die Festlegung des Bauwichs, d. h. eines dem Nachbargrundstück entlang laufenden Seitenstreifens von bestimmter Breite, welcher nicht bebaut werden darf; gleichzeitig wird gewöhnlich die Baudichtigkeit und die Bauhöhe beschränkt[1]. Weitere Erörterungen hierüber finden sich in der Abhandlung über die „Bauordnung".

Pflanzungen. Die vorteilhafte gesundheitliche Wirkung von Baum- und Gartenpflanzungen im Bereich der städtischen Bebauung beruht darauf, daß die Pflanzen die Atmungsluft verbessern, die Niederschlagsfeuchtigkeit behufs späterer Wiederverdunstung zurückhalten, die Staubentwicklung vermindern, grelles Licht mildern, Schatten spenden, den Untergrund reinigen[2], namentlich aber auf Auge und Gemüt einen wohlthuenden, beruhigenden Eindruck ausüben. Wie schon im vorigen Abschnitte erwähnt, hat man zu unterscheiden Straßenbepflanzung, Platzbepflanzung und selbständige Gartenanlagen[3]. Zur Straßenbepflanzung können in gewissem Sinne auch die Vorgärten gerechnet werden, die bei einer normalen Tiefe von 3—10 m für Wohnhäuser (nicht Geschäftshäuser) und Straßen gleich angenehm sind. Gesundheitlich von größtem Werte sind mit Baumreihen bepflanzte Kinderspielplätze und ferner diejenigen Gartenplätze, welche als geschlossene Anlagen umfriedigt, von Spazierwegen durchzogen und mit Ruhesitzen ausgestattet sind. Solche „Erholungsplätze", etwa 1500—5000 qm groß, nach dem Vorbilde der englischen „Squares" in mehrfacher Anzahl durch ein Stadtviertel verteilt, verleihen demselben sowohl für den dort Wohnenden als für die dort Erholung Suchenden eine hohe gesundheitliche Annehmlichkeit[4]. Größeren Bevölkerungsmengen kommen die selbständigen Parkanlagen zu gute, sei es daß sie als Stadtgärten im Innern des Bebauungsfeldes oder als Stadtwälder außerhalb desselben, sei es daß sie als landschaftlich verschönerte Spazierwege Gelegenheit zur Bewegung im Freien, zum Naturgenuß und zum geselligen Vergnügen gewähren. Als Durchschnitt zahlreicher

---

[1] Vergl. W. Franz: Die Stadterweiterung von Stuttgart, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 81. J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart, D. Vierteljahrsschrift f. ö. Ges., 1900 S. 537. K. Hardenberg: Villenkolonien und Terraingesellschaften in München, Süddeutsche Bauzeitung 1900 S. 353 ff. Ferner: Landhausgruppen Amalienpark und Elisabethweg, Deutsche Bauzeitung 1897 S. 65 ff. Vergl. auch Sächs. Allgem. Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 18 g und i und § 94.

[2] Vergl. Centralblatt der Bauverwaltung 1895 S. 94.

[3] Vergl. J. Stübben: Städtebau S. 439—513.

Derf.: Städtische Pflanzungen auf Straßen, freien Plätzen und in öffentlichen Parkanlagen, Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1891 S. 380.

[4] Vergl. A. Alphand: Les Promenades de Paris, Paris 1867—1873.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Städte, welche auf ihren Besitz an öffentlichen Pflanzungen untersucht wurden, ergab sich auf den Einwohner 2 qm Straßen- und Platzbepflanzung, sowie ebenfalls 2 qm öffentliche Parkanlage, zusammen also 4 qm; als Mindestmaß sind 3 qm zu betrachten. Bei einer Durchschnittsbevölkerung von 333 Personen auf dem Hektar oder 30 qm Stadtfläche für den Einwohner findet sich somit ein Mindestverhältnis der bepflanzten Flächen zum Gesamtgelände wie 1 : 10, was für die Stadterweiterungspläne zu beachten ist. Man kann es als einen ungefähren Anhalt betrachten, daß von 100 ha Stadtgelände etwa 35 ha auf unbepflanzte Straße und Plätze, 10 ha auf Pflanzungen, 45 ha auf Baublöcke entfallen. Die bayrische Regierung verlangt mit Recht als äußerstes Minimum, daß auf selbständige Gartenplätze und öffentliche Parkanlagen fünf Prozent des Geländes verwendet werden.

Fabrikbezirke. Wie die öffentlichen Pflanzungen die Annehmlichkeit des Wohnens und das Wohlbefinden der Bevölkerung steigern, so giebt es viele öffentliche und private Betriebe, die ihre Nachbarschaft hinsichtlich der Gesundheit und Behaglichkeit des Wohnens benachteiligen; Lärm, Ausdünstungen, Fabrikationsabgänge, der Verkehr zu und von der Betriebsstätte — alles dies kann empfindlichen Naturen gesundheitsschädigend sein, wird aber von allen als lästig empfunden. Dazu gehören Schlachthöfe, Seuchenanstalten, Irrenhäuser, Friedhöfe, Kanalwasser-Reinigungsanlagen, sodann aber manche gewerbliche Privat-Niederlassungen. Die Forderung der Hygiene geht deshalb dahin, daß in bestimmten, genau umgrenzten Wohnbezirken derartige Anlagen lästiger Art überhaupt nicht zugelassen werden[1]. Um dies durchführen zu können, muß aber andererseits für die Schaffung solcher Stadtviertel gesorgt werden, wo Gewerbebetriebe aller Art ohne Beschränkung oder mit den unentbehrlichen gesundheitlichen Sicherheitsmaßregeln ihren Platz finden; durch entsprechende Straßen- und Blockteilung, Bahnanschlüsse, Wasserverkehr u. dergl. sind solche Fabrikbezirke zu begünstigen, um die reinen Wohnviertel vor Belästigung zu bewahren.

Alte Stadtteile. In den meisten alten Stadtteilen haben bei der Anlage und dem Ausbau derselben die hier erörterten hygienischen Forderungen keine volle Berücksichtigung gefunden; ja, oft sind die gesundheitlichen Zustände so wenig befriedigend, daß behördliche Eingriffe unumgänglich sind. Der wachsende Verkehr einerseits, die steigende Wohndichtig-

[1] Lent: D. Vierteljahrsschrift f. öff. Gesundheitspflege, Bd. 21 S. 42 ff. Farkas: Das Problem der Fabrikstadtteile d. V. f. ö. G., 1900 S. 459. Ferner vergl. Sächs. Allg. Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 86.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

keit andrerseits verlangen einschreitende Maßregeln; so sieht man fast überall dort, wo die Stadt sich nach außen stark erweitert, das Innere in der Umgestaltung begriffen. Durch Fluchtlinienfestsetzung wird dafür gesorgt, daß die in einer Straße entstehenden Neubauten zurücktreten müssen, um Raum für Verkehr, Luft und Licht zu schaffen; aber die Wirkung solcher Fluchtlinien an alten Straßen läßt gewöhnlich lange auf sich warten. Durch Aufhöhung der Straßen und Ufer wird die Überschwemmungsgefahr abgehalten oder gemildert, durch Kanalisation das Grundwasser gesenkt und die Schmutzwässer abgeleitet, verunreinigte Wasserläufe werden durch Abfangung der Schmutzzuflüsse und durch Verlegung in den öffentlichen Grund in sauberen Zustand gebracht, gutes Wasser und abendliche Beleuchtung werden überallhin verteilt. Wo die allmähliche Umgestaltung und Erweiterung einer alten Straße zu lange Zeit erfordert, greift die Gemeinde mit Hilfe freihändiger Ankäufe oder auf dem Wege der Enteignung ein, um die Verbesserung zu beschleunigen. Hinderliche Gebäude werden niedergelegt, neue Straßen durchgebrochen; so wird auch das Innere verbauter Blöcke aufgeschlossen und einer sachgemäßen Neubebauung entgegengeführt. Freie Plätze werden bepflanzt; gesundheitsschädlichen oder lästigen Gewerbebetrieben werden die entsprechenden Beschränkungen und Abhilfemaßregeln auferlegt. Nicht bloß das gesundheitswidrige Bauen, auch das gesundheitswidrige Wohnen wird bekämpft. Ganze ungesunde Stadtteile sind, selten in Deutschland[1], oft in England[2], Belgien[3] und Italien[4], in der Schweiz[5], in Ungarn[6] unter

[1] Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, von Baumeister, Classen und Stübben, Berlin bei E. Toeche, 1897 S. 55 ff. Zur Sanierung Hamburgs, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 33 und 53 ff. Siehe auch Mitteilungen von Olshausen und Meyer über dens. Gegenstand auf der Trierer Versammlung des D. Vereins f. öff. Gesundheitspflege, D. Vierteljahrsschrift f. ö. G. 1901 Heft I S. 193—200. Höpfner: Verbesserung der Verkehrs- und Gesundheitsverhältnisse durch Niederlegung alter Stadtteile, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 163 u. 181 ff.

[2] Olshausen und Reincke: Über Wohnungspflege in England und Schottland, D. Vierteljahrsschr. f. ö. Ges. 1897 S. 195 ff. Thomas Blashill: Über die Niederlegung eines größeren, ungesunden Stadtteils in London und die Errichtung neuer Arbeiterwohnungen auf dem Gelände. Vortrag auf dem internationalen hygienischen Kongreß zu Budapest 1894. Endlich: Olshausen, Zur Sanierung der Städte, Techn. Gemeindebl. 1900 Nr. 19 u. 20.

[3] Ch. Buls: Esthétique des villes, Brüssel 1894 S. 38. J. Stübben: Hygiene des Städtebaus (Teil von Weyls Handbuch der Hygiene), S. 441 ff. Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, von Baumeister, Classen und Stübben, S. 97 ff.

[4] Die Umlegung wie vor., S. 91 ff.

[5] Die Umlegung wie vor., S. 86 ff.

[6] Die Umlegung wie vor., S. 83 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

behördlichem Zwang niedergelegt und durch gesundere und zweckmäßigere Bauanlagen ersetzt worden.

Dies ist die ungefähre Übersicht über die zur Verbesserung alter Stadtteile angewandten und anzuwendenden Maßregeln, deren Zweck im allgemeinen der ist, die bauhygienischen Verhältnisse der alten Stadt nachträglich demjenigen Zustande ähnlich zu machen, den wir für unsere neuen Stadtteile nach der heutigen Anschauung der öffentlichen Gesundheitspflege anstreben[1]. Die Gesetzgebung in den meisten deutschen Staaten erleichtert diese Aufgabe nicht; im fünften Abschnitt werden wir hierauf zurückkommen.

IV. Wirtschaftlich-sociale Entwicklung.

Bodenfrage. Die wirtschaftliche und die sociale Entwicklung des Stadterweiterungswesens, wie des Städtebaus überhaupt, beruhen im wesentlichen auf der Bodenfrage, und die socialen Erscheinungen sind mit den wirtschaftlichen Vorgängen so eng verknüpft, daß sie nur gemeinsam betrachtet werden können. Die bauliche Gestaltung ist abhängig von der Behandlung, dem Werte und der Ausnutzung des Bodens: aus den Boden-

---

Th. Weyl: Die Assanierung Neapels, D. Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1894 Heft 2.

J. Stübben: Der Umbau der Stadtmitte in Florenz, D. Bauztg. 1893 S. 34.

Derf.: Gesundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten, Bonn bei E. Strauß, 1895. Abdruck aus dem Centralbl. für allgem. Gesundheitspflege 1895.

[1] Vergl. auch im allgemeinen: Die Verhandlungen des Deutschen Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege in München (Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1876 Heft I), in Freiburg i. B. (ebendaselbst 1886 Heft I), in Straßburg (1890 Heft I), in Würzburg (1894 Heft I), in Magdeburg (1895 Heft I), in Stuttgart (1896 Heft I) und in Trier (1901 Heft I).

Ferner: Encyclopédie d'hygiène et de médecine publique par J. Rochard, 3. Band.

R. Baumeister: Deutsche Zeit- und Streitfragen, Heft 7. Moderne Stadterweiterungen, Hamburg bei F. F. Richter, 1887.

J. Stübben: Hygienische Grundsätze für die Erweiterung und den innern Ausbau der Städte. Vortrag auf dem internationalen hygienischen Kongreß zu London 1890.

Peters: Die Hygiene im Städtebau unter besonderer Berücksichtigung der Bebauungspläne und der Zonenbauordnungen, Techn. Gemeindebl. 1898 S. 81 ff.

Nußbaum: Die Durchführbarkeit der offenen Bebauung, Techn. Gemeindeblatt 1898 S. 133.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

fragen entspringen die Baufragen. Und umgekehrt beeinflußt die herrschende Bauart in entscheidender Weise den Wert des Bodens, seine rechtliche Behandlung und praktische Verwendung.

Wertsteigerung. Das Land in der Stadtumgebung, auf welches der städtische Anbau sich von Jahr zu Jahr weiter ausdehnt, ist in einer beständigen Wertsteigerung begriffen[1]. Bei einem bebauten Grundstück bildet die Wohnrente, d. h. der Überschuß der Miet-Einnahme über die Verzinsung und Tilgung des Bauwertes zuzüglich der Unterhaltungskosten und öffentlichen Abgaben, den Maßstab für die Bestimmung des Bodenwertes. Je nach der Annehmlichkeit der Lage und der Stärke des Verkehrs ist dieser Überschuß groß, also der Bodenwert hoch. Für ein Grundstück, welches keine Aussicht hat, baulich ausgenutzt zu werden, bildet den Wertmesser die landwirtschaftliche Rente. So finden sich die Grenzen, innerhalb derer die beständige Wertsteigerung sich vollzieht. Die Wahrscheinlichkeitsrechnung, wie lang es dauern wird, bis ein Grundstück durch Bebauung eine Wohnrente erbringt und wie hoch diese Wohnrente sein wird, ergiebt den Wert der Grundstücke in der Stadtumgebung. Die Bodenspekulation ist es, welche die Wahrscheinlichkeitsrechnung anstellt und aus der größeren oder geringeren Stichhaltigkeit der Rechnung, also aus der persönlichen Fähigkeit oder dem persönlichem Glück, den Gang der Entwicklung vorher richtig einzuschätzen, Nutzen zieht. Es wäre falsch, diese Spekulation an sich zu verurteilen; ihr fällt im Stadterweiterungswesen, wie im Wirtschaftsleben überhaupt, die Aufgabe zu, die Bestände auszugleichen, die fehlenden Angebote heranzuziehen, den Überfluß aufzunehmen und den Mangel zu ergänzen[2]. Nicht die Spekulation an sich gilt es zu bekämpfen, sondern ihre Auswüchse. Diese bestehen in der Beschränkung des Marktes statt der Bedienung desselben, in der Hinderung der Bauthätigkeit statt ihrer Förderung, in der Lahmlegung des Wettbewerbs, in der Monopolbildung, im Bodenwucher.

An sich ist es gleichgültig, wer die Eigentumsträger des Baulandes in der Stadtumgebung sind, ob es ererbter Besitz, ob es eine Ware im geschäftlichen Verkehr, ob es Eigentum der Gemeinde oder des Staates ist. Bei keiner der verschiedenen Arten von Eigentumsträgern ist der Mißbrauch ausgeschlossen, sie alle sind der Freude an der Preissteigerung zugänglich. Weder das mühelose Ersitzen großen Gewinnes durch Festhalten am alten Besitze bis zur Erreichung der vollen Wohnrente, noch das Ausschlachten von Bau-

[1] Vergl. Rudolf Eberstadt: Städtische Bodenfragen, Berlin bei Karl Heymann 1894.

[2] Vergl. Rudolf Eberstadt a. a. O. S. 13.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

land durch eine kurzsichtige Gemeindeverwaltung oder einen geldhungerigen Fiskus verdienen grundsätzlich den Vorzug vor der auf Gewinn bedachten, privatgeschäftlichen Bodenspekulation. Im Gegenteil muß unter Umständen die solide, kaufmännische Geschäftsgebarung als die vorteilhafteste Art betrachtet werden, wie das Bedürfnis an Baugrund befriedigt und wie die allmähliche Wertsteigerung des Bodens vielen nutzbringend werden kann. Leider aber sind die oben erwähnten Auswüchse bei der raschen Ausdehnung unserer Städte vielerorts sowohl im privaten als leider auch im öffentlichen Besitz so zahlreich und verderblich geworden, daß der Ruf nach *Gegenmaßregeln* seit Jahrzehnten erhoben und immer lauter wird. Dieselben beziehen sich eines Teils auf die Behandlung des unbebauten Landes, anderenteils sind es Maßregeln in Bezug auf die Bebauung.

Bodenerwerb seitens der Gemeinden. Als ein wirksames Mittel, die Mißbräuche der Bodenspekulation zu bekämpfen, *wird den Gemeinden* empfohlen, in möglichst ausgedehntem Maße *Land in ihrem Erweiterungsgebiete selbst zu erwerben*, zu parzellieren und zur Bebauung zu bringen[1]. Allein es darf nicht verschwiegen werden, daß dies die Festlegung eines großen Kapitals bedingt, und daß recht viel kaufmännisches Talent dazu gehört, vorteilhaft anzukaufen, damit nicht die aus Steuern zu deckenden Zinsen eine drückende Last werden und die Gemeinde nötigen, ihrerseits ebenso Bodenwucher zu treiben wie andere. Bei klugem und vorsichtigem Vorgehen aber ist in der That der Landbesitz in der Hand der Gemeinde das beste Mittel, um a) durch sachgemäße Verkäufe preismäßigend zu wirkend und b) durch sachgemäße Bebauungsvorschriften ein gutes Beispiel zu geben. Liegt in einem Stadterweiterungsgebiete beträchtlicher fiskalischer Landbesitz, so würde die angegebene Gemeindethätigkeit nur dann von Erfolg sein, wenn auch der Fiskus auf den Bodenwucher verzichtet und, befreit von der Enge des Ressortvorteils, in social nützlichem Sinne sein Bauland verwertet. Dabei hat der eigene Grundbesitz der Gemeinde wie des Staates den weiteren

[1] Vgl. *Roscher*: Finanzwissenschaft § 158 A. 3. *Baumeister*: Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen, D. Vierteljahrsschr. f. öff. G., 1894 S. 37 ff. *Oskar Muser*: Die sociale Frage, 1891 S. 126, 129, 130. *Adickes*: Vortrag über die Wohnungsfrage und die städtischen Verwaltungen S. 31 in dem Bericht über die erste Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M. am 23. April 1900. *W. Franz*: Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 10—14 und Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 260. Kommunale Bodenpolitik, Techn. Gemeindeblatt 1879 S. 375.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vorteil, daß für behördliche öffentliche Bauten nicht Privatgrundstücke mit Mühe und für hohe Preise zu erwerben sind, was zum Emporschnellen der Bodenpreise einen regelmäßigen Anreiz zu bilden pflegt.

Erbpacht. Wenn aber auch Gemeinde und Staat ihr Eigenland zu angemessenen Bedingungen der Bebauung entgegenführen, so besteht keineswegs eine Sicherheit, daß von nun an in der Hand der Privaten der Besitz vor aller Preistreiberei dauernd geschützt sei. Um das verkaufte Land denjenigen Wohnzwecken zu erhalten, für welche die Verkäufer es bestimmten, empfiehlt deshalb Adickes die Einführung der Erbpacht in Anlehnung an das englische Leasehold-System. Er sagt: Ein Verkauf ohne beschränkende Klauseln dient lediglich der Spekulation, und sehr einengende Klauseln würden die Unverkäuflichkeit herbeiführen. Daher der Gedanke an eine Vererbpachtung städtischen Geländes, die durch das Erbbaurecht im bürgerlichen Gesetzbuch eine feste Grundlage gewonnen hat. Wenn dies in größerem Maßstab gelänge, so würden manche Übelstände beseitigt und zugleich die Bauenden von der Notwendigkeit der Kapitalbeschaffung für den Grunderwerb entbunden werden[1].

Um das in der Privatspekulation befindliche Baugelände preiswert und den Grundstücksmarkt reich zu halten, stehen der Gemeindeverwaltung noch mehrere andere Wege offen, welche gleichzeitig beschritten werden müssen, *da sie einzeln nicht zum Ziele führen. Zum Teil liegen sie auf baulichem* Gebiete und werden nachher besprochen werden, zum andern Teil betreffen sie die reine Bodenpolitik; dahin gehören Eingemeindung von Vororten, Steuermaßregeln, Umlegung, Zusammenlegung, Enteignung.

Eingemeindung. Das frühzeitige Eingemeinden von Vororten erleichtert die Ausdehnung der Stadt, erweitert den Geländemarkt und verhindert das Entstehen jener mißlichen Grenzschwierigkeiten und Eifersüchteleien, welche auf die Dauer die Ansiedelung erschweren und das Wohnen verteuern.

Steuerpolitik. Die Grund- und Gebäudesteuer nach dem Maßstabe des Ertrages, wie sie in Preußen und andern Staaten besteht, ist für städtische Verhältnisse ungeeignet; sie trifft die bebauten Grundstücke und gerade

---

[1] Vergl. Adickes a. a. O. S. 31. Ferner Adickes: Vortrag auf der Trierer Versammlung des Deutschen Vereins für öff. Gesundheitspflege, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1901 Heft I S. 185/192.

Ferner: Damaschke, Vom Gemeindesocialismus, Berlin 1900 S. 83 ff. Eschenbach: Die finanzielle Frage des Erbbaurechts, Deutsche Volksstimme 1901 Nr. 4 und 5. Die ersten Versuche mit dem Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden sollen jetzt in Frankfurt a. M. und Leipzig gemacht werden. Vergl. Aufsatz von Dr. v. Mangoldt in der Socialen Praxis 1901 Nr. 38 S. 953 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die kleinsten Wohnungen am schärfsten, während sie die Spekulations-Baugrundstücke frei oder fast frei läßt. Zu empfehlen ist dem gegenüber, abgesehen von der steuerlichen Entlastung der Gebäude und des Grundeigentums überhaupt, die abgestufte Besteuerung der Grundstücke und Gebäude nach dem gemeinen Wert[1]. Die unbebauten Spekulationsländereien werden dann ihrem Werte entsprechend herangezogen und unter Umständen auf den Markt gebracht, namentlich wenn unbebaute Grundstücke prozentual stärker besteuert und die kleineren bebauten Grundstücke entsprechend entlastet werden[2]. Nach den Eigentümlichkeiten jeder Gemeinde kann für diese Besteuerung nach dem gemeinen Wert die einer verständigen Boden- und Baupolitik entsprechende Skala gefunden werden. Das Preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 und das Königlich Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 (§ 78) geben den Gemeinden die nötige Freiheit für dieses Vorgehen.

Auch eine Wertzuwachssteuer hat man in Vorschlag gebracht[3]. Sie würde die unverdienten Gewinne treffen, die oft infolge von besonderen Aufwendungen der Gemeinde oder des Staates den Besitzern zufallen, und sie würde den Anreiz zum Festhalten der Baugrundstücke bis zur Erlangung eines übertrieben hohen Preises beträchtlich herabmindern können. Die im Preußischen Kommunalabgabengesetz vorgesehene Bauplatzsteuer hat sich wegen ungenügender Kennzeichnung des Steuerobjekts nicht bewährt[4].

---

[1] Vergl. Brandts Bericht im Niederrhein. Verein für öff. Gesundheitspflege, Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 20. Auch Adickes: D. V. f. ö. G., 1901 S. 183.

[2] Vergl. W. zur Nieden: Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer als Gemeindesteuer, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 177 ff.

[3] Vergl. hierzu Damaschke: Vom Gemeindesocialismus, Berlin 1900 S. 60 ff. und S. 152/153. Ferner: M. Brandts, Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1901 S. 25. Vergl. auch: Die kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England, von Ch. Hallgarten, Stuttgart bei Cotta, 1899.

[4] Die vom Bund der deutschen Bodenreformer auf seiner letzten Hauptversammlung nach Vorträgen von Wagner und Ortmann aufgestellten Forderungen sind folgende:

a) von den Einzelstaaten, als den dafür nach Artikel 109 des Einführungsgesetzes zum B.G.B. zuständigen Instanzen:

eine Erweiterung der Enteignungsrechte über den Rahmen der jetzigen Bestimmungen (Preußisches Gesetz vom 11. Juni 1874) hinaus in der Weise, daß den Gemeinden sowie den Baugenossenschaften, deren dauernd gemeinnütziger Charakter gewährleistet ist, die Enteignung des für die von ihnen zu errichtenden Gebäude notwendigen Bodens gestattet wird.

b) von den Gemeinden:

1. Thunlichste Ausnutzung des ihnen nach a) zu gewährenden Enteignungsrechtes.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Endlich ist die Umsatzsteuer zu erwähnen. Von den Haus- und Grundbesitzervereinen wird diese Steuer, obschon sie gegenwärtig in Deutschland für den Staat und die Gemeinde in der Regel nur 1 %, zusammen 2 % des Kaufpreises, selten mehr, beträgt, als eine ungerechtfertigte Belastung bezeichnet, welche das Immobiliengeschäft erschwere und zur Erhöhung des Bodenpreises, mittelbar also zur Steigerung der Miete, beitrage. Zweifellos ist sie vom Gesetzgeber bisher als eine reine Finanzmaßregel gedacht. Von anderer Seite aber wird darauf aufmerksam gemacht, daß sie, in entsprechender Höhe auferlegt, den Zweck erfüllen könne, den Umsatz in Bauland wesentlich zu beschränken und dadurch den preistreibenden Handel in Grundstücken thunlichst zu unterdrücken; der Erfolg dieser Maßregel aber werde nicht die Erhöhung, sondern die Niedrighaltung der Bodenpreise sein[1]. Zum Beweise wird auf Belgien hingewiesen, wo 8—10 % Umsatzsteuer erhoben würden, die Bodenspekulation gar nicht aufkomme und der Bodenpreis mäßig sei. Es mag zweifelhaft sein, wie eine solche Prohibitivsteuer auf unsere deutschen Verhältnisse, welche leider von den belgischen abweichen, wirken würde.

Stadtbauplan. Die wichtigste Maßregel für alles, was mit der Bodenspekulation, mit der Bewertung und Ausnutzung des Bodens zusammenhängt,

2. Unterstützung der zu a) genannten gemeinnützigen Baugenossenschaften durch Gewährung von Baudarlehen und durch
3. Erhaltung und thunlichste Erweiterung des den Gemeinden gehörenden Grundeigentums.
4. Überlassung von Grund und Boden an Private grundsätzlich nur in solchen Formen, welche das Eigentum von Boden und damit die in der Zukunft zu erwartende Steigerung des Bodenwertes der Gesamtheit erhalten.

   Als bestes Mittel zu diesem Zweck empfiehlt sich das Erbbaurecht im Sinne der §§ 1012/17 des B.G.B.
5. Abstufung der Grund- und Gebäudesteuer nach dem sog. gemeinen Wert an Stelle des Nutzungswertes.
6. Einführung einer besonderen Bauplatzsteuer auf unbebauten und auch nicht **erweislich** zu sonstigen Kulturzwecken (Garten-, Ackerbau) verwendeten Boden.
7. Einführung einer besonderen Umsatz- („Zuwachs"-) Steuer in progressiver Abstufung nach der Höhe des Mehrerlöses über den Einkaufspreis einschließlich des Preises für nützliche Verwendungen, Neu- und Umbauten 2c.

[1] Vergl. Brandts Vortrag auf der Trierer Versammlung des D. V. f. ö. G., Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1901 Heft I S. 203. Ferner: Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1901 S. 22—24. Auch Brandts Aufsatz: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung, Arbeiterwohl 1897 Heft 1—3.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ist die Feststellung des Bebauungsplanes. Er bildet nicht bloß, wie bereits betrachtet, eine technisch-künstlerische und eine gesundheitliche Aufgabe, sondern ebenso sehr eine Aufgabe wirtschaftlicher und socialer Art[1]. Das Wesen der letzteren besteht darin, daß der Plan ausreichende Gelegenheit darbieten und vorbereiten muß, um mannigfaltige Baubedürfnisse, insbesondere die verschiedenartigen Wohnbedürfnisse der einzelnen Bevölkerungsklassen in sachgemäßer Weise zu befriedigen[2]. Ein schematischer Plan in großen Zügen mit lauter breiten Straßen, weiten Plätzen und umfangreichen Blöcken erfüllt keineswegs diesen socialen und wirtschaftlichen Zweck. Zwar sind große Verkehrszüge und breite Straßen unerläßlich; aber neben dem Verkehr ist auch das Wohnen, neben den Verkehrsstraßen sind auch die Wohnstraßen von Wichtigkeit. Und wie die freien Plätze mannigfaltigen Erfordernissen künstlerischer und gesundheitlicher Art anzupassen sind, so müssen die Blöcke durch ihre verschiedene Lage, Gestalt und Größe allen jenen Bau- und Wohnbedürfnissen entsprechen, die in einer modernen Stadt auftreten, von der Arbeiterwohnung und dem Ladengeschäft einerseits bis zur herrschaftlichen Villa und zum Großgewerbebetrieb andererseits. Schon auf S. 123 u. 124 wurden die Grundsätze dargelegt, die in dieser Hinsicht zu beachten sind. Die verschiedenartige Behandlung der Stadtteile, die Abstufung der Blockabmessungen, die Fürsorge für reine Wohnstraßen von mäßiger Breite, das sind wichtige Maßnahmen, deren Ziel vor allem sein muß, dem kleinen Wohnhause und besonders dem Eigenhause wieder Eingang in unsere Stadterweiterungen zu verschaffen, aus welchen es vielerorts vertrieben worden ist, einesteils durch Boden- und Bauspekulation, die ihre Blüte in der Mietkaserne findet, und anderenteils durch das beliebt gewesene breitmaschige schematische Plannetz, welches unbeabsichtigterweise in übertrieben großen Blöcken und an übertrieben breiten Straßen dem Massenmiethause Vorschub leistet[3]. Wo aber das social und wirtschaftlich verkehrte Massenmiethaus

---

[1] Vergl. J. Stübben: Stadtbauordnung und Stadtbauplan in besonderer Rücksicht auf die Ermöglichung guter und billiger Wohnungen, Techn. Gemeindeblatt 1898 Nr. 18 u. 19; Zeitschrift d. Z.-St. f. A.W.E. 1899 Nr. 1 u. 3.

Ferner: W. Franz: Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Techn. Gemeindebl. 1900 Nr. 17 und Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 1—15. Endlich: Th. Göcke: Über die Gestaltung von Bebauungsplänen in socialer und künstlerischer Hinsicht, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 363. Siehe auch: Trimborn und Thissen: Die Thätigkeit der Gemeinden auf socialem Gebiete, Köln bei J. P. Bachem, 1900 S. 51 ff.

[2] Deutsche Vierteljahrsschrift f. öff. Ges., 1896 S. 59.

[3] Rudolf Eberstadt: Städtische Bodenfragen, Berlin 1894, S. 15 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den Bodenwert bestimmt, d. h. den Bodenpreis bis an die Grenze gesteigert hat, die aus der Wohnrente bei intensivster Überbauung ermittelt wird; wo das Massenmiethaus mit seinen öden Mauerkörpern das Feld besetzt hat, da ist dem kleinen Hause die Möglichkeit des Daseins geraubt.

Ausführung des Stadtbauplans. Entspricht nun der Entwurf des Bebauungsplans allen gerechten socialen und wirtschaftlichen Anforderungen, so handelt es sich fernerhin um seine Ausführung. Diese geschieht teils durch Privatpersonen, nämlich Grundbesitzer und Unternehmer, teils durch die Gemeinde. Auch der Staat kommt als Beaufsichtiger der Gemeindethätigkeit, als Gesetzgeber, als Verkehrsunternehmer und als Grundbesitzer in Betracht. Aber der Schwerpunkt der Stadterweiterungsthätigkeit liegt doch bei den Privaten und Gemeinden. Erstere erwerben das rohe Land, stellen die Straßen mit allem Zubehör her und bringen die fertigen Baustellen auf den Markt; oft auch vereinigen sich die Grundbesitzer selbst zu einer Unternehmungsgesellschaft, welche ohne Dazwischentreten von Mittelspersonen die Grundstücke für die Bebauung fertig stellen. Sehr zweckmäßig ist es, wenn solche Besitzer sich der Gemeindebehörde als ihres Bauleiters oder als eines bauausführenden Unternehmers bedienen, der gegen vereinbartes Entgelt die Straßen nebst Zubehör erstellt.

Aber diese Thätigkeit Privater genügt in der Regel nicht, um die für den Verkehr erforderlichen neuen Straßenverbindungen zeitig ins Leben zu rufen und um einen ausreichenden Markt fertiger Baugründe bereit zu halten. Beides aber ist wirtschaftlich von höchster Wichtigkeit. Der Gemeinde liegt es deshalb ob, dem Bedürfnis in etwas vorauseilend, für die großen Verkehrsverbindungen, sowohl Vorortbahnen als Straßenbahnen, als gewöhnliche Verkehrsstraßen, durch eigene Thätigkeit zu sorgen und dem Baustellenmarkte stets neue Bestände zuzuführen[1]. Ist es einerseits aus gesundheitlichen Gründen unentbehrlich, für unfertige Straßen ein Bauverbot zu erlassen, so ist es andererseits aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch

M. Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage, eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung. Sonderabdruck aus der Zeitschrift „Arbeiterwohl" XVII, Heft 1—3, 1897.

Graf Rödern: Übersicht über die neueren Bestrebungen und Reformvorschläge in der Wohnungsfrage, Schmollers Jahrbücher für Gesetzgebung u. s. w. 1899, Heft 3.

Ferner: Die Wohnfrage eine Frage des Städtebaues, D. Bauztg. 1900 S. 112.

[1] K. Singer: Die Wohnungen der Minderbemittelten in München, München 1899, S. 58 u. 79.

Ferner: J. Stübben: Vortrag auf der Trierer Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1891, S. 135 und S. 167 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

notwendiger, den Anbau durch positive Gemeindethätigkeit zu erleichtern. Dazu gehört neben der Schaffung neuer Verkehrseinrichtungen und Straßen die Fürsorge für die Beseitigung oder Überwindung der natürlichen oder künstlichen Hindernisse, welche der Entwicklung der Stadterweiterung im Wege stehen: Flüsse und Bahndämme, Sümpfe und Überschwemmungsgelände, Festungswerke und Rayonbeschränkungen, Friedhöfe, Gemeindegrenzen u. s. w. Wenn auch die Gemeinde alle durch den Straßenbau und die damit zusammenhängenden Ausführungen bedingten Ausgaben zunächst aus eigenen Mitteln zu bestreiten hat, so ist sie doch durch die Gesetzgebung der meisten Staaten in den Stand gesetzt, von denjenigen, welche später die neue Straße durch Anbau benutzen, die Kosten ganz oder zum Teil in Form von Beiträgen zurückzufordern. Es ist social unrichtig, daß diese Straßenkostenbeiträge nach § 15 des Preußischen Fluchtliniengesetzes nur nach der Frontlänge ohne Rücksicht auf die Tiefe und Höhe der Baulichkeiten berechnet werden sollen; dadurch wird das Massenmiethaus bevorzugt vor dem kleinen Eigenhause. Allein diese Berücksichtigung der baulichen Verschiedenheit ist schwierig und bisher unseres Wissens noch nicht zur Anwendung gekommen, obschon § 10 des Preußischen Kommunalabgabengesetzes und § 78 des Königlich Sächsischen Gesetzes vom 1. Juli 1900 eine solche sachgemäßere Verteilung der Straßenanlagekosten anregen[1]. Die Beitragsleistung ist übrigens in Preußen auf die Breite einer Straßenhälfte bis zu 13 m, in Sachsen bis zu 12 m, in Elsaß-Lothringen bis zu 10, in Hessen bis zu 8 m beschränkt; bei einseitiger Bebauung erstreckt sich in Sachsen der Beitrag bis auf 15 m Breite.

Enteignung. Zur Anlage neuer Straßen bedarf die Gemeinde entweder der Zustimmung der Grundbesitzer oder der Anwendung des Enteignungsrechtes; und zwar sollte sich letzteres nicht auf die eigentliche Straßenfläche beschränken, sondern sich auch auf die neben der Straße übrig bleibenden, bebauungsunfähigen Grundstücksreste und unter Umständen auf die anstoßenden Grundstücke erstrecken. Im folgenden Abschnitt wird dies näher erörtert werden.

Umlegung. Der bloße Straßenbau genügt aber nicht, um aus dem landwirtschaftlich benutzten Felde brauchbare Baugrundstücke zu machen. Dazu ist weiterhin eine derartige Umgestaltung und Einteilung der Landparzellen erforderlich, daß Bauplätze von angemessener Lage, Gestalt und Größe ent-

[1] Vergl. Brandts Bericht auf der Kölner Versammlung des Niederrheinischen Vereins für öff. Gesundheitspflege, Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 26.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stehen[1]. Diese Umgestaltung oder „Umlegung" ist um so nötiger, je weniger die neuen Straßen zu der bestehenden Feldeinteilung passen; die Bedingungen für die zweckmäßige Bildung des Straßennetzes sind aber, wie erörtert wurde, so vielgestaltig und wichtig, daß nicht noch außerdem die allgemeine Anpassung der neuen Straßen an die zufälligen Grundstücksgrenzen gefordert werden kann, wennschon dieselbe thunlichst zu erstreben ist. Die Feldparzellen müssen daher so umgelegt werden, daß sie senkrecht oder annähernd senkrecht zu den Straßenlinien zu liegen kommen und in Baustellen geteilt werden können, welche die zweckdienlichen und üblichen Breiten und Tiefen besitzen. Oft liegen die einen Baublock bildenden Feldgrundstücke in einem so unregelmäßigen, zum Straßennetz nicht passenden Gemenge, daß die Umlegung sich auf alle Grundstücke ohne Ausnahme beziehen muß, um nur einem Besitzer das Bauen zu ermöglichen; daß aber auch umgekehrt jeder einzelne Besitzer in der Lage ist, durch Nichtgenehmigung der Umlegung alle anderen am Bauen zu hindern.

Vielfach tritt eine freiwillige Umlegung ein, nachdem alle Beteiligten sich über die ihnen anzuweisenden neuen Landteile verständigt haben[2]. Nicht selten aber geht dieser Verständigung ein Kampf der Beteiligten untereinander, namentlich ein Kampf der Großen gegen die Kleinen voraus, der alle Merkmale und Maßnahmen eines Krieges aufweist, wobei der Stärkere dem Schwachen seinen Willen aufzwingt. Und ebenso ist der Fall nicht selten, wo ein Starker, dessen Interessen an anderer Stelle des Stadterweiterungsgebietes liegen, oder wo ein Eigensinniger oder Einsichtsloser die ganze Umlegung Jahre lang verhindert und so allen Beteiligten die bauliche Verwertung ihres Grundeigentums unmöglich macht. Der Markt der Baugrundstücke wird dadurch eingeschränkt, der Bodenpreis in die Höhe getrieben, das Bauen erschwert und die Entwicklung der Stadterweiterung unterbunden.

Aus diesen Gründen ist seit längerer Zeit ein gesetzliches Verfahren gefordert worden, nach welchem die Umlegung in Teilen der Stadterweiterung durchgeführt werden kann, auch ohne daß unter den beteiligten Besitzern volle Einstimmigkeit erzielt wird. In einzelnen deutschen Staaten (Hessen,

---

[1] Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges. 1896, S. 7 ff. u. S. 59.

Vergl. auch Baumeister, Classen u. Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin 1897, S. 1—52. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin 1893. Handbuch der Hygiene von Weyl: Hygiene des Städtebaues, S. 438—440.

[2] Vergl. Aengeneyndt: Durchführung eines Teiles des Bebauungsplanes im nördlichen Stadtteile Hannovers, Techn. Gemeindeblatt 1899 S. 241 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hamburg, Baden) hat eine gesetzliche Regelung der Umlegung stattgefunden, in Preußen sind die gesetzgeberischen Bestrebungen bis jetzt zwar ergebnislos geblieben, gegenwärtig aber von neuem aufgenommen worden. Im folgenden Abschnitte soll hierauf näher eingegangen werden.

Zusammenlegung. Anstatt der Umlegung, die mit der Zuteilung bebauungsfähiger Ersatzstücke abschließt, empfiehlt sich nach Küchler an manchen Orten die Zusammenlegung der unbebauten Grundstücke in ganzen Stadterweiterungsgebieten unter Erhaltung des ungeteilten Besitzes bis zur Verwertung als Baugelände[1]. Als Zweck einer solchen Genossenschaftsbildung wird angeführt, a) daß unabhängig von der Böswilligkeit oder dem Unverstande Einzelner das zur Bebauung bereite Gelände vermehrt und der künstlichen Preistreibung begegnet werde; b) daß der Schwache vor dem Auskauf durch den Starken geschützt werde, um an der allmählichen und naturgemäßen Wertsteigerung des Bodens vollen Anteil zu nehmen; c) daß der einzelne Eigentümer vor der Zersplitterung seines Besitzes in verschiedenen Blöcken und vor der Enteignung bebauungsunfähiger Teile bewahrt werde; d) daß endlich der Ausbau des Straßennetzes nebst Zubehör wesentlich erleichtert, die Enteignungsschwierigkeiten vermieden werden. Wir haben es hier mit dem Vorschlage einer neuen Rechtsform zu thun, auf welche wir im folgenden Abschnitt ebenfalls zurückkommen werden[2].

Bauordnung. Mit dem auf solche Weise vorbereiteten Bebauungsplan ist in engsten Zusammenhang zu bringen die städtische Bauordnung. Ja, die Vorschriften des Bebauungsplanes und der Bauordnung gehen ineinander über: hier werden Vorgärten, Eckabschrägungen, offene Bauweise u. dgl. vom Bebauungsplan angeordnet, dort sind solche Festsetzungen Gegenstand von Baupolizeivorschriften oder von Ortsstatuten. Die innigen Wechselbeziehungen zwischen dem Stadtbauplane und der Stadtbauordnung treten besonders in den Fabrikbezirken, in den Landhausvierteln und bei denjenigen Bestrebungen zu Tage, welche darauf zielen, das kleine Wohnhaus an bescheidenen Wohnstraßen in Wiederaufnahme zu bringen gegenüber dem Massenmiethause. Wie der Bebauungsplan, so ist also auch die Bauordnung abzustufen nach dem bekannten oder voraussichtlichen wirtschaftlichen Bedürfnis und der

[1] Vergl. Vortrag von Küchler, Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges. 1896, S. 19 ff. und S. 61.

[2] Vergl. auch: Verordnung betr. die Förderung des Wiederaufbaus des Fleckens Brotterode in der mehrgenannten Schrift: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, S. 135. Ferner: Deutsche Bauztg. 1897 S. 71. Endlich: Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiete, München 1899, S. 8.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

socialen Bestimmung der einzelnen Teile des Stadterweiterungsgebietes[1]. Wien, Altona, Frankfurt a. M. und Köln sind mit dem Erlaß abgestufter Bauordnungen voraufgegangen, deutsche und österreichisch-ungarische Städte sind in großer Zahl auf diesem Wege gefolgt. In unserer Abhandlung über die „Bauordnung" wird hierauf näher eingegangen. Von größter Wichtigkeit ist es, daß die Vorschriften der Bauordnung sich den Eigentümlichkeiten der Örtlichkeit genau anschmiegen: man kann z. B. nicht die niederrheinischen Städte mit ihrer schmalen Baustellenteilung unter dieselben Vorschriften bringen wie die ostdeutschen Städte mit ihren durchschnittlich sehr viel breiteren Grundstücken; und man muß in demselben Gemeindebezirk das Herz der Altstadt mit seinen hohen Bodenpreisen und seiner intensiven geschäftlichen Ausnutzung, das für Fabriken bestimmte ebene Außengelände an Strom und Eisenbahn, die Wohnbezirke des Mittelstandes oder die Wohnstraßen mit kleinen Häusern, die Arbeiteransiedelungen und die Landhausviertel am Berghange grundsätzlich in baupolizeilicher Hinsicht verschieden behandeln. Die Baubeschränkungen aber, das ist eine wirtschaftliche Forderung von allgemeiner Bedeutung, müssen sich anpassen an die vorhandenen Bodenwerte. Die dem wirklich bereits zur Thatsache gewordenen Bodenwerte entsprechende Wohnrente darf nicht durch baupolizeiliche Verbote verkümmert werden; sonst würde man wirtschaftliche Schädigungen herbeiführen, welche unter Umständen die erstrebten socialen Vorteile überwiegen. Aber andererseits ist es keineswegs notwendig oder empfehlenswert, die hohe und dichte Bauweise der Altstadt, wie sie den dortigen großen Bodenwerten entspricht, auf alles Außengelände auszudehnen und dadurch diejenige Steigerung der Bodenpreise hervorzurufen, die der Ausnutzung des Baugrundes durch die Mietkaserne entspricht. Sondern die Weiträumigkeit des Bauens und Wohnens im Außengelände ist ein richtiges Ziel[2].

Diese wirtschaftlich-socialen Grundsätze schienen sich, abgesehen von einigen Grundbesitzerkreisen, der allgemeinen Anerkennung zu erfreuen, als in jüngster Zeit ein gemeindepolitischer Umschlag in Stuttgart entgegen-

[1] Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten, Deutsche Vierteljahrsschrift für öff. Gesundheitspflege, 1894, Heft I. Ferner: Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1896, S. 29 ff. und S. 60. J. Stübben: Hygiene des Städtebaus, 1896 S. 448 ff. Theodor Göcke: Der Entwurf zu einer Staffelbauordnung für München, D. Bauztg. 1900 S. 575. Endlich: Vorschläge des hannöv. Arch.- u. Ing.-Vereins im Techn. Gemeindeblatt, 1900 S. 266 ff.

[2] Adickes, Classen und Hinckeldeyn: Die Notwendigkeit der weiträumigen Bebauung bei Stadterweiterungen und die rechtlichen und technischen Mittel zu ihrer Ausführung, Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges., 1895 S. 101 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gesetzte Bestrebungen hervorrief, die namentlich in zwei Schriften von H. Rettich: „Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte" und von Abele: „Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage" zum Ausdruck gekommen sind. Hier wird die stärkste Ausnutzung des Baulandes mit kräftiger Steigerung der Bodenpreise als die Quelle des kommunalen Wohlstandes dargestellt, die man nicht beeinträchtigen dürfe. Während andere in den hohen Bodenpreisen und den daraus entspringenden hohen Mietpreisen die Hauptursache der heutigen Wohnungsmißstände erblicken, während man sogar so weit gegangen ist, die Preissteigerung des Bodens als eine Zwingherrschaft zu bezeichnen, dem die Mieter der Zukunft auf unabsehbare Zeit zinspflichtig sind, betrachtet Rettich umgekehrt die gesteigerte Ausnutzung des Bodens, die gesteigerte Bodenrente und erhöhte Miete als Quelle des Reichtums der Stadt. Und während Eberstadt im Massenmiethause die Grundlage der Boden- und Mietteuerung erblickt und den der Wohnrente entsprechenden Bodenpreis als die Bezahlung des „Rechtes auf Einpferchung der Menschen" betrachtet, glaubt Abele die Ermäßigung der Miete und den Kleinwohnungsbau zu begünstigen, wenn man die „ergiebigste Ausnutzung des Baulandes" gestattet. Gegen Rettich und Abele hat sich indes eine Reihe von Erwiderungen gewendet[1], welche in der Abstufung der Bauordnung und in der weiträumigen Bebauung des städtischen Außengeländes wiederholt ein Mittel empfehlen, die unter der Herrschaft des großen Miethauses entstandenen Wohnungsübel zu vermeiden[2].

V. Gesetzgebung.

Die hier in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen und gesetzgeberischen Bestrebungen beziehen sich einesteils auf die Feststellung des Bebauungsplanes und die an die Feststellung sich knüpfenden rechtlichen

---

[1] W. Franz: Die Stadterweiterung von Stuttgart, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 81. J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände von Stuttgart, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1900 S. 537. Ferner: Deutsche Bauztg. 1900 S. 10, 163, 198, 278, 366. Endlich: Peters: Techn. Gemeindebl. S. 103, 104.

[2] Vergl. auch im allgemeinen: Nationale Wohnungsreform von P. Lechler und A. Schäffle, Berlin 1895. Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, herausgegeben von einer Kommission des Verbandes „Arbeiterwohl", Köln bei J. P. Bachem, 1897. Ferner: Vortrag von Adickes über die Wohnungsfrage und die städtischen Verwaltungen in dem Bericht über die erste Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Frankfurt a. M. 1900.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wirkungen, andernteils auf die Maßnahmen, welche erforderlich sind, um den Boden einer geeigneten Bebauung entgegenzuführen.

Über die Feststellung des Bebauungsplanes handeln im Deutschen Reiche besonders das Preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, die Hessischen Gesetze die Stadterweiterung Mainz betreffend vom 13. Juli 1875 und die allgemeine Bauordnung betreffend vom 30. April 1881, die Hamburgischen Baupolizeigesetze vom 23. Juni 1882 und 30. Dezember 1892, das Badische Ortsstraßengesetz vom 6. Juli 1896 und das Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900. An der Hand des Preußischen Gesetzes betrachtet, beziehen sich die einzelnen Abschnitte zunächst auf den Gegenstand der Festsetzung und auf das Festsetzungs-Verfahren, auf die unmittelbaren Rechtswirkungen dieser Festsetzung, auf die weiteren Rechte und Pflichten der Gemeinde, endlich auf die Rechte und Pflichten der Eigentümer.

In Preußen[1] sind Gegenstand der Festsetzung die Straßen- und Baufluchtlinien für die Anlegung oder Veränderung von Straßen, Straßenteilen und Plätzen mit Einschluß der Höhenlage und Entwässerung, nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft, unter Förderung des Verkehrs, der Feuersicherheit und öffentlichen Gesundheit und unter Verhütung einer Straßen- oder Platz-Verunstaltung. Aus besonderen Gründen kann eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene, jedoch in der Regel höchstens 3 m von dieser zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden. Ministerielle Ausführungsbestimmungen wurden erlassen am 28. Mai 1876.

Das Hessische Gesetz[2] weicht nur wenig vnn diesen Bestimmungen ab, im wesentlichen nur insofern als die Beschränkung der Vorgartentiefe auf 3 m fortfällt, und die Mindestbreite für Stadtstraßen auf 12,5 m, für ländliche Straßen auf 10 m vorgeschrieben wird, soweit nicht Ausnahmen unvermeidlich sind. Ein Ministerialerlaß vom 28. Dezember 1879 giebt über die Anwendung des Gesetzes bei Aufstellung von Bebauungsplänen vortreffliche Anweisungen.

Das neue Sächsische Gesetz[3], dessen Entwurf hauptsächlich das Ver-

[1] Siehe R. Friedrichs: Das Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875. Berlin und Leipzig bei Guttentag, 1882.

[2] Siehe J. Stübben: Städtebau, S. 531.

[3] Rumpelt: Das Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 nebst Ausführungsverordnung. Leipzig bei Roßberg & Berger, 1900.

Derf.: Grundzüge eines Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen.

Derf.: Denkschrift zu Grundzügen u. s. w. wie vor. Vergl. auch: Deutsche Bauzeitung 1897, S. 137. Sociale Praxis 1897, S. 371. Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege 1897, S. 367. W. Franz: Technisches Gemeindeblatt 1900, S. 5.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dienst des Geheimen Regierungsrats Dr. Rumpelt ist, verlangt außer den preußischen Anforderungen die Rücksichtnahme auf Lage und Entwicklung des Ortes oder Ortsteils und auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis, Anpassung an das Gelände, ausreichende Besonnung der Wohnräume, zweckmäßige Blockabmessungen, mäßige Steigungen, Vermeidung übermäßig langer gerader Straßenfluchten, freie Plätze und öffentliche Pflanzungen, Kirchen-, Schul-, Spiel- und Erholungsplätze, Unterbrechung der geschlossenen Bebauung durch Straßen mit offener Bauweise und Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit in den Außenbezirken, endlich Lichteinfall von 45° bei Errichtung von Hintergebäuden. Die Vorgartentiefe soll *mindestens* 4,5 m betragen, die Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien (vergl. S. 27) ist zulässig; mit Einschluß des Erdgeschosses und eines bewohnbaren Dachgeschosses wird die Stockwerkzahl für ländliche Orte und Landhausviertel auf 3, im übrigen auf 4, im Innern großer Städte auf 5 beschränkt. Überhaupt hat der Plan und die ihm beizugebenden Bauvorschriften auch über die Bauweise, den Gebäudeabstand, die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen, die Freilassung eines Hochflutgebietes und den Umfang der zulässigen Bebauung des Hinterlandes Bestimmung zu treffen. Auch kann der für ein größeres Gebiet bestimmte Plan sich auf Festsetzung der Hauptverkehrsstraßen sowie die Hauptzüge der Entwässerung und Wasserversorgung beschränken, während die Einzelbebauungspläne vorbehalten bleiben. Für Straßen mit starkem Verkehr ist eine Mindestbreite von 17 m, für Straßen mit geringem Verkehr eine solche von 12 m festgesetzt; bei Wohnstraßen mit offener Bauweise darf jedoch die Breite bis auf 8 m ermäßigt werden.

Das Sächsische Gesetz dürfte allen begründeten Bedenken[1], welche im Laufe der Jahre in betreff des Gegenstandes der Feststellung gegenüber dem Preußischen und Hessischen Gesetz geäußert worden sind, Rechnung getragen haben; insbesondere ist die unsachgemäße Bestimmung des Preußischen Gesetzes über die Vorgartentiefe — welche trotz des Gesetzes in preußischen Stadterweiterungen „in der Regel" mehr als 3 m beträgt — durch eine bessere ersetzt; auf die Berücksichtigung der verschiedenen Arten des Wohnbedürfnisses sowie auf Wohnstraßen von mäßiger Breite ist hingewiesen, rückwärtige Fluchtlinien sind ermöglicht, die Beschränkung der förmlichen Feststellung auf die Hauptverkehrsstraßen ist angebahnt (§ 38). Wenn *Abendroth*[2] ver-

[1] Vergl. auch Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung, Köln 1897, S. 20.

[2] Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz (Sonderabdruck aus den Allg. Vermessungsnachrichten 1900), S. 11, 16 u. 19.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

langt, der Plan solle vorab überhaupt nur in den Hauptzügen festgestellt werden, so geht er etwas zu weit. Zwar empfiehlt es sich sehr oft, die Unterteilung der Blöcke („die Dekorations- und Spekulationsstraßen") vorläufig fortzulassen und Anträge abzuwarten, aber auch der Fall ist häufig, daß die Planfestsetzung bis in alle Einzelheiten sofort vorgenommen werden muß. Schönheitliche oder künstlerische Gesichtspunkte empfehlen sich wegen der individuellen und schwankenden Auffassung nicht zur Eingliederung in ein Gesetz; es muß in dieser Beziehung die Bestimmung genügen, daß die übermäßige Länge gerader Straßen und die Verunstaltung von Straßen und Plätzen zu vermeiden sind.

Was das Feststellungsverfahren betrifft, so ist es in Preußen der Gemeindevorstand, der im Einverständnis mit der Gemeindevertretung den Plan festsetzt. Es bedarf hierzu der Zustimmung der Ortspolizeibehörde, die aber nur aus polizeilichen Gründen versagt werden kann, und in der Regel einer vierwöchentlichen Offenlegung[1]. Jedermann kann innerhalb dieser Frist Einwendung erheben; Eisenbahn-, Straßen- und Flußbehörden ist seitens der Polizei rechtzeitig zur Wahrung ihrer Interessen Gelegenheit zu geben. Über die erhobenen Einwendungen entscheidet der Bezirks- (bezw. Kreis-)Ausschuß, gegebenenfalls im Beschwerdewege der Provinzialrat. Ist über die Einwendungen entschieden oder sind Einwendungen nicht erhoben, so stellt der Gemeindevorstand den Plan fest.

Das Hessische Gesetz weicht insofern vom Preußischen ab, als die besondere Bezugnahme auf die Ortspolizeibehörde fortfällt, weil der Bürgermeister (Gemeindevorstand) zugleich die Ortspolizei handhabt, was in Preußen nur teilweise der Fall ist. Dazu aber kommt das Bedürfnis der Genehmigung des Planes, mit oder ohne eingelaufene Einwendungen, von seiten des Kreisamtes oder des Ministeriums.

Nach dem Sächsischen Gesetz ist der Bebauungsplan „ortsgesetzlich" festzusetzen, d. h. in größeren Städten von dem Stadtrat und den Stadtverordneten, in kleineren Städten von dem Stadtgemeinderat; Meinungsverschiedenheiten zwischen Gemeindevorstand und Gemeindevertretung entscheidet das Ministerium (was in Preußen und Hessen nicht vorgesehen ist). Es bedarf der Zustimmung der „Baupolizeibehörde", welche in größeren

[1] Vergl. R. Friedrichs, s. oben. Ferner Karl Ottermann: Das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875. Endlich H. Reinartz: Drei Abhandlungen über das Straßenanlegungsgesetz vom 2. Juli 1875, nämlich: 1. Die Rechte der Gemeinden, 2. Die Befugnisse der Polizeibehörden, 3. Zur Auslegung des Straßenanlegungsgesetzes vom 2. Juli 1875. Sonderabdruck aus dem Preußischen Verwaltungsblatt 1897 S. 393 ff., 1898 S. 233 ff. und 1899 S. 91 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Städten mit dem Stadtrat (Magistrat) identisch ist; dieser legt den Plan offen und entscheidet über die erhobenen Widersprüche. Alsdann ist die Genehmigung des Ministeriums des Innern einzuholen und darauf der Plan seitens der Gemeindebehörde anderweit bekannt zu machen und öffentlich auszulegen.

Was für Sachsen und Hessen zweckmäßig sein mag und durchführbar ist, würde es nicht auch im Großstaate Preußen sein: Die Genehmigung aller Fluchtlinienpläne durch das Ministerium würde eine kaum ausführbare und wegen der bedeutenden Ortsverschiedenheiten auch eine kaum zweckdienliche Maßregel sein. Will man die Staatsverwaltung mehr als bisher mit diesen Fragen befassen, so würden wohl besondere provinzielle Behörden einzurichten sein. Abendroth[1] schlägt staatliche „Bebauungsplankommissionen" mit einer „geeigneten Centralstelle" vor. Auch Brandts[2] empfiehlt das staatliche Genehmigungs-Erfordernis und weist auf die Schaffung einer staatlichen Behörde hin „mit der Aufgabe, den städtischen Grundbesitz und die städtische Ansiedelung zu regulieren". Es mag indes dahingestellt bleiben, ob wirklich staatliche Behörden in sachlicher und socialer Beziehung mehr geeignet sind, die Stadterweiterungsfragen zu beurteilen und zu erledigen, als die Gemeindebehörden; beweglicher und ortskundiger, oft auch sachverständiger und aktionsfähiger sind letztere. Dabei versteht es sich von selbst, daß säumigen Gemeinden gegenüber eine wirksame Staatsaufsicht am Platze ist. Göcke empfiehlt, das Fluchtliniengesetz dahin zu ergänzen, daß die Gemeinden unter allen Umständen zur Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet sind, wenn die Bevölkerungszunahme „um einen gewissen Satz" stärker ist als der Geburtenüberschuß[3].

Von besonderer Bedeutung beim Planfeststellungsverfahren sind Festungs-, Fluß-, Chaussee-, Eisenbahn-, Berg-, Forst- und sonstige staatliche oder fiskalische Behörden. Übereinstimmend ist in den Gesetzen die Mitwirkung solcher Behörden darauf beschränkt, daß ihnen Gelegenheit zur Prüfung des Planes und Wahrung ihrer Interessen gegeben werden soll; eine entscheidende Stellung ist ihnen nicht eingeräumt. Es wird darüber geklagt, daß in Preußen die Einwirkung einzelner Behörden, so besonders der Staats-Eisenbahnverwaltung, sich nicht in dem vorgeschriebenen Rahmen halte. Ottermann erhebt Zweifel darüber[4], ob nicht ein Erlaß des Herrn

[1] Abendroth a. a. O. S. 10 und 17 ff.

[2] Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung (Sonderabdruck aus „Arbeiterwohl" 1897), S. 26.

[3] Deutsche Bauztg. 1901 S. 234.

[4] K. Ottermann a. a. O. S. 10 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eisenbahnministers in Nr. 19 des Preußischen Verwaltungsblattes, Jahrgang 1897, das im Gesetz gewährleistete Verfahren durchkreuze. Dieser Erlaß weist die Ortspolizeibehörden vom Standpunkt der Staatshoheitsrechte an, auf einen von der Gemeinde beschlossenen Fluchtlinienplan sich überhaupt erst dann zu äußern, wenn feststeht, daß die Eisenbahnverwaltung den Plan nicht beanstandet. Ob dieses Verfahren wirklich ausgeübt wird und ob es zu erheblichen Konflikten geführt hat, ist dem Verfasser nicht bekannt geworden.

Die unmittelbaren Rechtswirkungen der Planfestsetzung sind nach dem Preußischem Gesetz von dreierlei Art: das Verbot von Neu-, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus; das Recht der Gemeinde, durch Ortsstatut den Anbau an unfertigen Straßen innerhalb des Plangebietes überhaupt zu untersagen, und das Recht der Gemeinde, die im Plane festgesetzten Straßen- und Platzflächen zu enteignen. Darüber hinaus ermächtigt das Hessische Gesetz die Gemeinden, das Bauen außerhalb des Bereichs des Ortsbauplans durch Ortsstatut zu verbieten, sowie solche Grundstücke zu enteignen, welche nur an einem durch den Ortsbauplan zum Fortfall bestimmten Wege liegen; auch kann diese Enteignung vom Grundbesitzer zur geeigneten Zeit verlangt werden. Das Sächsische Gesetz kennt nicht das Bauverbot außerhalb des Bebauungsplanes, wohl aber die „Bausperre" im Plangebiet auf die Dauer von zwei Jahren während des Feststellungsverfahrens; von dem nach der Planfeststellung eintretenden Bauverbot sind insofern Ausnahmen zugelassen, als auf dem künftigen Straßenland „einstweilige Bauten" errichtet werden dürfen, welche bei Anlage der Straße ohne Entschädigungsanspruch zu beseitigen sind. Letztere Bestimmung enthält auch das Hessische Gesetz; dieses sowie das Sächsische gestattet den Grundbesitzern auch ausdrücklich dem Bedürfnis entsprechende Einfriedigungen ohne Beachtung des Fluchtlinienplanes.

In Preußen hat, da das Gesetz von Einfriedigungen nicht spricht, die Rechtsprechung über diesen Punkt gewechselt[1]; nach den neueren Entscheidungen fallen jedoch Einfriedigungen nicht unter das Bauverbot. Auch die Frage, welche Straßen als „für den Verkehr und den Anbau noch nicht fertig" zu betrachten sind, hat zu vielerlei Meinungsverschiedenheiten geführt. Entschieden ist, daß das gesetzliche Bauverbot sich nicht auf sogenannte historische Straßen und nicht auf eigentliche Privatstraßen[2], auch nicht auf Wege außerhalb des Bebauungsplanes erstreckt, sondern auf pro-

[1] K. Ottermann a. a. O. S. 15.
[2] K. Ottermann a. a. O. S. 19.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

jektierte neue und auf zur Veränderung bestimmte alte Straßen (mit Ausnahme der „historischen"). Als historische Straßen[1] werden solche bezeichnet, welche bereits vor dem Erlaß des Ortsstatuts innerhalb der Ortschaft bestanden und den übrigen Straßen als ebenbürtiges Glied des Straßennetzes gleichgestellt waren; nicht zu den „historischen" gehören diejenigen Straßen und Wege, welche den Verkehr von Ort zu Ort vermitteln. Eigentliche Privatstraßen sind solche, die der Verfügungsgewalt des Eigentümers derart unterliegen, daß er sie stets dem öffentlichen Verkehr gänzlich entziehen kann. Zur Gültigkeit des Bauverbots bedarf es ferner des Nachweises, daß ortspolizeiliche Bestimmungen bestehen, aus welchen die Unfertigkeit der Straße hervorgeht; die Entscheidung hierüber ist Sache der Baupolizei. Die Gemeinde ihrerseits kann von dem Bauverbote, das sich übrigens nur auf „Wohngebäude" bezieht, unter bestimmten, von ihr festzusetzenden Bedingungen entbinden. Wie man sieht, handelt es sich hier um ein Gebiet, auf welchem Meinungsverschiedenheiten einesteils zwischen Gemeinde und Polizei, andernteils zwischen den Behörden und den Privaten an der Tagesordnung sind.

Die weiteren hier zu besprechenden *Rechte und Pflichten der Gemeinde und der Grundbesitzer*[2] beziehen sich auf die Entschädigung der in die Straßen gezogenen Grundflächen und auf die Heranziehung der Anlieger zu den Straßenkosten. Eine Grundentschädigung findet in Preußen statt hauptsächlich in zwei Fällen, nämlich wenn die Gemeinde die Abtretung verlangt und, auch ohne dieses Verlangen, wenn der Eigentümer eine vor der Fluchtlinie gelegene bebaute Fläche freilegt. Das Hessische Gesetz ordnet auch die Entschädigungspflicht der Gemeinde in den Fällen an, wo dem Eigentümer die nachgesuchte Genehmigung zum Um- oder Ausbau eines vor die Fluchtlinie vortretenden Gebäudes versagt, oder wenn ein bisher zur Bebauung geeignetes Grundstück diese Eigenschaft durch die Planfeststellung verliert. In Sachsen findet eine Entschädigung für die Baubeschränkung statt, wenn auf einem bebaut gewesenen Grundstück der Neubau in die hinter der Straßenfluchtlinie liegende Baufluchtlinie einrückt.

Die Verteilung der Straßenkosten, d. h. der Kosten des Grundwerts und der baulichen Anlagen, auf die Anlieger erfolgt nach den bestehenden Gesetzen entsprechend der Frontlänge der Grundstücke. Auch die Unterhaltungskosten der ersten Zeit fallen den Anliegern zur Last. Die Zahlungen

---

[1] K. Ottermann a. a. O. S. 19 ff. R. Friedrichs: Kommentar zum Fluchtliniengesetz, S. 70 ff.

[2] Vergl. Reinartz: Drei Abhandlungen, s. oben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sind erst fällig bei Errichtung von Neubauten. Nach § 78 des Sächsischen Gesetzes kann neben der Anliegerlänge auch die bebaute Fläche sowie die Zahl der Stockwerke und Wohnungen bei der Kostenverteilung berücksichtigt werden (vergl. Abschn. IV. S. 151). Hinsichtlich der Straßenbreite ist die Heranziehung der Anlieger beschränkt, und zwar in Preußen auf $^{26}/_{2} = 13$ m, in Hessen auf $^{16}/_{2} = 8$ m, in Elsaß-Lothringen auf $^{20}/_{2} = 10$ m, in Sachsen an beiderseitig bebauten Straßen auf $^{24}/_{2} = 12$, bei einseitiger Bebauung auf 15 m, an freien Plätzen auf 24 m. Die Beschaffung der innern Platzflächen ist Sache der Gemeinde.

Von den weiteren gesetzgeberischen Maßnahmen, welche erforderlich sind, um die Grundstücke einer geeigneten Bebauung entgegenzuführen, sind hier zu betrachten die Enteignung, die Umlegung, die Zusammenlegung und die Bauordnung.

Enteignung. Das gesetzliche Recht, die zur Anlage von Straßen und Plätzen oder zur Erbreiterung derselben auf Grund eines festgestellten Fluchtlinienplans erforderlichen Grundflächen zu enteignen, ist den Gemeinden in fast allen deutschen Staaten verliehen, teils ohne weiteres wie in Preußen, teils nach Genehmigung durch das Ministerium wie in Sachsen. In Bayern und Mecklenburg fehlt den Gemeinden das Enteignungsrecht. In Preußen ist es auf die zukünftigen Straßen und Platzflächen beschränkt. In Hessen tritt hinzu die Enteignung von Grundstücken, welche durch Einziehung von Wegeteilen ihre Zufahrt verlieren, sowie von Grundstücksresten, welche zu Bauplätzen nicht mehr geeignet sind (§§ 17 und 13), ferner die Möglichkeit der Enteignung eines ganzen unbebauten Blocks oder eines Blockteils, wenn die im Gemenge liegenden Grundstücke sich nicht bebauen lassen und eine Verständigung zwecks Umlegung nicht zu stande kommt (§ 69)[1]. In Sachsen können außer den Straßen und Platzflächen Zwerggrundstücke (§ 59) und unter Umständen ganze Grundstücks- und Gebäudegruppen (§ 68—71), letzteres aus gesundheitlichen Gründen oder nach elementaren Zerstörungen, enteignet werden (Zonenenteignung in alten Stadtteilen[2]). In socialer Hinsicht ist es wichtig, daß die Gemeinde nach § 75 verpflichtet ist, dem enteigneten Besitzer eines Wohnhauses nach Möglichkeit eine andere Baustelle in der Nähe anzuweisen und den vertriebenen Bewohnern nach Möglichkeit eine andere Wohnung zu verschaffen. Diese Bestimmungen ent-

[1] Vergl. Deutsche Vierteljahrsschrift f. ö. Ges., 1896 S. 23.

[2] Vergl. Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 53 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sprechen den Thesen des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege[1]. Von anderer Seite sind noch weiter gehende Forderungen erhoben worden, so das Enteignungsrecht für Flächen zur Anlage öffentlicher Pflanzungen und zur Errichtung öffentlicher Gebäude und endlich die Zonenenteignung in Bezug auf unbebautes Gelände im Bereich der Stadterweiterung[2]. Die erstgenannten beiden Zwecke sind in der That von solcher Wichtigkeit, daß es höchst erwünscht wäre, durch die allgemeinere Verleihung des Enteignungsrechts die Befriedigung derselben zu erleichtern[3]. Und auch die Zonenenteignung im unbebauten Gelände[4], behufs Bereitstellung von Baugründen ist bei herrschender starker Wohnungsnot nicht eine Maßnahme, welche unbedingt zu verwerfen wäre, obwohl sie an socialer und gesundheitlicher Wichtigkeit der Zonenenteignung in bebauten Stadtteilen nachsteht. Die belgische und die luxemburgische Zonenenteignung könnten als Vorbild dienen. Bücher und andere Bodenreformer möchten das Enteignungsrecht sogar auf den gesamten für Bauzwecke geeigneten Boden ausdehnen[5].

Über die Härten und die Zeitverluste des preußischen Enteignungsverfahrens ist vielfach geklagt worden, die Abänderungsvorschläge von Eger und anderen sind beherzigenswert[6].

Umlegung. Von größter Bedeutung für den Ausbau der Stadterweiterung ist ein Umlegungs-Gesetz (vergl. Abschnitt IV S. 151). In Deutschland sind Hessen, Hamburg und Baden mit gesetzlichen Vorschriften dieser Art vorgegangen. Aber die Hessischen Gesetze (Gesetz vom 13. Juli 1875 betr. die Erweiterung der Stadt Mainz und vom 30. Mai 1881 betr. die allgemeine Bauordnung) kennen keine eigentliche Zwangsumlegung; sie beschränken sich auf den mittelbaren Zwang durch Versagung der Bauerlaubnis und durch Be-

[1] Verhandlungen in Straßburg, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1890 Heft I. Desgl. in Freiburg, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1886 Heft I. Desgl. in Stuttgart, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1896, Heft I. Vergl. auch Höpfner: Verbesserung der Verkehrs- und Gesundheitsverhältnisse durch Niederlegung alter Stadtteile, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 163 ff.

[2] Vergl. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin bei C. Heymann, 1893.

[3] Vergl. Stübben: Das Enteignungsverfahren der Städte bei Stadterweiterungen und Stadtverbesserungen, Leipzig bei E. Heitmann, 1894.

[4] Vergl. Gesetzentwurf Adickes, in Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 120 und 127.

[5] Siehe Damaschke: Vom Gemeindesocialismus, Berlin bei J. Harrwitz Nachf., S. 131 u. 153. Bücher: Wirtschaftliche Aufgaben der Stadtgemeinde.

[6] Georg Eger: Die Notwendigkeit einer Revision des preußischen Enteignungsgesetzes. Berlin bei J. U. Kern, 1893.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

drohung derer, die der Umlegung widerstreben, mit Enteignung, ja durch die Enteignungs-Androhung für den ganzen Block (vergl. S. 162). Diese Bestimmungen haben sich als ungeeignet erwiesen und sind wenig zur Anwendung gekommen.

§ 9 des Hamburgischen Gesetzes[1] vom 30. Dezember 1892 betr. den Bebauungsplan, sieht unter der nicht ganz zutreffenden Bezeichnung: „Zusammenlegungsverfahren" die förmliche Zwangsumlegung vor, welche stattfinden soll auf Beschluß der Baudeputation, oder wenn die Eigentümer der größeren Hälfte der „in Betracht kommenden" Gesamtfläche es verlangen. Das Gesetz ist noch kaum angewendet worden, weil der Bebauungsplan die gesetzliche Bestätigung noch nicht gefunden hat. So viel bekannt, ist eine Ergänzung in dem Sinne beabsichtigt, daß das Verfahren sich über größere Flächen erstrecken kann, und daß die Ausweisung der künftigen Straßenflächen gleichzeitig mit der Umlegung der Grundstücke erfolgt.

Die Artikel 11 bis 17 des Badischen Ortsstraßengesetzes[2] vom 6. Juli 1896 regeln die Umlegung in ziemlich befriedigender Weise. Auch gegen den Willen der Eigentümer kann nach Antrag des Gemeinderats auf Grund eines offen zu legenden Neuverteilungsplanes vom Staatsministerium die Umlegung verfügt werden. Das nach dem Bebauungsplan für künftige Straßen und Plätze bestimmte Gelände wird — entgeltlich oder unentgeltlich — ausgeschieden, etwa fortfallende öffentliche Wege werden in die Masse eingelegt. Zwerggrundstücke werden enteignet und gleichfalls in die Masse geworfen. Jeder Eigentümer erhält ein bebauungsfähiges Ersatzgrundstück möglichst in gleicher Lage wie der ursprüngliche Besitz; nicht zu vermeidende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen. Während des Verfahrens kann auf dem umzulegenden Gelände die Errichtung von Bauten untersagt werden. Über 14 Fälle der Anwendung des Gesetzes berichtet das Centralblatt der Bauverwaltung[3]; es war zwangsweise nur gegen einen Besitzer durchzuführen, die anderen fügten sich in Ansehung des Gesetzes; etwa in der Hälfte der Fälle wurde zugleich das künftige Straßenland ausgeschieden und der Gemeinde übereignet.

In Preußen hat Oberbürgermeister Dr. Adickes (Frankfurt a. Main) im Jahre 1893 beim Herrenhause einen Gesetzentwurf betr. die Erleichterung von Stadterweiterungen eingebracht, welcher sowohl die Zwangsumlegung

---

[1] Siehe Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 112.

[2] Ebendaselbst S. 15 u. 113. Blätter für sociale Praxis, 1893 Nr. 10 u. 50. Centralblatt der Bauverwaltung, 1893 S. 506. Deutsche Bauzeitung 1896 S. 164.

[3] Centralbl. d. Bauv. 1898 S. 623.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

als die Zonenenteignung in unbebautem Gelände regeln sollte[1]. Der Entwurf wurde in veränderter Fassung im Jahre 1894 vom Herrenhause angenommen[2], vom Abgeordnetenhause aber einer Kommission überwiesen und, nachdem er dort abgelehnt worden war, nicht mehr in Beratung genommen. Aus den Beratungen in der gedachten Kommission geht hervor, daß das Wesen des Entwurfs von den maßgebenden Persönlichkeiten mißverstanden wurde[3]. Nunmehr (Januar 1901) ist von der Preußischen Regierung, wiederum auf Betreiben von Adickes, dem Abgeordnetenhause ein neuer Entwurf vorgelegt worden, welcher zunächst die Umlegung im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main ordnen, aber auf Antrag auch auf andere Städte übertragbar sein soll. Wegen frühzeitigen Landtagsschlusses ist auch dieser Gesetzentwurf nicht verabschiedet worden.

Für den durch Brand zerstörten Flecken Brotterode im Kreise Schmalkalden hat die Preußische Regierung auf Grund Königlicher Verordnung, bestätigt durch Gesetz von 26. April 1896, eine sehr erhebliche Umlegung durchgeführt[4].

Das neue Sächsische Baugesetz ordnet im V. Abschnitt auch die Umlegung in sachgemäßer Weise. Der Antrag hat auszugehen von der Gemeindevertretung oder von der Mehrheit der Eigentümer, die zugleich die Mehrheit der Fläche besitzen muß. Ausführende Behörde ist die Baupolizei (in großen Städten der Stadtrat oder Magistrat). Zukünftiges Straßenland wird ausgeschieden, fortfallende Wegeflächen werden eingeworfen, nicht zu vermeidende Wertunterschiede zwischen dem früheren und dem ausgetauschten Gelände können durch Geld ausgeglichen werden. Kommt es zu keiner Einigung sämtlicher Besitzer, so ist der Umlegungsplan zunächst dem Ministerium zur vorläufigen Prüfung vorzulegen und erst nach Erledigung der hierbei gezogenen Erinnerungen öffentlich auszulegen. Über die eingehenden Widersprüche entscheidet die Baupolizeibehörde und schließlich das Ministerum, dessen Genehmigung zur Rechtskraft erforderlich ist. Während des Verfahrens kann für eine Zeit bis zu zwei Jahren ein

---

[1] Vergl. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin bei C. Heymann, 1893. Baumeister, Classen und Stübben a. a. O. S. 117.

[2] Ebendas. S. 123.

[3] Ebendas. S. 11 ff. Merlo: Der Gesetzentwurf betr. Stadterweiterungen und Zonenenteignungen (lex Adickes), Köln 1894. Stübben: Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. Ges., 1896 S. 13 ff.

[4] Baumeister, Classen u. Stübben a. a. O. S. 17 und 135. Deutsche Bauzeitung 1896 S. 169. Ewald Genzmer: Die städtischen Straßen, erstes Heft, 1897 S. 33 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bauverbot verfügt werden. Auch außerhalb des Umlegeverfahrens kann die Baupolizei die Baugenehmigung abhängig machen von einer vorherigen angemessenen Grenzberichtigung.

Ob es empfehlenswert oder nötig ist, zur Durchführung solcher Umlegungen besondere staatliche Behörden nach Art der für ländliche Umlegungen bestehenden Generalkommissionen einzurichten, wie mehrfach vorgeschlagen wurde, mag dahingestellt bleiben[1]. In der Regel dürften die kommunalen und polizeilichen Behörden, unterstützt durch sachverständiges Personal, zur Erledigung der mit den Gemeindeabgaben doch sehr eng zusammenhängenden Maßnahmen völlig ausreichen.

Die Zusammenlegung im Sinne Küchler's[2] (siehe Abschnitt IV, S. 153) hat eine gesetzliche Regelung noch nirgendwo erfahren. Obschon der sociale Vorteil derselben nicht verkannt werden soll, dürfte es sich doch empfehlen, zunächst die mit den Umlegungsgesetzen zu machenden Erfahrungen abzuwarten. Der Umstand, daß nach geschehener Umlegung jeder Beteiligte wiederum unbeschränkt über seinen Besitz, und zwar über seinen verbesserten Besitz, verfügt, ist geeignet, die Durchführung zu erleichtern und dem Umlegungszwang das Unangenehme zu nehmen. Das dauernde Verbleiben in einer Zwangsgenossenschaft bis zur gänzlichen Verwertung und Abrechnung, wie die Zusammenlegung es mit sich bringt, wird dagegen als starke Freiheitsentziehung empfunden werden.

Die sonstige bestehende und anzustrebende Gesetzgebung bezieht sich auf die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit, auf die Wohnungsfürsorge durch Staat, Gemeinde und Private, auf die baulichen Maßnahmen zur Erreichung gesunden Wohnens[3], auf die Schaffung von Landhausbezirken, auf den Erlaß abgestufter Bauordnungen (Staffelbauordnungen) und die Absonderung von Fabrikvierteln. Sie werden zum Teil in demjenigen Abschnitte erörtert, der von der „Bauordnung" handelt, zum Teil in anderen Abschnitten dieser Denkschrift.

---

[1] Vergl. Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiet, München 1899 S. 6 ff. Windstoßer: Blätter für administrative Praxis, 1896 Nr. 5. Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz, Allg. Vermessungsnachrichten 1900 Nr. 18—20. Sonderabdruck S. 10.

[2] Maßnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte. Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1896 S. 15 u. 61.

[3] Vergl. Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens. Deutsche Vierteljahrsschrift f. ö. G., 1890 Heft I.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VI. Heutiger Zustand.

Um von den heute bestehenden Verhältnissen in betreff des Stadterweiterungsplanes und seiner Ausführung ein Bild zu gewinnen, wurde an 103 Städte des Deutschen Reichs von mehr als 30 000 Einwohnern ein Fragebogen versandt, 17 Fragen enthaltend. Auch die Städte Saarbrücken und St. Johann wurden hierbei berücksichtigt, weil sie, obschon jede weniger als 30 000 Einwohner zählend, zusammen mit dem volkreicheren Malstattburbach ein städtisches Ganze von 75 500 Einwohnern bilden. Nur drei Städte ließen die gestellten Fragen unbeantwortet. Die Frage 1 lautete: „Besteht ein Stadtbauplan, d. h. festgesetzter Bebauungs- oder Fluchtlinienplan für die ganze Stadtumgebung oder doch für die meisten Teile derselben?"

Von 100 Städten erklärten 50 im Besitze eines das ganze Erweiterungsgelände oder den größten Teil desselben umfassenden Stadtbauplanes zu sein. Der Berliner Bebauungsplan erstreckt sich auf das außerhalb der ehemaligen Stadtmauer liegende städtische Weichbild und stammt aus dem Jahre 1862. Mehrere Städte, so Bremen, Mülheim am Rhein, Münster, Schöneberg, Worms und andere teilen mit, daß der Plan der Überprüfung und Abänderung unterliege; dasselbe gilt für den Fluchtlinienplan der Altstadt Metz, der aus dem Jahre 1823 stammt. In Altendorf, Cassel und Chemnitz ist der Bebauungsplan nicht einheitlich, sondern in einzelnen Teilen nach und nach aufgestellt. Aus St. Johann wird berichtet, daß die vor etwa 15 Jahren erfolgte Bearbeitung sich über ein Gebiet von der dreifachen Ausdehnung der Stadt erstreckt und sich wegen dieser großen Ausdehnung als nachteilig erwiesen habe.

10 Städte, nämlich Altona, Darmstadt, Freiburg i. B., Hildesheim, Karlsruhe, Kiel, München, Regensburg, Stuttgart und Trier, sind im Besitze eines Gesamtplanes, bewirken aber entsprechend dem Bedürfnisse die förmliche Feststellung der einzelnen Teile nacheinander.

Eine Stadt (Schwerin) hat keinen Stadterweiterungsplan; 39 Städte besitzen Fluchtlinienpläne, welche sich über einzelne Straßen erstrecken. In Vorbereitung sind umfassende Bebauungspläne in Bamberg, Charlottenburg, Elberfeld, Flensburg, Gelsenkirchen, Halberstadt, Hamburg, Linden, Metz, Mühlhausen in Thür., Oberhausen, Offenbach, Remscheid, Rheydt, Ulm und Wiesbaden.

Die Antworten auf die Frage 2: „Erstreckt sich die Planfestsetzung im wesentlichen auf die vorhandenen Wege, oder ist auch eine mehr oder weniger vollständige Blockteilung vor-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gesehen?" ergeben, daß im allgemeinen eine mehr oder weniger vollständige Blockteilung vorgesehen ist. Aus Altona, Halle, Karlsruhe, Köln, Lübeck, Magdeburg und Straßburg wird berichtet, daß eine spätere Unterteilung der Blöcke, je nach Bedürfnis, ausdrücklich vorbehalten ist. Teils durchgeführte Blockteilung, teils Beschränkung der Fluchtlinien auf vorhandene Wege, zeigen die Stadterweiterungspläne von Danzig, Düsseldorf, Harburg, Köln, Linden, Malstatt-Burbach, Mülhausen im Elsaß, Mülheim a. d. Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Thorn und Wiesbaden. In den Städten Bremen, Frankfurt a. d. Oder, Rheydt und Stralsund erstreckt sich die Fluchtlinienfestsetzung im wesentlichen nur auf die Hauptstraßen bezw. auf vorhandene Wege.

Die 3. Frage: „Ist bei der Entscheidung über die Anordnung und Größe der Blöcke auch die wahrscheinliche Bestimmung derselben für Wohn- oder gewerbliche Zwecke, für große oder kleine Wohngebäude, für herrschaftliche Wohnungen und für Kleinwohnungen, für geschlossene oder offene Bauweise zu Grunde gelegt worden?" beantwortet etwa ein Drittel der Städte mit ja, ein Drittel unbestimmt oder ausweichend.

Die Frage 4: „Bestehen ortsstatutarische, (polizeiliche, gemeinderätliche) Festsetzungen über Straßenbreite und Blockgröße" wird bezüglich der Straßen mehr oder weniger bestimmt mit ja beantwortet von den Städten Altendorf, Bamberg, Bernburg, Bochum, Brandenburg, Braunschweig, Bremen, Colmar, Darmstadt, Dessau, Freiberg in Sachsen, Hamburg, Harburg, Hildesheim, Königsberg, Landsberg, Lübeck, Mainz, Malstatt-Burbach, Mühlhausen in Thür., Mülhausen im Elsaß, Mülheim am Rhein, München, Oberhausen, Offenbach, Potsdam, Remscheid und Rheydt. Es sind indes vorwiegend nicht Ortsstatute, welche die Breitenmaße für Straßen festsetzen, sondern bloße Polizeiverfügungen oder Stadtverordnetenbeschlüsse.

Die geringste zulässige Straßenbreite beträgt 7 m in Lübeck; dort werden unterschieden verkehrlose Wohnstraßen mindestens 7 m in den Vorstädten und 9 m in der Stadt, Nebenstraßen mindestens 10 m in den Vorstädten und 12 m in der Stadt, Hauptstraßen erster Ordnung mindestens 25 m. In Hamburg gilt als geringste Breite für Nebenstraßen 8 m (besonders zwischen Vorgärten), als Normalmaß für Verkehrsstraßen 17 m und für Hauptstraßen der Stadterweiterung 20—30 m. Die regelmäßige Mindestbreite beträgt für Wohnstraßen 9 m in Regensburg und Saarbrücken, 10 m in Bremen, Malstatt-Burbach und Köln, 11,3 m in Oberhausen, 11,5 m in Remscheid (bei einseitiger Bebauung nur 10 m), 12 m in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bamberg (die neueren Straßen werden 18—25 m angelegt), in Anhalt (Bernburg teilt mit, daß in den Städten die neuen Straßen nur 15 m, 18,5 m und 20 m breit hergestellt werden), Brandenburg (Nebenstraßen nicht unter 12 m, Hauptstraßen nicht unter 15 m), Colmar, Freiberg in Sachsen, Mühlhausen in Thür., Mülhausen im Elsaß und Königsberg. Nicht unter 12,5 m sollen städtische Straßen angelegt werden im Großherzogtum Hessen, nicht unter 13 m gemäß Magistratsbeschluß in München (Wohnstraßen 13—16 m, mittlere Straßen 18—25, Hauptstraßen 30—40 m), in der Regel nicht unter 14 m in Braunschweig, in der Regel nicht unter 15 m in Altendorf, Bochum, Harburg (Nebenverkehrsstraßen 19 bis 20 m, Hauptverkehrsstraßen 25—30 m), Mülheim am Rhein, Potsdam (bei Anwendung von Vorgärten 11,5 m) und Rheydt, in der Regel 19 m in Landsberg a. W.

Über die Abmessungen der Baublöcke bestehen sehr wenige Bestimmungen. In Anhalt verlangt die Regierung eine Baustellentiefe von mindestens 35 m; Oberhausen schreibt eine geringste Blocktiefe von 75 m, Lübeck eine solche von 35 m, Bremen eine größte Blocklänge von 200 m vor.

Die Frage 5 lautet: „Ist im Bebauungsplan ein ausdrücklicher Unterschied gemacht zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, wenn man unter den letzteren solche Straßen versteht, die nicht für den durchgehenden Verkehr bestimmt sind?“ Die 21 Städte Altona, Augsburg, Beuthen, Brandenburg, Danzig, Elberfeld, Frankfurt a. M., Gelsenkirchen, Görlitz, Hamburg, Hannover, Kiel, Köln, Leipzig, Ludwigshafen, München, Osnabrück, Regensburg, Saarbrücken, Trier und Worms beantworteten diese Frage mit ja, anscheinend in einzelnen Fällen ohne hinreichende Würdigung der Bedeutung derselben. Charlottenburg führt den in Rede stehenden Unterschied durch bei den in Ausarbeitung begriffenen neuen Teilen des Bebauungsplanes. München teilt mit, der dortige Baulinienplan beruhe auf der Unterscheidung zwischen Wohn- und Verkehrsstraßen und zwar derart, daß Hauptstraßen 30—40 m, mittlere 18—25 m, Wohnstraßen 13—16 m Breite erhalten, meist zwischen Vorgärten. Regensburg geht bei Wohnstraßen hinab bis auf 9 m Breite, ebenso Saarbrücken (mit 4—5 m tiefen Vorgärten). Ähnliche Mindestmaße kommen vor in Elberfeld, Hannover, Kiel, Köln, Trier und Worms. In Mannheim wird die grundsätzliche Unterscheidung von Wohn- und Verkehrsstraßen für die Zukunft beabsichtigt. Die meisten Städte beantworten die Frage mit „nein“ oder unbestimmt.

Auf die sechste Frage: „Ist in dem Stadtbauplan vorgesehen, daß die vorhandenen Wasserläufe nicht innerhalb der Bau-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

blöcke, sondern in der zukünftigen Straße liegen sollen?" antworten die meisten Städte mit „ja", mehrere Städte antworten ausweichend oder unentschieden oder geben an, Wasserläufe nicht zu besitzen. Augsburg, Cassel, Chemnitz, Danzig, Duisburg, Guben, Hagen, Hamburg, Königsberg, Landsberg, Leipzig, Mühlhausen in Thür., München, Oberhausen, Offenbach, Rostock, St. Johann und Straßburg verneinen entweder die Frage oder erklären, daß die Wasserläufe teils in den Straßen, teils in den Blöcken ihren Platz finden. Berlin teilt mit, daß in dem Bebauungsplan von 1862 im allgemeinen die Wasserläufe auf beiden Seiten mit öffentlichen Straßen eingefaßt seien, daß jedoch in den mittleren Stadtteilen das Angrenzen der Blöcke an die Flußläufe nicht selten sei; doch sei hier nachträglich durch Festsetzung von Fluchtlinien für Uferstraßen darauf Bedacht genommen, die Übelstände zu beseitigen, welche das unmittelbare Anstoßen der Baugrundstücke an die öffentlichen Wasserläufe hervorrufen. Stettin sagt, daß jetzt überall die Wasserläufe in die Straßen gelegt werden, und daß dies nachgeholt werde, wo es früher versäumt wurde. In Zwickau hat man den regulierten Wasserlauf nur bei offener Bauweise in die Baublöcke gelegt.

Die Frage 7 bezieht sich auf öffentliche Plätze und lautet: „Für welche Zwecke sind freie Plätze vorgesehen? Sind insbesondere auch freie Plätze angeordnet, deren spätere Bebauung mit öffentlichen Gebäuden stattfinden soll?" Darauf antworten 35 Stadte, daß ihre im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Plätze ausschließlich zur Freilassung, nicht aber zu irgend welcher Bebauung bestimmt seien. 19 Städte erklären, die Plätze sollen auch für Kirchenbauten dienen; 27 wollen die Plätze nicht nur für Kirchen, sondern gegebenenfalls auch für Museen, Theater, Markthallen und sonstige öffentliche Gebäude in Anspruch nehmen; 21 Städte sprechen sich ausweichend oder unbestimmt aus. Von Berlin heißt es, daß die freien Plätze für Beschaffung von Luft und Licht, für Gartenanlagen und ursprünglich auch für offene Märkte bestimmt sind, ausgesprochenermaßen aber bei Aufstellung des polizeilichen Bebauungsplanes von 1862 auf eine spätere Bebauung freier Plätze durch öffentliche Gebäude nicht Bedacht genommen wurde; bei späteren Ergänzungen des Planes ist dies jedoch in einzelnen Fällen geschehen. Heilbronn teilt mit, daß nach der Bauordnung die im Stadtbauplan vorgesehenen freien Plätze nicht überbaut werden dürfen, daß es aber im Wege der Dispensation schon gestattet worden sei, eine Kirche auf einem solchen Platze zu errichten. Aus Köln wird berichtet, daß gegenüber dem Widerspruch eines Grundbesitzers ministeriell entschieden worden sei, die teilweise Erbauung eines

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auf Grund eines Bebauungsplanes durch Enteignung erworbenen Platzes mit einer Kirche sei statthaft. Wiesbaden dagegen spricht sich dahin aus, daß durch die Widmung freier Plätze für die Errichtung öffentlicher Gebäude Eigentumsbeschränkungen auferlegt werden, welche auf dem Wege der Feststellung eines Fluchtlinienplanes nicht zulässig sind; derartige Bauplätze gelten nicht als Plätze im Sinne des § 1 des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875 (Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichts vom 25. September 1891, Nr. 52, Band XXI, S. 378—382). München unterscheidet Verkehrsplätze, deren Fläche mit den Straßenflächen zusammen 25—30 % der Gesamtfläche ausmachen, und staubfreie vom Verkehr abgelegene Anlagenplätze, welche nach strenge durchgeführter Ministerialentschließung rund 5 % der Gesamtfläche erreichen müssen; für öffentliche Gebäude werden thunlichst Baugründe an freien Plätzen vorgesehen, die teils schon im gemeindlichen Besitz sind oder durch Kauf oder Tausch erworben werden können. —

Frage 8 lautet: „Sind außer den Pflanzungen auf Straßen und Plätzen auch selbständige öffentliche Pflanzungen (Stadtpark, Volksgarten u. s. w.) in dem Stadtbauplane vorgesehen?“ 47 Städte antworteten ja, 39 nein, 14 unbestimmt. Landsberg teilt mit, daß für jeden größeren Stadtteil ein geräumiger Platz von mindestens 2 Hektar Flächeninhalt zur parkartigen Anlage vorgesehen sei. Saarbrücken hat die Anlage einer Promenadenpflanzung auf dem nicht bebaubaren Flutgelände der Saar in etwa 5 km Länge und durchschnittlich 50 m Breite in Aussicht genommen. Metz die Anlage einer Promenade am östlichen Rande des Moselthals, d. h. an der natürlichen Grenze der Bebauung der Neustadt. München erwähnt, daß die oben genannten 5 % Gartenplätze thunlichst zusammenhängend aus dem Bebauungsgebiet herausgeschnitten werden, was aber mangels eines gesetzlichen Zusammenlegungsverfahrens nur im Großgrundbesitz möglich sei; darin zeige sich eine vorteilhafte Seite der Terraingesellschaften. In Bamberg „ist lediglich eine Schonung der berühmten Hainanlagen angestrebt und durch ortspolizeiliche Vorschriften festgesetzt, daß in deren Umgebung nur im Villenstil mit großen Gärten und Parkanlagen gebaut werden darf“.

Frage 9 bezieht sich auf die vorgeschriebene Tiefe der Vorgärten. Keine Vorgärten wurden bisher vorgeschrieben in Gelsenkirchen. Spandau erklärt keine Vorgärten mehr vorzuschreiben. Vorgärten von 2—3 m Tiefe sind festgestellt in Braunschweig, Fürth und Remscheid, von 2—4 m in Dortmund, von 2—5 m in Danzig und Mülhausen im Elsaß, von 2—6 m und mehr in Bremen, von 2—10 m in Mainz. 3 m ist das

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

übliche Maß in Altendorf, Bernburg, Beuthen, Bochum, Frankfurt a. d. Oder, Oberhausen und Stralsund; 3—4 m in vier Städten, 3—5 m in zehn Städten, 3—6 in 10 Städten, 3—6,5 in Colmar, 3—7 in St. Johann, 3—8 m in Liegnitz und Potsdam, 3—9 m in Erfurt, Harburg, Worms und Würzburg, 3—10 m in Aachen, Hannover, Köln und Lübeck, 3 bis 15 m in Hamburg. Gießen giebt die Vorgartentiefe auf 3,5 bis 5 m, Charlottenburg auf 3,5—7,5 m, Schöneberg auf 3,8—6 m, Berlin auf 3,8—10 m an. In neunzehn Städten beträgt die geringste Tiefe 4 m; dabei steigt dieselbe bis auf 5 m in Mülheim a. Rh., Saarbrücken und Thorn, bis auf 6 m in Gera, Ludwigshafen und Straßburg, bis auf 7 m in Bromberg, bis auf 8 m in Dessau, bis auf 10 m in Heidelberg und Kaiserslautern, bis auf 12 m in Augsburg und Bamberg, bis auf 15 m in Mühlhausen in Thür. und in Altona; an letzgenannten Orten sinkt die Vorgartentiefe nur ausnahmsweise unter 10 m. Von 4,5 m bis 10 m wechseln die Vorgartentiefen in Dresden; 5 m ist das Mindestmaß in 18 Städten, dabei wächst die Tiefe bis auf 7 m in Mannheim, bis 8 m in Heilbronn, bis 8,5 m in Chemnitz, bis 10 m in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Krefeld, München und Regensburg, bis 15 m in Görlitz, bis 20 m in Wiesbaden, bis 10 m und ausnahmsweise bis 30 m in Kiel. 5,5 m ist regelmäßige Vorgartentiefe in Halle und M. Gladbach, 6 m ist Mindestmaß in Freiburg i. B. (6—20 m), Karlsruhe (6—12 m), Leipzig; Stettin endlich giebt die Vorgartentiefe auf 8—10 m an.

In der Frage 10 ist die Herstellungsweise der neuen Straßen behandelt; es ist gefragt, „*ob die Herstellung der neuen Straßen in der Regel geschieht:*

a) *seitens der Stadt für städtische Rechnung* (vorbehaltlich etwaiger späterer Rückforderung von den Anbauern)?

b) *seitens der Stadt für Rechnung der Grundeigentümer* auf Grund besonderer Verträge?

c) *seitens der Grundeigentümer unter Aufsicht der Stadt?*"

Auf a antworten 22, auf b 16, auf c 5 Städte bejahend. Bei mehr als der Hälfte der Städte kommt teils a, teils b in Anwendung, bei einem Drittel der Städte in geeigneten Fällen auch c. Chemnitz, Gelsenkirchen, Leipzig, Plauen und Remscheid teilen mit, daß bei ihnen der Straßenbau in der Regel seitens der Grundeigentümer unter städtischer Aufsicht ausgeführt werde.

Eine förmliche Unterscheidung zwischen *vorläufiger und endgültiger* Straßenherstellung greift in 21 Städten Platz; der Anbau kann schon nach vorläufiger Herstellung erfolgen. In Altenburg geschieht die erste Herstellung in Steinschlag; die spätere Pflasterung erfolgt, soweit not-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wendig, für städtische Rechnung. In Cassel, Hagen, Hamburg, M. Gladbach, Schöneberg und anderen Orten wird zwar vorläufiger Ausbau gestattet, die Ersatzleistung der Grundbesitzer aber nach den Gesamtkosten des vorläufigen und endgültigen Ausbaues bemessen. In Flensburg wird die endgültige Pflasterung verlangt, sobald die Straße zur Hälfte bebaut ist, in Halle meist erst nach Bebauung von zwei Dritteln, in Frankfurt a. M. nach Bebauung von drei Vierteln der Fronten. In Ludwigshafen trifft die Angrenzer nur die Ausgabe für die erste (vorläufige) Herstellung.

Die Frage 11 lautet: „Werden der Regel nach die Entwässerungs-, Beleuchtungs- und Wasserversorgungs-Einrichtungen sofort beim Straßenbau (also vor Aufbringung der Straßendecke) mit ausgeführt?" Fast alle Städte haben auf diese Frage mit „ja" geantwortet, wobei wohl stellenweise die Absicht für die Zukunft als wirkliche Gegenwart betrachtet worden ist. Ludwigshafen und Regensburg sagen deshalb: „soweit möglich". Magdeburg schränkt die Bejahung ein mit den Worten: „von vornherein, wenn es sich um Straßen zur Bebauung durch Privatunternehmer handelt." In Chemnitz und Mannheim werden in der Regel beim ersten Straßenbau nur die Entwässerungskanäle mit hergestellt. In Darmstadt erfolgt die Herstellung der Kanäle, Beleuchtungs- und Wasserversorgungseinrichtungen erst, wenn die Straße zum überwiegenden Teil bebaut ist, jedoch bevor dieselbe endgültig befestigt wird. In München werden die Beleuchtung und die Wasserversorgung in der Regel Hand in Hand mit der Straßenherstellung eingerichtet, die Kanalisation dagegen meistens später: in der Zwischenzeit behilft man sich mit Versitzgruben. In Hagen und Königshütte werden zwar Beleuchtung und Wasserversorgung sofort, die Entwässerungskanäle aber nur teilweise bei der Straßenherstellung mit ausgeführt; ähnlich in Oberhausen. In Krefeld geschah die Einrichtung der Leitungen bisher nicht unmittelbar beim Straßenbau, wird aber für die Zukunft beabsichtigt. Harburg und Mülhausen im Elsaß haben die Frage bezüglich der Entwässerungskanäle, Gelsenkirchen, Kaiserslautern und Stralsund haben sie überhaupt verneint.

Frage 12: „Sind zu Gunsten von Kleinwohnungen Vereinfachungen in der Herstellung der Straßen und deren Zubehör eingeführt, oder Ermäßigungen von Anliegerbeiträgen zugestanden worden?" wurde von 55 Städten verneint. Augsburg, Bremen, Danzig, Dresden, Frankfurt a. M., Gießen, Halberstadt, Halle, Harburg, Hildesheim, Kiel, Koblenz, Leipzig, Mannheim, Mülheim a. d. Ruhr, M. Gladbach, Osnabrück, Posen, Rheydt, Stettin, Trier und Worms

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bejahen den ersten Teil der Frage. Beitragermäßigungen wurden, meistens von Fall von Fall, zum Teil nur ausnahmsweise, zugestanden in Aachen, Altona, Bonn, (Braunschweig), Duisburg, Düsseldorf, Erfurt, Flensburg, Freiburg i. B., Fürth, Guben, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Kiel, Köln, Ludwigshafen, Magdeburg, Mannheim, Mülheim a. d. Ruhr, München, M. Gladbach, Saarbrücken, St. Johann und Würzburg. Braunschweig beantwortet die Frage mit den Worten: „In den letzten Jahren nicht mehr." Die Städte Ulm und Freiburg i. B. haben Wohnhäuser zur allgemeinen Vermietung an Arbeiter für städtische Rechnung erbaut (ebenso manche kleineren Städte, wie Berg.-Gladbach, Geldern, Rees u. s. w.).

Die Frage 13 richtet sich dahin, „ob zum Zweck von Straßenbauten das Enteignungsverfahren oft hat angeordnet werden müssen und ob Unzuträglichkeiten sich dabei herausgestellt haben?" 41 Städte haben den ersten Teil dieser Frage bejaht; unter den verneinenden befinden sich die bayrischen Städte, denen die Enteignung zukünftigen Straßenlandes rechtlich nicht zusteht. Über Unzuträglichkeiten berichten 21 Städte, davon 9 (Berlin, Charlottenburg, Erfurt, Frankfurt a. M., Kiel, Köln, Magdeburg, Posen, Stuttgart) über den Zeitverlust durch die Langwierigkeit des Verfahrens, 10 (nämlich Braunschweig, Dortmund, Düsseldorf, Flensburg, Frankfurt a. M., Magdeburg, Mülheim a. d. Ruhr, Münster, St. Johann und Zwickau) über die Zubilligung hoher Entschädigungsbeträge. Frankfurt a. M. tadelt zudem die Häufung der Instanzen; Hannover beklagt, daß nur das Straßenland, nicht auch seitlich neben der Straße liegende Flächen enteignet werden können; St. Johann berichtet, daß die Enteignungen häufiger geworden und beim Grundbesitz nicht unbeliebt seien, weil auf reichliche Entschädigung mit Erfolg gerechnet werde; Karlsruhe teilt mit, daß die Enteignungen seit dem Erlaß des Badischen Umlege-Gesetzes an Zahl abgenommen haben.

Frage 14 lautet: „Sind vor Herstellung neuer Straßen ungeregelte Grundstückslagen nach Maßgabe der festgesetzten Baulinien durch Umlegung geordnet worden, und zwar:

a) freiwillig auf Grund von Umlegungsplänen durch Vermittelung der Stadt?

b) unter Ausübung gesetzlichen Zwanges?"

Freiwillige Umlegungen bei Einstimmigkeit der Beteiligten unter Mitwirkung der Stadt werden berichtet von 36 Städten. In Darmstadt und Mainz geschah die Umlegung in ausgedehntem Maße, weil dieselbe gesetzlich zur Vorbedingung für die Erteilung der Bauerlaubnis gemacht werden kann. In Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf, Mülheim am Rhein, Liegnitz, Potsdam St. Johann, Wiesbaden und anderen Städten haben manche Umlegungen nicht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durchgeführt werden können, weil es an der gesetzlichen Handhabe bislang fehlt. In Hannover wurde in den Jahren 1890—95 ein Gelände von 90 Hektar Ausdehnung auf einstimmigen Antrag der Eigentümer unter Anwendung des landwirtschaftlichen Verkoppelungsgesetzes durch die Königliche Generalkommission nach Maßgabe des festgesetzten Stadterweiterungsplanes umgelegt. Wie aus Heidelberg und Karlsruhe berichtet wird, wird die freiwillige, also einstimmige Umlegung dadurch erreicht bezw. erleichtert, daß im Falle der Nichteinigung das Gesetz (vom 6. Juli 1896) mit seinem Zwange dahinter steht.

Über Zwangsumlegungen wird berichtet aus Berlin, wo für einzelne Stadtteile vor dem Jahre 1875 auf dem Wege der ländlichen Verkoppelung (Separation) die Umlegung der Grundstücke stattfand. Ebenso sind in Mühlhausen in Thür. in neuerer Zeit drei Bebauungsgebiete unter Vermittelung der Königlichen Generalkommission zu Merseburg im gesetzlichen ländlichen Verfahren für Bebauungszwecke umgelegt worden; dasselbe scheint in Görlitz geschehen zu sein. In Hamburg tritt der Zwang des Umlegungsverfahrens erst ein, sobald der Bebauungsplan für eine bestimmte Gegend gesetzlich festgestellt sein wird, was nur in geringem Maße der Fall ist; in einigen Fällen ist das Verfahren eingeleitet, aber noch nicht zum Abschluß gekommen. In badischen Städten wurde der Umlegungszwang nach Maßgabe des Gesetzes von 6. Juli 1896 mehrfach durchgeführt. Zahlreiche preußische Städte bezeichnen den gesetzlichen Umlegungszwang als dringend erforderlich.

Die Fragen 15, 16 und 17 beziehen sich auf die Konflikte, welche entstehen können zwischen der Feststellung und Durchführung des Stadterweiterungsplanes einerseits und den Eisenbahnanlagen sowie ähnlichen Unternehmungen mit Enteignungsbefugnis andererseits. Und zwar lautet Frage 15: „Haben vorhandene oder beabsichtigte Staatsbahnanlagen oder Kleinbahnen sich als hinderlich für die Feststellung eines zweckmäßigen Bebauungsplanes erwiesen, und welcher Art waren diese Behinderungen?“ Nicht weniger als 63 Städte haben auf diese Frage bejahend geantwortet. Darunter beklagen sich zwei Städte, nämlich Augsburg und Stettin über Kleinbahnen, welche das Baugelände durchziehen und die Straßen nicht in dem Maße schienenfrei und verkehrsbreit kreuzen, wie es für die Ausdehnung der Stadt und die zweckmäßige Blockteilung erforderlich ist. Alle anderen Äußerungen beziehen sich auf Vollbahnen (Staatsbahnen) und heben meistens die Schädigungen hervor, welche für den Stadtverkehr und die Stadterweiterung aus den Niveauübergängen und aus der zu beschränkten Zahl und Breite

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Über- oder Unterführungen erwachsen, sowie aus den Unzuträglichkeiten derjenigen Über- und Unterführungen, welche mit ihren Zufahrtrampen aufgeschüttet oder eingeschnitten werden müssen, wenn die Bahn in der Geländehöhe liegt und liegen bleibt. Berlin berichtet, daß die Vollbahnanlagen sowohl bei Aufstellung der Fluchtlinienpläne als auch ganz besonders durch nachträgliche Zerstörung des vorhandenen Bebauungsplanes als sehr nachteilig für das Straßennetz sich erwiesen haben; nicht nur mußte in vielen Fällen auf die Anlage wichtiger durchgehender Verkehrszüge verzichtet werden, bezw. wurden solche infolge der Bahnanlage aufgehoben, sondern es wurden auch die Steigungsverhältnisse der erhaltenen oder der zu erhaltenden Straßenzüge in ungünstiger Weise beeinflußt und durch die damit verbundene Anhöhung oder Senkung der Straßen über oder unter das anliegende Gelände die Bebauung des letzteren erschwert und verteuert. Mehrere Städte, wie Altenburg, Cassel, Kiel, Krefeld, Landsberg, Magdeburg, Mülhausen i. E., Offenbach, Ulm, klagen über die die Stadtteile von einander trennenden Bahnhofsanlagen; andere, wie Aachen, Beuthen, Colmar, Charlottenburg, Dessau, Flensburg, Hagen, Halberstadt, Koblenz, München (Simbacher Bahn), bedauern, daß Bahnlinien auf lange Strecken das Bebauungsgelände ohne Rücksicht auf gute Verbindungen zerschneiden. Dessau, Dresden, Düsseldorf, Gera, Köln, Metz, Mülheim a. Rh., Görlitz, Zwickau und andere Orte erwähnen, daß sie durch Eisenbahnanlagen und Eisenbahnentwürfe längere Zeit an der Feststellung von Bebauungsplänen bezw. an der Ausdehnung der Stadt behindert worden seien bezw. noch seien.

Die Frage 16: „Sind Eisenbahnentwürfe und Bebauungspläne auf Grund gemeinsamer Bearbeitung zur Feststellung gelangt?“ wird erfreulicherweise bejaht von 13 Städten, nämlich von Bamberg, Gelsenkirchen, Hamburg, Harburg, Kiel, Koblenz, Mainz, Pforzheim, Remscheid, Rostock, Stuttgart (in mäßigem Umfange), Worms und Würzburg, jedoch ohne nähere Angaben, ferner von Charlottenburg, wo bei der Anlage der Stadt- und Ringbahn eine gemeinsame Entwurfberatung stattgefunden hat. Ulm berichtet über Mißerfolg, Bremen und Lübeck erwähnen die für Eisenbahnanlagen erforderliche gesetzliche Genehmigung; in Lübeck wurden Eisenbahnentwürfe und Bebauungsplan-Änderungen gemeinsam beraten, aber noch nicht festgestellt. München und Potsdam teilen mit, daß sie sich mit der Eisenbahnverwaltung in ständiger Fühlung halten; Magdeburg erklärt dies für erwünscht. Metz berichtet über Eisenbahnentwürfe, welche die geplante Stadterweiterung empfindlich beeinträchtigen, aber infolge von Gegenvorschlägen und Verhandlungen abgeändert wurden; Regensburg berichtet über Verhandlungen zu Veränderungen des Bebauungsplanes

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aus Anlaß der Bahnhofserweiterung; Stettin beschwert sich, erst auf eigenes Drängen zur Mitarbeit an einem Eisenbahnentwurf zugelassen worden zu sein, aber nur mit teilweisem Erfolg; Mülheim am Rhein klagt, daß die Verlegung der Staatsbahnanlagen einseitig von der Eisenbahnbehörde bearbeitet worden sei und die Stadt sich erst nachträglich, so gut es ging, darnach einrichten mußte. Colmar bedauert ebenfalls die getrennte Bearbeitung der Eisenbahn- und Stadterweiterungsfragen; die Eisenbahnbehörde hielt zur Vermeidung von Bodenspekulationen ihre Pläne geheim. Bonn, Brandenburg, Chemnitz, Heidelberg und Köln berichten über gemeinsame Bearbeitung von Entwürfen zu Klein- und Industriebahnen. 73 Städte haben leider die gestellte Frage mit einem einfachen „Nein" beantwortet.

Auf die letzte Frage, Nr. 17: „Welche Einwirkungen auf die Durchführung des Bebauungsplanes hat das nachträgliche Eintreten eines mit Enteignungsbefugnissen ausgestatteten Unternehmens (z. B. einer Eisenbahn) in das Plangebiet gehabt?" antworten 79 Städte entweder nicht oder sagen, der Fall sei noch nicht vorgekommen; Magdeburg fügt die Bemerkung hinzu: jedenfalls gelte alsdann der festgesetzte Bebauungsplan und gehe anderen Interessen vor.

15 andere Städte, nämlich Aachen, Berlin, Braunschweig, Bremen, Colmar, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Görlitz, Heidelberg, Heilbronn, Kaiserslautern und Mülheim am Rhein, berichten, daß sie in solchen Fällen genötigt gewesen sind, den Bebauungsplan in umfangreicher oder geringerer Ausdehnung aufzuheben und durch Neubearbeitung den projektierten Eisenbahnanlagen anzupassen. Freiburg i. B. drückt sich dahin aus, daß ganze Bebauungspläne neu aufgestellt werden mußten und daß es sich gerade mit Rücksicht auf solche und ähnliche Vorkommnisse nicht empfehle, Bebauungspläne für eine weite Zukunft gesetzlich festzulegen. Auch in Krefeld wird anläßlich des bevorstehenden Bahnhofsumbaues ein kleiner Teil des Bebauungsplanes abgeändert. In Malstatt-burbach muß eine 17,5 m breite, auf einer Seite bebaute Hauptstraße zu Gunsten der auf der anderen Seite heranrückenden Eisenbahn verschmälert werden. Berlin und Colmar betonen besonders die Verschlechterung des festgesetzten Bebauungsplanes durch nachträglich eingetretene Eisenbahnanlagen. Münster teilt mit, daß die Eisenbahnbehörde in einem noch schwebenden Falle ihren Entwurf zurückgezogen habe, nachdem die Stadt auf Grund des festgesetzten Bebauungsplanes Einspruch erhoben hat. In Kiel wurden städtische Straßenanlagen (Strandstraße) und Hafenerweiterungen vereitelt oder erschwert durch den nachträglichen Eintritt von Marinebauten; auch wird dadurch der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Charakter eines für die landhausmäßige Bebauung bestimmten Stadtteils derart verändert, daß eine andere Bauart Platz greifen muß. Beuthen und Königshütte berichten, daß die Durchführung von Bebauungsplänen erschwert bezw. vereitelt werde durch das Eintreten der Bergbehörden im Interesse des Grubenbaues; Königshütte fügt aber hinzu, daß die Grundeigentümer von den Grubenbesitzern entschädigt werden.

VII. Ausblick in die Zukunft.

Einleitung. Zweifellos hat das Stadterweiterungswesen im letzten Jahrzehnt sehr erhebliche Fortschritte nach allen Richtungen gemacht. Männer der Technik, der Kunst, der Hygiene und der Verwaltung, sowie Vertreter der Socialpolitik haben sich in steigendem Maße den Stadterweiterungsangelegenheiten, die einen so wesentlichen Teil der ganzen Wohnungsfrage bilden, zugewendet, und stellenweise hat auch die Gesetzgebung sich des verarbeiteten Stoffes bemächtigt. Die kommende Generation findet wohl vorbereitete Lehren und geordnete Erfahrungen vor, deren Sichtung und sachgemäße Anwendung ihr obliegt. Wir dürfen darauf vertrauen, daß die Stadterweiterungen des neuen Jahrhunderts in allen wichtigen Beziehungen der bisherigen Städtebauthätigkeit, die gewissermaßen unvorbereitet in so gewaltigem Maßstabe sich entwickelt hat, überlegen sein werden.

Technisch-künstlerischer Fortschritt. Die technischen und künstlerischen Grundsätze des Städtebaus dürfen als ziemlich abgeklärt betrachtet werden. Von schematischen „Systemen", geometrischen Mustern und gekünstelten Regelmäßigkeiten oder Unregelmäßigkeiten sich frei haltend, wird der mit dem Stoff vertraute Entwerfer eines Stadterweiterungsplanes seine Aufgabe in Bezug auf ihre richtige Grundlage, Bestimmung und Ausdehnung, in betreff der Anforderungen des Verkehrs, der Wohnungen und der öffentlichen Gebäude nach praktischen und künstlerischen Erwägungen zu erfassen wissen. In engem Anschluß an die gegebene Örtlichkeit wird er die baulichen Bedürfnisse der zukünftigen Stadt zu befriedigen oder deren Befriedignng vorzubereiten suchen. Die Haupt- und Nebenstraßen, die Straßenkreuzungen und -Verzweigungen, die freien Plätze und öffentlichen Gewässer, künstlerischer Schmuck und Gartenanlagen, und ebenso die Beziehungen zu Eisenbahnen und sonstigen Verkehrseinrichtungen wird er als Elemente des Gesamtplanes, möglichst unbeengt von Schulmeinungen und einseitigen Auffassungen, sachgemäß behandeln, gegen einander abwägen und miteinander vereinigen. Dabei ist vollkommen Gelegenheit zu individueller Gestaltung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gegeben; nach der Verschiedenheit der Grundlagen und Ziele sowie nach der Verschiedenheit der entwerfenden Personen wird auch die gute Lösung der mannigfaltigen Aufgaben der Eigenart nicht entbehren. Nach der menschlichen Tüchtigkeit und Unvollkommenheit richtet sich nach wie vor der Rang des einzelnen Werkes, und dem technischen und künstlerischen Fortschritt ist keine Grenze gesteckt.

Gesundheitliche Fortschritte. Die Lehren der Hygiene dringen immer tiefer ins Volk und besonders in den Gedankenkreis der Gebildeten. Sowohl die Techniker als die öffentlichen Verwaltungen und Vertretungen werden immer mehr unter dem Einfluß der Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege handeln. Die Reinhaltung des Untergrundes und der Gewässer, die reichlichere Versorgung mit gutem Wasser, mit Licht und frischer Luft ist ein selbstverständliches Ziel des Stadterweiterungsplanes geworden. Sowohl bei der Bemessung der Straßen und Baublöcke als bei den Vorschriften über die Art der Blockbebauung stehen solche Erwägungen im Vordergrunde. Den wohlthuenden Einfluß der öffentlichen Pflanzungen, der Bevorzugung von reinen Wohn- und der Ausschaltung von Fabrikbezirken werden die Stadtbaupläne immer mehr der Bevölkerung zugänglich machen. Je vollkommener die Hygiene in neuen Stadtteilen zur Anwendung kommt, desto empfindlicher werden die Übelstände alter Stadtviertel sich geltend machen. Bleiben die wirtschaftlichen Daseinsbedingungen und die Erwerbsverhältnisse des deutschen Volkes günstige, so wird die Verbesserung alter Stadtteile in Bezug auf Verkehr und Gesundheit immer dringender als ein Bedürfnis erkannt und empfunden werden, dessen Befriedigung Gemeinde und Staat nicht von der Hand weisen können.

Wirtschaftliche Bestrebungen. Die wirtschaftliche und sociale Entwickelung des Stadterweiterungswesens steht erst in den Anfangsgründen. Erst seit kurzem hat sich die Socialpolitik diesem wichtigen Gebiete in eingehender Weise zugewendet. Bezeichnet man die Wohnungsfrage vielfach als der socialen Frage wichtigsten Teil, so leuchtet die Bedeutung der wirtschaftlich und social richtigen Lösung der Stadterweiterungsangelegenheiten ein; denn sie bilden ihrerseits die Grundlage und die Vorbedingungen, auf welche die Behandlung der Wohnungsfrage sich aufbaut. Immer weitere Kreise werden aufmerksam auf die Entwickelung und auf die verschiedenen Seiten der städtischen Bodenfrage, auf die nützliche und auf die schädliche Bodenspekulation und auf die Auswüchse der letzteren. Noch ist die Erkenntnis der bestehenden Übelstände nicht allgemein; ausgedehnte achtbare Kreise wehren sich gegen diese Erkenntnis und befürchten die Ausschreitungen eines zu weit gehenden Socialismus. Deshalb bedarf es des beständigen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

maßvollen Hinweises auf jene Übelstände und ihre Folgen und des dauernden Studiums geeigneter Gegenmaßregeln. Wir stehen erst im Beginn dieses Studiums. Der Landerwerb seitens der Gemeinden, die Erbverpachtung, die Eingemeindung von Vororten, die social richtige Ausgestaltung der Realsteuern, alles das sind keine Universalmittel; es sind aber Bestrebungen nach dem gleichen Ziele, deren Vereinigung gute Folgen zeitigen muß.

Sociale Bestrebungen. Der Bebauungsplan selbst soll nicht bloß ein technisches, sondern, wie Brandts mit Recht sagt, ein soziales Kunstwerk sein. Sind wir auch noch weit hiervon entfernt, so bestreben wir uns doch hoffentlich nicht ohne Erfolg, neben Verkehr, Schönheit und Gesundheit, neben den Erwerbs- und Eigentums-Interessen auch die verschiedenartigen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsklassen durch Stadterweiterungsplan und Bauordnung zu berücksichtigen und ihre Befriedigung anzubahnen. Das menschenwürdige Wohnen, das Eigenhaus, das kleine Haus wollen wir begünstigen, die Herrschaft des Massenmiethauses brechen. Und da letzteres aus den hohen Bodenwerten notwendigerweise erwächst, so wollen wir es zwar zulassen, wo die gewordenen Bodenwerte es verlangen; aber wir wollen uns auch vor Augen halten, daß das Massenmiethaus seinerseits, wo es sich verbreiten darf, die Bodenwerte steigert und deshalb diesem verderblichen gegenseitigen Auftrieb entgegenwirken durch staffelweise geordnete, weiträumigere Bebauung, durch Bereicherung des Grundstücksmarktes, auch wo nötig durch Umlegung und Enteignung.

Gesetzgebung. Wesentlich für die angedeutete soziale Verbesserung des Stadterweiterungswesens bedarf es des Einschreitens der Gesetzgebung. Der Gegenstand der Planfestsetzung und das Festsetzungsverfahren sind keineswegs überall in Deutschland genügend geordnet, und auch bei neueren Gesetzen hat die Erfahrung manche Vervollkommnung als angezeigt erwiesen. Über die Rechtswirkungen der Planfestsetzung, über Bauverbot und Bausperre und über die Bedingungen der Baufreiheit und Bauerlaubnis hat sich die Gesetzgebung noch keineswegs überall in befriedigender Weise verbreitet. Auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Gemeinde und der Grundbesitzer liefern den gesetzgebenden Körperschaften noch manche Gelegenheit zu fruchtbringender Bethätigung. Die Fragen der Enteignung im Stadterweiterungsgelände und der Umlegung (gegebenenfalls auch der Zusammenlegung) von Grundstücken bedürfen, so sehr die Fortschritte in einzelnen Staaten auf diesem Gebiete anzuerkennen sind, in den meisten Einzelstaaten Deutschlands noch der zielbewußten gesetzlichen Regelung. Endlich wird die Wohnungsfürsorge und der Schutz des gesunden Wohnens durch Reichs- und Staatsgesetze, durch die Mitwirkung der Staats- und Gemeindebehörden,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durch die Thätigkeit der Arbeitgeber und gemeinnützigen Baugesellschaften, und vor allem durch Selbsthilfe nicht sobald von der Tagesordnung verschwinden.

Die Rundfrage bei hundert deutschen Städten hat uns zwar keinen erschöpfenden, aber doch einen wertvollen Stoff zur Beurteilung der bestehenden Verhältnisse geliefert.

Aufstellung von Stadterweiterungsplänen. Es herrscht in der Aufstellung und Festsetzung von Stadterweiterungsplänen eine lebhafte Thätigkeit. Rühmenswert ist, daß zahlreiche Städte mit zielbewußter Überprüfung älterer Bebauungspläne beschäftigt sind. Ganz abgeschlossen wird ein Stadterweiterungsplan überhaupt nicht; auch der beste Plan bedarf beständig der Ergänzung und Verbesserung nach den gemachten Erfahrungen und den neu erkannten Bedürfnissen und Zielen. Das System mancher Städte, einen umfassenden Plan von großer Ausdehnung im Entwurf zu bearbeiten, zu beraten und fertig zu stellen, die förmliche Festsetzung aber stückweise nach dem jeweils deutlich erkannten Bedürfnis vorzunehmen, scheint sich zu bewähren. Es ist zu erwarten, daß die in der Bearbeitung der Erweiterungspläne noch zurückstehenden Städte das Versäumte bald nachholen werden.

Was den Inhalt der Pläne betrifft, so werden große Städte sehr wohl daran gethan haben, die vollständige Unterteilung der Blöcke zwar zu projektieren oder im Auge zu behalten, aber die Festsetzung dieser Unterteilung der Zukunft zu überlassen. Die Beschränkung der Fluchtlinienfestsetzung auf vorhandene Wege kann nur bei schwacher baulicher Entwicklung ausreichend erscheinen. Kleinere Städte werden in der Regel einer mehr oder weniger vollständigen Blockteilung bedürfen, bei größeren Städten kann diese sich auf die der Bebauung zunächst zugänglichen Teile beschränken.

Berücksichtigug der verschiedenartigen Bedürfnisse. Die wahrscheinliche Bestimmung der Blöcke für Wohn- oder Industriezwecke, für große oder kleine Wohngebäude, für herrschaftliche oder Kleinwohnungen, für offene oder geschlossene Bauweise, soll grundlegend sein für die Gestaltung des Bebauungsplanes. Es ist zu befürchten, daß diejenigen der befragten Städte, welche die betreffende Frage bejahten, nicht alle die Bedeutung der Frage gewürdigt haben. Die aufmerksame Erfüllung jener Forderung verlangt eine weit stärkere Individualisierung der Stadtviertel, Blockteilungen und Straßenanlagen, als unsere Bebauungspläne in der Regel aufweisen. Mindestens werden aber die zwei Drittel der befragten Städte, welche die Frage verneint oder unbestimmt beantwortet haben, gut thun, ihre Stadterweiterungsentwürfe nach dem in Rede stehenden Gesichtspunkte zu überprüfen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Straßenbreiten. Ortsstatutarische, polizeiliche oder gar gesetzliche Feststellungen über Straßenbreiten bestehen nur bei einer Minderzahl der Städte. Derartige starre Vorschriften behindern die freie Individualisierung nach den verschiedenartigen Vorbedingungen und Bedürfnissen in dem vorhin entwickelten Sinne; selbst allgemeine Regeln der Bauverwaltung oder der Gemeindevertretung sind nur dann unbedenklich, wenn sie hinreichende Dehnbarkeit besitzen, um dem einzelnen Falle angepaßt werden zu können. Förmliche Normalvorschriften über Blockgrößen würden noch weniger angezeigt sein, scheinen aber auch irgendwo zu bestehen.

Wenn Mittelstädte als geringste Straßenbreite das Maß von 19 m (Landsberg), 15 m (Altendorf, Bochum, Harburg, Mülheim a. Rh., Rheydt), oder 14 m (Braunschweig) ortsgesetzlich festlegen wollten, so würden sie sich der Übertreibung schuldig machen. Selbst das Mindestmaß von 13 m, welches der Magistrat der Stadt München gegen das Fachgutachten festgesetzt hat, von 12,5 m im Großherzogtum Hessen, von 12 m im Herzogtum Anhalt, in Bamberg, Brandenburg, Colmar, Freiberg i. S., Mülhausen i. Els., Mühlhausen i. Thür. und anderen Orten trägt dem Bedürfnis nach schmalen Wohnstraßen zwischen Vorgärten für Kleinwohnungen nicht genügend Rechnung. Für letzteren Zweck reichen die in Köln, Bremen, Saarbrücken, Regensburg, Lübeck und Hamburg angewandten Mindestmaße von 10,9 und 8 m zweifellos aus; ja selbst die für die Lübecker Vorstädte zugelassene geringste Straßenbreite von 7 m (zwischen Vorgärten) kann unter geeigneten Vorbedingungen Nachahmung verdienen. Im allgemeinen aber ist es empfehlenswert, die Bestimmung der Straßenbreite nach dem Einzelfalle unter Beobachtung aller in Betracht kommenden Umstände vorzunehmen, nicht aber durch eine grundsätzliche Verordnung festzulegen.

Dasselbe gilt im erhöhten Grade für die Tiefe und Länge der Baublöcke. Das Bremer Längenmaß von 200 m und das Lübecker Tiefenmaß von 35 m mögen zweckmäßige Grenzzahlen sein, das Oberhauser Tiefenmaß von 75 m ist als Minimum für Kleinwohnungen ungeeignet. Aber am sichersten ist die Festsetzung nach Lage des Falles. Für Verkehrsstraßen dürften die Hamburger, Lübecker und Münchener Maße das Richtige treffen.

Die ausdrückliche Unterscheidung von Verkehrs- und Wohnstraßen leuchtet aus den wenigsten Bebauungsplänen hervor. Es ist zu befürchten, daß selbst in den 20 Städten, welche die betreffende Frage bejahen, keineswegs im ganzen Stadterweiterungsplan diese Unterscheidung zielbewußt durchgeführt ist; denn das Streben, planmäßig einen Teil der Straßen so anzuordnen, daß sie dem durchgehenden Verkehr dauernd entzogen bleiben, ist erst seit wenigen Jahren lebendig geworden. Auch das

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ist ein Punkt, zu dessen vermehrter Berücksichtigung eine Überprüfung vieler Stadterweiterungspläne zu empfehlen ist.

Wasserläufe. Die Herausnahme der öffentlichen Wasserläufe aus den Baublöcken und die Einbeziehung derselben in die Straßen, bezw. die diesem Ziel entsprechende Projektierung der Blöcke und Straßen in neuen Bebauungsplänen hat erfreuliche Fortschritte gemacht. Selbstredend ist die Forderung keine unbedingte. Wenn beispielsweise Augsburg und München die Stadtbäche wegen ihrer gewerblichen Benutzung im Stadtinnern zumeist überbaut haben, sie im Außengelände aber nach Möglichkeit in die Straßen legten, wenn ferner Hamburg, Zwickau und andere Städte offene Wasserläufe zwischen Villengrundstücken dulden, so widerspricht das nicht dem allgemeinen Ziel, die häßliche und gesundheitswidrige Beschmutzung, der die meisten Wasserläufe in den Baugrundstücken ausgesetzt sind, dadurch zu verhüten, daß man sie in die Straßen legt.

Die Zweckbestimmung freier Plätze ist eine wichtige und noch nicht ausreichend geklärte Frage. Daß sie im Bebauungsplan auch gegen den Willen der Besitzer festgestellt werden können, wenn sie dem Verkehr oder der Gesundheit, in letzterem Falle meist zur Bepflanzung, dienen, ist zwar allgemein anerkannt. Zweifelhaft ist aber die Frage, ob ein freier Platz im Straßenerweiterungsplan vorgeschrieben werden kann, um später mit einer Kirche oder mit einem anderen ganz oder teilweise der freien Stellung bedürftigen öffentlichen Gebäude (Theater, Museum, Markthalle oder einem Denkmal) besetzt zu werden. Die Bemerkung von München, daß für öffentliche Gebäude thunlichst Baugründe an freien Plätzen vorgesehen werden, erschöpft die Frage nicht. Ist auch in der Regel die Stellung des Gebäudes am Platze aus praktischen und künstlerischen Gründen vorzuziehen, so kommen doch auch manche Fälle vor, wo öffentliche Gebäude auf freien Plätzen ein Bedürfnis sind; und namentlich ist die spätere teilweise Überbauung eines geräumigen freien Platzes für einen öffentlichen Zweck eine oft wiederkehrende Frage. Eine Klärung in dem Sinne, daß und inwieweit dies erlaubt sei, ist um so erwünschter, als das entgegenstehende Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichtes in Preußen eine bedenkliche Unsicherheit hervorgerufen hat.

Für öffentliche Pflanzungen, abgesehen von der Bepflanzung von Plätzen und Straßen, ist anscheinend in der Hälfte der deutschen Stadterweiterungspläne ausreichend gesorgt; die andere Hälfte wird hoffentlich nachfolgen. Es ist ein Mangel der Fluchtliniengesetze, daß sie auf öffentliche Pflanzungen nicht hinweisen und daß infolge dessen für derartige selbständige Gartenanlagen den Gemeinden das Enteignungsrecht fehlt, ja

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

daß die Rechtsgültigkeit der Eigentumsbeschränkung durch Festsetzung einer öffentlichen Pflanzungsfläche im Stadterweiterungsplan mit Erfolg bestritten wird. Selbst die von Landsberg berichtete Freilassung je einer „Platz-" fläche von mindestens 2 ha Größe für Parkanlagen in jedem Stadtteile könnte von den Betroffenen rechtlich beanstandet werden. Es bleibt hiernach erwünscht, daß förmlich gestattet werde, auch Flächen für öffentliche Pflanzungen als Teile des Stadterweiterungsplanes zur Feststellung und demgemäß zur Enteignung zu bringen. In Bayern scheint das Recht der Feststellung und Eigentumsbeschränkung (nicht der Enteignung) durch Ministerialentschließung gesichert zu sein.

Eine bunte Mannigfaltigkeit zeigen die in den verschiedenen Städten üblichen Vorgartentiefen. Das sächsische Gesetz hat mit der Vorschrift einer geringsten Tiefe von 4,5 m das Richtige getroffen; das preußische Gesetz, nach welchem „in der Regel" die Tiefe nicht mehr als 3 m betragen soll, hat nicht verhindert, daß weitaus die meisten Städte von der Regel abgewichen sind. Die verbreitetsten Maße für die Vorgärten liegen zwischen 4 und 8 m.

Die Herstellung der neuen Straßen geschieht bald durch die städtischen Behörden, bald durch die Grundbesitzer unter städtischer Aufsicht. Im ersteren Falle ist zu unterscheiden die städtische Unternehmung, bei welcher die Stadt sich, soweit es gesetzlich zulässig ist, die Erhebung von Straßenkostenbeiträgen seitens der Anlieger vorbehält, und die Privatunternehmung, welche der städtischen Behörde die Ausführung der Straßen durch Vertrag überträgt. Beide Arten sind verbreitet.

Es ist augenscheinlich in vielen Fällen zweckmäßig, eine vorläufige Straßenherstellung, nach deren Ausführung die Gebäude an der neuen Straße errichtet werden, und die endgültige Straßenherstellung, welche nach Bebauung der Straße geschieht, zu unterscheiden. Das preußische Fluchtliniengesetz erschwert dies, weil es ausdrücklich den Anliegern nur die Kosten der „ersten" Einrichtung zur Last legt. Durch Vertrag mit den Beteiligten kann aber diese Erschwernis beseitigt werden.

Leitungen im Straßenkörper. Der Regel nach sollten mit dem Straßenbau zugleich, und zwar vor Aufbringung der Straßendecke, die im Straßenkörper unterzubringenden Leitungen, also die Entwässerungs-, Wasserversorgungs- und Beleuchtungseinrichtungen hergestellt werden. In den meisten Städten geschieht dies; Voraussetzung dafür ist, daß die fraglichen Versorgungsnetze im übrigen bis zu den neuen Straßen vollendet sind. Wo letzteres nicht der Fall ist, sind, wie in München, Darmstadt,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gelsenkirchen, Harburg, Mülhausen i. E. und anderen Städten, unangenehme Provisorien unvermeidlich.

Begünstigung von Kleinwohnungen. In weniger als der Hälfte der befragten Städte wird bisher die Errichtung von Kleinwohnungen durch vereinfachte Straßenherstellung oder ermäßigte Anliegerbeiträge begünstigt. Es wäre erfreulich, wenn man daraus den Schluß ziehen dürfte, daß die Wohnungsnot keineswegs eine allgemeine Erscheinung ist. Wahrscheinlicher aber ist, daß grundsätzliche Bedenken gegen diese Art der „Subvention" obwalten oder daß man in bezügliche Erwägungen noch nicht eingetreten ist. Allgemeiner, unterschiedsloser Nachlaß von Straßenkosten, „um das Bauen zu fördern", wäre, wie aus St. Johann berichtet wird, jedenfalls fehlerhaft. Die Förderung des Bauens von Kleinwohnungen wird aber hoffentlich immer mehr als Gemeindeaufgabe anerkannt werden.

Enteignung. Die Enteignungsgesetze im allgemeinen bedürfen der Verbesserung, um das Verfahren zu beschleunigen und die Entschädigungen gerechter abzuwägen; sie bedürfen ferner der Erweiterung ihrer Anwendung namentlich auf Zwerggrundstücke neben der Straße, auf Gelände zur Anlage öffentlicher Pflanzungen und auf Grundstücke in alten Stadtteilen, die aus gesundheitlichen oder Verkehrsgründen der Umgestaltung bedürfen (Zonenenteignung).

Umlegung. Wichtiger noch und von den Städten noch mehr als notwendig empfunden ist die gesetzliche Regelung der Zwangsumlegung städtischer Grundstücke, welche im Gemenge liegen und zum Stadtbebauungsplan nicht passen. Dem Vorgange von Baden und Sachsen werden hoffentlich die anderen deutschen Staaten folgen, sei es durch ein allgemeines Gesetz, sei es durch ein im Wege des Ortsstatuts übertragbares Sondergesetz, wie es in Preußen beabsichtigt ist. Städtische Umlegungen auf Grund des ländlichen Verkoppelungsgesetzes auszuführen, wie es mehrfach geschehen ist, dürfte in der Regel auf unüberwindliche rechtliche Schwierigkeiten stoßen.

Verhältnis zwischen Stadterweiterungen einerseits, Eisenbahnen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Unternehmungen andererseits. Ein wenig erfreuliches Bild zeigen die zwischen Eisenbahnanlagen und Eisenbahnentwürfen einerseits (sonstige öffentlich-rechtliche Unternehmungen treten seltener in die Erscheinung) und Stadterweiterungsplänen andererseits obwaltenden und sich wiederholenden Schwierigkeiten. Das Bestehen und die Anlage von Niveauübergängen, über welche hinaus die Stadt sich ausdehnt; die Schwierigkeit, in der Ebene

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

liegende Bahnstrecken durch Über- oder Unterführungen zu kreuzen und ausgedehnte Bahnhöfe zu queren; die Hinhaltung notwendiger Bebauungspläne durch schwebende Eisenbahnentwürfe; die Störung oder Zerstörung festgesetzter Bebauungspläne durch nachträglich eintretende Bahnanlagen; das sind die hauptsächlichen Konfliktquellen. Erleichtert im Sinne des Fiskus, erschwert im Sinne der Städte, wird die Lösung der Schwierigkeiten, wenn die Entscheidung in der Hand des mit seiner Betriebsverwaltung beteiligten Ministers liegt. Ein Fortschritt ist die oft angestrebte und mannigfach ausgeübte gemeinsame Bearbeitung von Eisenbahn- und Stadterweiterungsentwürfen; dies kann nicht dringend genug empfohlen werden, obschon die finanzielle Seite der Frage dadurch nicht gelöst wird. Empfehlenswert ist auch die ständige gute Fühlung zwischen Stadt und Eisenbahn, wie sie von einigen Städten berichtet wird. Aber hart im Raume stoßen sich die Dinge. Die von Magdeburg zur Frage 17 ausgesprochene Meinung, bei Eintritt eines neuen öffentlich-rechtlichen Unternehmens gehe der einmal festgestellte Stadterweiterungsplan anderen Interessen vor, hat sich, wie die Mitteilungen aus zahlreichen anderen Städten zeigen, in Wirklichkeit nicht als zuverlässig erwiesen. Guter Wille auf beiden Seiten, Rücksichtnahme auf die entgegenstehenden Bedürfnisse und Anerkennung der beiderseitigen Bestrebungen als Vertretung gleichberechtigter öffentlicher Interessen, das sind für die befriedigende Lösung von verwickelten Aufgaben der in Rede stehenden Art Erfordernisse von entscheidender Wichtigkeit; mögen dieselben in Zukunft immer mehr zur Geltung kommen!

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Bauordnung.

Von

Stadtbauinspektor B. Schilling und Geh. Baurat J. Stübben,
Köln.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Einleitung.

Allgemeine Aufgaben der Bauordnung. Sind durch den „Stadtbauplan" die Vorbedingungen für den städtischen Anbau nach den im vorigen Abschnitte entwickelten Gesichtspunkten geschaffen, so tritt an die „Bauordnung" die Aufgabe heran, diesen Anbau in die vom Stadtbauplan vorgezeichneten Bahnen zu leiten und im Einzelnen, innerhalb des festgestellten Gesamtrahmens, die Anforderungen zu regeln, die im Interesse der Standfähigkeit, des Schutzes gegen Feuersgefahr, des Verkehrs, der nachbarlichen Beziehungen, der Gesundheit und der socialen Wohlfahrt zu stellen sind.

Ist durch den „Stadtbauplan" eine organische Gliederung des gesamten Stadtgebildes hergestellt, sind durch denselben besondere Ortsteile zur ausschließlichen Bewohnung, für offene Bauweise, für Fabriken und andere Zwecke bestimmt, so bedarf es der ergänzenden Bestimmungen der „Bauordnung", den Anbau in der vom Stadtbauplan gewollten Art zu erzwingen oder zu begünstigen, entgegengesetzte Anlagen zu verhindern oder zu erschweren. Stadtbauplan und Bauordnung gehören zusammen, sie sind aufeinander angewiesen und müssen von einheitlichem Geiste getragen sein.

Gleich wie der Stadtbauplan eine schematische Behandlung der verschieden gearteten Bau-, Wohn- und Gewerbebedürfnisse vermeiden, diese Bedürfnisse vielmehr ihrer Eigenart entsprechend befriedigen soll, so muß auch eine gute Bauordnung diesen Besonderheiten Rechnung tragen; andernfalls kann der durch sie mittelbar angerichtete Schaden größer sein als der durch Regelung gewisser Einzelheiten erzielte Nutzen.

Im Nachstehenden haben wir es vorwiegend mit den gesundheitlichen und socialen Aufgaben der Bauordnung zu thun, die früher stark vernachlässigt, teilweise kaum gekannt, heute fast allgemein als der wichtigste Teil der Bauordnung anerkannt werden. Diese Anforderungen sind nicht unabhängig von der Örtlichkeit; auf dem platten Lande, in kleineren und in größeren Städten sind sie verschieden, nicht sowohl weil die Menschen als

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

weil die sie umgebenden Verhältnisse und Lebensbedingungen von anderer Art sind. Diesen verschieden gearteten Verhältnissen soll die Bauordnung Rechnung tragen; die auf Sitte und Herkommen fußende Wohnweise soll sie schützen und fördern. Gleichwohl giebt es gewisse Hauptgesichtspunkte und hygienische Mindestforderungen, die für jede Bauordnung gelten und durch eine „Reichsbauordnung", wie sie von verschiedenen Seiten angestrebt wird, wohl geregelt werden könnten.

Vielgestaltigkeit der deutschen Baugesetzgebung. Zur Zeit ist die Baugesetzgebung in Deutschland noch ungemein buntscheckig und lückenhaft. Dies gilt von der formalen Art der Regelung dieses Gebietes ebenso wie von der materiellen. Hier Gesetz, dort Polizeiverordnung; hier Regelung für den Umfang ganzer Bundesstaaten, dort für Provinzen, Bezirke, Kreise, Gemeinden oder gar Gemeindeteile. Hier hochentwickelte, den gesundheitlichen und socialen Anforderungen nahezu vollkommen Rechnung tragende Regelung, dort noch nahezu völlige Unkenntnis jener wichtigsten Anforderungen. Zur Erläuterung dieses sei nur *ein* Beispiel durch Gegenüberstellung zweier größerer deutschen Gebiete angeführt. Für das Königreich Sachsen, in dem bisher schon auf dem Verordnungswege bedeutsame und bahnbrechende Errungenschaften bestanden, ist mit dem 1. Juli 1900 ein „Allgemeines Baugesetz" in Kraft getreten, das in seinen Allgemeinen Bestimmungen, in den Verordnungen über Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Ortserweiterungsplänen, über Umlegung und Enteignung von Grundstücken und die dabei in Frage kommenden Entschädigungen und Erstattungsansprüche, über die Bebauung der Grundstücke, sowohl hinsichtlich der allgemeinen Erfordernisse wie hinsichtlich der Herstellung der Gebäude u. s. w. in bisher kaum erreichter Weise fast allen jenen Gesichtspunkten Rechnung trägt, die aus der wissenschaftlichen Erörterung dieser Materie in den letzten Jahrzehnten gewonnen wurden. Dem gegenüber steht die Pfalz, die erst seit dem 1. Oktober 1890 überhaupt eine Bauordnung besitzt, die sich aber nahezu auf feuerpolizeiliche Bestimmungen beschränkt; es fehlen ihr alle bedeutsamen Handhaben zur Herbeiführung bezw. Erhaltung eines gesunden Wohnwesens und eines wohl ausgebildeten, zweckentsprechenden Straßennetzes. Gegenwärtig steht dort jedermann das Recht zu, Privatstraßen zu errichten, ohne daß einschränkende organische Bestimmungen dieser Befugnis es ermöglichen, eine zweckentsprechende Richtung, Breite, Befestigungsart dieser Straßen wie eine gute Ausbildung ihrer Entwässerungsanlagen zu erzwingen. Der Entwurf einer Neuordnung ist freilich von den pfälzischen Städten bereits seit längerem erörtert, ohne u. W. bis jetzt zu den gewünschten Ergebnissen geführt zu haben[1].

[1] Vergl. Techn. Gemeindebl. 1899 S. 10

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich regelt von den, die thatsächliche Verfügung über das Grundstück betreffenden Beschränkungen nur diejenigen, welche die aus dem Eigentum sich ergebenden Befugnisse im Interesse des privaten Rechtslebens begrenzen. Dagegen wird die Frage, wie weit im öffentlichen Interesse dem Grundeigentum Beschränkungen aufzuerlegen seien, im B.G.B. überhaupt nicht berührt, sondern bleibt der Landesgesetzgebung überlassen[1].

Allgemeine Landesbauordnungen. Für das ganze Staatsgebiet einheitlich (unter Zulassung örtlicher Abweichungen und Ergänzungen) erlassen sind allgemeine Baugesetze oder Bauordnungen u. a. in Sachsen-Altenburg 1859, Baden 1869, Württemberg 1872 (Nachträge 1882), Braunschweig, Anhalt 1881 (Nachträge 1882), Hessen 1881, Lübeck 1881, Hamburg 1882 (Nachträge 1884, 86, 91, 93 und 96), Bremen 1883, Bayern (für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München) 1890; Königreich Sachsen 1900.

Baupolizei in Preußen. In Preußen ist, wie aus den Mitteilungen des Ministers von Miquel in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 21. Juni 1899 hervorgeht, nachdem das Abgeordnetenhaus 1898 das Ersuchen um Vorlage eines Gesetzes über die Befugnisse der Baupolizei beschlossen hatte, der Erlaß einer einheitlichen Bauordnung zwar zeitweise ins Auge gefaßt worden, doch habe man „wegen der Schwierigkeiten, die auf den verschiedenen Baugewohnheiten in den einzelnen Gegenden beruhen", hiervon Abstand genommen und den Weg der Polizeiverordnungen beschritten.

Nicht unerwähnt wollen wir indes lassen, daß neuerdings doch wieder Andeutungen der Vorbereitung einer solchen allgemeinen Regelung vorliegen. Eine solche ist sowohl durch die preußische Thronrede wie durch die Erklärung des Staatssekretärs Grafen Posadowsky in der Reichstagssitzung vom 23. Januar 1901 in Aussicht gestellt.

Die Befugnisse der Polizei und damit auch der Baupolizei werden in Preußen vornehmlich auf den § 10 II. 17 des Allg. Landrechts gestützt, welcher lautet: „Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizei." Für den Erlaß der Polizeiverordnungen kommen hauptsächlich in Betracht die §§ 5, 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 und die §§ 137, 142 und 143 des Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883. Im § 6 des Polizei-

[1] Vgl. auch für das Folgende: Baltz, Preußisches Baupolizeirecht, Berlin 1897.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwaltungsgesetzes werden als zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehörig bezeichnet:

a) Schutz der Personen und des Eigentums;
b) Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs;
f) Sorge für Leben und Gesundheit;
g) Fürsorge gegen Feuersgefahr bei Bauausführungen . . .
i) Alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinde und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.

Die §§ 137 und 142 des Landesverwaltungsgesetzes räumen dem Oberpräsidenten die Befugnis ein zum Erlaß von Polizeivorschriften für mehrere Kreise, sofern dieselben verschiedenen Regierungsbezirken angehören, für mehr als einen Regierungsbezirk oder für den Umfang der ganzen Provinz. Die gleiche Befugnis steht dem Regierungpräsidenten zu für mehrere Kreise oder für den Umfang des Regierungsbezirkes, dem Landrat für mehrere Ortspolizeibezirke oder für den Umfang des Kreises, und der mit der örtlichen Polizeiverwaltung beauftragten Behörde (Polizeipräsident, Bürgermeister, Magistrat, Amtmann 2c.) für den Umfang des Ortspolizeibezirks. Es bedarf jedoch zum Erlaß solcher Polizeiverordnungen der Oberpräsident der Zustimmung des Provinzialrates, der Regierungspräsident der des Bezirksausschusses, der Landrat derjenigen des Kreisausschusses und die Ortspolizeibehörde, soweit es sich nicht um sicherheitspolizeiliche Vorschriften handelt, der Zustimmung des Gemeindevorstandes. Letztere kann im Falle der Versagung auf Antrag der Behörde durch Beschluß des Bezirksausschusses ergänzt werden.

Der Erlaß von Baupolizeiverordnungen für einen größeren Umfang durch eine der höheren Instanzen schließt natürlich den Erlaß weiterer ortspolizeilicher Vorschriften nicht aus; nur dürfen diese keine Bestimmungen enthalten, welche mit den Verordnungen einer höheren Instanz im Widerspruche stehen (§ 15 des Ges. über d. Pol. Verw.). Nach einem Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichtes a. d. J. 1893 ist aber ein solcher Widerspruch nicht nur da anzuerkennen, wo die Verordnungen der höheren Instanz abgeschwächt, sondern auch wo sie verschärft werden. In praxi werden sich daher ortspolizeiliche Verordnungen beim Bestehen von Verordnungen einer höheren Instanz nur auf solche Gegenstände erstrecken können, die in der oberinstanzlichen Verordnung nicht geregelt sind, oder die von dieser in der einen oder anderen Richtung zur näheren Festsetzung freigegeben sind.

Auf Grund der vorstehend angeführten gesetzlichen Bestimmungen sind in Preußen Bauordnungen für den Umfang ganzer Provinzen erlassen für

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Städte der Provinzen Pommern und Schleswig Holstein. Bezirksbauordnungen (teilweise mit Ausschluß einiger Städte) sind erlassen für die Regierungsbezirke Bromberg (6. Februar 1882), Liegnitz (25. März 1882), Breslau (1. März 1883), Merseburg (31. März 1884), Oppeln (23. Juni 1885), Kassel (1. Juli 1885), Köln (20. März 1894), Hannover (28. März 1894), Düsseldorf (1. August 1894, 20. März 1897) Potsdam (1. Dezember 1894), Frankfurt a. O. (28. November 1895) u. a. —

Als Beispiel einer vom Kreislandrate für den Umfang mehrerer Gemeindebezirke erlassenen Bauordnung sei diejenige für die Stadtgemeinden Saarbrücken, St. Johann und Malstatt-Burbach vom 5. August 1898 erwähnt. —

Selbständige Orts-Baupolizeiordnungen haben u. a. folgende preußische Städte: Osnabrück (9. Juni 1868), Mülhausen in Thür. (11. Dezember 1869), Erfurt (29. Mai 1876, 6. April 1900), Posen (9. März 1877), Thorn (1881), Trier (21. September 1883), Königsberg i. Pr. (10. März 1887, 14. April 1898), Halle (10. April 1889), M. Gladbach (6. Juli 1889), Altona (4. August 1891), Frankfurt a. M. (Außenstadt 13. Oktober 1391, 2. Juli 1897, Innenstadt 27. März 1896, 10. Juni 1898), Münster i. W. (25. April 1892), Breslau (5. Dezember 1892), Flensburg (1. März 1893), Bochum (28. Juni 1893), Magdeburg (1893, 96 u. 98), Elberfeld (16. Januar 1894, 10. März 1897), Rostock (4. Mai 1894), Kiel (11. September 1894), Hagen (1. Oktober 1894), Hannover (25. Oktober 1894), Krefeld (15. Januar 1895), Essen (25. Februar 1895), Harburg (1. Mai 1895), Hildesheim (1895), Wiesbaden (18. November 1895), Düsseldorf (25. April 1896, 1. März 1898), Halberstadt (27. Mai 1896), Gelsenkirchen (8. September 1896), Stettin (1897), Dortmund (11. Mai 1897), Danzig (28. Mai 1897), Remscheid (1. Juli 1897), Berlin (15. August 1897), Mülheim a. d. Ruhr (20. März. 1898), Charlottenburg (22. August 1898), Iserlohn (1. Oktober 1898), Koblenz (1. Juni 1899), Aachen (1. Mai 1900) u. s. w.

Nur in einer Minderheit von Orten (großen und kleinen) wird die Baupolizei vom Staate ausgeübt. Die meisten Städte haben kommunale Baupolizei. Bei Einbringung des neuen Polizeikosten-Gesetzentwurfs hat der Minister des Innern allgemein seine Bereitwilligkeit erklärt, auch den übrigen (sogen. privilegierten) Städten mit Königl. Ortspolizei die Verwaltung der Baupolizei zu übertragen, falls sie es beantragen und die Kosten übernehmen (Vgl. Deutsche Bauz. 1892 S. 117).

Die allmähliche Entwicklung der Anschauungen über Bauordnungen und die an sie zu stellenden Anforderungen, worüber die folgenden Abschnitte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

handeln werden, kommt auch in der, aus vorstehender Übersicht erkennbaren, sich fortwährend steigernden Zahl neuer und den Abänderungen bestehender Bauordnungen zum Ausdruck. Zur Zeit der Abfassung dieses Referates wurde, soweit unsere Ermittelungen reichten, der Neuerlaß von Bauordnungen vorbereitet in Braunschweig, Chemnitz, Colmar, Dessau, Dresden, Gera, Hamburg, Hannover, Köln, Ludwigshafen, Mannheim, Metz, Mülhausen i. Thür., Mülheim am Rhein, München, Offenbach, Regierungsbezirk Oppeln, Osnabrück, Posen, Solingen, Stettin und Wiesbaden.

II. Forderungen und Bestrebungen.

Vereinsthätigkeit. Die wissenschaftlichen Bestrebungen, welche darauf hinzielen, die Erkenntis von der großen Bedeutung der Bauordnungen für die Wohnungsverhältnisse zu verallgemeinern und die Anschauungen über die an die Bauordnungen zu stellenden Forderungen zu klären und zu formulieren, sind in Deutschland von verschiedenen Vereinen während der letzten Jahrzehnte planmäßig gepflegt worden. Der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine behandelte sie zum erstenmale auf seiner ersten Wanderversammlung in Berlin am 24. September 1874, wo er über „Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen und polizeilichen Beziehungen" verhandelte, und demnächst auf der 5. Abgeordnetenversammlung 1876 zu München, woselbst die Mitwirkung des Verbandes an der Reichsgesetzung zur Beratung stand und beschlossen wurde, zunächst die Materialien aus dem Gebiete der Baupolizei durch die Vereine zu sammeln und kritisch beleuchten zu lassen. Das Ergebnis dieser Arbeiten war die 1880 erschienene verdienstvolle Arbeit R. Baumeisters: „Normale Bauordnung." — Am nachhaltigsten, eingehendsten und erfolgreichsten war die Thätigkeit des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, der neben anderen auf die Wohnungsfrage bezüglichen Gegenständen die verschiedensten Fragen der Bauordnung behandelte auf seinen Versammlungen in München 1875, Freiburg i. B. 1885, Frankfurt a. M. 1888, Straßburg in Elsaß 1889, Leipzig 1891, Würzburg 1893, Magdeburg 1894, Stuttgart 1895. — Zu nennen ist ferner der Verband „Arbeiterwohl", der auf seiner XVI. Generalversammlnng in Schwäb. Gemünd 1896 über „Aufgaben und Organisation der Wohnungsfürsorge in den Städten" verhandelte und im weiteren 1897 in seinem Organ eine vortreffliche Abhandlung von Landesrat Brandts „Die Arbeiterwohnungsfrage, eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung" brachte. — Der Rheinische Verein zur Förderung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des Arbeiterwohnungswesens schenkte diesen Fragen seit seiner Gründung seine Beachtung und veranlaßte auf seiner zweiten Generalversammlung 1898 zu Düsseldorf einen Vortrag von J. Stübben über „Stadtbauordnung und Stadtbauplan in besonderer Rücksicht auf die Ermöglichung guter und billiger Wohnungen." Auf der vom gleichen Vereine am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln veranstalteten Versammlung rheinischer Bauvereine wurde die Einsetzung einer ständigen Kommission zur dauernden Behandlung baupolizeilicher Fragen ins Auge gefaßt. — Auch der Niederrheinische Verein für öffentliche Gesundheitspflege behandelte die Bauordnungsfragen wiederholt. — Der in Frankfurt a. M. am 25. Mai 1898 gegründete „Verein Reichswohnungsgesetz" macht „die allgemeine Revision der Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne der modernen Reformbestrebungen auf diesem Gebiete" zu einer Hauptaufgabe seiner Thätigkeit.

Litterarische Arbeiten. Hingewiesen sei ferner auf die zahlreichen Abhandlungen in der Deutschen Bauzeitung, der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, im Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, in der Socialen Praxis, im Centralblatt für Socialpolitik, in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, im Technischen Gemeindeblatt u. a.

Außer den oben bereits genannten Arbeiten von Baumeister, Brandts, Stübben, seien von litterarischen Abhandlungen noch erwähnt (ohne damit eine Litteraturübersicht von nur annähernder Vollständigkeit zu geben): Albrecht „Allgemeine Bauordnung für Städte und Landgemeinden" Hannover 1877; Kuntze „Motivierter Entwurf eines Deutschen Gesundheitsbaugesetzes" 1882; Stübben: „Hygiene des Städtebaus" im Handbuch der Hygiene, 4. Bd., II. Abth. Abschn. III: „Die Bauordnung" 1896; Baltz, Preußisches Baupolizeirecht 1897; H. Buchners's im Auftrage des „Verein Reichswohnungsgesetz" erstattetes Gutachten in Nr. 3 der Münchener Medizinischen Wochenschrift 1899. Vorschläge des Architekten- und Ingenieurvereins zu Hannover betr. „allgemeine bei einer Neubearbeitung der hannoverschen Bauordnung zu beachtende Gesichtspunkte". Schließlich, wenn auch nicht für reichsdeutsche Verhältnisse verfaßt, doch von Einfluß auf solche geworden: v. Gruber „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen" Wien 1893; und: „Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der Stadt Wien", bearbeitet vom Österreichischen Ingenieur- und Architektenverein, Wien 1894. —

Reichsbauordnung. Die oben bereits erwähnte große Verschiedenartigkeit der Baugesetzgebung in Deutschland legt die Frage nahe, ob es wünschenswert sei, dieses Gebiet von Reichswegen zu regeln, zumal das eng verwandte Gebiet der Gesundheitsfürsorge durch die Reichsverfassung ausdrücklich der Zu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ständigkeit des Reiches überwiesen ist. Die 1876er Münchener Abgeordneten-Versammlung des Verbandes Deutscher Architekten und Ingenieurvereine nahm desbezüglich den Leitsatz an: „Der Verband wünscht unter seiner Mitwirkung eine Deutsche Reichsbauordnung, welche die Grundsätze für die Special-Bauordnungen enthalten soll, eventuell unter Erweiterung der Kompetenz des Reiches." R. Baumeister sagt in der Einleitung seiner Normalen Bauordnung, daß es ihm mehr und mehr zulässig erschienen sei, alle wesentlichen Vorschriften der Baupolizei für ganz Deutschland einheitlich zu gestalten. „Er hält in der That die bei so manchen Hauptgesichtspunkten und Dimensionsbestimmungen annoch vorkommenden Abweichungen in wissenschaftlicher Beziehung für unberechtigte Eigentümlichkeiten. Sicherlich dürften bei stets zunehmender Verschmelzung der Lebens- und Baugewohnheiten die wichtigsten Forderungen der öffentlichen und nachbarlichen Interessen an Gebäuden gleicher Gattung wohl in ganz Deutschland übereinstimmen und damit höchsterfreuliche Vorteile und Bequemlichkeiten für das Bauwesen entstehen . . . Hierdurch kann wenigstens der Aufwand von geistiger Arbeit z. T. erspart werden, welcher sonst immer wiederholt werden müßte, um in jeder Stadt, in jedem Lande von neuem Fortschritte zu erstreben, deren verschiedenartige Behandlung doch keineswegs immer gerechtfertigt erscheint." 1888 beschloß der D. V. f. öffentliche Gesundheitspflege zu Frankfurt a. M.: . . . „Der Verein hält . . . eine einheitliche Gesetzgebung für ganz Deutschland oder mindestens für die Einzelstaten für möglich oder dringend erwünscht." — 1889 nahm derselbe Verein zu Straßburg im Elsaß den Entwurf zu „Reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" an und beschloß, diesen Entwurf der Reichsregierung als Grundlage für ein Reichsgesetz zu überreichen. Oberbürgermeister Miquel meinte als Referent, daß das Reich hierzu unzweifelhaft kompetent sei, soweit die Gesundheitspolizei in den Bauvorschriften behandelt wird, während dem Reiche zum Erlasse einer allgemeinen erschöpfenden Bauordnung in dem Sinne, daß diese als Reichsgesetz unanfechtbar und unabänderbar ist durch die Landesgesetzgebung und durch die örtlichen Polizeiverordnungen, nach der heutigen Reichsverfassung die Zuständigkeit fehle.

Der 1898 zu Frankfurt a. M. gegründete „Verein Reichswohnungsgesetz" hat nach § 1 der Satzungen „den Zweck, zum Behufe der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eine durchgreifende Gesetzgebung, in erster Linie von seiten des Reiches, anzuregen und vorzubereiten".

Am 14. November 1899 stand eine Reihe von Petitionen, die neben dem Erlaß eines Reichswohnungsgesetzes die Gründung einer Reichscentralstelle für Wohnungsfürsorge befürworteten, zur Verhandlung im Reichstage. Entgegen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dem Antrage der Petitionskommission, die wegen mangelnder Zuständigkeit des Reiches bezüglich der baupolizeilichen Seite auf Übergang zur Tagesordnung angetragen hatte (der Vertreter der verbündeten Regierungen nahm den gleichen Standpunkt ein), wurde die Bittschrift dem Reichskanzler überwiesen, „mit dem Ersuchen, eine Kommission zu berufen, an welcher auch Mitglieder des Reichstages beteiligt sind, mit der Aufgabe, durch die Untersuchung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf dieselben bezüglichen Gesetzes- und Verwaltungsbestimmungen festzustellen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reiches zur Beseitigung der Wohnungsnot angezeigt ist." Ein erneuter Beschluß ähnlichen Inhalts wurde am 23. Januar 1901 gefaßt; das Ergebnis dieser Beschlüsse bleibt abzuwarten.

Die Verfasser drücken ihre eigene Ansicht zur Sache dahin aus, daß bei der unbestrittenen Zuständigkeit des Reiches zum Erlaß gesundheitspolizeilicher Bauvorschriften eine auf diese wichtige Seite der Bauordnung beschränkte „Reichsbauordnung", welche den Rahmen und die Zielpunkte der örtlichen Bauordnungen zu bestimmen hätte, nicht nur möglich sondern in hohem Grade segensreich und erstrebenswert sein würde, daß aber nicht etwa in Erwartung einer solchen Reichsgesetzgebung die verbesserte Ausgestaltung der einzelstaatlichen und örtlichen Bauvorschriften aufzuschieben sei. Indes, es herrscht bei vielen der zum Erlaß örtlicher Bauordnungen berufenen Behörden auf diesem Gebiete noch eine große Gleichgültigkeit und Einsichtslosigkeit, aus der eine durch Reichsgesetz veranlaßte äußere Anregung wirksam aufrütteln würde, deren Weiterbestehen aber umso nachteiliger ist, als infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zahlreiche Gemeinwesen in der Umbildung aus einfachen ländlichen Verhältnissen zu großstädtischen Massenansiedlungen begriffen sind. Die Verfehlung des richtigen Zeitpunktes zum Eingreifen in diese Entwicklung hat aber weittragende, später nicht wieder gut zu machende Folgen.

Ein solches Gesetz halten wir nicht nur für hypothetisch möglich, sondern glauben auch durch das Sächsische Gesetz den praktischen Beweis erbracht, daß allgemeine Hauptgesichtspunkte für ein großes Gebiet sich recht wohl in die geeignete Gesetzesform bringen lassen, wobei selbstverständlich und notwendigerweise der Ortsgesetzgebung noch reiche Gelegenheit zum lokalen Ausbau der in ihrer Richtung festgelegten Bestimmungen verbleiben würde. —

III. Abgestufte Bauordnungen.

Aus dem über den Stadtbauplan handelnden Abschnitte sowie aus der Einleitung der vorliegenden Abhandlung erhellt, daß eine gute Bauordnung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nicht schablonisierend das ganze Stadtgebiet umfassen darf, daß vielmehr eine dem Charakter der verschiedenen Stadtgegenden angepaßte, auf den wirtschaftlichen Effekt der Bauvorschriften Rücksicht nehmende Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen als selbstverständlich gelten sollte. Dieser, bis vor einem Jahrzehnt in den Deutschen Bauordnungen kaum gekannten Abstufung wurde bereits 1875 auf der Münchener Versammlung des D. V. f. ö. G.-Pflege durch Varrentrapp das Wort geredet, und sind die von der Versammlung beschlossenen Thesen über die hygienischen Anforderungen an Neubauten zunächst nur für die neuen Viertel größerer Städte aufgestellt. Auch Baumeister's Normale Bauordnung sieht Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen vor. 1893 machte der V. für ö. Gesundheitspflege auf der XVIII. Versammlung zu Würzburg sie zum Gegenstande besonderer Beratung unter Annahme der Leitsätze von Adickes und Baumeister über „Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten". Aus dem vortrefflichen Referate von Adickes seien folgende Ausführungen hier wiedergegeben[1]: „Kommt man mit der Bahn dem Bannkreis der großen, ja zum Teil auch mittlerer Städte näher, so erheben sich zum Teil mitten auf freiem Felde schreckliche, gefängnisartige Wohnkasernen mit hohen, kahlen Brandmauern und kleinstem Hofraum, schlimmer oft als in der alten Stadt, in der viele Grundstücke, deren Bebauung noch aus alter Zeit stammt, weitaus nicht so stark ausgenutzt sind, als dies in der Neustadt unter dem verderblichen Einfluß der modernen einförmigen Bauordnung der Fall ist. Schmerzerfüllt sieht Jeder, der das Elend in den Mietskasernen der alten Stadt kennt, hier auf jungfräulichem Boden immer wieder gleiche Grundlage zu gleichem Elend erwachsen . . . Der wahre Feind einer idealen Bebauung ist aber in Wirklichkeit nur der hohe Preis des Grund und Bodens, und dieser gar nicht zu bestreitende und auch nicht zu verschleiernde Widerstreit zwischen den Interessen der Eigentümer der im Gebiete der Stadterweiterungen belegenen Ländereien und dem Interesse der gesamten gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung der neuen Stadtteile ist ein so eminent weittragender, daß er sehr sorgfältiger und eingehender Prüfung bedarf, und zwar umsomehr, als er bislang in weitem Umfange fast ausnahmslos zu Gunsten der Eigentümer und schwerem Schaden der Wohnenden gelöst ist.

„Indem wir auf die Frage stoßen, wie und wodurch denn dieser hohe Preis des Grund und Bodens sich bildet, werden wir unmittelbar auf den höchst bedeutsamen, übrigens längst erkannten Umstand hingeführt, daß neben

[1] S. Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. Ges., 1894 S. 13 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den anderen den Preis mitbestimmenden Faktoren, die Maßnahmen des öffentlichen Rechtes, insbesondere auch die Gestaltung der Bauordnung, auf die Preisbildung in entschiedenster Weise einwirken. Der Bauunternehmer kann einen Bauplatz sehr teuer bezahlen, wenn er ihn nach den Vorschriften der für die alten und neuen Stadtteile gleichmäßig gestalteten Bauordnung aufs äußerste ausnützen und jene großen Mietskasernen aufführen kann, während er seine Rechnung bei solchem hohen Preise nicht mehr findet, wenn er nur kleine Familienhäuser bauen kann. Es ist also gar nicht zu leugnen, daß die Baupolizeibehörden, indem sie hochwertiges Terrain im Innern der alten Städte mit dem Ackerlande der Umgegend gleich behandelten, und so Jahrzehnte lang durch Zulassung ungesundester Ausnutzung die Verwandlung dieses geringwertigen Ackerlandes in ein hochzubewertendes Bauland gestatteten, selbst dazu mitgewirkt haben, daß der Feind der gesunden, weiträumigen Bebauung, der hohe Bodenpreis, auch im entferntesten Stadterweiterungsgebiet so erstarkt ist und solche Opfer schon gefordert hat und immer noch fordert."

R. Baumeister führte als Korreferent u. a. folgendes aus: „In gesundheitlicher Beziehung ist es fehlerhaft, alle Teile einer Stadt gleich zu behandeln. Denn will man mit Bezug auf Licht und Luft einheitliche Vorschriften und richtet dieselben nach der bisherigen dichten Bebauung und dem hohen Bodenwert im Kerne einer Stadt ein, so pflanzen sich diese ungünstigen Verhältnisse immer weiter nach außen fort, wovon leider bei fast allen Großstädten abschreckende Beispiele zu sehen sind. Würde man dagegen alles so ideal behandeln, wie in einer ganz neuen Stadt, so werden die Besitzer älterer Grundstücke, welche bereits dichter bebaut gewesen sind, oder sich zwischen dicht bebauten Plätzen befinden und daraufhin ihren Wert erhalten haben, im Falle von Neubauten ungebührlich geschädigt. Deshalb getrennte Vorschriften für bestehende, verbesserungsbedürftige, und für werdende Zustände. Und diese Trennung ist nicht bloß mit Bezug auf die Wohndichtigkeit zu empfehlen, sondern auch bei manchen Vorschriften der Konstruktion und des Verkehrs. Wenn das allgemeine Wohl bei neuen Häusern in äußeren Stadtbezirken die gesundheitlichen Vorschriften verschärft, so kann es ihnen andererseits Erleichterungen gewähren in Bezug auf Anbauten, Vorräume, Holzkonstruktionen, Straßenbefestigung u. a. m."

Die Würzburger Verhandlungen fanden ihren Abschluß in der Resolution: „Der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege erkennt die von den Herren Referenten geforderte unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten als ein dringendes Bedürfnis an und empfiehlt den Staatsregierungen und den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beteiligten Gemeindebehörden eine baldige Revision der bestehenden Bauordnungen und soweit erforderlich der bestehenden Gesetzgebung."

1895 verhandelte der Verein zu Stuttgart abermals über „Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte" und sprach sich in seinen Thesen abermals zu Gunsten abgestufter Bauordnungen aus.

Indem die älteren, nicht abgestuften Bauordnungen auf dem Bauwesen fußten, wie es in den alten Stadtteilen herkömmlich war, halfen sie, ohne Absicht, die Bebauungsart der Altstadt mit ihren Mängeln auf das jungfräuliche Gelände der Außenstadt übertragen. Man mußte bei Neubebauung altstädtischer Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen hohe und dichte Bebauung zugeben und beging den Fehler, dieselbe Bebauung allgemein auch da zuzulassen, wo ein wirtschaftlicher Grund nicht vorlag. Die Verschiedenartigkeit liefert aber erst die volle Möglichkeit, das in gesundheitlicher wie socialer Hinsicht zu fördernde Einzelhaus, das kleine Wohnhaus in der Bauordnung zu berücksichtigen durch erleichternde Bauvorschriften, durch Untersagung der Mietkaserne in gewissen Stadtteilen, durch Abscheidung der Fabrikviertel.

Das große Miethaus allgemein grundsätzlich durch die Bauordnung verbieten zu wollen, würde offenbar zu weit gehen. Denn auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer verdienen volle Berücksichtigung. Man kann niedrige Einzelhäuser nicht erzwingen wollen auf Grundstücken, deren Preis thatsächlich auf eine Höhe gestiegen oder gesteigert ist, die eine dichte bauliche Ausnutzung verlangt. Aber man braucht andererseits Gelände, welches noch auf mäßiger, auf geringer Werthöhe steht, nicht auch jener dichten Ausnützung preiszugeben. Welcher Private wird sich dann noch zum Bau eines, vielleicht freistehenden, niedrigeren Einzelwohnhauses, wenn er auch gerne wollte, entschließen können, wenn er riskieren muß, in einigen Jahren vielleicht von hohen Mietskasernen sich eingeschlossen zu sehen, die ihm den weiteren Aufenthalt im Eigenhause verleiden ja zur Unmöglichkeit machen, indem bei den enorm gesteigerten Bodenpreisen seine wirtschaftlichen Verhältnisse ihm nicht mehr den Luxus einer so „unrationellen" Wohnweise gestatten. So treibt die durch die Bauordnung begünstigte Entwicklung mit unwiderstehlicher Notwendigkeit immer weitere Kreise des Stadtgebietes der Mietkaserne zu.

Abstufung der Bauordnung nach Gebäudegattungen. Die Abstufung der Bauordnung soll sich aber nicht in der „territorialen Abstufung" erschöpfen; sie muß weiter gehen, in das innere Wesen des Bauwerks eindringen und sich diesem anpassen, hier fördernd und begünstigend, dort hemmend und verbietend. Wie in Preußen seit dem Jahre 1889 eine besondere Landesbauordnung für Theater, Zirkusgebäude und öffentliche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Versammlungsräume besteht, die ihrerseits wieder sehr verständiger Weise unterscheidet zwischen „großen“ und „kleinen“ Theatern u. s. w., wie für einzelne Gewerbebetriebe, so Holzbearbeitungsstätten, besondere baupolizeiliche Bestimmungen gelten, so könnte auch jede Stadtbauordnung gesonderte Bestimmungen enthalten für Kirchen und öffentliche Gebäude, für Fabriken und Arbeitsstätten, für Kaufhäuser und Schanklokale, für Massenmiethäuser und Einzelwohnungen.

Nur mit den letztgenannten Gebäudegattungen haben wir es hier zu thun. Wenn alle Häuser als Eigenhäuser für eine Familie gebaut würden, bedürfte es kaum einer Bauordnung; jedenfalls würden in diesem Falle die umfangreichen Bücher, als welche die meisten Stadtbauordnungen heutzutage sich vorführen, auf wenige Paragraphen beschränkt werden können. Demjenigen, der ein Haus für sich selbst baut, kann man fast volle Freiheit gewähren; die eigene Fürsorge wird in der Regel ersprießlicher sein, als alle polizeilichen Bevormundungen. Dagegen tritt die ausführliche polizeiliche Regelung in ihr volles Recht beim Massenmiethause, wo es sich nicht bloß darum handelt, den Nachbar gegen den Nachbarn und das öffentliche Interesse gegen privaten Mißbrauch in Schutz zu nehmen, sondern wo die schwierigere Aufgabe zu lösen ist, die zukünftigen Bewohner zu schützen gegen einen Bauherrn, der nur ein spekulatives Werk zu seinem eigenen Vorteil und zum Vorteil des Grundbesitzers oder des Geldgebers schafft, ohne zu seinem Bau und dessen unbekannten späteren Insassen in eine innere Beziehung zu treten, der sein Unternehmen schon zu veräußern, „abzustoßen“, zu „realisieren“ trachten muß, bevor der Bau noch beendet ist. Nicht als ob die spekulative Bauthätigkeit an sich verwerflich wäre; vielmehr muß für die Unterbringung der großen Menge von Stadtbewohnern, die ein Eigenhaus nicht zu erschwingen vermögen oder die aus anderen Gründen genötigt sind im dichten Stadtkern zu wohnen, die solide Wohnhausunternehmung, die ehrliche Boden- und Bauspekulation als notwendig und gut anerkannt werden. Aber der Mißbrauch liegt so nahe und die Auswüchse sind so häufig, daß die strenge polizeiliche Regelung unentbehrlich ist.

Die Übertragung des ganzen Heeres der für das Massenmiethaus notwendigen Baupolizeivorschriften auf das kleine Wohnhaus und besonders auf das Einfamilienhaus ist zwecklos und ungerechtfertigt. Hier wirkt polizeiliche Maßregelung oft nachteilig und hinderlich und treibt unbeabsichtigter Weise das Bauvorhaben dem Massenmiethause entgegen. Auch die Handhabung der Baupolizei kann gegenüber dem kleinen Hause und Eigenhause sich wohlwollender, freier gestalten, ohne öffentliche Interessen zu schädigen. Konstruktionsvorschriften in Bezug auf Mauerstärken, Schornsteine, Massiv-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oder Fachwerksbau, Stockwerkhöhen, Durchfahrten und Gänge, wiederholte Abnahmen, Treppenbreiten, Treppensteigungen, Hofabmessungen und dergl. verlieren hier den größten Teil ihrer für das Massenmiethaus so wichtigen Bedeutung. Wie das Massenhaus zur Schablone drängt, so sollte dem kleinen Hause die individuelle Gestaltung nach Möglichkeit erleichtert werden [1].

Die Frage der Abstufung der Bauordnung leitet ohne weiteres über zu Betrachtungen über offene Bauweise, weiträumige Bebauung und Landhausviertel. Hier bedarf es keines weiteren Beweises, daß Stadtbauplan und Bauordnung sich notwendig ergänzen, daß der eine ohne die andere nur auf dem Papier stehen würde. Stadtbauplan und Stadtbauordnung haben hier das gleiche Ziel, sie müssen vom gleichen Geiste beseelt sein.

Die offene Bauweise beruht wesentlich auf der Festlegung eines sog. Bauwichs, d. h. eines dem Nachbargrundstück entlang laufenden Streifens, Wich genannt, von bestimmter Breite, welcher nicht bebaut werden darf. Je nachdem der Bauwich an beiden Langseiten des Baugrundstücks freizuhalten ist, oder nur an einer, pflegt man „ganz offene" und „halb offene" Bauweise zu unterscheiden; bei letzterer wird das Haus auf einer Seite unmittelbar an das Nachbarhaus angebaut, es entstehen also Gruppen von je zwei Gebäuden oder Doppelhäuser. Die Breite des Wichs ist in den einzelnen Bauordnungen und Bauvorschriften sehr verschieden. Am geringsten ist sie in den inneren Stadtteilen von Stuttgart, nämlich 2,865 m von Haus zu Haus; es liegt auf der Hand, daß ein so schmaler Abstand zwischen mehrstöckigen Gebäuden gesundheitlichen Anforderungen nicht entspricht und daß insbesondere die Entnahme von Luft und Licht für Wohnräume aus solchen Gassen unzulässig ist. Bei Gebäuden, welche zwischen dem Erdgeschoß und dem Dachgeschoß nicht mehr als ein Obergeschoß besitzen, mag unter Umständen ein Bauwich von 2,5 m, also ein Gebäudeabstand von 5 m dürftig genügen; besser aber ist es, als Mindestmaß des Bauwichs 3 m oder 4 m festzusetzen. Nötig wird das Mindestmaß von 4 m, oder besser von 5 m, sobald zwischen dem Erdgeschoß und Dachgeschoß die Einschaltung zweier Obergeschosse zugelassen ist; der Abstand von Haus zu Haus wird alsdann 8 m oder besser 10 m betragen. Das sächsische allgemeine Baugesetz schreibt in § 95 bei offener Bauweise einen Grenzabstand von mindestens der Hälfte der eigenen Gesimshöhe und in der Regel von nicht weniger als 4 m vor. Niedrige Vorsprünge, z. B. Freitreppen, Altane u. dgl. werden in

[1] J. Stübben, Stadtbauordnung und Stadtbauplan mit Rücksicht auf gute und billige Wohnungen. Techn. Gemeindebl. 1898 Nr. 18.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gewissem Umfange auch innerhalb des Bauwichs gestattet, aufgehende Vorbauten (Risalite) jedoch nur in sehr beschränktem Maße, um den Zweck des Wichs nicht zu vereiteln. Dieser Zweck besteht darin, a) dem Gebäude auch von der Seite Licht und Luft zuzuführen, und b) das Blockinnere, d. h. die Höfe und Gärten mit dem Äußeren behufs Erzielung reichlichen Luftwechsels in Verbindung zu halten.

Die halb offene Bauweise erreicht beide Zwecke minder vollkommen, hat aber den Vorteil, daß die Ausbildung einer Gebäudefront erspart und eine stärkere Bodenausnutzung ermöglicht wird. Die Lüftung des Blockinnern wird oft zur Genüge auch dadurch erreicht, daß ein freier Wich nur nach jedem dritten, vierten, fünften u. s. w. Hause eingeschaltet wird; so entsteht ein Mittelding zwischen offener und geschlossener Bauweise. Dem Verlangen nach weiträumiger Bebauung kann auch dieses Mittelding entsprechen, wenn nur gleichzeitig sonstige Vorschriften vorgesehen sind, welche die Baudichtigkeit und die Bauhöhe beschränken. Die offene Bauweise ist also an sich nicht nötig mit der weiträumigen Bebauung verbunden; sie ist nur die eine, sehr beliebte Erscheinungsform derselben und führt eine verminderte Baudichtigkeit von selbst herbei. Die letztere läßt sich aber auch erreichen durch die Feststellung weiträumiger Höfe und durch die Anordnung, daß nur ein stark beschränkter Teil der Bodenfläche, etwa 50 oder 40 oder 30 % überbaut werden darf. Bei offener und geschlossener Bauweise kann ferner die Wohndichtigkeit eingeschränkt werden durch Verminderung der höchstzulässigen Gebäudehöhe oder Geschoßzahl. Auf solche Weise kann nicht bloß den „Landhausvierteln" für den wohlhabenderen Teil der Bevölkerung, sondern auch den für die wenig bemittelten Volksschichten bestimmten Stadtvierteln Luft und Licht und angenehmes Wohnen gesichert werden. Alle diese Maßregeln faßt man zusammen unter dem Begriff der „weiträumigen Bebauung".

Betrachten wir die Entwicklung der deutschen Bauordnungen nach den vorstehend behandelten Gesichtspunkten bezüglich der Abstufung der Bau- und Wohndichtigkeit und der Forderung offener Bauweise in gewissen Stadtteilen, so ist es noch nicht lange her, daß man die gesetzliche Zulässigkeit solcher Forderungen ernsthaft in Zweifel zog, ja bestritt. Wie wenig man vielfach noch bis ins letzte Jahrzehnt den Kern dieser Forderungen erfaßte, geht u. a. daraus hervor, daß in den Erörterungen über die vom Landrat des Kreises Teltow unterm 15. Dezember 1891 erlassene Baupolizeiverordnung für die Berliner Vororte[1] von juristischer Seite in der Deutschen

[1] Gegen diese von den besten Absichten beseelte, teilweise jedoch zu weitgehende Verordnung, die auf einer Reihe von Gebieten bahnbrechend vorging, wurde alsbald

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bauzeitung ausgeführt wurde, daß die §§ 3 und 4 der Verordnung, welche der Ortspolizeibehörde das Recht zuwiesen, bestimmte Teile der Ortschaften zu Landhausvierteln zu erklären, schon aus dem Grunde zu Bedenken Anlaß gäben, weil mit denselben zweifellos (!) im wesentlichen ästhetische Zwecke verfolgt würden (!), diese aber außerhalb des Bereiches der polizeilichen Fürsorge lägen; da aber außer einigen anderen hier nicht in Frage stehenden Gründen Polizeiverordnungen nur im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit erlassen werden dürften, so sei die Polizeibehörde nicht berechtigt, den Bau von sog. Landhausvierteln zu veranlassen. Mittlerweile hat indes für Preußen das Oberverwaltungsgericht diese Berechtigung der Polizeibehörden durch wiederholte Entscheidungen anerkannt. In einer solchen aus dem Jahre 1894 heißt es in den Entscheidungsgründen u. a. ausdrücklich, „daß bei einer zu solchem Zwecke für einen umfangreichen Bezirk vorzunehmenden Organisation des Bauwesens die sich als notwendig ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit nicht überall gleichmäßig zu verteilen sind, daß vielmehr gewisse Ungleichheiten vorkommen werden, liegt in der Natur der Dinge. Hat dabei auch der Gesichtspunkt der Verhütung gesundheitlicher Gefahren im Vordergrund zu stehen und die gesamten organisatorischen Maßnahmen zu beherrschen, so ist doch die Polizeibehörde, wenn sie nicht einseitig und schädlich regeln will, auch mit einer Reihe anderer Gesichtspunkte zu rechnen genötigt. Daß die hiermit begründete Ungleichheit ihren guten Grund hat, wird kaum in Zweifel gezogen werden. Wenn so die Polizeibehörden sich genötigt sehen, mit mannigfachen volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu rechnen und davon Abstand nehmen müssen, die zur Abwendung von Gefahren für das Leben und die Gesundheit des Publikums oder von sonstigen Gefahren dienenden Maßnahmen allgemein in gleicher Weise durchzuführen, und wenn so für die Grundbesitzer ein und desselben Geltungsbereiches einer Polizeiverordnung in der Beschränkung ihrer grundsätzlichen Baufreiheit Verschiedenheiten entstehen, so ergiebt sich daraus doch nicht die Rechtswidrigkeit entsprechender Verordnungen. Es giebt keine positive Rechtsnorm, die dazu nötigt, alle baupolizeilichen Gebote oder Verbote nur derart zu erlassen, daß durch sie alle

---

ein Entrüstungssturm der vermeintlich oder wirklich geschädigten Grundbesitzer in Scene gesetzt. Thatsächlich wurde sie wenige Tage nach ihrem Inkrafttreten, am 4. Januar 1892, auf Verfügung des Regierungspräsidenten in Potsdam wieder aufgehoben. Der eigenartige Verlauf dieses ersten Ansatzes zu einer abgestuften Bauordnung für die Vororte Berlins hat der Verordnung des Teltower Landrates nachgerade zu einer Art von baupolizeigeschichtlicher Berühmtheit verholfen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bewohner oder Grundstücke ein und desselben Polizeibezirkes in ganz gleicher Weise betroffen würden."

Mit Rücksicht hierauf wurden die angefochtenen Bestimmungen des § 5 der Baupolizeiordnung für die Vororte von Berlin vom 5. Dezember 1892, der über die landhausmäßige Bebauung der für diese vorbehaltenen Bezirke Bestimmung trifft, für rechtsbeständig erklärt. Im Jahre 1896 fällte das Oberverwaltungsgericht eine ähnliche Entscheidung über die Gültigkeit einer für nur wenige Grundstücke der Hohenzollernstraße in Berlin erlassenen Baupolizeiverordnung.

In Sachsen, Bayern, Württemberg, Hessen und Baden ist die Befugnis der Gemeinden zum Erlasse abgestufter Vorschriften, insbesondere für gewisse Straßen oder Bezirke offene Bauweise vorzuschreiben, in den bezügl. Landesgesetzen ausgesprochen.

Verschiedene Arten der Abstufung. Die Berliner Baupolizeiordnung vom 15. Januar 1887 war insoweit abgestuft, als sie eine verschieden hohe Bebaubarkeit für „bisher bebaute" und „bisher nicht bebaute" Grundstücke festsetzte. Dieser Weg hat sich in der Folge als ungangbar erwiesen[1]. Einmal wurde, je weiter sich die Zeit von dem Tage der Veröffentlichung der B.P.O. (dieser war für die bezügl. Beurteilung des Grundstücks maßgebend) entfernte, desto schwieriger die Ermittlung und Feststellung des an jenem Tage auf den einzelnen Grundstücken vorhanden gewesenen thatsächlichen Zustandes. Vor allem aber erfuhr die fragliche Bestimmung durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts eine Auslegung, die den ihr zu Grunde liegenden gesetzgeberischen Gedanken vereitelte (O.V.G.E. vom 28. Oktober 1887, II. 969 Pr.V.Bl., IX, S. 90). Die Eigenschaft eines Grundstückes als eines „bereits bebauten" stand nach den Ausführungen des O.V.G. räumlich dem ganzen Grundstücke in allen seinen Teilen und außerdem als eine durch Ablauf der Zeit oder spätere Veränderung in der Benutzungsart nicht zerstörbare zu. Dies eine ganze Grundstück umfaßte nun aber in den äußeren Teilen der Stadt, für welche der Gesetzgeber gerade eine weitere Bebauung zu erzielen beabsichtigte, nicht selten 20 und mehr Morgen Landes, die nach dem Bebauungsplan vielleicht sogar durch verschiedene Straßenzüge in zahlreiche Blöcke eingeteilt waren. War nun aber auf jenem einen riesengroßen Grundstücke an dem kritischen Tage auch nur ein kleines Wohngebäude mit einem Stockwerke über dem Erdgeschosse vorhanden gewesen, so haftete *allen* den zahlreichen, nach und nach von dem Stammgrundstücke abgetrennten Parzellen das Recht der intensiveren Bebaubarkeit an. Man mag diese

[1] Vergl. Baltz, Baupolizeirecht, 1897 S. 114 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Rechtsprechung als eine formalistische, den Geist der Verordnung verkennende, ansehen; jedenfalls erweisen sich auf Grund derselben Bestimmungen wie die oben genannten der 1887er Berliner Bauordnung als unzweckmäßig, ja im höchsten Grade schädigend. Anders würde die Sache schon liegen, wenn man als den für die „bisherige Bebauung" maßgebenden Zeitpunkt nicht den Tag des Erlasses der Verordnung, sondern den des Baugesuches festsetzen könnte. Allein auch diese Zulässigkeit wird bestritten. Man wird also andere Wege suchen müssen.

Viel richtiger erscheint es, von vorneherein gewisse Stadtbezirke räumlich zu umschreiben, zwischen denen die baupolizeilichen Anforderungen abzustufen sind mit der Absicht, nach der Stadtperipherie hin eine zunehmend weiträumigere Bebauung zu erzielen. Innerhalb dieser Zonen oder Staffeln werden dann wieder einzelne passend verteilte Gebiete herauszugreifen sein, in denen offene landhausmäßige Bebauung unter weiterer Einschränkung der Gebäudehöhen und der Bebauungsdichtigkeit zu fordern sind. Solche Bezirke unter möglichster Anlehnung an die bisherige Stadtentwicklung richtig zu wählen, ist zunächst Sache des Stadtbauplans, dessen Durchführung die Bauordnung zu sichern hat. Nicht vergessen möge man dabei, auch passende Geländeteile zur Errichtung von Arbeiter-Eigenhäusern vorzusehen, bei denen unter wesentlicher Einschränkung mancher konstruktiver Forderungen auch eine größere Bodenausnutzung (unter entsprechender Herabsetzung der zulässigen Gebäudehöhe) Platz greifen kann. In dem Entwurfe einer neuen Kölner Bauordnung ist hierfür der „Ossendorfer Bezirk", ein in der Nähe des größten Fabrikvorortes belegenes Außengebiet, in Aussicht genommen.

Die Grenzen für die einzelnen Bezirke brauchen nicht sämtlich ein für allemal unverrückbar festgelegt zu werden. In vielen Fällen wird es zweckmäßig sein, zur Förderung des Anbaus bei gesteigerten gesundheitlichen Anforderungen, namentlich in betreff der Gebäudehöhe und Stockwerkzahl, vorerst an die Straßenanlage, Be- und Entwässerung sowie Beleuchtung geringere Ansprüche zu stellen. Nachher mag dann die Straße, wenn sie mehr in den Verkehr und die Bewohnungsdichtigkeit hineingewachsen ist, unter Nachholung jener Ansprüche (auf Kosten der Anlieger) in eine höhere Bebauungsklasse aufrücken. Nur sollte man sich mit solchen fließenden Abstufungsgrenzen nicht begnügen und daneben die feste Staffelabgrenzung nicht vernachlässigen.

Bestehende Abstufungen in den deutschen Bauordnungen.

Fragen wir, in welchem Umfange die vorbehandelten Gesichtspunkte in den geltenden Bauordnungen berücksichtigt sind, so konnte 1895 auf der Würzburger Versammlung d. D. V. f. ö. G.Pfl. von 7 deutschen Städten be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

richtet werden, daß sie eine nach Bezirken klar unterschiedene, zumeist auch den Schutz der Wohnungen gegen Belästigungen durch gewerbliche Betriebe berücksichtigende Bauordnung besaßen, nämlich Altona, Berlin, Hannover, Hildesheim, Bochum, Barmen und Frankfurt a. M. Für die inzwischen verflossenen 5 Jahre kann ein beträchtlicher Fortschritt festgestellt werden. Soweit die Verfasser haben ermitteln können[1], sind mittlerweile hinzugekommen (teilweise durch Erlaß von Nachtragsverordnungen zu den bestehenden Bauordnungen): Wiesbaden (18. November 1895), Magdeburg (20. Januar 1896, 1. April 1898), Köln (20. Februar 1896), Düsseldorf (25. April 1896, 1. März 1898), Elberfeld (18. März 1897), Dortmund (11. Mai 1897), Stuttgart (1. Oktober 1897), Karlsruhe (16. 25. Februar 1898), Halle (20. Juli 1898), Saarbrücken, St. Johann und Malstatt-Burbach (5. August 1898), Iserlohn (1. Oktober 1898), Bonn (21. April 1899), Erfurt (6. April 1900), Aachen (1. Mai 1900) Hamburg (verschiedene Novellen zum Baugesetz) und Würzburg. Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Mannheim sieht 3 Staffeln vor, auch derjenige für Metz sieht Abstufungen vor.

Besonders sorgfältig durchgeführt ist die Staffelung der Bauordnung in Frankfurt am Main. Für die Innenstadt und die Außenstadt gelten besondere Verordnungen. Die Außenstadt ist wieder eingeteilt in eine innere und eine äußere Zone und innerhalb dieser Zonen in besondere Wohnviertel, Fabrikviertel und gemischte Viertel.

Es ist hier ferner noch zu nennen eine Reihe von Städten, die zwar keine systematisch in den Gesamtanforderungen bezirksweise abgestufte Bauordnung haben, aber teils für bestimmte Bezirke offene, landhausmäßige Bebauung fordern, teils für gewisse Stadtgebiete die eine oder andere Anforderung (Hofgröße, Gebäudehöhe 2c.) verschärfen. So schreibt Münster i. W. in der Altstadt $^1/_4$ (bei Grundstücken unter 144 qm $^1/_5$), in der Neustadt $^1/_3$ des Grundstücks als freien Hofraum vor. Bochum in einem Teil der Altstadt $^1/_8$, im übrigen $^1/_4$. In Gießen wird bezüglich des Verhältnisses der Gebäudehöhe zur Straßenbreite zwischen der inneren und äußeren Stadt unterschieden.

Besondere Wohnhausviertel oder Straßen mit offener Bauweise (Landhausviertel, Villenviertel) sind heute in der Mehrzahl der deutschen Städte durch die Bauordnung oder durch Ortsstatut gesichert. Dabei schließen folgende Städte in gewissen Stadtteilen ausdrücklich die Zulässigkeit „belästigender Gewerbe"

[1] Die nachstehenden wie in den folgenden Abschnitten gemachten Angaben stützen sich auf die privaten Ermittelungen der Verfasser in 100 deutschen Städten von mehr als 30 000 Einwohnern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aus: Aachen, Altona, Bamberg, Bochum, Bonn, Breslau, Charlottenburg, Danzig, Darmstadt, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Gera, Halberstadt, Halle, Hannover, Heidelberg, Hildesheim, Köln, Landau, Lübeck, Magdeburg, Mannheim (Entwurf), Mülhausen im Elsaß, Posen, Saarbrücken, Stuttgart, Wiesbaden. — In Bamberg, Bonn, Darmstadt, Dortmund, Frankfurt a. M., Halle, Hamburg, Heilbronn, Liegnitz, Magdeburg und Würzburg sind besondere Viertel ausschließlich oder doch vorwiegend (in Form von Vergünstigungen) zum Bau von Fabriken vorgesehen, in Halberstadt und Mannheim ist dies beabsichtigt.

IV. Licht und Luft.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Bauordnung im Interesse der Gesundheit ist die Sicherung eines genügenden Bezuges von Licht und Luft für die Wohnenden. Parallel hiermit gehen die Interessen der socialen Wohlfahrt in betreff der Bebauungs- und Bewohnungsdichtigkeit. Soweit hier das Innere der Wohnungen in Frage steht, kommen in Betracht die Größe der Fenster, die Höhe der Zimmer, die Flächengröße der Wohnräume und Wohnungen. Für den Licht- und Luftbezug von außen wie für die Bewohnungsdichtigkeit entscheidend sind die Bestimmungen über Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Stockwerkzahl und Hofgröße.

Für jeden zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsgelasse) bestimmten Raum ist ein gewisses *Mindestmaß lichtgebender Fensterfläche* erforderlich. Dieses Mindestmaß im Hinblick auf die menschliche Gesundheit wissenschaftlich festzustellen, ist bisher nicht versucht worden. R. Baumeister (Normale Bauordnung 1880) und F. von Gruber (Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen 1893) verlangen übereinstimmend wenigstens 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt. Ein Gutachten des Berliner Bezirksvereines deutscher Ingenieure aus dem Jahre 1879 über die dortigen Bauordnungs-Entwürfe fordert 1 qm Fenster auf 40 cbm Rauminhalt. Dieses, teils von älteren Kasernen, teils von sogenannten „Berliner Zimmern" abgeleitete Maß erscheint indes Baumeister, und auch den Verfassern dieses Berichtes, zu gering. Nach dem vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundseitspflege 1889 in Straßburg im Elsaß aufgestellten Entwurfe „Reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" soll die lichtgebende Fensterfläche mindestens ein Zwölftel der Zimmer-Grundfläche betragen. Dagegen fordern die vom

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

österreichischen Ingenieur- und Architekten-Verein 1894 verfaßten Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der Stadt Wien gar ein Achtel der Zimmerfläche.

Die meisten Deutschen Bauordnungen begnügen sich mit der Forderung, daß die fraglichen Räume „Fenster von ausreichender Größe" haben müssen, ohne anzugeben, was sie dabei als „ausreichend" ansehn. Dies ist jedenfalls ein Mangel. Auch das Sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900 verlangt lediglich, daß die zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmten Räume „mit genügend großen" Fenstern versehen sind, und stellt es frei, durch Ortsgesetz Vorschriften über die Größe der Fenster zu treffen, ohne hierfür eine Richtschnur anzugeben. Die Baupolizeiordnung für die Stadtgemeinden des Regierungsbezirks Köln vom 20. März 1894 stellt die oben erörterte Forderung von 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt, wobei die Mindestabmessungen auf 0,50 m Breite und 1 m Höhe festgesetzt sind. Die Stadt Karlsruhe fordert ebenfalls auf 30 cbm, in bewohnbaren Dachräumen auf 40 cbm Rauminhalt mindestens 1 qm lichtgebende Fensterfläche, Dortmund 1 qm auf 30 cbm, Aachen $^1/_7$ der Grundfläche.

Unter Innehaltung der Mindestmaße für Zimmerhöhe u. s. w. kommt es praktisch auf dasselbe hinaus, ob man die Fensterfläche von der Grundfläche oder dem Rauminhalte abhängig macht. Immerhin dürfte letztere Berechnungsart sachgemäßer sein, denn bei gleichem Flächeninhalt würde ein hoher Raum ungenügend belichtet sein können bei einer Fenstergröße, die für einen niedrigeren Raum von gleicher Grundfläche genügen würde. Auch hängt von dem gegebenen Vorrat an Luft deren Erneuerungsbedürfnis ab. — Zweckmäßig erscheint jedenfalls, daß überhaupt *bestimmte* zahlenmäßige Anforderungen an die Fenstergröße gestellt werden, wobei 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt als passendes Mindestmaß gelten möge.

Im vorstehenden handelte es sich um „notwendige" Fenster, „Hauptfenster". Die über dieses Bedürfnis hinausgehenden Fenster und die zur Erhellung von unbewohnten und nur vorübergehend benutzten Räumen (Treppen, Fluren, Aborten, Waschküchen, Vorratsräumen) dienenden Öffnungen heißen „Nebenfenster" oder „untergeordnete Fenster", für welche geringere Anforderungen gelten.

Um den Hausbewohnern innerhalb der zum dauernden Aufenthalte bestimmten Räume einen genügenden Luftvorrat zu sichern, ist die Festsetzung einer geringsten zulässigen *Geschoßhöhe* erforderlich. R. Baumeister, F. v. Gruber und der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege fordern übereinstimmend bei wagerechter Decke als

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mindeste Lichthöhe das Maß von 2,5 m. Die Berliner Baupolizeiordnung vom 15. August 1897 erhöhte das bis dahin gültige Mindestmaß von 2,50 auf 2,80 m. Viele Bauordnungen gehen weiter, indem sie 3 m oder gar 3,2 m als Mindesthöhe vorschreiben. Baumeister hält die hinsichtlich der Mindesthöhe bewohnter Geschosse häufig zwischen Stadt und Land, zwischen Haupt- und Zwischengeschossen u. s. w. aufgestellten Verschiedenheiten für unbegründet und meint, für den durchschnittlichen Gesundheitszustand könne nur eine Zahl das Minimum angeben, unterhalb dessen Gefahren zu besorgen seien. Das mag gelten, wenn man eben ein absolutes Minimum, etwa 2,50 m, im Auge hat. Andererseits will den Verfassern doch scheinen, daß auch auf diesem Gebiete Abstufungen sehr wohl zulässig, ja je nach Umständen empfehlenswert sein können. Man kann es nur billigen, wenn für Massenmiethäuser in dichtbebauter Stadtgegend lichte Geschoßhöhen von wenigstens 3 m gefordert werden. Demgegenüber wird aber ein im weiträumig bebauten Vorstadtgebiet liegendes Haus mit beschränkter Zahl der Stockwerke und Wohnungen immer noch hygienisch im Vorteil sein, auch wenn seine Geschoßhöhen auf 2,80, 2,70 oder gar 2,50 m heruntergehen. Bei den Innenstadthäusern bildet alsdann der größere Luftvorrat ein gewisses Gegengewicht gegen die dem häufigeren Luftwechsel weniger günstigen Verhältnisse der Umgebung. Um dem Streben nach Verbilligung des Kleinhauses dort entgegenzukommen, wo die Verhältnisse der Umgebung dies unbedenklich erscheinen lassen, um des hygienisch wie social höher anzuschlagenden Vorteils willen, den kleinen Eigen-Wohnhausbau zu erleichtern und zu begünstigen, sieht der Entwurf der Kölner Bauordnung für den bereits oben erwähnten „Ossendorfer Bezirk“ nur 2,50 m Mindesthöhe vor, gegenüber 3 m im übrigen Stadtgebiet.

Da die an den Flächen- bezw. Rauminhalt einer Wohnung zu stellenden Forderungen abhängig sind von der Zahl der Familienmitglieder, so kommen sie weniger in Frage bei der Herstellung des Baues als für dessen spätere Benutzung. Die Kontrolle hierüber vollends ist nicht eigentlich Sache der Baupolizei, sondern der an anderer Stelle zu behandelnden „Wohnungs-Beaufsichtigung“. Es sei daher hier nur, um die in Betracht kommenden Zahlen kennen zu lernen, erwähnt, daß der mehrfach angezogene Reichsgesetz-Entwurf des Ver. für öffentl. Ges.-Pfl. einen Mindestluftraum von 5 cbm für jedes Kind unter 10 Jahren, und von 10 cbm für jede ältere Person fordert, diese Forderung aber zunächst nur für vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse stellt. Auch F. von Gruber sieht 10 cbm als den bei Beschränkung auf das äußerste Mindestmaß für jede Person (ausschließlich der unter 1 Jahr alten Kinder) einzuhaltenden Luftraum an;

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von Gruber fordert im weiteren, daß jeder Wohnung eine Küche, ein Abort, und wenn irgend thunlich, auch eine Speisekammer beizugeben seien, welche sämtlich innerhalb des Wohnungsverschlusses zu liegen haben. Die vom österreichischen Ingenieur- und Architektenverein 1894 ausgearbeiteten „Grundlagen" verlangen: „Jede selbständige Wohnung muß in der Regel wenigstens aus zwei getrennten Räumen bestehen, nämlich aus einer Küche und einem Wohnraum, und ist die Benutzung derart zu regeln, daß auf jede erwachsene Person oder auf je 2 Kinder über zwei und unter vierzehn Jahren wenigstens 4 qm Fußbodenfläche und 10 cbm Wohnraum entfallen. Jede selbständige Wohnung muß von Nachbarwohnungen durch volle beiderseits verputzte Wände abgetrennt und nach außen abschließbar sein."

Die vorstehend erörterten Forderungen sind in den geltenden Bauordnungen nur vereinzelt behandelt. In Plauen i. V. ist für jede Wohnung eine Mindestgrundfläche vorgeschrieben; sie muß aus wenigstens zwei in ihrer vollen Höhe und Länge von einander getrennten Räumen bestehen, welche zusammen mindestens 30 qm Grundfläche enthalten müssen. Besteht die Wohnung dagegen aus mehr als zwei Räumen, so muß für dieselbe eine Gesamtgröße von wenigstens 35 qm Flächenraum beschafft werden und darf keiner der Räume weniger als 8 qm Grundfläche enthalten. In Mülhausen i. Els. dürfen Wohnräume nicht weniger als 2,80 m Höhe, 2,20 m Breite und 8 qm Flächeninhalt (also 49,28 cbm Rauminhalt) haben. In Dresden beträgt die Mindestgrundfläche einer Wohnung 30 qm bei 2,85 m Mindesthöhe. Schöneberg bei Berlin verlangt, daß Wohnräume („Mädchenräume") mindestens 3,60 qm (!) Grundfläche und 2,8 m Lichthöhe haben. Die Anlegung der einst in Berlin so „beliebten" Hängeböden als Schlafstellen für die Dienstboten ist bereits durch die Bauordnung von 1887 dadurch bedeutend erschwert worden, daß auch für derartige Räume eine lichte Höhe von 2,80 m gefordert wurde. Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Mannheim schreibt für Zimmer ein Mindestmaß von 15 qm und für Küchen von 12 qm vor, bei 2,70 m Höhe. – Auch in Frankfurt a. M. ist die Einführung von Bestimmungen über „Mindestluftraum" u. s. w. beabsichtigt.

In verschiedenen Städten und Bezirken bestehen neben der Bauordnung besondere Polizeiverordnungen über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen. Eine solche des Regierungspräsidenten von Düsseldorf vom 21. November 1895 bestimmt, daß die Schlafräume einer jeden Wohnung für jede zur Haushaltung gehörige über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten müssen. Ähnliche Verordnungen bestehen für Köln,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aachen, Mülheim a. Rh., Altendorf im Rheinland. — In Halberstadt dürfen Räume unter 10 cbm Luftraum nicht als Schlafzimmer dienen.

Nach dem großherzoglich hessischen Gesetz vom 1. Juli 1893 hat die Polizeibehörde für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muß, wobei davon auszugehen ist, daß mindestens 10 cbm für jede zuzulassende Person erforderlich sind. Das hamburgische Gesetz vom 8. Juni 1898 fordert, daß Schlafräume für jedes Kind unter 15 Jahren mindestens 5 cbm und für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. —

Die Forderung, daß jede selbständige Wohnung nach außen abschließbar sein soll, wird u. W. bis jetzt von keiner deutschen Bau- oder Wohnungsordnung erhoben.

Für den Licht- und Luftbezug von außen kommt an erster Stelle in Betracht der Gebäudeabstand, der seinerseits in enger Wechselbeziehung steht zur Gebäudehöhe. — Zunächst sei dieses Verhältnis für die Fronthöhe der Häuser an der Straße behandelt.

R. Baumeisters wiederholt angezogene „Normale Bauordnung" verlangt, daß ein Gebäude nicht höher ausgeführt werden darf, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden obligatorischen Baulinie beträgt. Der vom D. V. f. ö. Gesundheitspflege aufgestellte Entwurf „Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" verlangt im § 2 ebenfalls: „Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie."

Das Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Gebäudeabstand ist in erster Linie einer derjenigen Punkte, bei denen eine staffelweise Abstufung der Anforderungen in den verschiedenen Stadtgebieten am Platze ist. Eine solche besteht in Aachen, wo in der inneren Stadt (bei Straßen von mehr als 9,50 m Breite) die Gebäude 3 m höher sein dürfen, als die Straße breit ist, während sie in der äußeren Stadt nur gleich der Straßenbreite hoch sein dürfen. In Flensburg, wo im übrigen gleichfalls das Verhältnis $H = B$[1] gilt, darf in gewissen alten Straßen $H = {}^5{}_4\,B$ sein. In Hildesheim darf im inneren Stadtgebiet $H = 1^1/_2\,B$, im äußeren Stadtgebiet nur $= B$ sein. In Karlsruhe darf in der ersten Zone $H = {}^4/_3\,B$, in Zone II: $H = B + 1$ m und in Zone III und IV höchstens $= B$ sein. In Stuttgart darf in Zone I (Altstadt) $H = B + 4{,}5$ m, in Zone II $= B + 2{,}0$ m sein, während für Zone III die zulässige Gebäudehöhe bei

[1] Im folgenden ist immer unter H die zulässige Gebäudehöhe, unter B die Straßenbreite verstanden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Feststellung des Stadtbauplanes jeweils besonders bestimmt wird. In Frankfurt a. M. darf in der Innenstadt H = B + 2 m, in der Außenstadt höchstens = B sein. Auch in Gießen ist für die Berechnung der zulässigen Bebauungshöhe zwischen Innen- und Außenstadt unterschieden.

Im übrigen sind gerade auf diesem Gebiete die deutschen Bauordnungen sehr verschieden. Während in vielen Städten, so in Altenburg i. S., Berlin, Bernburg, Charlottenburg, Dessau, Düsseldorf, Frankfurt a. O., Guben, Königshütte, Plauen i. V., Posen, Regensburg, Schöneberg bei Berlin, Solingen, Spandau, Stralsund, und nach dem Sächsischen Baugesetz, ferner in Potsdam bei Straßen über 10 m Breite, in St. Johann, Malstatt-Burbach, München, Rostock und Saarbrücken bei Straßen über 12 m Breite, in Bromberg, Essen, Gelsenkirchen, Hamm, Liegnitz und Oberhausen bei Straßen über 13 m, in Bochum und Kassel bei Straßen über 13,5 m, Kiel und Lübeck bei Straßen über 15 m Breite das einfache Verhältnis H = B gilt, bestimmt eine Reihe anderer Städte ein gewisses festes Maß, um das die Gebäudehöhe die Straßenbreite übersteigen darf. Dieses Maß beträgt 2 m in Mülhausen i. Elsaß, Halle und Mainz (in letzteren beiden Städten bei Straßen über 10,5 bezw. 12,50 m Breite); 3 m in Koblenz (bei Straßen über 12 m), Krefeld (bei Straßen über 10 m) und Münster i. W. (bei Straßen über 9 m); 3,50 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh. bei Straßen über 9 m, sowie in Kolmar bei Straßen über 10 m Breite; 4,5 m in Braunschweig, Heilbronn und Ulm; 5 m in Trier (bei Straßen über 9 m); endlich 6 m in Bremen und Elberfeld.

In M.-Gladbach darf H = 6 m + $^3/_4$ B betragen, bei welcher Berechnungsart das absolute Mehrmaß der Gebäudehöhe gegen die Straßenbreite bei Zunahme der letzteren langsam sinkt. — Endlich sei hier noch erwähnt, daß in Mülhausen i. Thür. H = 2 B sein darf und in Schwerin Bestimmungen über die Gebäudehöhe überhaupt nicht bestehen.

Einfach in der Handhabung, aber weniger angebracht, erscheinen solche Bestimmungen, nach denen innerhalb gewisser Straßenbreiten bestimmte Haushöhen zugelassen sind; so darf in Erfurt bei B = 8—10 m: H = 12 m, bei B = 10—12 m: H = 14 m, bei B = 12—15 m: H = 16 m und bei B > 15 m: H = 18 m sein. In Straßburg i. E. gelten die Maße: B < 8 m: H = 10 m; B = 8—9 m: H = 13 m; B = 9—10 m: H = 14 m; B = 10—13 m: H = 16 m; B = 13—16 m: H = 18 m; B > 16 m: H = 20 m.

Nach den im vorstehenden behandelten Verhältniszahlen zwischen Straßenbreite und zulässiger Gebäudehöhe würden in den oft sehr engen Straßen älterer Stadtteile vielfach so geringe Gebäudehöhen sich ergeben, daß eine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zweckmäßige wirtschaftliche Ausnutzung der Häuser nicht mehr möglich wäre und durch den Unterschied gegenüber den vorhandenen älteren Häusern in Ansehung der minderen Ausnutzungsfähigkeit die oft erwünschte Neubauthätigkeit zurückgehalten würde. Die meisten Bauordnungen gestatten daher eine gewisse Höhe, bis zu der unter allen Umständen gebaut werden darf ohne Rücksicht auf das Verhältnis zur Straßenbreite. Dieses Maß schwankt in den deutschen Bauordnungen zwischen 8 m und 12,50 m. Es beträgt 8 m in Erfurt, Gießen und Oberhausen i. Rhld., 8,50 m in Mainz, 9 m in Mülhausen i. E., Münster i. W., Osnabrück und Rostock; 9,50 m in Harburg; 10 m in Beuthen, Bochum, Bromberg, Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Görlitz, Guben, Hamm, St. Johann, Königshütte, Landsberg a. W., Liegnitz, Malstatt-Burbach, Potsdam, Rheydt, Saarbrücken, Spandau, Straßburg i. E. und Worms; 11 m in Kolmar und Posen (bei Straßen von 5,5—11 m); 11,50 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh.; 12 m in Berlin, Bremen, Kassel, Charlottenburg (bei landhausmäßiger Bebauung nur 11 m), Koblenz, München, Stralsund und Trier; endlich 12,50 m in Aachen, Karlsruhe und Krefeld.

Diese Bestimmungen führen des weiteren zu dem Bedürfnis, für Straßenbreiten, welche zwischen den engsten Gassen und der „normalen" Breite liegen (etwa 6—12 m), noch Zwischenstufen für die zulässige Gebäudehöhe einzuschalten. So darf bei B = 6—9 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh. H = 12,50 m, in Mainz und in Münster i. W. = 12 m und in Trier = 14 m sein; in Essen bei B = 6—8 m: H = 10 m und bei B = 8—13 m H = 13 m; in Worms bei B = 8—12,50: H = 12,50; in Halle bei B = 8—10,5: H = 12,50 m; in Gelsenkirchen, Hamm, Königshütte und Liegnitz bei B = 8—13 m: H = 13 m; bei B = 9—12 m in Koblenz 15 m und in Harburg 12 m; in Mainz bei B = 9—12,50 m: H = 14,50 m; in Kiel bei B < 12 m: H = B + 3 m und bei B = 12—15 m: H = 15 m; in Lübeck bei B < 10 m und in Osnabrück bei B < 8 m: H = $1^1/_2$ B; ferner in Lübeck bei B = 10—15 m: H = 15 m u. s. w.

Aus gesundheitlichen und socialen Gründen (für welche übrigens die später zu behandelnde Beschränkung der Stockwerkzahl uns wichtiger dünkt), wie aus feuerpolizeilichen Erwägungen erscheint es angebracht, ein bestimmtes Höchstmaß festzusetzen, über welches die Fronten der Wohnhausbauten, selbst an den breitesten Straßen, nicht hinausgehen dürfen. Dieses Maß beträgt 16 m im Elberfelder Außenbezirk und in Remscheid; 18 m in Brandenburg, Coblenz, Erfurt, Essen, Frankfurt a. O., Guben, Halle, Hildesheim, Landsberg a. W., Liegnitz, Mülhausen i. E., Mülheim a. d. Ruhr, Osnabrück, Potsdam, Spandau, Thorn, sowie Hannover und Linden. In letztgenannten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beiden Städten ist jedoch an Plätzen von wenigstens 40 m Breite: 20 m Gebäudehöhe zulässig, ebenso wie in Saarbrücken, St. Johann, Malstatt-Burbach bei sonst 18 m Höchsthöhe an öffentlichen Plätzen: 22 m gestattet sind. 19 m beträgt die höchste zulässige Fronthöhe in Wiesbaden; 20 m in Aachen, Bernburg, Bonn, Braunschweig, Kassel, Danzig, Dessau, M.-Gladbach, Gelsenkirchen, Hagen, Halberstadt, Heilbronn, Karlsruhe, Köln, Magdeburg, Mülheim a. Rh., Münster i. W., Posen, Straßburg i. E., Stuttgart und Ulm; 21 m in Dortmund und Stralsund; 22 m in Altona, Berlin, Charlottenburg, Flensburg, Freiburg i. B., Kiel, Mainz, Mannheim (nach dem neuen Entwurf nur 20 m), München, Rostock, Stettin und nach dem königlich sächsischen Baugesetz; schließlich 24 m in Hamburg. —

In Städten mit abgestufter Bauordnung ist zur Sicherung des Gesamtcharakters gewisser Stadtgegenden als Landhausviertel und behufs Abnahme der Bebauungsdichtigkeit nach den Außenbezirken hin, mehrfach auch die höchstzulässige Gebäudehöhe bezirksweise abgestuft. So ist sie in Aachen, bei im übrigen 20 m, in einigen besonders bestimmten Straßen auf 18 bezw. 16 m herabgesetzt; in Bonn beträgt sie in Klasse I und II: 20 m, in Klasse III: 17 m und in Klasse IV: 15 m; in Düsseldorf im Innenbezirk 20 m; im Außenbezirk 16 m und im Villenbezirk 13 m; in Heidelberg 18 m und in Gebieten der offenen Bauweise 15 m; in Köln in Klasse I: 20 m, Klasse II: 17 m und Klasse III und IV: 15 m; in Würzburg ist sie staffelweise auf 22, 17, 15 und 14 m bemessen. —

Gebäudeabstand und Gebäudehöhe an Höfen. Die nicht an der Straße, sondern rückwärts an Höfen und Gärten liegenden Zimmer erhalten ihr Licht und ihre Luft von diesen. Sinngemäß muß man daher für die Belichtung und Lüftung dieser hinteren Zimmer besondere Vorschriften aufstellen, die aus dem auf dem Hinterlande verfügbaren Licht- und Luftvorrat abgeleitet sind; die vor der Vorderfront des Hauses liegende Straßenbreite ist hierfür ziemlich gleichgültig. R. Baumeister verlangt, daß in einer nicht gegen die Straße gerichteten Umfassungswand jedes („notwendige") Fenster, rechtwinklig gegen diese Wand gemessen, von einem gegenüberliegenden überragenden Gebäude mindestens ebensoweit entfernt sein soll, als der Höhenunterschied der Fensterbank und der (nach den Bestimmungen über die größte Gebäudehöhe zulässigen) Oberkante dieses Gebäudes beträgt. — Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege sagt: „Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den in § 7 vorgeschriebenen (d. h. notwendigen) Fenstern versehen sind, beträgt das anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des umbauten Raumes."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

So selbstverständlich es scheint, für die Licht- und Luftversorgung der hinteren Zimmer die Bestimmungen aus den für sie obwaltenden Verhältnissen abzuleiten, und den für die Vorderfronten fast durchweg (durch das Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe) angenommenen Grundsatz eines gewissen Lichteinfallwinkels auch auf die hinteren Fenster zu übertragen, so wenig entwickelt sind noch nach dieser Richtung die bestehenden Bauordnungen. Vielfach noch wird die durch die Straßenbreite bestimmte Gebäudehöhe einfach auf das Hinterland übertragen, wodurch dort oft genug die betrübendsten Zustände entstehen. Den Verfassern sind Beispiele zur Genüge bekannt, wo an ein kleines schmales Vorderhaus ausgedehnte Seiten- und Hinterbauten sich anschließen, welche die Berechtigung zu ihrer Höhe lediglich von der vor der kleinen Vorderfront belegenen Straßenbreite herleiten, obwohl die vor ihnen selbst belegenen Hofräume für eine solche Bebauungshöhe durchaus ungenügend sind, so daß die an diesen Höfen gelegenen Zimmer mehr den Eindruck von Kerkergelassen als von menschenwürdigen Wohnungen erwecken.

Wird man nun auch aus praktischen Gründen den Hinterfronten der Vorderhäuser die gleiche Höhe einräumen müssen, wie den Vorderfronten, so ist dies auch gesundheitlich weniger bedenklich, weil diese Hinterzimmer immer noch eine gewisse mittelbare Unterstützung ihrer Licht- und Luftversorgung durch die Vorderzimmer erfahren können. Es fragt sich aber, bis zu welcher Tiefe hinter der Rückfront des Vorderhauses man dessen Höhe auch für die Seiten- und Hinterbauten zulassen soll. In Berlin dürfen Seitenflügel in einer Länge von höchsten 5,50 m — von der Hinterfront des Vordergebäudes ab gemessen — die Höhe des letzteren erhalten. Einer ähnlichen Bestimmung entbehren leider die meisten Bauordnungen.

Einen bestimmten Lichteinfall für die an Höfen belegenen Fenster fordern Hannover und das benachbarte Linden. In Hannover muß in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume das Himmelslicht noch unter 60^0 Neigung unter der Oberkante der Fensteröffnung einfallen können; ferner muß jeder Hof die Eintragung eines Kreises gestatten, dessen Durchmesser mindestens 2 m + $^1/_4$ der höchsten zulässigen Gebäudehöhe beträgt. Für die Errichtung von Hintergebäuden gelten strengere Vorschriften, indem sich zwischen Hintergebäude und Vordergebäude ein Kreis eintragen lassen muß, dessen Durchmesser gleich $^3/_4$ der größten Gebäudehöhe, mindestens aber 10 m, sein muß. In Berlin dürfen hintere Gebäude in der Höhe die Ausdehnung des Hofraumes vor ihnen um nicht mehr als 6 m überschreiten. Auch in Altenburg i. S., Freiburg i. B., Leipzig, München und Pforzheim richtet sich die Hofgröße nach der Höhe der dieselbe umgebenden Gebäude, was also

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gleichfalls auf die Sicherung eines gewissen Lichteinfallwinkels hinauskommt.

Hofgröße. Die Betrachtungen über Gebäudeabstand und Gebäudehöhe an Höfen führten uns von selbst zu Erörterungen über die Hofgröße, weshalb es zweckmäßig scheint, zunächst die verschiedenen Berechnungsarten der unbebaut zu lassenden Hofflächen zu erörtern. Die weitaus meisten Bauordnungen verlangen, daß ein bestimmter Prozentsatz der gesamten Grundstückfläche als Hofraum unbebaut bleiben muß. Sie gehen dabei von der Voraussetzung aus, daß auf diese Weise am sichersten die Gesamtbebauungsdichtigkeit des ganzen Stadtgebietes innerhalb einer gewissen Verhältnisgrenze gehalten werde. Man sollte dabei aber nicht übersehen, daß für die Bebauungsdichtigkeit keineswegs die Flächenbebauung allein entscheidend ist, daß vielmehr auch andere Faktoren, besonders die Höhe, eine sehr bedeutende Rolle spielen. Ein in der Fläche ziemlich weitgehend aber nur niedrig bebautes Grundstück kann und wird in den meisten Fällen, und zwar nicht nur gesundheitlich, vorzuziehen sein einem in der Fläche zwar weniger, aber stark in der Höhe ausgenutzten Grundstücke. In gesundheitlicher wie socialer Hinsicht erscheinen daher Bestimmungen, welche sich lediglich in der Regelung der Flächenbebauung erschöpfen, ohne gleichzeitig die Höhenentwicklung zu berücksichtigen, als unvollkommen. Weiter ist der Licht- und Luftbedarf der an Höfen belegenen Räume keineswegs abhängig von der Größe des Grundstücks, als deren Funktion er nach der hier behandelten Berechnungsart erscheint. Schließlich führen solche Bestimmungen nicht selten zu Härten, die durch keinerlei öffentliches Interesse bedingt sind. Alle irgendwie vermeidbaren Eigentumsbeschränkungen, für die keine ersichtliche Notwendigkeit vorliegt, sollte man aber in einer Bauordnung sorgsam vermeiden; umso berechtigter wird man dann dort eingreifen dürfen, wo gewichtige Interessen in Frage stehen. Es giebt in der That genug Fälle, so bei Grundstücken, welche zwischen zwei nahe beieinanderliegenden parallelen oder spitzwinklig sich schneidenden Straßen liegen, wo die Forderung des prozentualen Hofraumes zu ganz unzweckmäßigen, meist auch unschönen Anordnungen führt. Diesen Gesichtspunkten ist meist in gewissem, aber ungenügendem Maße dadurch Rechnung getragen, daß für Eckgrundstücke ein niedrigerer Prozentsatz als Hofraum festgesetzt zu werden pflegt.

Mit Recht halten Baumeister und v. Gruber besondere Vorschriften über Hofgrößen überhaupt für entbehrlich, wenn nur über die Gebäudeabstände angemessene Vorschriften erlassen werden; diese vermögen die Bestimmungen über Höfe zu ersetzen, nicht umgekehrt. — Wenn dennoch die meisten Bauordnungen am prozentualen Hofraum festhalten, so mag dabei die Einfachheit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Handhabung dieser Bestimmung und die Scheu mitsprechen, dem bauenden Publikum mit anderen, ihm bisher fremden Bestimmungen zu kommen, die auf den ersten Blick verwickelter erscheinen und deren Wirkung man nicht so ohne weiteres glaubt übersehen zu können.

Wir behandelten bereits oben einige Fälle, wo neben der Flächenbebauung auch die Gebäudehöhe als Maßstab für die Hofabmessungen mit herangezogen war. Weiter sind hierzu geeignet und werden thatsächlich in einigen Bauordnungen mit verwendet: Die Anzahl der Stockwerke und die Anzahl der im Gebäude vorhandenen selbständigen Wohnungen, sei es, daß mit deren Zahl der geforderte Prozentsatz steigt, oder daß für jede Wohnung eine bestimmte Hoffläche gefordert wird. Unter den von Adickes und Baumeister auf der Würzburger Versammlung d. D. V. f. ö. G. 1893 aufgestellten Leitsätzen wird dieser Gesichtspunkt ebenfalls betont in These 5, lautend: „. . . und zwar sollte der Flächenraum der unbebaut zu lassenden Grundstücksteile auch *von der Zahl* und *Beschaffenheit* der auf dem Grundstücke anzulegenden *Wohnungen abhängig* gemacht werden . . .“

Schließlich fordern viele Bauordnungen neben der prozentualen Berechnung bestimmte Mindestgrößen der Höfe, sowohl hinsichtlich ihres Flächeninhalts als ihres geringsten Ausmaßes in einer Richtung. Vielfach wird auch nur die letztere Forderung einer bestimmten Mindestbreite, ohne Ansehung der Flächengröße, erhoben, was dann auf eine Verbindung von prozentualer Hofgröße und Gebäudeabstandbestimmungen hinauskommt.

Nicht unerwähnt bleiben darf endlich ein Vorschlag, den die Vereinigung Berliner Architekten in einer Eingabe vom 26. April 1891 an den Minister der öffentlichen Arbeiten betreffs Neuabfassung der Berliner Baupolizeiordnung machte, dahin gehend, „daß an die Stelle der jetzigen, nicht allseitig gerechten Bestimmungen hinsichtlich der Grenze der Grundstücksausnutzung, welche von einer Beschränkung der Fläche ausgehen, eine entsprechende Maximalgrenze für die kubische Bebauung der Grundstücke eingeführt werde“. In gleicher Richtung bewegten sich die Vorschläge, die W. Rettig im Jahre 1894 zur Abänderung der Münchener Bauordnung machte, wonach ebenfalls der Rauminhalt der zulässigen Bebauung festgestellt werden sollte, und zwar derart, daß, wenn f den Flächeninhalt das Grundstückes, F denjenigen des Grundstückes unter Hinzufügung der vorliegenden Straßfläche, h die zulässige durchschnittliche Bebauungshöhe und c eine nach den Bauzonen wechselnde Konstante bezeichnet:

$$h = \frac{F \cdot c}{f} \text{ ist.}$$

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ist beispielsweise f = 450 qm, F = 750 qm, c in der ersten Zone = 9, in der zweiten = 6, in der dritten = 4,5, so beträgt die durchschnittliche Bebauungshöhe dieses Grundstückes in der ersten Zone $\frac{750 \cdot 9}{450} = 15$ m, in der zweiten Zone $\frac{750 \cdot 6}{450} = 10$ m, in der dritten $\frac{750 \cdot 4{,}5}{450} = 7{,}5$ m. Solange diese Durchschnittshöhe bezw. der so ermittelte umbauungsfähige Kubikinhalt nicht überschritten wird, sollte dem Bauenden Freiheit in der Höhenanordnung gewährt werden, jedoch mit der Beschränkung, daß die durchschnittliche Höhe einer Hofumbauung das Maß

$$h = \frac{10\ Q}{U}$$

nicht übersteigen darf, wobei Q die Fläche, U den Umfang des Hofes bezeichnet. Außerdem sollten aber noch in jedem Falle die „gesundheitspolizeilichen Anforderungen" und „der Zutritt von Luft und Licht zu den hierauf angewiesenen Räumen in einer die anerkannten Forderungen der Gesundheitspflege befriedigenden Weise" nach „dem Ermessen der Lokalbaukommission" gewahrt sein. Endlich sollte die in bestimmter Weise zu ermittelnde Gebäudehöhe an der Straße die Breite der letzteren um nicht mehr als 2 m übertreffen dürfen. Diese verwickelten und in wichtigen Beziehungen dem polizeilichen Ermessen freigegebenen Grundsätze einer „kubischen Bauordnung" sollten nach der Ansicht des Verfassers den Zweck haben, die Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke klar und einfach zu umgrenzen und den Bauenden möglichst viel Freiheit zu lassen. Nach unserer Ansicht erfüllen sie diesen Zweck in der vorliegenden Form nicht, womit nicht gesagt sein soll, daß der Gedanke einer kubischen Umgrenzung der baulichen Ausnutzung nicht gestaltungsfähig sei. Bis eine solche Ausgestaltung gefunden ist, führen bestimmte Vorschriften über die Breite des unverbauten Raumes vor Hauptfenstern sicherer zu einer den gesundheitlichen Anforderungen angemessenen Beschränkung der Gebäudehöhe an den Straßen und im Innern der Blöcke.

Daß gerade die Bestimmungen über die Hofgröße sich zur Abstufung nach Stadtteilen eignen, einmal um im Innern der Stadt eine erhöhte wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, sodann um in den Wohnbezirken und Außengebieten eine weiträumigere Bebauung zu erzielen, leuchtet ein. Thatsächlich ist denn auch auf diesem Gebiete, neben dem der Höhenbemessung, die Abstufung der Bauordnungsvorschriften am meisten entwickelt.

Die Hofgröße in den bestehenden Bauordnungen. Betrachten wir nach diesen allgemeinen Erörterungen die bestehenden Bau-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ordnungen, so seien vorweg diejenigen behandelt, welche lediglich einen bestimmten Procentsatz der Grundstücksfläche als unverbauten Hofraum fordern (eventl. unter Festsetzung gewisser Mindestabmessungen).

Der freizulassende Hofraum muß $^1/_4$ der Grundstücksfläche betragen in Bamberg, Bernburg, Beuthen, Bochum (Teile der Altstadt $^1/_8$), Brandenburg, Braunschweig, Bromberg, Cassel, Danzig, Dessau, Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Königshütte, Krefeld, Liegnitz, Mülheim a. Rhein, Oberhausen, Remscheid, Rheydt, Solingen, Stralsund, Trier und Worms; von diesen Städten ermäßigen Brandenburg und Frankfurt a. O. bei Eckgrundstücken den Hofraum auf $^1/_5$, Danzig, Gelsenkirchen, Mülheim a. Rhein und Remscheid auf $^1/_6$.

Plauen i. V. läßt nur die halbe Grundstücksgröße zur Bebauung zu. Abhängig allein von der Grundstücksfläche ist ferner die Größe des freizulassenden Hofraumes in Altendorf, Coblenz, Darmstadt, Erfurt, Essen, Flensburg, M.-Gladbach, Gießen, Görlitz, Hagen, Halberstadt, Kiel, Landsberg a. W., Mainz, Posen, Spandau, Stettin; Heidelberg schreibt nur bei kleineren Grundstücken und bei „nicht sehr großen Eckgrundstücken", Mannheim nur bei Eckgebäuden einen von der Grundstücksgröße abhängigen Hofraum vor.

Als Beispiele einer zonenweisen Abstufung der Anforderungen an die Hofgröße seien genannt:

Aachen, woselbst in der

inneren Stadt $^1/_4$, bei Eckgrundstücken $^1/_6$,
äußeren „ $^1/_3$, „ „ $^1/_4$

Hofraum verbleiben muß.

In Bonn beträgt die verlangte Hofgröße in:

Klasse I 0,25, bei Eckgrundstücken 0,20 der Grundstücksfläche
„ II 0,25, „ „ 0,20 „ „ bei Erd- und 1 Obergeschoß.
„ II 0,35, „ „ 0,25 der Grundstücksfläche bei ganz oder teilweise mehrstöckiger Bebauung.
„ III 0,25, „ „ 0,20 der Grundstücksfläche bei einstöckiger Bebauung.
„ III 0,50, „ „ 0,25 der Grundstücksfläche b. mehrstöckiger Bebauung.
„ IV 0,60, „ „ 0,40 der Grundstücksfläche.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In Düsseldorf im:

Innenbezirk $^1/_3$, bei Eckgrundst. $^1/_4$ und beim Vorhandensein von Hinterwohnungen $^1/_2$,

Außenbezirk $^1/_2$, „ „ $^1/_3$ und beim Vorhandensein von Hinterwohnungen $^2/_3$.

In Halle in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundst. $^1/_5$. Das Erdgeschoß kann für Geschäftszwecke ganz überbaut werden.

„ III $^2/_5$, aber nur $^1/_3$ wenn Einfamilienhäuser gebaut werden.

„ IV herrscht offene Bauweise, doch sind Gruppen bis zu 4 Häusern zulässig, wenn die beiden mittelsten Einfamilienhäuser sind.

In St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken wird in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundstücken $^1/_6$
„ II $^1/_2$, „ „ $^1/_4$
„ III $^1/_2$, „ „ $^4/_{10}$ Hofraum verlangt.

In Karlsruhe in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundstücken $^1/_8$
„ II $^1/_3$, „ „ $^1/_6$
„ III $^2/_5$, „ „ $^1/_6$
„ IV $^1/_2$, „ „ $^1/_3$.

In Köln in:

Klasse I 0,25, bei Eckgrundst. 0,15.
„ II 0,25, „ „ 0,15 bei nur einstöckiger Bebauung.
„ II 0,35, „ „ 0,25 bei ganz oder teilweise mehrstöckiger Bebauung.
„ III 0,35, „ „ 0,25 einstöckig.
„ III 0,50, „ „ 0,40 mehrstöckig.
„ IV 0,60, „ „ 0,50.

In Mülhausen i. E. wird $^1/_5$, im Villenviertel $^1/_4$ Hofraum verlangt, in Regensburg ebenfalls $^1/_5$, bei offener Bauweise $^1/_2$ (Eckhäuser $^1/_3$), in Wiesbaden bei geschlossener Bauweise $^1/_3$, in Landhausbezirken bei „engräumiger Bauweise“ $^2/_3$, bei „weiträumiger“ $^3/_4$, doch ist eine Neuregelung beabsichtigt.

Abgestuft sind die Procentsätze für die Hoffläche ebenfalls in Altona, Elberfeld, Magdeburg, München u. a.

Bereits im vorstehenden sind wir auf einige Beispiele gestoßen, wo, wie in Bonn und Köln, die Stockwerkzahl, oder wie in Düsseldorf, das Vorhandensein von Hinterwohnungen die geforderte Hofgröße beeinflußte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das ist ebenfalls in Magdeburg der Fall. In Altona, wo staffelweise 1/3 bezw. 1/2 bezw. 2/3 Hofgröße verlangt wird, besteht die fernere Vorschrift, daß auf jede Wohnung mindestens 15 bezw. 40 bezw. 100 qm Hoffläche entfallen. In Bernburg wird 1/4 Hofraum bei 25 qm Mindestfläche und 4 m kleinster Abmessung verlangt, bei mehr als zweigeschossigen Bauten (zweigeschossig = Erd- und 1 Obergeschoß), jedoch 36 qm bezw. 6 m, und bei mehr als dreigeschossigen Häusern 60 qm bezw. 7,5 m als Mindestabmessungen. In Mülheim a. d. Ruhr müssen die Höfe bei einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß mindestens 4 m, bei zwei Obergeschossen mindestens 6 m Breite haben, wobei Keller und Dachgeschoß als Vollgeschoß gerechnet werden, wenn sie mehr als 1,20 m Sockel- bezw. Drempelhöhe haben. In Hamm wird 1/3 Hofraum verlangt, wozu die ferneren Bestimmungen hinzutreten, daß bei Bauten, welche nur ein Erdgeschoß haben, dieser Hofraum wenigstens 30 qm Fläche bei 4 m Mindestabmessung, und bei Häusern mit einem Obergeschoß 50 qm bezw. 5 m haben muß; für jedes weitere Obergeschoß wächst der Mindesthofraum um 25 % der vorstehend geforderten Flächen und Breitenmaße.

In Harburg wird bei dreigeschossigen Häusern 1/4, bei viergeschossigen 2/3 Hofraum gefordert, in Offenbach a. M. bis zu drei Stockwerken 1/4, bei mehrgeschossigen Bauten 3/8.

In Königsberg ist die Hofgröße abhängig sowohl von der Grundstücksgröße als von der Art der Bebauung, der Tiefe derselben und der Umbauung der Höfe auf drei oder vier Seiten. In Freiburg i. B. und Mülheim a. d. Ruhr ist die Hofgröße von der Grundstücksgröße und der Gebäudehöhe, in Altenburg i. S. und Pforzheim i. B. nur von der Gebäudehöhe abhängig. In Rostock wird die Hofgröße neben der Grundstücksgröße noch von einigen anderen Umständen abhängig gemacht. In Stuttgart ist auf der Rückseite der Vordergebäude ein Teil unüberbaut zu lassen, dessen Tiefe für das Gebiet der

I. Bauzone 2/10
II. „ 3/10
III. „ 5/10

der Höhe der Gebäuderückseite zu betragen hat.

In Hamburg müssen „Hofplätze", an welchen Hintergebäude oder Flügelanbauten eines Vordergebäudes mit mehr als 2 Wohnungen gelegen sind, in der inneren Stadt eine Breite von mindestens gleich 2/3 der Gebäudehöhe erhalten, in dem übrigen Stadtgebiet mindestens gleich der ganzen Gebäudehöhe. Die Hofplätze vor Gebäudeaußenwänden, welche Fenster enthalten, die zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen gehören, müssen in der inneren

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Stadt mindestens gleich $^1/_3$ dieser Wandhöhe, in dem übrigen Stadtgebiet eine Breite von $^2/_3$ dieser Wandhöhe besitzen.

Im Sächsischen Baugesetz ist bestimmt, daß vor oder hinter jedem Wohngebäude ein freier Hofraum oder Garten zu belassen ist, dessen Tiefe der Höhe des Gebäudes mindestens gleichkommt. In Dresden besteht für das Gebiet der offenen Bebauung außerdem die Zusatzbestimmung, daß dieser Hofraum mindestens $^2/_5$ der Grundstücksfläche betragen muß, in Leipzig, daß auf jede Wohnung mindestens 15 qm Hofraum entfallen müssen.

Ausgehend von der Erwägung, daß mit zunehmender Tiefe der Baugrundstücke die Bebauungsdichtigkeit beschränkt werden muß, giebt die Berliner Bauordnung von 1897 folgende Berechnungsart: „Für die Berechnung des bebaubaren Teiles seiner Gesammtfläche wird das Grundstück durch Linien, welche zur Baufluchtlinie parallel laufen, in Streifen zerlegt. Der erste Streifen erstreckt sich — von der Baufluchtlinie ab gemessen — bis zur Tiefe von 6 m, der zweite bis zur Tiefe von 32 m. Der erste Streifen darf als voll ($^{10}/_{10}$), der zweite als zu $^7/_{10}$ bebaubar in Rechnung gestellt werden. Ist das Grundstück tiefer als 32 m, so wird der hinter dem zweiten Streifen liegende Rest, wenn das Grundstück innerhalb der früheren Stadtmauer liegt, mit $^6/_{10}$, wenn es außerhalb derselben liegt, mit $^5/_{10}$ seiner Fläche als bebaubar in Rechnung gestellt. Die so als bebaubar ermittelten Flächeninhalte der einzelnen Streifen werden zusammengerechnet und ergeben die bebaubare Fläche des Grundstückes, welche unabhängig von der Streifeneinteilung verteilt werden kann. Die Fläche hinter der zweiten Teillinie darf bis zu $^7/_{10}$ als bebaubar in Rechnung gestellt werden, wenn die von der Hoffläche bis zur Traufe gemessene Durchschnittshöhe aller hinter dieser Teillinie zu errichtenden Gebäude das Maß von 10 m nicht überschreitet und der zweite Streifen nur zu $^7/_{10}$ bebaut wird." Abgesehen davon, daß die Wahl der früheren Stadtmauer als Zonenbegrenzung vielfach angefochten worden ist, bekundet die für den dritten Streifen gemachte Unterscheidung das Streben, auch für das Berliner Weichbild nach außen eine größere Weiträumigkeit der Bebauung zu erreichen, wenn auch das Maß des gemachten Unterschiedes uns sehr bescheiden erscheinen will. So darf z. B. ein 50 m tiefes Grundstück innerhalb der alten Stadtmauer mit 70 %, außerhalb derselben mit 66,4 % seiner Gesamtfläche bebaut werden, ein 75 m tiefes mit 66,6 % bezw. 60,9 % und ein 100 m tiefes Grundstück mit 65 bezw. 58,2 %.

Die Berliner Berechnungsart ist (mit etwas anderen Zahlenwerten) auch von Essen a. d. Ruhr angenommen. Dort darf das Grundstück bis auf 6 m Tiefe, von der Baufluchtlinie ab gemessen, voll bebaut werden; die weitere Fläche bis auf 32 m darf bis zu $^2/_3$ und die etwa noch da-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hinterliegende Fläche bis zur Hälfte bebaubar in Rechnung gestellt werden. Der dieser Berechnungsart zu Grunde liegende Gedanke ist zweifellos sehr beachtenswert und gut, wenngleich die Übernahme der auf die großen Berliner Baublocktiefen zugeschnittenen Verhältniszahlen in die Bauordnungen der Provinzstädte bedenklich erscheint. Es dürfte vielmehr hierbei die Herabsetzung der Tiefe des zweiten Flächenstreifens und der Bebaubarkeit des dritten Streifens am Platze sein.

Der den oben näher erörterten Rettigschen Vorschlägen zu Grunde liegende Gedanke einer „kubischen Bauordnung" hat Aufnahme in die neue Polizeiverordnung vom 2. Juli 1897, betr. das Bauen in der Außenstadt von Frankfurt a. M., gefunden. Nach § 7 Abs. 5 dieser Verordnung kann eine stärkere Bebauung der Grundfläche dispensationsweise gestattet werden, wenn durch Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe das Kubikmaß umbauten Raumes, welches sich aus der zulässigen Gebäudehöhe und der nach den Vorschriften dieses Paragraphen bebaubaren Grundfläche ergiebt, nicht überschritten wird, und Licht- und Luftverhältnisse günstig sind.

Die meisten der vorstehend behandelten Bestimmungen über die Hofgröße finden ihre Ergänzung in der Festsetzung eines Mindestflächenmaßes oder einer Mindestbreite des Hofraumes, oder auch von beiden. Dabei weichen die hier in Frage kommenden absoluten Zahlen außerordentlich weit voneinander ab. Essen a. d. Ruhr begnügt sich mit einer Mindesthoffläche von 12 qm bei 3 m geringster Abmessung, Bochum verlangt 25 qm, Guben 5 × 5 m, Mainz und Pforzheim 30 qm bei 5 m Mindestbreite in Mainz; Altendorf i. Rhld., Oberhausen und Rheydt 36 qm bei 4 m geringster Breite; Beuthen und Bromberg 6 × 6 m; Dortmund, Mülhausen i. E. und Stralsund 40 qm; Mülhausen bei 3, Stralsund bei 5 m Mindestbreite; Aachen in der inneren 40 und in der äußeren Stadt 50 qm bei 2,50 bezw. 3 m geringster Abmessung; Brandenburg, Frankfurt a. O., Krefeld, Potsdam und Remscheid fordern 50 qm, Brandenburg und Potsdam unter Festsetzung der Mindestabmessung auf 5 m; Berlin verlangt 80 qm bezw. 6 m, ist die nicht bebaubare Fläche geringer als 80 qm, so darf der Haupthof bis auf 60 qm bei 6 m kleinster Abmessung eingeschränkt werden, wenn der Rest der nicht bebaubaren Fläche zur Anlegung eines Nebenhofes oder Lichthofes mit einer Grundfläche von mindestens 10 qm bei einer geringsten Abmessung von 2 m verwendet wird. Beträgt die nicht bebaubare Fläche weniger als 60 qm, so darf der Haupthof auf das Maß dieser Fläche, jedoch nicht unter 40 qm bei 6 m kleinster Abmessung beschränkt werden.

Ähnliche Bestimmungen hat Charlottenburg, wo indes der Hof auf

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

25 qm bei 4 m kleinster Abmessung heruntergehen darf, wenn sämtliche Wohnräume Licht und Luft unmittelbar von der Straße erhalten, und wo es bei nur 6 m oder weniger tiefen Grundstücken (solche dürften allerdings im allgemeinen überhaupt nicht als bebauungsfähig anzusehen sein) überhaupt keines Hofes bedarf.

In Straßburg i. E. beträgt die Mindesthofgröße 40 qm, doch kann bei bisher bebauten Grundstücken von einem Hofraum ganz abgesehen werden bei einer Grundstücksgröße unter 100 qm; bei Grundstücken bis zu 400 qm Größe, welche zwei oder mehr Straßenfluchten haben, kann die Mindesthoffläche auf 25 qm ermäßigt werden. In Worms kann ein an zwei Straßen liegendes Grundstück ganz bebaut werden.

Nur eine Mindestbreite (keine Mindestfläche) schreiben die Bauordnungen für Köln und Mülheim a. Rh. mit 2,50 m und Bonn mit 3 m vor.

Lediglich Mindestabmessungen (ohne Bestimmungen über „procentuale" Hoffläche, Gebäudehöhen an den Höfen u. s. w.) schreiben Gera (6 × 6 m), Mühlhausen i. Th. (10 × 4), Lübeck und Thorn vor.

Sehr dürftig sind die württembergischen Städte bezüglich des Hofraumes bedacht. Als einzige Bestimmung gilt die, daß hinter Vordergebäuden ein 2,10 m und zwischen Vorder- und etwaigen Hintergebäuden je nach Höhe der letzteren ein 3—6 m breiter Hofraum liegen muß.

Gar keine Bestimmungen über Hofgröße u. s. w. haben Bremen, Freiberg i. S., Ludwigshafen, Münster i. W., Osnabrück und Schwerin. In Bremen, wo die teilweise sehr stark ausgebaute Altstadt meist nur Geschäftszwecken dienende Häuser enthält, hat sich bis jetzt die herrschende Sitte genügend stark erwiesen, in den Wohnvierteln durchweg kleinere Häuser mit ausreichendem Hofraum entstehen zu lassen.

Bisher wurde der Hofraum, der unverbaut zu lassende Grundstücksteil, lediglich in Hinsicht auf das eigene Grundstück behandelt. Nun leuchtet ein, daß die Licht- und Luftverhältnisse bedeutend gewinnen, wenn die Fenster nicht bloß aus dem eigenen Hofraum Licht und Luft erhalten, sondern wenn der Nachbar seine Flügel- und Hinterbauten so legt, daß beide Nachbarhöfe eine einheitlich zusammenhängende Fläche bilden. Solange dieser Zustand genügend sichergestellt ist, liegt kein gesundheitlicher Grund vor, diesen vermehrten Licht- und Luftbezug bei Regelung der zu stellenden Anforderungen außer Betracht zu lassen. Es kann vielmehr hier dem wirtschaftlichen Interesse größerer Ausnutzung unbedenklich entgegengekommen werden, ja es kann noch weiter vermittels der „Hofgemeinschaft" erreicht werden, unter Beseitigung oder Milderung der sonst entstehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die gesundheitlichen Gesamtforderungen an die Hofgröße höher zu stellen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die vom Deutschen Verein f. öffentl. Gesundheitspflege 1889 in Straßburg beschlossenen „reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" erklären in § 2 Abs. 4 ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite für statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

Wie die Gestattung der „Hofgemeinschaft" auch noch in anderer Hinsicht wirken kann, erfahren wir, wenn wir nachstehendem Gedankengange der Vorbemerkung zum bezüglichen § 4 der Berliner B.P.O. folgen: „Wird ein größeres Grundstück einheitlich bebaut und werden in diesem Falle zwei mit den Frontwänden einander zugekehrte Seitenflügel errichtet, so kommt die ganze Ausdehnung des vorliegenden Hofraumes zwischen beiden Seitenflügeln jedem derselben (bei Errechnung der zulässigen Bauhöhe) zu gute, jeder darf um 6 m höher errichtet werden als der Hof breit ist. Wird dasselbe Grundstück dagegen in zwei selbständige Grundstücke geteilt und mit zwei, voneinander völlig getrennten Gebäuden besetzt, die aber zusammen genau dieselbe Grundfläche einnehmen, wie das einheitliche Gebäude im ersten Falle, also das eine mit einem rechten, das andere mit einem linken Seitenflügel, so kommt jedem derselben nur die Abmessung des vor ihm liegenden Teilhofes zu gute, also im Falle, daß die Trennungslinie zwischen beiden Teilen des Grundstücks in der Mitte desselben gezogen ist, nur die Hälfte der im ersten Falle für die Höhenbestimmung maßgebenden Abmessung. Der thatsächliche Zustand unterscheidet sich in beiden Fällen vielleicht höchstens dadurch, daß im zweiten ein Grenzzaun oder eine Grenzmauer die beiden Teilhöfe trennt, die im ersten Falle fehlt." Dies hat natürlich zur Folge, daß eine weitergehende, den kleineren und mittleren Privatbesitz ermöglichende Parzellierung der Baublocks im wirtschaftlichen Nachteil ist gegenüber der Bildung möglichst großer Bauparzellen durch großkapitalistische Unternehmungen. Rückblickend auf die diesbezüglichen Wirkungen der 1887er Bauordnung führt die angezogene Vorbemerkung hierüber aus: „Wirtschaftlich ist die durch die Bestimmungen der bisherigen B.P.O. geschaffene Rechtslage insofern nicht ohne Einfluß geblieben, als sie zur Bildung möglichst großer Grundstücksparzellen führte, deren bauliche Ausnutzung durch die zugelassene größere Höhe der Seitengebäude sich als vorteilhafter erwies, als die Bebauung kleinerer Parzellen mit nur einem Seitenflügel von beschränkterer Höhe. Eine größere Kapitalsanlage versprach also unter sonst gleichen Bedingungen einen verhältnismäßig höheren Gewinn als eine kleinere. Hieraus ergab sich als eine im allgemeinen Interesse wenig erwünschte Folge die Ausdehnung des Geschäftes der Grunderwerbsgesellschaften und Bau-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

banken und ein Zurückdrängen des Grunderwerbs und der Bauthätigkeit Privater, die seltener über ausreichende Mittel verfügen. So mag die geschilderte Rechtslage auch dem traurigen Bauschwindel der letzten Jahre in etwas mit Vorschub geleistet haben."

Die einschlägigen Bestimmungen der jetzigen Berliner Bauordnung lauten: „Sollen benachbarte Grundstücke derart bebaut werden, daß unbebaut bleibende Teile, unbeschadet einer bis zur Höhe von 2 m zulässigen Grenzscheidung, eine in einer Länge von mindestens 6 m zusammenhängende Fläche bilden, die den umgebenden Gebäuden mehr Licht und Luft zuführt, als es durch die einzelnen Haupthöfe geschieht, so darf bei Feststellung der Höhe für die hinteren Gebäude außer der Abmessung des zugehörigen Haupthofes noch die Hälfte der Abmessung des Nachbarhofes in Rechnung gestellt werden. Auf die Anwendung dieser besonderen Bestimmungen haben die beteiligten Grundstücksbesitzer nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen auf den einzelnen Grundstücken sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu Ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtlichen beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist."

In ähnlicher Weise sind Hofgemeinschaften unter vollständiger oder teilweiser Anrechnung des Nachbarhofes für die Berechnung der Höhe der am Hofe zu errichtenden Gebäude oder des Abstandes der Fensterwände von der Nachbargrenze unter mehr oder weniger weitgehenden Voraussetzungen zugelassen in Altenburg i. S., Altendorf i. Rhld., Altona (für die Höfe zu Hinterwohnungen), Beuthen, Bochum, Chemnitz, Danzig, Dortmund (i. d. Altstadt), Dresden, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Frankfurt a. M., Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Hagen, Hamburg (i. d. inneren Stadt), Heidelberg, Karlsruhe, Leipzig, Liegnitz, Mannheim, Mülhausen i. E. (Altstadt), Mühlhausen i. Th., Pforzheim i. B., Plauen i. V., Remscheid, Straßburg i. E. (bei Neubebauung bisher bebauter Grundstücke), Stuttgart, Ulm; in Osnabrück und Wiesbaden wird eine solche Bestimmung bei Neuregelung der Bauordnung beabsichtigt.

Das sächsische Baugesetz sagt im § 101: „Wenn sich die Eigentümer von zwei oder mehreren benachbarten Grundstücken innerhalb desselben Baublocks gemäß §§ 2 ff. verpflichten, bestimmte Teile ihrer Grundstücke unbebaut zu erhalten (Hofgemeinschaft), so können diese zusammengerechnet und hierdurch die Erfordernisse des § 100 ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse erfüllt werden."

Rückwärtige Baufluchtlinien. Den im vorstehenden behandelten Gedanken, für die Beurteilung der Licht- und Luftverhältnisse des Hinterlandes

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auch die Zustände auf dem Nachbargrundstücke mit in Betracht zu ziehen, kann man weiter entwickeln, indem man ihn auf die Anbauverhältnisse des ganzen Baublockinnern ausdehnt. Wird das Blockinnere durch Seiten- und Hinterbauten derart aufgeteilt, daß eine Reihe von rings oder doch an mehreren Seiten umbauten Einzelhöfen entsteht, so werden, selbst bei den weitestgehenden Anforderungen die Verhältnisse der an diesen Höfen liegenden Wohnräume nicht annähernd so günstig sein, als wenn ein zusammenhängender Teil des Blockinnern frei bleibt, an dem sämtliche Gebäude des Blocks Anteil haben. Dies vorausgesetzt, wird es sogar möglich sein, daß die dem Einzelgrundstück aufzulegenden Beschränkungen sich in verhältnismäßig niedrigen Grenzen halten lassen. Nußbaum, Gruner, Labo u. a. haben in den letzten Jahren vielfache Vorschläge für Blockaufteilungen gemacht, die, einheitlich durchgeführt, vorzügliche Hinterlandverhältnisse unter geringeren Opfern schaffen, als es nach der meist üblichen Bauart erreicht wird. In Bezug auf Ruhe, Staubfreiheit und geringe Höhe der anteiligen Straßenbaukosten sind solche Hinterlandwohnungen sogar in entschiedenem Vorteil gegenüber den nach der Straße belegenen. Um solchen rationellen Anbau sicherzustellen, ist es nötig, einen bestimmten Kern des Blockinnern von der Bebauung dauernd auszuschließen und für die einzelnen Grundstücke eine feste Linie zu bezeichnen, über die hinaus der Anbau nach der Grundstücktiefe hin ausgeschlossen ist, ähnlich wie nach der Straße die Bebauung durch die Straßen- oder Baufluchtlinie begrenzt wird. Man nennt solche Bebauungsgrenzen „hintere" oder „rückwärtige Baulinien". Sie kommen auch dort in Frage, wo in der Absicht, größere Hausgärten zu gewinnen, Baublöcke von großer Tiefe gebildet werden, indem ohne die hintere Baulinie ein einziger Grundeigentümer den Anbaucharakter des ganzen Blocks durch Errichtung von großen Flügel- oder Hinterbauten stören und den Nachbarn den Gartenbesitz verleiden kann.

Die Vorschläge des Arch.- u. Ing.-Vereins zu Hannover, betr. allgemeine, bei einer Neubearbeitung der hannoverschen Bauordnung zu beachtende Gesichtspunkte, führen zutreffend aus: „Die Anordnung rückwärtiger Bebauungsgrenzen darf als das bedeutsamste Mittel angesehen werden, um eine Auflösung des Baublockinnern in Einzelhöfe ein für allemal hintanzuhalten. Allerdings ist es notwendig, eine vorsichtige, den jeweiligen Bedürfnissen Rechnung tragende Anwendung von ihr zu machen. Jedenfalls sollte die Stadtverwaltung sie aber auf dem in ihrem eigenen Besitz befindlichen Gelände zur Anwendung bringen und bei dessen Aufteilung besondere Rücksicht auf diejenige Bauweise nehmen, welche ihrer zu einer gesunden Entwicklung bedarf. Die rückwärtige Bebauungsgrenze muß

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich naturgemäß in erster Linie nach der Tiefe und Form der betreffenden Grundstücke richten, um stets eine angemessene und zweckdienliche Ausnutzung desselben zuzulassen."

Naturgemäß wird die Festsetzung hinterer Baulinien nur für noch unbebaute Baublöcke in Frage kommen können, allenfalls auch bei bestehendem Anbau im Einverständnis mit den Beteiligten. Sonst würde die nachträgliche Festsetzung sich leicht als ungerechtfertigter Eigentumseingriff darstellen.

In den deutschen Bauordnungen hat die vorbehandelte Frage, der man für die Zukunft eine bedeutendere Rolle wünschen möchte, bislang nur geringe Beachtung gefunden. Das Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 gestattet die Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien ausdrücklich im Artikel 18 Abs. k. Soweit wir übersehen, ist im übrigen die Festsetzung hinterer Baulinien oder einer größtzulässigen Tiefe der Wohngebäude, d. h. eines größten Abstandes der hinteren von der vorderen Baulinie, vorgesehen in den Bauordnungen von Altenburg i. S., Duisburg, Guben, Hamburg, Magdeburg, Pforzheim i. B. In Frankfurt a. O. und Potsdam dürfen in der Regel Gebäudeteile eine Tiefe von 18 m nicht überschreiten; in Wiesbaden ist in Landhausgebieten die Gebäudetiefe auf 20 m begrenzt. In Düsseldorf ist für einen Villenbezirk eine rückwärtige Baufluchtlinie in 15 m Abstand von der vorderen festgesetzt. In Würzburg werden im allgemeinen größere Gebäudetiefen als 25 m für Wohngebäude nicht zugelassen, während für einige Fälle Maximalgebäudetiefen von 14 bezw. 15 m festgesetzt sind.

V. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse.

Wichtiger noch als Vorschriften über die Gebäudehöhe erscheinen solche über die Geschoßzahl. Diese ist das eigentlich Entscheidende für die „Bewohnungsdichtigkeit". Ist nur die Gebäudehöhe begrenzt, so besteht der Anreiz, innerhalb derselben möglichst viele Geschosse von der zulässigen Mindesthöhe übereinander unterzubringen. Zu welch unerwünschten Zuständen dies führen kann, zeigen uns manche Beispiele von Bauausführungen nach der Berliner Bauordnung von 1887. In derselben war lediglich das Höhenmaß der Seitenflügel (6 m höher als der vorliegende Hof), nicht aber die Stockwerkzahl begrenzt und eine Mindestgeschoßhöhe von 2,50 m festgesetzt. Das führte in vielen Fällen dazu, daß die (in der Höhe gegenüber dem Vorderhaus beschränkten) Hinterbauten mit ungleichen Fußbodenhöhen gegen das Vorderhaus dieselbe Zahl von Geschossen erhielten, wie das Vorderhaus.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Von der Begrenzung der Stockwerkzahl könnte man sagen, daß sie Vorschriften über die Gebäudehöhe ersetzen kann, nicht aber umgekehrt. Die Stockwerkzahl bestimmt am meisten den Charakter des Anbaues und eignet sich am vorzüglichsten zur Abstufung im Sinne einer Verminderung der Wohnungsdichtigkeit in den Außenbezirken und in bestimmten anderen Stadtteilen.

Baumeisters „Normale Bauordnung" verlangt, daß bewohnte Räume nicht höher als im vierten Geschoß[1] eines Hauses angelegt werden dürfen, wobei ein Kellergeschoß, dessen Decke mehr als 2 m über dem umgebenden Terrain liegt, ferner das Erdgeschoß und ein etwaiges Zwischengeschoß mitgezählt werden. Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege sagt im § 6 Abs. 2: „Höher als in dem vierten Obergeschoß, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoß liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden."

So nötig und wichtig Bestimmungen über die zulässige Geschoßzahl sind, so fehlen solche doch noch in einer auffallend großen Zahl von deutschen Bauordnungen. Bernburg, Bochum, Bremen, Bromberg, Cassel, Colmar, Dessau, Gelsenkirchen, Gera, Gießen, Hagen, Heilbronn, Königshütte, Krefeld, Linden bei Hannover, Ludwigshafen, Lübeck, M.-Gladbach, Mülheim a. d. Ruhr, Mühlhausen i. Th., Oberhausen, Offenbach, Osnabrück Pforzheim, Plauen i. V., Remscheid, Schwerin, Straßburg i. E., Thorn, Trier, Ulm sind sämtlich Städte mit über 30 000 Einwohnern, welche Vorschriften über die Stockwerkzahl bisher glaubten entbehren zu können.

Die Geschoßzahl ist begrenzt auf fünf bewohnbare Geschosse übereinander in Altona, Bamberg, Berlin, Braunschweig, Danzig, Flensburg, Frankfurt a. O., Freiberg i. S., Freiburg i. B., Guben, Hannover, Hildesheim, Kiel, Königsberg (in Hof- und Seitengebäuden nur 4), Mainz, Posen, Regensburg, Rostock.

In Aachen, wo im allgemeinen nicht mehr als fünf zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse angelegt werden dürfen, sind auf den für die offene Bebauung bestimmten Baugrundstücken nur ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoß außer einem zu Wohnzwecken eingerichteten Kellergeschosse zugelassen. In Altendorf sind bei 15 m breiten Straßen drei, bei 20 m breiten Straßen vier Geschosse gestattet; in Bonn dürfen Wohngebäude in Klasse I und II vier, in Klasse III drei und in Klasse IV

[1] Unter „Geschoß" versteht man im allgemeinen jedes Geschoß, einschl. Keller-, Erd- und Dachgeschoß; unter „Stockwerk" dagegen nur die Geschosse zwischen Erd- und Dachgeschoß.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zwei Geschosse erhalten, wobei ein zu Wohnzwecken eingerichtetes Kellergeschoß, das Erdgeschoß, ein etwaiges Zwischengeschoß, sowie ein als selbständige Wohnung eingerichtetes Dachgeschoß mitgerechnet werden. In Charlottenburg sind bei landhausmäßiger Bebauung zwei, im übrigen fünf Geschosse, in Koblenz über dem Erdgeschoß drei, im Villenviertel nur zwei Obergeschosse gestattet. In Darmstadt ist nur in einzelnen Straßen und Quartieren die Stockwerkzahl vorgeschrieben und zwar 2, $2^1/_2$ und 3 Geschosse. In Dortmund ist in der Altstadt und in Zone I die Geschoßzahl unbeschränkt, in der Zone II dürfen die Gebäude nur drei Wohngeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß, in den Straßen mit offener Bauweise nur zwei Wohngeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. In Düsseldorf sind im Innenbezirk vier, im Außenbezirk drei, im Villenbezirk zwei bewohnte Geschosse zugelassen. Elberfeld gestattet fünf, in der Außenzone drei und bei offener Bebauung zwei, Erfurt vier, bei offener Bauweise drei und bei landhausmäßiger Bebauung zwei Geschosse, Frankfurt a. M. in der Innenstadt fünf, in der Außenstadt vier und in der äußeren Zone drei, Halle in Zone I vier, Zone II drei und Zone III und IV zwei Geschosse. In Hamburg sind höchstens fünf Geschosse zugelassen, im übrigen ist die Geschoßzahl nach dem Bebauungsplan abgestuft. In Heidelberg sind bei geschlossener Bauweise im Vorderhaus vier und im Hinterhaus drei, bei offener Bauweise drei bezw. zwei Geschosse gestattet. In St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken ist die zulässige Geschoßzahl auf vier und in den Landhausbezirken auf zwei festgesetzt. In Karlsruhe dürfen Wohngebäude an der Straße und die zu ihnen gehörigen nicht selbständigen Flügelbauten in Zone I und II höchstens fünf, Zone III höchstens vier und Zone IV höchstens drei Stockwerke erhalten; selbständige Seitenwohngebäude und alle Hinterwohngebäude dürfen in Zone I und II höchstens vier, in Zone III höchstens drei und in Zone IV höchstens zwei Stockwerke erhalten. Außerdem dürfen Wohngebäude von nicht mehr als 14 m Höhe nicht mehr als drei Stockwerke erhalten. Letztere Beschränkung tritt in Münster i. W., wo im übrigen fünf Geschosse zugelassen sind, erst bei Straßen unter 8 m ein, wogegen in Bochum bei Straßen unter 13,5 m Breite höchstens zwei Obergeschosse über dem Erdgeschoß zulässig sind. In Köln dürfen Wohngebäude in Klasse I nur vier, in Klasse II drei und in Klasse III und IV nur zwei Geschosse erhalten, wobei von einem über dem höchsten zulässigen Geschosse befindlichen Dachgeschosse noch die Hälfte zu Wohnzwecken eingerichtet werden darf. In Magdeburg sind in der Altstadt vier und bei beschränkter Bebauung drei Geschosse zugelassen; in Mannheim für Vordergebäude in Zone I fünf,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zone II vier und Zone III drei Geschosse, während bei selbständigen Seitenbauten und Hintergebäuden jeweils ein Geschoß weniger gestattet ist. In Mülhausen i. E. ist die Geschoßzahl auf fünf, und im Rebberg und in der Arbeiterstadt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoß beschränkt. In Rheydt ist nur bei offener Bauweise die Geschoßzahl beschränkt, und zwar auf Erd-, Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. In Stuttgart sind an weniger als 16 m breiten Straßen bloß vier Stockwerke zulässig, während für einzelne Straßen im Gebiet der III. Zone nur $2^1/_2$—3 Stockwerke zugelassen werden. In Wiesbaden sind in geschlossener Bauweise Erd- und drei Obergeschosse, für Landhausbauten Erd- und zwei Obergeschosse gestattet. In Würzburg sind verschiedene, zwischen zwei und fünf Geschossen sich bewegende Abstufungen gemacht.

Die gesundheitlichen Nachteile von Keller- und Dachwohnungen dürften heute selten mehr bestritten werden. Bei den Kellerwohnungen sind es besonders aufsteigende Erdfeuchtigkeit und Bodenausdünstungen, die unvermeidliche Fußbodenkälte, der fehlende Luft- und Wärmeaustausch durch die Außenwände, und der ungünstigere Lichteinfall, der sie gesundheitlich bedenklich erscheinen läßt, während die gesundheitliche Minderwertigkeit von Dachwohnungen hauptsächlich auf den geringeren Schutz gegen die Außentemperatur, auf das viele Treppensteigen und die Ansammlung der aufsteigenden schlechten Luft zurückzuführen ist. Auch geben Dachwohnungen hinsichtlich der Feuersicherheit zu Bedenken Anlaß.

Alle Bestrebungen zur Besserung der Wohnungsverhältnisse gehen mit Recht darauf aus, die Kellerwohnungen ganz zu verbieten oder doch ihre Einführung in solchen Gegenden, wo sie bisher noch nicht üblich waren, zu verhindern, und dort, wo ihre Ausrottung auf unübersteiglich scheinende Hindernisse stößt, wenigstens die gesundheitlichen Bedenken durch geeignete Maßnahmen zu mildern.

Baumeister hält es mit Recht für sachgemäß, zu unterscheiden zwischen vollständigen Wohnungen, in welchen ganze Familien auch über Nacht verbleiben, und einzelnen Räumen, welche nur bei Tage zum Aufenthalt von Menschen dienen; denn erstere müssen offenbar noch vorsichtiger behandelt werden als letztere. Bei vollständigen Wohnungen verlangt Baumeister, daß diejenigen Umfassungswände, welche nach innen bewohnte Räume einschließen und nach außen nicht an Keller anderer Gebäude grenzen, mittels eines Luftraums (Lichtgraben) isoliert werden müssen, dessen Tiefe mindestens den Kellerboden erreicht, und dessen Breite mindestens dem Höhenabstand zwischen Terrain und Kellerboden gleichkommt. Bei einzelnen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, als Küchen, Gesindestuben, Werkstätten,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verkaufslokalen, muß nach Baumeister entweder ein Lichtgraben, wie oben beschrieben, durchgeführt, oder die Höhenlage so gewählt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über dem umgebenden Terrain zu liegen kommt. Für beide Fälle verlangt Baumeister, daß die tiefste Lage 50 cm über dem höchsten bekannten Grundwasserstande und im Überschwemmungsgebiet 50 cm über dem höchsten bekannten äußeren Wasserstande liegen muß, und die im allgemeinen über Höhenverhältnisse im Innern, Beziehungen zwischen Gebäudeabstand und Höhe u. s. w. aufgestellten Forderungen erfüllt sind.

Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege erklärt Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, für unzulässig, während er zu längeren Aufenthalte von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume in Kellern nur unter der Bedingung zuläßt, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz wenigstens 1 m über der Erdoberfläche liegt; außerdem muß der Fußboden aller Wohnräume über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen, und sind die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

Auch von Gruber verwirft die Benutzung der Keller zu Wohnzwecken gänzlich und knüpft jene von „Halbkellern" oder „Sockelgeschossen" an die Erfüllung besonderer, eingehend behandelter Bedingungen.

Ohne besondere, für die Wohnräume aller Geschosse geltende Einschränkungen erlaubt sind Kellerwohnungen glücklicherweise nur mehr in wenigen Städten, soweit wir feststellen konnten in Braunschweig (indes sind dort Einschränkungen jetzt beabsichtigt), Guben und Krefeld (Kellerwohnungen nicht üblich), Mühlhausen i. Th. (Kellerwohnungen sind auch hier nicht üblich und kommen nur in Schulhäusern vor), Schwerin und Trier (Kellerwohnungen nicht üblich).

Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Städten verbietet Kellerwohnungen gänzlich, so: Altona, Altenburg i. S., Bamberg, Coblenz, Frankfurt a. M., Freiberg i. S., Freiburg i. B. (nur einzelne Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind gestattet), Gera, Harburg, Heidelberg, Heilbronn, Hildesheim (nur Küchen unter besonderen Umständen gestattet), Karlsruhe (nur eine Schlafstelle für eine zur Bewachung des Hauses erforderliche Person in villenartigen, zum Alleinbewohnen bestimmten Gebäuden unter besonderen Anforderungen gestattet), Mainz, Mannheim, Mülhausen i. E. (nur einzelne Arbeits- oder Wirtschaftsräume gestattet), Offenbach a. M.,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Pforzheim, Posen (ausnahmsweise geduldet), Remscheid, Rostock (nur einzelne zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Räume gestattet), Stuttgart, Ulm (nur für ökonomische oder gewerbliche Zwecke unter Bedingungen gestattet).

Die weitaus größere Mehrzahl der deutschen Städte gestattet Kellerwohnungen unter gewissen einschränkenden Bedingungen, die sich fast ausnahmslos auf die Tiefenlage des Fußbodens, meist auch auf die Höhenlage der Decke oder des Fenstersturzes und auf Isolierungen gegen das umliegende Erdreich beziehen. Bisweilen ist auch der Umfang der zulässigen Kellerwohnungen auf ein gewisses absolutes Maß (in Magdeburg „bei beschränkter Bebauung" auf 70 qm Grundfläche, in Dresden auf eine Wohnung, in München auf eine Wohnung mit nicht mehr als 2 Zimmern, Küche und Kammer) oder ein relatives Flächenmaß (in Charlottenburg bei landhausmäßiger Bebauung $^3/_4$ der Grundfläche, in Halle $^1/_3$ der Gebäudefläche) beschränkt. In Hamburg sind Kellerwohnungen, für die im übrigen ziemlich eingehende Vorschriften bestehen, in Hintergebäuden und hinteren Flügelbauten unzulässig. In Würzburg sind sie nur an Straßen gestattet, deren Breite der Gebäudehöhe mindestens gleichkommt, in Chemnitz nur an Straßen und überhaupt nur in dem Falle, wenn die Zuführung des Lichtes in einem Winkel von 45^0 von der Fensterfohlbank aufwärts gewahrt ist und die Räume nicht nach Norden liegen, in Frankfurt a. O. und Potsdam nur an Straßen oder Höfen von mindestens 10 m Breite.

Das Maß, um welches der Fußboden bewohnter Räume in das umgebende Erdreich eingesenkt werden darf, wechselt zwischen 0,5 und 1,5 m, nur ausnahmsweise ist es größer als 1,5 oder überhaupt nicht begrenzt.

Für Dachwohnungen kommen neben denjenigen über feuersichere Zugänge und Verbindungen mit den Treppen vor allem solche Bestimmungen in Betracht, die auf ausreichenden Schutz gegen die Außentemperatur abzielen, indem Dachräume im allgemeinen im Winter der Kälte, im Sommer der Hitze mehr ausgesetzt sind, als Räume der unteren Geschosse. Daneben findet sich aus Gründen der Feuersicherheit wie der Vorbeugung gegen übermäßige Anhäufung von Wohnungen in dem Dachraume vielfach die Vorschrift, daß ganze Dachwohnungen sowohl als einzelne zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmte Räume nur unmittelbar über dem obersten Stockwerke, nicht aber im Dachboden übereinander, d. h. in Kehlgebälken u. s. w., untergebracht werden dürfen. In Köln darf von einem über dem höchsten zulässigen Geschosse befindlichen Dachgeschosse nur die Hälfte, in Halle ein Drittel zu Wohnzwecken oder zum längeren Aufenthalt von Menschen eingerichtet werden, dagegen kommt bei weitergehenden Einrichtungen das Dach-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

geschoß bei der zulässigen Geschoßzahl in Anrechnung. In einigen Städten, so in Frankfurt a. O. kommt das Dachgeschoß bei Festsetzung der Geschoßzahl in Anrechnung, sobald überhaupt Räume zu Zwecken des dauernden Aufenthaltes von Menschen darin eingerichtet werden. In Wiesbaden sind Dachwohnungen nur in Häusern mit einem Erd- und zwei Obergeschossen, sowie bei den vor der neuen Bauordnung (18. November 1895) erbauten Wohngebäuden zulässig, nicht aber in Häusern mit Erd- und drei Obergeschossen. In Magdeburg dürfen „bei beschränkter Bebauung" die Dachwohnungen eines Gebäudes nicht mehr als 70 qm Grundfläche einnehmen, außerdem darf in der ganzen Stadt über die zulässige Geschoßzahl hinaus nur eine Dach- oder eine Kellerwohnung, nicht aber beides zugleich, angelegt werden. In St. Johann, Saarbrücken und Malstatt-Burbach ist die Errichtung von selbständigen Dachwohnungen nur bei Gebäuden bis zu drei Geschossen zulässig, während über dem vierten (Erd- und drei Ober-) Geschosse das Dachgeschoß nur dann zur Einrichtung von Wohnräumen benutzt werden darf, wenn letztere nur als Nebenräume der darunterliegenden Hauptgeschosse Verwendung finden. In Harburg darf in dreigeschossigen Häusern die Hälfte das Dachgeschosses zu Wohnungen eingerichtet werden, in viergeschossigen sind solche überhaupt nicht zulässig. In Frankfurt a. M. sind Dachwohnungen in der Innenstadt nur über drei, in der Außenstadt nur über zwei, und in der äußeren Zone nur über einem Obergeschoß zulässig, in Bamberg, Chemnitz, Erfurt, Posen und Regensburg sind sie es nur in Gebäuden von nicht mehr als drei, in Freiberg i. S. zwei Geschossen über dem Erdgeschoß. In München sind Dachwohnungen zulässig bei Vordergebäuden mit nicht mehr als drei und bei Rückgebäuden mit nicht mehr als zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß. Unzulässig sind Dachwohnungen in Altona und Stettin, zugelassen ohne jede bezw. nur unter solchen Beschränkungen, die für alle Wohnräume gelten, in Altenburg i. S., Bernburg, Brandenburg, Colmar, Darmstadt, Dessau, Dortmund, Elberfeld, Gießen, Guben, Halberstadt, Hannover, Krefeld, Ludwigshafen, Lübeck, Mülhausen i. E., Mühlhausen i. Th., Münster i. W., Offenbach a. M., Pforzheim, Schwerin, Solingen, Trier.

Schließlich sei von den mannigfachen Beschränkungen, die den Dachwohnungen vielerorts auferlegt werden, erwähnt, daß Plauen i. V. unterm 5. November 1898 ein besonderes „Ortsgesetz über Anlegung von Dachwohnungen" erlassen hat, dessen wesentlichste Bestimmungen wir hier folgen lassen:

„Selbständige Familienwohnungen im Dachgeschosse sind in Vordergebäuden in Erkerausbauten und dann zulässig, wenn

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1. das Dach als Mansarde ausgebaut ist und eine Neigung von nicht unter 60° erhält, die Oberkante des Mansardensimses hinter einer von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie unter 45° gezogenen Linie zurückliegt und das Gebäude nicht mehr als drei Obergeschosse hat;
2. die Mansarden-Dachflächen doppelwandig mit einem wenigstens 14 cm breiten ventilierbaren Isolierluftraum hergestellt und überhaupt so eingerichtet werden, daß sie einen hinreichenden Schutz gegen Eindringen von Feuchtigkeit und gegen die Sonnenhitze bieten;
3. die sämtlichen zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen bezw. als Küche benutzten Räume stehende, zum Öffnen eingerichtete Dachfenster erhalten, deren lichtgebende Fläche wenigstens ein Zehntel der Bodenfläche des betreffenden Raumes beträgt;
4. jeder der vorerwähnten Räume wenigstens für die Hälfte der Deckenfläche eine lichte Höhe von wenigstens 2,85 m hat, welche in keinem Teile unter 0,80 m herabgeht;
5. für jede selbständige Familienwohnung im Hause eine Dachkammer von wenigstens 16 cbm Rauminhalt auf dem untersten Dachboden vorhanden ist;
6. jede Familienwohnung im Dachgeschoß aus mindestens zwei, in ihrer vollen Höhe und Länge voneinander getrennten Räumen (Wohn- und Schlafräumen) außer Küche oder sonstigen Wirtschaftsgelassen besteht, von denen keiner weniger als 8 qm Grundfläche enthalten darf, und welche zusammen wenigstens 30 qm Grundfläche enthalten, und sich im untersten Dachraume befinden müssen;
7. für jede Dachwohnung wenigstens ein Abtritt vorhanden ist, welcher in der Regel von dem Dachgeschosse aus ohne Verlassen des Gebäudes zugänglich ist und alle Räume, in denen ein Abtritt oder mehrere dergleichen angelegt werden, wenigstens mit einfachem Thürverschluß versehen werden und für jeden Abtritt wenigstens 80 cm lichte Breite und wenigstens ein hinreichend großes Fenster erhalten, welches unmittelbar ins Freie führt und behufs regelmäßiger Lüftung leicht zu öffnen ist, sowie jede Abtrittsthüre eine lichte Weite von wenigstens 0,65 m — zwischen dem Futter gemessen — erhält.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auf die bestehenden Dachwohnungen leiden die vorstehenden Bestimmungen erst dann Anwendung, wenn jene Dachwohnungen einen wesentlichen Umbau erfahren."

VI. Be- und Entwässerung, Aborte.

Zur Schaffung gesundheitlicher Wohnungsverhältnisse sind von großer Wichtigkeit eine reichliche Versorgung mit gutem Wasser und die geordnete Abführung der Brauchwasser und menschlichen Exkremente. Die gemeinsame Benutzung der hierzu dienenden Einrichtungen giebt zudem Anlaß zu den mannigfachsten nachbarlichen Zwistigkeiten, sodaß für wohlgeordnete Wohnungsverhältnisse verlangt werden muß, daß jede Wohnung (bei Vorhandensein einer öffentlichen Wasserleitung) ihre eigene Wasserzapfstelle, einen eigenen Ausguß und besonderen Abort habe.

Die an diese Einrichtungen im besonderen zu stellenden Anforderungen bilden ein Sondergebiet, das zu behandeln hier zu weit führen würde. Nur so viel sei hier bemerkt, daß die letzten Jahrzehnte auch hierin in Deutschland erhebliche Fortschritte gebracht haben, die auch in den Bauordnungen zum Ausdruck kommen. Nicht wenige Städte geben, zum Teil in Form von Sonderverordnungen, eingehende Vorschriften über die an Haus-Wasserleitungen, Hausentwässerungen und Abortanlagen zu stellenden Anforderungen. Besondere Verdienste hat sich hierum der Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine erworben durch Aufstellung von Normalien für Hausentwässerungsleitungen und deren Ausführungen. Auf Beschluß der 28. Abgeordneten-Versammlung des Verbandes 1899 zu Braunschweig sollen den staatlichen und städtischen Verwaltungen diese Normen mit dem Ersuchen zugestellt werden, dieselben den Vorschriften für Hausentwässerungen zu Grunde zu legen und nach Erprobung in etwa zwei Jahren zur festen Vorschrift zu machen.

Im nachstehenden sei nur kurz das Maß erörtert, in dem die einzelne Wohnung an diesen Einrichtungen Anteil nimmt. Baumeisters „Normale Bauordnung" wie der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege stellen übereinstimmend die bereits oben erhobene Forderung, daß in der Regel für jede Wohnung ein besonderer (umwandeter und verschließbarer) Abort anzulegen sei. Erfüllt ist diese Forderung für Altenburg i. S., Altona, Augsburg, Bamberg, Bernburg, Braunschweig, Bremen, Coblenz, Dessau, Dresden, Duisburg, Frankfurt a. M., Gera, St. Johann, Mainz, Mannheim, Mülhausen i. E., München, Pforzheim, Plauen i. V., Potsdam, Rostock, Saarbrücken, Straßburg i. E. und im Sächsischen All-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gemeinen Baugesetz. In Offenbach a. M. wird die Vorschrift in der neuen Bauordnung beabsichtigt; in Gießen, Görlitz, Hagen und Oberhausen wird zwar ein Abort für jede Familie nicht ausdrücklich verlangt, ist aber ortsüblich und meist vorhanden; in Frankfurt a. O. wird bei mangelndem Raum ausnahmsweise ein Abort für zwei Familien zugelassen, in Freiburg i. B. und Hamburg bildet ein Abort für jede Familie die Regel, doch werden Ausnahmen zugelassen. In Ulm ist für jedes Stockwerk ein Abort vorgeschrieben; befinden sich indes in einem Stockwerk mehrere je für einen selbständigen Familienhaushalt bestimmte Wohnungen, so ist in der Regel für jede derselben, insoweit als auf einen gemeinschaftlichen Abort mehr als vier Zimmer entfallen würden, ein besonderer Abtritt anzulegen. In Heilbronn und Stuttgart dürfen ebenfalls auf einen für zwei Familien gemeinsamen Abort nicht mehr als vier Zimmer entfallen, in Karlsruhe ist ausnahmsweise für zwei Wohnungen mit nicht mehr als fünf Zimmern ein gemeinsamer Abort gestattet, in Heidelberg ausnahmsweise ein Abort für zwei Wohnungen mit nicht über acht Räumen; in Erfurt sind für größere Wohnungen von mehr als acht Wohn- und Schlafräumen und für eine größere Anzahl kleiner Wohnungen in einem Geschosse je zwei Aborte anzulegen. In Düsseldorf, Halle, Kiel, Malstatt-Burbach, Regensburg und Wiesbaden ist für jedes bewohnte Geschoß ein Abort anzulegen; in Bochum, Brandenburg, Chemnitz, Freiberg i. S., Gelsenkirchen, Harburg und Mühlhausen i. Th. für je zwei Familien; in Altendorf i. Rhld., Flensburg, Mülheim a. d. Ruhr und Rheydt für je zehn Personen; in Posen sind in jedem bewohnten Geschoß Aborte „in genügender Zahl" anzulegen; in Hildesheim wird die Zahl der Aborte „dem Umfange des Gebäudes entsprechend" bestimmt.

Eine besondere Wasserzapfstelle für jede selbständige Familienwohnung wird verlangt in Brandenburg, Freiburg i. B., Mannheim, Schöneberg b. Berlin und Wiesbaden; in Altona, Chemnitz, Dresden, Düsseldorf, Freiberg i. S., Gießen, Görlitz, Hagen, Hildesheim, Oberhausen wird sie zwar nicht verlangt, ist aber ortsüblich und meist vorhanden; in Offenbach ist die Vorschrift beabsichtigt, in Bromberg und Posen ist für jedes bewohnte Geschoß eine Zapfstelle vorgeschrieben.

Einen besonderen Ausguß muß jede Wohnung erhalten in Altenburg i. S., Brandenburg, Düsseldorf, Freiburg i. B., Halberstadt, Heilbronn, Leipzig, Mannheim, Münster i. W., Pforzheim, Schöneberg b. Berlin, Wiesbaden. Nicht verlangt, aber ortsüblich ist ein besonderer Ausguß für jede Wohnung in Altona, Dessau, Gießen, Görlitz, Hagen, Harburg, Hildesheim, Liegnitz, Oberhausen und mit Ausnahme der in Dachgeschossen belegenen Wohnungen in Dresden und Freiberg i. S. — In Chemnitz, Königsberg und Posen ist

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

für jedes bewohnte Geschoß ein Ausguß vorgeschrieben; in Bromberg ist im allgemeinen für jede Wohnung ein besonderer Ausguß vorgeschrieben, doch kann ausnahmsweise für mehrere an demselben Flur gelegene Wohnungen von nur zwei Stuben ein zur gemeinsamen Benutzung bestimmtes Ausgußbecken nebst Zapfhahn angebracht werden.

VII. Einige feuerpolizeiliche und konstruktive Bestimmungen in ihrer Rückwirkung auf die Wohnweise.

Je mehr Menschen, je mehr verschiedene „Parteien" in einem Hause zusammenwohnen, desto ausgiebiger muß die Verbindung der oberen Stockwerke mit der Straße sein. Hier kommen nicht lediglich feuerpolizeiliche, sondern auch gesundheitliche und sociale Rücksichten in Frage, indem die Gemeinschaftlichkeit der Treppenräume die Übertragungsgefahr der Krankheiten wie die Anlässe zu Zwistigkeiten unter den Hausbewohnern vermehrt.

Die Vorschriften über die Zahl der Treppen sind meist abhängig gemacht von der Gebäudegrundfläche oder der Entfernung der Räume von der Treppe. Vollkommener sind solche Bestimmungen, die auch die Intensität der Bewohnung berücksichtigen, welche mit der Hausgröße keineswegs parallel geht. Stockwerkzahl und noch besser Anzahl der selbständigen Wohnungen kommen hier als weitere Maßstäbe für die Treppenzahl in Betracht. So dürfen in Dresden höchstens drei, in Stuttgart höchstens neun, in Hamburg höchstens zwölf Wohnungen auf eine Treppe angewiesen sein. Die Maßregel ist übrigens in Stuttgart eine rein feuerpolizeiliche, indem bei massiven Treppen in unverbrennbaren Gehäusen die Zahl der Wohnungen unbeschränkt ist. Nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz müssen Gebäude mit mehr als vier Wohnungen in einem Geschoß mindestens zwei Treppen erhalten. In Karlsruhe muß die Anzahl der Treppen der Größe und Benutzungsweise der Gebäude entsprechen, wobei sich die Praxis gebildet hat, zu verlangen, daß nie mehr als zwei Wohnungen im gleichen Stockwerk auf eine Treppe angewiesen sind. Letztere Bestimmung sieht auch der Entwurf der neuen Bauordnung für Metz vor. In Frankfurt a. O., Landsberg a. W. und Potsdam muß bei 6 m, in Berlin und Magdeburg bei 7 m, in Straßburg i. E. bei 7,75 m und in Posen bei 8 m Höhenlage des Fußbodens des obersten Geschosses über dem Terrain eine zweite Treppe oder eine „unverbrennliche Treppe" angelegt werden. Liegt jedoch der oberste Fußboden in Frankfurt a. O. über 10 m, in Berlin über 11 m hoch, so

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

genügt auch eine „unverbrennliche Treppe" als einzige Treppe nur in Ausnahmefällen. In Bochum, Dortmund und Hagen richtet sich die Zahl der Treppen nach der Gebäudehöhe und Geschoßzahl, ebenso in Münster i. W., wo zweistöckige Wohngebäude, welche im Erdgeschoß mehr als 250 qm groß sind, und in Gelsenkirchen, wo Gebäude, die außer dem Erd- noch zwei oder mehr bewohnte Geschosse und die mehr als 200 qm Grundfläche haben, zwei gesonderte oder eine „feuerfeste" Treppe haben müssen, letzteres in Münster mit der Einschränkung, daß alsdann die einzelnen Räume nicht mehr als 15 m von dieser feuerfesten Treppe entfernt sein dürfen. Außerdem genügt in Gelsenkirchen auch eine feuerfeste Treppe bei drei Obergeschossen nur in Ausnahmefällen. In Freiburg i. B. wird bei einer Gebäudegrundfläche von mehr als 250 qm eine zweite Treppe verlangt; ebenso in Bromberg, Coblenz und Dessau in Wohngebäuden von mehr als zwei Obergeschossen, in Aachen und Mülhausen i. E. bei mehr als drei Obergeschossen, wobei indes an Stelle der zwei gesonderten Treppen eine „feuersichere" Treppe treten kann. In Mülhausen i. E. tritt die Forderung einer zweiten oder einer feuersicheren Treppe bereits beim dritten Obergeschoß ein, wenn dieses mehr als eine Wohnung enthält. In Frankfurt a. M. werden zwei Treppen verlangt in Gebäuden mit drei oder mehr Obergeschossen, wenn sich in ihnen „Doppelwohnungen" befinden. In Stralsund muß schon in Gebäuden, welche außer dem Erdgeschoß noch ein Stockwerk haben, wenigstens eine „feuersichere" Treppe hergestellt werden, eine Bestimmung, die den Bau von kleinen Häusern erschwert, ohne aus Gründen der Feuersicherheit geboten zu sein. In Elberfeld, Krefeld und Remscheid richtet sich die Treppenzahl nach der Frontlänge der Gebäude. In Bonn, Köln und Mülheim a. Rhein müssen Gebäude, deren mindestens zwei Stockwerke je acht Zimmer oder mehr haben, so daß jedes derselben von mehreren Familien bewohnt werden kann, „feuerfeste" Treppen haben, und wenn solche Gebäude außerdem noch einen Seitenflügel mit mehreren Geschossen und verschiedenen Zimmern in denselben haben, so muß für den Seitenflügel eine zweite Treppe angelegt werden. In Königshütte müssen Seitenflügel von mehr als 20 m Länge eine besondere Treppe erhalten.

Sehr viele Bauordnungen setzen eine gewisse größte Entfernung fest, innerhalb deren von jedem Punkte eines Gebäudes eine Treppe erreichbar sein muß. Diese Entfernung beträgt 30 m in Berlin, Charlottenburg, Mainz, Osnabrück (Entwurf) und nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz; 25 m in Altona, Braunschweig (Entwurf), Cassel, Chemnitz, Frankfurt a. O., Hannover, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Magdeburg, Potsdam, Rostock, Schöneberg und Spandau;

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

24 m in Pforzheim; 20 m in Aachen, Brandenburg, Coblenz, Danzig, Darmstadt, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Gelsenkirchen, M.-Gladbach, Halberstadt, Halle, Heidelberg, Kiel, Königsberg, Mannheim (Entwurf), Metz (Entwurf), Mülhausen i. E., Straßburg i. E., Stuttgart und Worms; 16 m in Erfurt, Flensburg, Hagen und Offenbach a. M.; endlich 15 m in Altendorf, Görlitz, Harburg, Liegnitz und Posen. Auch diese Zusammenstellung giebt ein lehrreiches Bild von der großen Verschiedenartigkeit der Bestimmungen auf Gebieten, wo ein innerer Grund für so große Abweichungen kaum vorhanden sein dürfte.

Schließlich sei noch erwähnt, daß keinerlei bestimmte Vorschriften über die Anzahl der Treppen enthalten die Bauordnungen von Altenburg i. S., Bamberg, Bernburg, Beuthen, Bremen, Colmar, Freiberg i. S., Gera, Gießen, Heilbronn, Hildesheim, Linden b. Hannover, Ludwigshafen, Lübeck, Mühlhausen i. Th., Mülheim a. d. Ruhr, München, Plauen i. V., Regensburg, Solingen, Schwerin, Thorn, Ulm und Würzburg.

In der Zulassung von Holzfachwerk zeigen die deutschen Bauordnungen so große Verschiedenartigkeiten, daß auf die Wiedergabe eines nur annähernd vollständigen Überblickes hier verzichtet werden muß und nur einzelne Beispiele behandelt werden können. Eine planmäßige und erschöpfende Behandlung dieses Gebietes würde ein dankbarer Gegenstand für eine Specialuntersuchung sein.

Während manche Städte sehr eingehende und die verschiedensten Fälle der Zulässigkeit von Holzfachwerk behandelnde Bestimmungen besitzen, ermangeln andere der Vorschriften über Fachwerkbau gänzlich. Während in Gießen, Krefeld und Trier Fachwerkbau überhaupt gänzlich ausgeschlossen oder nur „ausnahmsweise", und in Danzig und Thorn nur für unbelastete Innenwände gestattet wird, ist er in Bernburg, Dessau, Ludwigshafen, Mühlhausen i. Th. und Osnabrück nahezu unbegrenzt zugelassen. In Flensburg, Offenbach, Rheydt, Stettin und Würzburg ist der Fachwerkbau nur für kleine Neben- und Hofgebäude, in Braunschweig, Dresden, Königsberg, Königshütte, Liegnitz, Mannheim, München und Münster i. W. nur für „unbewohnte" Gebäude, in Posen und Stuttgart nur für Gebäude ohne Feuerstätten zugelassen.

In vielen Städten ist der Fachwerkbau hinsichtlich der Größe der Grundfläche, der Gebäudehöhe und des Abstandes von den Nachbargrenzen und von anderen Gebäuden auf demselben Grundstücke Beschränkungen unterworfen. Dabei schwankt die zulässige Grundfläche zwischen 25 qm in Dortmund und 400 qm (über massivem Erdgeschoß) in Frankfurt a. O. Sie beträgt 30 qm in Bochum, 40 qm in M.-Gladbach, 60 qm in Hamburg, 12 × 8 m

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in Hagen und Rostock, sowie 100 qm in Berlin, Brandenburg, Düsseldorf (für den Villenbezirk andere Bestimmungen), Frankfurt a. O. (wenn auch das Erdgeschoß in Fachwerk), Guben, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Potsdam, Schöneberg, Spandau; 11 × 12 m in Halberstadt (bei offener Bebauung ohne diese Beschränkung).

Die Höhe der Frontwände ist begrenzt auf 3 m (!) in Dortmund; auf 5 m in Beuthen; auf 6 m in Berlin, Brandenburg, Düsseldorf (außerhalb des Villenbezirks), Frankfurt a. O. (wenn das Erdgeschoß massiv ist 12 m), Guben, Hagen, Hamburg, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Potsdam, Rostock, Schöneberg, Spandau; 7 m in M.-Gladbach und Posen; 8 m in Linden bei Hannover; 10 m in Kassel. In Frankfurt a. O. ist die Verwendung von Fachwerk (über massivem Erdgeschoß) auf Wohnhäuser beschränkt, die höchstens drei zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse haben, in Hannover auf zweigeschossige Bauten in Frankfurt a. M. auf die Außenstadt bei höchstens einem Obergeschoß, in Chemnitz auf freistehende Bauten mit zwei Obergeschossen.

Frankfurt a. O. verlangt, daß Fachwerkbauten 3 m gegen die Straßenflucht zurückliegen, Mülhausen i. E. 4 m, Beuthen, Kassel und Straßburg i. E. 5 m, Gera und Rostock 6 m.

Sehr verschieden ist auch der Abstand bemessen, den Fachwerkbauten gegen die Nachbargrenze oder andere Baulichkeiten auf demselben Grundstück innehalten müssen. Hamburg begnügt sich mit 1,50 m, Heilbronn, Stuttgart und Ulm verlangen 2,30 m, Gelsenkirchen 2,5 m, Mülhausen i. E., Remscheid und Rostock 3 m; Kassel, Erfurt (bei zweigeschossigen Bauten), Frankfurt a. O., Linden, Metz (Entwurf) und Straßburg i. E. 5 m; Düsseldorf 6 m; Plauen i. V. 8,50 m; Bremen 10 m und Gera (indes auch nur bei Wohngebäuden) gar 12 m.

Bromberg, Görlitz, Halle (mit Ausnahme der IV. Zone) und Mülheim a. Rh. lassen Holzfachwerk nur bei äußerer massiver Verblendung zu.

Mehrfach begegnet man aus Schönheitsrücksichten hervorgegangenen Bestimmungen über Fachwerkverwendung, die in Magdeburg bei kleinen „villenartigen" Wohngebäuden, in Mülheim a. d. Ruhr für freistehende Gebäude „im Villenstil", im Mainz und Worms „zur Charakterisierung eines bestimmten Baustils", in Karlsruhe „unter der Voraussetzung architektonischer Durchbildung" unter gewissen Einschränkungen gestattet ist. Bewußt sociale Rücksichten sind gegenüber der vielfach übertriebenen baupolizeilichen Ängstlichkeit vor dem Holzfachwerk bis jetzt noch kaum zur Geltung gelangt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auch gegenüber ausgemauertem Eisenfachwerk verhalten die deutschen Bauordnungen sich sehr verschieden. In einer großen Zahl von Städten wird es als fast vollwertiger Ersatz für Massivbau ohne weitere Einschränkungen zugelassen, so in Altenburg, Augsburg, Brandenburg, Bromberg, Danzig, Frankfurt a. O., Freiburg i. B., Gelsenkirchen, Görlitz, Guben, Halberstadt, Königsberg, Lübeck, Mannheim (Entwurf), Offenbach, Osnabrück, Regensburg, Rostock (ist indes wenig üblich), Straßburg i. E. und nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz. In Heidelberg und Landsberg a. W. gilt ausgemauertes Eisenfachwerk nur in Brandmauern nicht als gleichwertig dem Massivbau, in Dortmund ist es nur in der Altstadt für Brandmauern zugelassen, in Hagen ist es in einer Stärke von mindestens 13 cm ausdrücklich als Ersatz von Brandmauern erwähnt. In Coblenz, M.-Gladbach, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, sowie in München ist Eisenfachwerk „nur als Ausnahme" zugelassen, in Magdeburg bei Fabrikbauten, in Düsseldorf bei Innenwänden durchweg, bei Außenwänden dagegen nur ausnahmsweise und nach Lage des Einzelfalls, in Mülheim a. d. Ruhr nur für untergeordnete einstöckige Gebäude, in Oberhausen bei Innenwänden ohne Einschränkung, für Außenwände indes nur bei kleineren Baulichkeiten, sofern sie nicht an der Nachbargrenze liegen, in Remscheid bei Innenwänden und Hinterfronten von Massivbauten auf kleinen Grundstücken, in Elberfeld zum Teil an Stelle älterer Holzfachwerkhäuser und außerdem ausnahmsweise bei sehr kleinen Grundstücken u. s. w. u. s. w. Etwa ein Drittel der betrachteten Bauordnungen behandelt den Eisenfachwerkbau überhaupt nicht.

Werden Grundstücke auf größere Tiefen (30 m und mehr) bebaut, so muß den Insassen der an den Binnenhöfen belegenen Wohnungen eine genügende Verbindung mit der Straße gesichert bleiben, um auf diese bei Feuersgefahr flüchten zu können. Vielerorts schreiben die Bauordnungen zu diesem Zwecke feuersichere Durchfahrten vor, deren Mindestabmessungen so gewählt sind, daß sie den Fahrzeugen der Feuerwehr den Zugang zu den Höfen vermitteln. So notwendig eine derartige Bestimmung bei tiefen Bauanlagen ist, so fehlt sie doch in der größeren Hälfte der Bauordnungen, vermutlich, weil bei der herrschenden Bauweise derartige Bautiefen nicht vorkommen oder selten sind. Von denjenigen Städten, welche eine solche Durchfahrt fordern, begnügen sich viele mit der massiven Herstellung der Umfassungswände, und lassen für die Decken verputzte Balkendecken zu. In den meisten Städten wird die Durchfahrt bei einer Bebauungstiefe von 30 m von der Baufluchtab gefordert, in einigen Städten, so Aachen, Coblenz, Hildesheim, erst bei 35 m tiefer Bebauung. In Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

muß bei Errichtung von Hinterwohnungen, als welche solche angesehen werden, die kein an der Straße liegendes, mit den übrigen Räumen in unmittelbarem Zusammenhange stehendes Wohnzimmer haben, eine mit Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtuung zu versehende, verschließbare Zufahrt hergestellt werden, die im Anschluß an die Höhe des Bürgersteigs stets mindestens 3,50 m lichte Höhe haben und dann unüberbaut bleiben muß, wenn sich auf einem und demselben Grundstücke mehr als drei Hinterwohnungen befinden.

VIII. Ausblick in die Zukunft.

Das deutsche Bauordnungswesen hat in den letzten Jahrzehnten zweifellos erhebliche Fortschritte gemacht. Bis in das letzte Viertel des verflossenen Jahrhunderts hinein erschöpften sich die meisten Bauordnungen in feuerpolizeilichen und konstruktiven Einzelforderungen, ohne in lebendigen Zusammenhang mit dem Wohnbedürfnis und der schnell wachsenden Städtebauthätigkeit zu treten. Seitdem haben Männer der Technik, der Verwaltung, der Hygiene und der Socialwissenschaft die Erkenntnis verbreitet, welch inniger Zusammenhang zwischen der Bauordnung und dem hygienisch wie social gesunden Wohnen besteht, und sind unablässig bemüht, ihre Forderungen wissenschaftlich zu begründen und in der Praxis zur Geltung zu bringen.

Soweit die gesundheitlichen Rücksichten in Frage kommen, sind die Ergebnisse dieser Thätigkeit höchst erfreulich, wenn auch noch keineswegs allgemein genug und als abgeschlossen zu betrachten. Die Zahl der Städte, welche ihre Bauordnung in diesem Sinne nachprüfen und verbessern, wächst mit jedem Jahre. Diejenigen Städte, welche dieser Notwendigkeit bisher sich nicht bewußt geworden sind, werden im eigensten Interesse gut thun, das Versäumnis baldigst nachzuholen.

Bei jedem Neuerlaß von Bauordnungen erneuern sich die Reibungen zwischen den Zielen der öffentlichen Wohlfahrtspflege und den Interessen der sich geschädigt glaubenden Haus- und Grundbesitzer. Hierbei wird vielfach übersehen, daß die wahren Interessen des eigentlichen Hausbesitzes, sei es für die eigene Bewohnung, sei es für die dauernd beabsichtigte Kapitalanlage, keineswegs überall gleichlaufend sind mit den Bestrebungen der auf Bodenwertsteigerung und auf häufigen und raschen Umsatz bedachten Spekulation. Hier wird sachgemäße Aufklärung Beruhigung zu schaffen haben. Immerhin stellt jede Bauordnung einen gewissen Kompromiß zwischen den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

öffentlichen Interessen der Gesundheit und der allgemeinen Wohlfahrt und den wirtschaftlichen Interessen solcher Kreise dar, denen das öffentliche Wohl Beschränkungen auferlegen muß. Jeder Schritt, der bei diesem Kompromisse vorwärts im Sinne der öffentlichen Wohlfahrt gemacht wird, ist freudig zu begrüßen, auch wenn weitergehende Idealforderungen vorläufig unerreichbar gewesen sind.

Der Verfasser einer Bauordnung wird stets den Eingriff in berechtigte wirtschaftliche Interessen sorgfältig auf die Fälle zu beschränken haben, wo das allgemeine Wohl es unumgänglich erheischt und auf andere Weise nicht zu seinem Rechte kommen kann. Schädliche Härten werden am ehesten vermieden durch verständige Abstufung der Bauordnungsvorschriften. In frisch aufgeschlossenem Gelände können gesundheitliche und soziale Anforderungen, ohne berechtigten Interessen zu nahe zu treten, weit höher gestellt werden, als in altstädtischem Gebiet mit bestehenden hohen Bodenpreisen. Die großen Fortschritte in der Abstufung der Bauordnungen während der letzten fünf Jahre haben wir oben behandelt. Aber eine derartige Staffelbildung ist noch immer der Mehrzahl der deutschen Bauordnungen fremd; sie nachzuholen, wird an vielen Orten eine Aufgabe der nächsten Zeit sein.

Neben der örtlich umgrenzten Abstufung der Vorschriften sind weitere Abstufungen hinsichtlich der Gebäudegattungen von nöten. Soweit die Wohngebäude in Frage kommen, muß unterschieden werden zwischen Häusern zum Alleinbewohnen oder zur Bewohnung durch wenige Familien, und zwischen Massenmiethäusern. Bei letzteren sind weitgehende feuer-, verkehrs- und gesundheitspolizeiliche Sicherheitsmaßregeln geboten. Bei den Kleinhäusern sind umgekehrt vielfache Erleichterungen am Platze hinsichtlich der Stockwerkhöhen, der Breite und Bauart der Treppenhäuser, der Abmessungen der Mauern, insbesondere auch gemeinschaftlicher Grenzmauern, der Anlage von Schornsteinen in den letzteren, der Zulässigkeit von Holzfachwerk; unter Umständen kommt auch (bei entsprechender Begrenzung der Stockwerkzahl z. B.) eine größere Ausnutzung des Baugeländes und schließlich eine vereinfachte Handhabung der Baupolizei in Frage.

Abstufungen gedachter Art nach Gebäudearten kommen in den Bauordnungen bislang nur sehr spärlich, der baupolizeiliche Begriff der „Kleinwohnungen“ oder „Kleinhäuser“ kommt in systematischer Behandlung und Berücksichtigung unseres Wissens überhaupt noch nicht vor, wie wir hinsichtlich der Berücksichtigung socialer Gesichtspunkte in den Bauordnungen überhaupt erst in den Anfängen uns befinden. Nach dieser

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Richtung verbleibt den kommenden Jahrzehnten ein weites und dankbares Feld der Bethätigung socialer Fürsorge.

Bei der von uns veranstalteten Rundfrage bei allen deutschen Städten mit über 30 000 Einwohnern, welche Rundfrage von 100 Städten beantwortet wurde und die einen, wenn auch nicht vollständigen, so doch guten Überblick ergab, mußten $^4/_5$ der Städte die Frage, ob ihre Bauordnung durch erleichternde Bestimmungen den Bau von kleinen Häusern begünstige, verneinen. Bei der geringen Minderheit von Städten, welche die Frage bejahen zu dürfen glaubten, geht aus der Art der Beantwortung hervor, daß diese Begünstigungen meist sehr bescheidener und indirekter Art sind. Mehrere Städte (Karlsruhe, Dresden, Rheydt, Regensburg) begünstigen den Bau von kleinen und insbesondere Einfamilienhäusern, indem sie für diese im Gebiete der offenen Bebauung Reihenbau in Gruppen gestatten. Karlsruhe räumt auch hinsichtlich der Anlage der Brandmauern und Treppen Erleichterungen ein. Landsberg a. W. gestattet geringeren Fensterabstand von der Nachbargrenze und kleinere Hoffläche, auch Coblenz schafft einige Erleichterungen in der Hofgröße, der Bauart und hinsichtlich der Treppen. Am weitgehendsten ist die Berücksichtigung und Förderung der Kleinwohnungen und Einfamilienhäuser in Frankfurt a. M. Für sie sind in den Gebieten der offenen Bebauung größere Gruppenbildungen zulässig. Für Einfamilienhäuser sind Ausnahmen bezüglich Gebäudehöhe, Geschoßzahl, Anrechnung der Vorgartenflächen, der Größe der Hofflächen u. s. w. zugelassen. Die Verwendung von Fachwerk ist erleichtert.

Die wichtige Frage der zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke, welche heute noch zum überwiegenden Teil im Sinne der „prozentualen Hofgröße" beantwortet ist, bedarf besonderer Beachtung und Pflege. Die verschiedenen Maßstäbe, die für die Hofgröße weiter in Frage kommen, sind oben eingehend behandelt. Den Vorzug werden solche Bestimmungen verdienen, nach welchen bei Zunahme der Gebäudehöhe, der Geschoßzahl und der Zahl der Wohnungen die Anforderungen an den Hofraum sich steigern.

Die „Hofgemeinschaft", richtiger „Anrechnungsfähigkeit der Nachbarhöfe", bietet, insbesondere für schmale Grundstücke, ein zweckmäßiges Mittel, die wirtschaftlichen Härten erhöhter Anforderungen an die Hofräume auszugleichen. Von diesem Mittel wird ein häufigerer Gebrauch zu machen sein.

Die ebenfalls noch viel zu wenig angewandte Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien sichert die Freihaltung des Blockinnern und dauernden Genuß der angelegten Gartenflächen und ermöglicht zugleich zweckmäßige und wirtschaftlich vorteilhafte Blockaufteilungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die eines hochentwickelten Kulturlebens unwürdigen Kellerwohnungen sind zwar mannigfachen Einschränkungen unterworfen, die ihre schlimmsten Nachteile zu mildern geeignet sind. Möge das neue Jahrhundert ihrem weiteren Vordringen Einhalt gebieten, wenn nicht ihre gänzliche Beseitigung zu Wege bringen! Auch den Dachwohnungen kann das Bedenkliche durch geeignete konstruktive Vorschriften, an denen es allerdings noch vielerorts fehlt, nur zum Teil genommen werden. Die weitere Verbreitung von Dachwohnungen, d. h. ganzer Wohnungen im Dachgeschoß, ist jedenfalls zu verhüten.

Hinsichtlich der Anlage von Aborten und Hausentwässerungen wie Wasserversorgungseinrichtungen sind die technischen Anschauungen geklärt. Die polizeilichen Bestimmungen bedürfen vielfach der Ergänzung nach jenen Anschauungen. Die gesonderte Beschaffung besagter Einrichtungen für jede selbständige Familienwohnung ist ein erstrebenswertes, bisher nur vereinzelt erreichtes Ziel.

Die Gesetzgebung ist, bei großer Verschiedenartigkeit, noch lückenhaft und ungenügend. Auf ein gesetzgeberisches Eingreifen des Reiches scheint nach den im Auftrage des Reichskanzlers durch den Staatssekretär Grafen Posadowsky, in der Reichstagssitzung vom 23. Januar 1901 abgegebenen Erklärungen vorläufig nicht gerechnet werden zu dürfen. Die einzelstaatliche Gesetzgebung hat dagegen in den letzten Jahren sich wiederholt mit den Fragen der Bauordnung befaßt, so namentlich die Gesetzgebung des Königreichs Sachsen. Mögen andere Staaten sich dies zum Vorbild nehmen! In Mittel- und Kleinstaaten kann die verständige einheitliche Regelung der baupolizeilichen Vorschriften oder wenigstens der bei diesen Vorschriften zu beobachtenden Grundsätze, keine unüberwindlichen Schwierigkeiten hervorrufen; und auch im Königreich Preußen, wo wegen der großen örtlichen Verschiedenheiten der Bau- und Wohnweise die mehr lokale Vervollkommnung der Bauordnungen anzustreben sein wird, wird die Anregung und Leitung von der Centralstelle sehr segensreich wirken können.

Über die Grenzen der bautechnischen und der gesundheitlichen Behandlung hinaus ist die Bauordnung in den letzten Jahren eine Frage der allgemeinen socialen Wohlfahrt geworden. Nachdem die Erörterung und litterarische Behandlung der Bauordnungsfragen, insbesondere aus hygienischen Gesichtspunkten, bereits reiche Früchte getragen hat, sind nunmehr auch die socialen Gesichtspunkte in die Erörterung gezogen worden unter Vorantritt von Männern wie M. Brandts, die in der praktischen Lösung der Wohnungsfrage bahnbrechend gewirkt haben. Mögen auch diese

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

socialen Bestrebungen baldigst zur Klärung gebracht werden und von praktischen Erfolgen begleitet sein.

Einer erschöpfenden, die gesamten rechtlichen, technischen, hygienischen, wirtschaftlichen und socialen Seiten wissenschaftlich umfassenden Behandlung entbehrt das Bauverordnungswesen bis jetzt. Soll es die ihm zukommenden Aufgaben einer durchgreifenden Einwirkung auf die Gesundung der Wohnungsverhältnisse erfüllen, so wird es der Hebung auf diese höhere, wissenschaftliche Stufe nicht entraten können. Hier steht den technischen Hochschulen ein wertvolles, bisher noch allzudürftig bestelltes Feld offen, durch dessen kulturschaffende Beackerung sie einen gewichtigen Teil der Hoffnungen erfüllen können, die das deutsche Volk, und insbesondere sein Kaiser, in dem socialen und wirtschaftlichen Ringen des kommenden Jahrhunderts auf sie setzt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Bauordnung (Österreich).

Von

Leopold Simony, Architekt,
Docent an der Akademie für Brau-Industrie in Wien.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Einleitung.

Vorbemerkung. Das vorliegende Referat über die Bauordnungen Österreichs schließt sich enge an jenes über die in Deutschland geltenden einschlägigen Vorschriften an. Die ausgezeichnete und erschöpfende Darstellung, welche J. Stübben den allgemeinen Gesichtspunkten angedeihen ließ, die bei Beurteilung von gesetzlichen Bestimmungen, welche das Bauwesen regeln, in Frage kommen, überhebt den Verfasser dieses Referates, sie in den Kreis seiner Betrachtungen zu ziehen. Sein Referat wird sich daher auf die Schilderung der Detailbestimmungen, wie sie in den derzeit geltenden Bauordnungen und einigen in Beratung stehenden Entwürfen enthalten sind, beschränken. Einige der gegenwärtig in Kraft stehenden Bauordnungen konnte sich der Verfasser, infolge der kurzen Zeit, die ihm zur Erstattung seines Berichtes zur Verfügung stand, nicht beschaffen; die Lücke ist aber ohne Belang für die endliche Beurteilung des österreichischen Bauordnungswesens, weil die den verschiedenen Entwicklungsstadien des Bauwesens charakteristischen Bestimmungen in dem vorliegenden Referate berücksichtigt worden sind.

Einen wesentlichen Teil des in dem folgenden Referate verwendeten Materiales verdankt der Referent Herrn Hofrat Franz von Gruber, der ihm dasselbe in der freundlichsten Weise zur Verfügung stellte; der Referent sagt dem Genannten hierfür und für die vielen Aufschlüsse und Anregungen, die er von demselben rücksichtlich aller hier behandelten Fragen erhalten hat, endlich für die Durchsicht dieses Berichtes seinen aufrichtigsten Dank.

Enteignungswesen. Die gesetzliche Regelung des Enteignungsverfahrens, bei welchem nicht nur Interessen baupolizeilicher Natur, sondern auch solche der Allgemeinheit zu wahren sind, liegt in Österreich noch sehr im Argen; dies ist umsomehr zu bedauern, als die Durchführung einer zielbewußten Stadtentwicklung auf eine solche gesetzliche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Regelung nicht verzichten kann. Die Bauordnungen, welche lediglich auf die Möglichkeit der Enteignung im öffentlichen Interesse hinweisen, können nicht genügen[1]. Nach den Staatsgrundgesetzen vom 21. Dezember 1867 ist zur Erlassung eines Enteignungsgesetzes ein Reichsgesetz nötig; ein solches ist derzeit noch nicht geschaffen. Unter diesen Umständen bedarf es für jeden einzelnen Fall der Erwirkung eines Specialgesetzes; ein derartiges Specialgesetz als Reichsgesetz wurde beispielsweise im Jahre 1893 zum Zwecke der Regulierung des Assanierungsrayons der königlichen Hauptstadt Prag von beiden Häusern des Reichsrates beschlossen und sanktioniert. Die auf einzelne Enteignungsfälle Bezug nehmenden Gesetze entbehren der zu ihrer Durchführung notwendigen Bestimmungen, sodaß nach der derzeitigen Praxis die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes als des einzigen Gesetzes, das Durchführungsbestimmungen enthält, sinngemäß angewendet werden. Die derzeitigen parlamentarischen Zustände lassen es kaum erhoffen, daß diesem empfindlichen, beschämenden Mangel in Bälde abgeholfen werden könnte.

Die zur Erlassung und Handhabung von Baugesetzen berufenen Behörden. Die Baugesetze werden von den Landtagen entweder für ganze Kronländer oder für einzelne Orte, die in ihrem Bereiche liegen, beschlossen. Sie sind also Landesgesetze und unterliegen der Sanktion der Krone nach vorheriger Genehmigung durch die Centralbehörde bezw. die einschlägigen Fachdepartements. Sofern dieselben das ganze Kronland betreffen, entspringen sie der Initiative des Landesausschusses oder des Landtages; sofern sie aber lediglich auf einzelne Gemeinden beschränkt sind, fällt die Antragstellung außer in die Kompetenz dieser beiden Instanzen auch in die der Gemeindevertretungen.

Die Handhabung der Bauordnung (Baupolizei) gehört nach dem Reichs-Gemeindegesetz in den Wirkungskreis des Gemeindeausschusses; soweit technische Angelegenheiten hierbei in Frage kommen, sind zu deren Erledigung in Städten die Bauämter, welche vorwiegend absolvierte Techniker anstellen, in kleineren Orten und den Landgemeinden aber die den Gemeindevertretungen angehörigen oder von denselben hierzu bestellten „Bauverständigen" berufen; letztere sind, wenige Fälle abgerechnet,

[1] Die Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz, 1883, bestimmt: „Über die Frage, ob und in wie ferne aus Anlaß von Straßenregulierungen oder Eröffnungen, oder für Anlage von Plätzen eine zwangsweise Enteignung von Privateigentum stattzufinden hat, entscheidet die kk. steierm. Statthalterei nach Maßgabe der diesfalls bestehenden Gesetze mit Vorbehalt des Rekurses an das kk. Ministerium des Innern".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Maurermeister, welche ihre Fachkenntnisse in den Baugewerbeschulen sich erworben haben. Die Weise, wie die Bauordnungen, mit Rücksicht auf die Anforderungen der Gesundheitspflege, gehandhabt werden, giebt zu berechtigtem Tadel Anlaß; die Ursache liegt wohl nicht in der geschilderten Organisation, an deren Stelle man kaum Besseres wird setzen können, sondern vielmehr in der unzulänglichen Vorbildung jener Organe in Bezug auf das Bauordnungswesen.

Weder an den technischen Fachschulen, noch in den Baugewerbeschulen Österreichs wird auf die Erkenntnis der Wichtigkeit eines auf wissenschaftlicher Grundlage fußenden Bauordnungswesens Wert gelegt. Die ersteren Schulen sind als jene Stätte zu betrachten, in deren Lehrstoff die Gesundheitslehre, die sich in den letzten Decennien zu einem der für die allgemeine Wohlfahrt wichtigsten, bereits wissenschaftlich erforschten Gebiete ausgebildet hat, Platz zu finden und zu zeigen hätte, in welchem Umfange und in welcher Art diese Errungenschaften in der Regelung des Bauordnungswesens maßgebend zu sein haben. Die letzteren Schulen können sich mit der Pflege der Wissenschaft nicht beschäftigen, aber die völlige Vertrautheit mit den Ergebnissen derselben, insbesondere soweit sie das Bauwesen berühren, wird man von ihren Hörern verlangen müssen. Wird der Hebel in den Schulen angesetzt, dann erst können wir uns der wohlbegründeten Hoffnung hingeben, daß diese Erkenntnis nicht nur bei den zur Wahrung der Interessen der Bevölkerung berufenen Centralbehörden, bezw. deren technischen Departements zur Geltung sich durchringen werde, sondern, daß auch in der Bevölkerung die Überzeugung von dem hohen socialen Werte eines auf wissenschaftlicher Forschung ruhenden Bauordnungswesens sich ausbreite.

Wie schlimm es um die Handhabung der Bauordnungen selbst in den in ihrer Entwicklung vorgeschrittenen Kronländern steht, ermesse man aus den Worten, die der Statthalter von Niederösterreich, Graf Kielmansegg, in der Einleitung zu seinem Hilfsbuche zur Handhabung der Bauordnung Niederösterreichs ausspricht; er klagt, „daß in zahlreichen Gemeinden der Sinn für die Ordnung im Bauwesen noch nicht gehörig entwickelt ist“ und knüpft hieran die Hoffnung, daß „in Zukunit das Verständnis für den Wert derselben, der auf den Gebieten des öffentlichen Sanitäts-, Verkehrs- und Sicherheitswesens nicht hoch genug angeschlagen werden kann, sich nachhaltig heben werde“. Die Hebung verspricht sich Sr. Excellenz von dem die konzessionierten Baugewerbe betreffenden Reichsgesetze vom 26. Dezember 1893, in welchem bei Erteilung von Baugewerbekonzessionen auf den Nachweis der genauen Kenntniss-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Baugesetze großer Wert gelegt wird. Was soll aber das nützen, wenn die Mehrzahl der in Österreich derzeit geltenden Baugesetze jeder Rücksichtnahme auf die durch die Wissenschaft aufgestellten Forderungen entbehrt. Daß die baugesetzlichen Bestimmungen, namentlich in Bezug auf ihre Individualisierung nach Geltungsgebieten — eine der grundlegenden wissenschaftlichen Forderungen — so sehr unvollkommen sind, wird demjenigen erklärlich sein, der die Art, wie die österreichischen Bauordnungen zumeist entstehen, kennen gelernt hat. Ein Beispiel für viele: Im Jahre 1894 wurde eine Bauordnung für die Städte Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim, und im Jahre 1900 eine für Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried erlassen. Die hier angeführten Städte von verschiedenstem Charakter (Brünn, Landeshauptstadt, Sitz der Landesbehörden, Industrie-Centrum mit zahlreicher Arbeiterbevölkerung, in der Ebene gelegen, 108 000 Einwohner, — Gmunden im Salzkammergut am Ufer des Traunsees, 7 800 Einwohner, Kurort mit vorwiegend Landhausverbauung) schreiben die Bestimmungen der Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien (vom Jahre 1883), einer Millionenstadt, kritiklos, wahllos, ohne Individualisierung, ab! und diese Bauordnungen finden die Zustimmung des Landtages und der Centralbehörde, bezw. ihres Fachdepartements. Solche Bauordnungen bleiben dann Jahrzehnte in Wirksamkeit, weil der vielfache Instanzenzug, welchen Vorschläge, die auf Verbesserung des Bestehenden abzielen, durchlaufen müßten, um Gesetzeskraft zu erlangen, hemmend wirkt.

Bestrebungen zur Verbesserung der bestehenden Bauordnungen. Ein Kampf gegen den geschilderten Stumpfsinn und gegen Interessensucht wird seit einer Reihe von Jahren in Wien geführt; die Vereinigung Wiens (1890) mit den im Umkreise der Stadt gelegenen Gebietsteilen, für welche die Landesbauordnung für Niederösterreich galt, erheischte dringend die Schaffung eines neuen Baugesetzes für das erweiterte Gemeindegebiet, weil ein namhafter Teil des Gebietszuwachses einen ländlichen Charakter hatte, auf dessen Erhaltung großes Gewicht zu legen war. Man sollte meinen, daß die Notwendigkeit der Neuordnung allseitig hätte anerkannt werden müssen; wohl trat bald das Stadtbauamt mit einem Vorschlage (Entwurf einer Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien 1892) an die Gemeindevertretung heran. Demselben folgten noch die vom Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereine verfaßten „Grundzüge einer Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien" (1894) und der „Entwurf einer neuen Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien" vom In-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

genieuradjunkten des Wiener Stadtbauamtes Rudolf Mayer (1894). Desgleichen (im Jahre 1895) ein Vorschlag des Magistrates der Stadt Wien; das alles hatte zwar die Einsetzung eines Komitee aus dem Schoße der Gemeindevertretung zur Beratung dieser Entwürfe zur Folge; dasselbe hält auch ab und zu eine Sitzung, ohne daß aber die endgültige Lösung in nahe Aussicht gestellt werden könnte. Dem Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereine war es eine Zeit lang gegönnt, durch zwei Experten an diesen Beratungen Teil zu nehmen. Doch sind bereits Jahre verflossen, seit diese Herren zu weiteren Beratungen nicht beigezogen wurden. Die Regierung selbst hat in einem Erlasse (vom 28. November 1890) auf die Mängel der geltenden Bauordnung (aus dem Jahre 1883) hingewiesen und durch Vorlage einer Novelle zu derselben (im Jahre 1890) dafür Sorge getragen, daß eine der dringendsten Ergänzungen, die Teilung des Gemeindegebietes nach Zonen, herbeigeführt werden konnte.

Außer den eben angeführten Arbeiten ist noch der „Entwurf einer neuen Bauordnung für die königl. Hauptstadt Prag, für die königl. Städte Pilsen, Budweis, sowie deren Umgebung" (1898) zu erwähnen. Höchst bedauerlich ist es, daß die Vorschriften für eine so große, dicht verbaute Stadt wie Prag auch auf die viel kleineren Städte Pilsen und Budweis ausgedehnt werden sollen. Die Städte in deutschen Bezirken wie z. B. Reichenberg, Eger, Trautenau ꝛc. scheinen von dieser Gleichberechtigung verschont zu bleiben.

Auch der Oberste Sanitätsrat hat sich mit der Frage des Bauordnungswesens wissenschaftlich beschäftigt; die Frucht dieser Thätigkeit ist der im Jahre 1893 hierüber erstattete Bericht vom Hofrat Franz Ritter von Gruber, als Referenten und Obersanitätsrat Prof. Dr. Max Gruber, als Korreferenten, welcher unter dem Titel „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheit betreffenden Beziehungen" veröffentlicht worden ist. Diesem Berichte kommt eine grundlegende Bedeutung für die Entwicklung des Bauwesens in Österreich zu: nicht nur, daß die vorangeführten Entwürfe für Wien und Prag vielfach auf den Vorschlägen v. Grubers aufgebaut sind, wird sich wohl auch in Zukunft jede das Bauordnungswesen betreffende Arbeit auf die darin niedergelegten Principien zu stützen haben.

Reichsbauordnung. Es wäre eine verlockende und im Interesse der zukünftigen Entwicklung des österreichischen Bauordnungswesens dankenswerte Aufgabe, der Frage näher zu treten, ob und auf welche Weise v. Gruber's Bericht die Grundlage für die Ausarbeitung einer Reichs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bauordnung, als Rahmengesetz, bilden könnte; ein solches Gesetz würde in der Hand der Centralbehörden ein wichtiges Mittel sein in dem Kampfe gegen die oben besprochene Gleichgültigkeit und Unkenntnis der Lokalbehörden gegenüber dem Werte von Bauordnungen, welche alle Beziehungen des Bauwesens zur Wohlfahrtspflege auf wissenschaftlicher und praktischer Grundlage regeln. Der Referent für das Deutsche Reich, Geheimer Baurat Stübben, ist in seiner Abhandlung mit so trefflichen Argumenten für den gleichen Gedanken eingetreten, daß es zur Unterstützung dieser Forderung für Österreich genügt, auf seine Ausführungen hinzuweisen.

II. Bestimmungen über Abstufungen in der Verbauung; offene Bauweise; Landhausviertel.

Die geltenden Bauordnungen. Wie allerwärts hatten die älteren österreichischen Bauordnungen auf eine gesetzlich geregelte Beeinflussung der Bauthätigkeit in Bezug auf die Abstufung in der Verbauungsdichtigkeit Verzicht geleistet. Noch heute sind einige davon in Kraft, z. B. die für Krakau und die für Lemberg; in beiden Bauordnungen beziehen sich die Vorschriften gleichmäßig auf das ganze Stadtgebiet, sowohl die Vorschriften, welche sich vornehmlich mit dem Schutze der Gesundheit, als auch jene, welche sich mit den Konstruktionen befassen. Das Baugesetz für Krakau stammt aus dem Jahre 1883, jenes für Lemberg aus dem Jahre 1885.

Die Bauordnung von Graz (1883) verleiht der Behörde das Recht, „auch die Art der Verbauung (ob in geschlossener Reihe, ob isolierte Gebäude mit oder ohne Vorgärten) zu bestimmen, sowie den Minimal-Zwischenraum zwischen den einzelnen Gebäuden und deren geringste und größte Höhe festzustellen"; diese Bestimmung giebt der Gemeindevertretung die Möglichkeit, für bestimmte Gebietsteile die offene Bauweise vorzuschreiben, andere als Landhausviertel abzutrennen.

Eine Scheidung des Gemeindegebietes in einen „inneren und äußeren Bezirk" kennen die Bauordnungen für die Landeshauptstadt Salzburg und die neuere für Linz (1900); letztere gilt auch für die Städte Wels, Urfahr, Gmunden und Ried. Der Erfolg einer solchen Scheidung wird wesentlich eingeschränkt durch die Zugestehung derselben Bau-Vorschriften in beiden Bezirken bei geschlossener Bauweise; nur bei Bauführungen nach der offenen Bauweise, die im inneren wie im äußeren Bezirk fallweise zugestanden werden kann, werden Abstufungen vorgesehen. In Meran (1899), Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim (alle 1894) und Pola (1900) sind

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dagegen bestimmte, schon im Regulierungsplane gekennzeichnete Stadtteile und Straßen der offenen Bauweise vorbehalten.

In Wien war durch die Bauordnung aus dem Jahre 1883 die gleiche Verbauungsdichtigkeit in allen Gebietsteilen gestattet; nur mit der Inanspruchnahme der Bauerleichterungen war eine Einschränkung der Geschoßzahl verknüpft. Die Erweiterung des Gemeindegebietes im Jahre 1890, durch welche neben Gemeinden mit dichter Verbauung auch solche mit vorwiegend ländlichem Charakter in das Geltungsbereich der angeführten Bauordnung einbezogen wurden, führte zur Festsetzung von Abstufungen nach Verbauungsdichtigkeit und Gebäudegattungen. Im Jahre 1892 faßte der Gemeinderat einen Beschluß, nach welchem die maximale Geschoßzahl, wie sie in der Bauordnung gestattet ist, innerhalb der neu hinzugekommenen Gebiete auf bestimmte Teile beschränkt wird. Weiter wurde durch eine Gesetznovelle, welche die Regierung im Jahre 1890 dem niederösterreichischen Landtage vorlegte und die von demselben zum Beschlusse erhoben wurde, ausgesprochen, es stehe dem Gemeinderate der Stadt Wien das Recht zu, „bestimmte Gebiete zur Verbauung mit Landhäusern und Gärten zu bestimmen". Auf Grund dieser Novelle wurden mit Beschluß des Gemeinderates vom Jahre 1893 jene zugewachsenen Gebiete, welche vorwiegend ländlichen Charakter hatten, für Landhausviertel vorbehalten und demgemäß die Verbauung auf zwei Geschosse über dem Ebenerd eingeschränkt. Die glückliche, allgemein gehaltene Fassung dieser Novelle gestattete bei Ausarbeitung des General-Regulierungs- und General-Baulinienplanes, gewissen Besonderheiten einzelner kleinerer Teile, welche in dem ausgeschiedenen Gebiete liegen, durch eine Differenzierung der Verbauungsart nach dem geschlossenen und offenen Systeme Rechnung zu tragen. Im gleichen Jahre wurden auch jene Gebietsteile bezeichnet, welche vorzugsweise für die Anlage von Industriebauten bestimmt sind. Diese Teile stehen jedem industriellen Betriebe offen, während jene Betriebe, welche im Sinne des § 42 des Gewerbegesetzes als die Nachbarschaft nicht belästigende anzusehen sind, in dem gesamten Gemeindegebiete mit alleiniger Ausnahme der für Landhausviertel ausgeschiedenen Teile errichtet werden können.

Einfluß der Bauerleichterungen auf die Abstufungen. Die Majorität der heute in Kraft stehenden Bauordnungen sieht die Zugestehung von Bauerleichterungen vor; diese Erleichterungen beziehen sich aber durchweg nur auf die Baukonstruktionen (Verwendung von Riegelwänden, von nicht feuersicheren Dachdeckmaterialien, von geringeren Mauerstärken ꝛc.); insofern diese Zugeständnisse mit einer Verringerung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der zulässigen Geschoßzahl, Wien (1883), Lemberg (1885), Prag (1886), Wels (1887), Linz (1887), Innsbruck (1896) verknüpft sind, könnte von einem Einflusse derselben auf die Bewohnungsdichtigkeit gesprochen werden; dabei müßte noch die weitere Bedingung gestellt sein, daß der Lokalbehörde das Recht zustehe, jene Teile, in welchen diese Erleichterungen angewendet werden müssen, zu bestimmen. Dieser Bedingung wird aber in keiner der Bauordnungen erfüllt. Die Zubilligung einer Bauführung unter erleichterten Bedingungen kann, und zwar auf Grund eines Gesuches des Bauwerbers, für solche „Grundstücke und Bauplätze ausgesprochen werden, welche die Behörde als hierzu geeignet erkennt". Schon die formelle Durchführung, die Einbringung eines Gesuches, läßt erkennen, daß es sich nicht um die Pflicht des Bauwerbers, die Bauerleichterungen anzuwenden, handelt, sondern um das ihm fallweise zustehende Recht, ihm gesetzlich eingeräumte Vorteile in Anwendung zu bringen; da ihm also, wenn auch nicht ausdrücklich, das Recht zusteht, auf seinem Grund andere Bauführungen herzustellen, d. h. unter den sonst vorgeschriebenen, strengeren Bedingungen zu bauen, wird die Frage, ob die Erleichterungen angewendet werden sollen oder nicht, in den meisten Fällen nicht von dem Gesichtspunkte der öffentlichen Wohlfahrt, sondern von dem des wirtschaftlichen Interesses des Bauherrn beantwortet werden; die Entscheidung liegt somit in der Hand des Bauherrn und nicht in jener der Behörde. In den meisten Fällen sieht der Bauherr seine Vorteile besser gewahrt, wenn er sich den strengeren Baubestimmungen unterwirft, weil er sich damit die größte Ausnutzung des Baugrundes in Bezug auf die Höhe der Verbauung sichert. Die Bauerleichterungen müßten weit umfassenderer Art sein, um den Zweck zu erreichen, der damit erzielt sein will.

Zonenteilung in den Entwürfen für Wien und Prag. Die auf Seite 254 angeführten Entwürfe, welche die Schaffung einer neuen Bauordnung für Wien zum Gegenstande haben, teilen das Stadtgebiet in fünf Zonen ein mit Ausnahme des Entwurfes von Rud. Mayer, welcher bloß vier Zonen vorsieht. Die Entwürfe des Magistrates, des Stadtbauamtes und des österr. Ingenieur- und Architekten-Vereines stimmen in der Begrenzung der einzelnen Zonen überein, zur Begründung der Einteilung des Stadtgebietes in fünf Zonen sagt der Entwurf des Stadtbauamtes: Nach Ausscheidung des zu Industriebauten (Zone 5) und des zu Wohnhausvierteln (Zone 4) bestimmten Teiles bleibt jenes Gebiet übrig, welches die gemischten Viertel umfaßt; hiervon scheidet sich die innere Stadt mit ihren besonderen Verhältnissen von selbst aus (Zone 1);

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der restliche Teil wurde in zwei Zonen (2 und 3) geteilt, wovon die erstere den dicht, die letztere den weniger dicht bebauten Teil umfaßt und in welchem durch Erleichterungen in den baupolizeilichen Bestimmungen die Möglichkeit zur Herstellung billiger Wohnungen gegeben ist. Mayer erbringt für die Abgrenzung der von ihm vorgeschlagenen vier Zonen keine Vorschläge.

Bezüglich der Stadt Prag lassen sich die Bestrebungen nach Abstufungen der Bebauung auf einen Antrag des Gemeinderates aus dem Jahre 1882 zurückführen, welcher die Ausscheidung der ländlichen Gebietsteile zum Bau von Familienhäusern vorschlug. Der Antrag, in amendierter Form vom Landtage genehmigt, scheiterte an dem Widerspruch der Regierung, welche sich aus dem Grunde gegen ihn aussprach, „weil durch denselben das Privateigentum bedeutend beschränkt werde". (Motivenbericht zu dem Entwurfe einer neuen Bauordnung für Prag ꝛc., Seite 20)[1].

In dem Entwurfe einer neuen Bauordnung für Prag ꝛc. werden für die Gemeinde Prag und die mit dieser baulich zusammenhängenden Orte Karolinenthal, Smichow, kgl. Weinberge und Žižkow, sowie für die Gemeinden von Pilsen und Budweis drei Zonen festgesetzt mit vier, drei und zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß. In den übrigen Gemeinden, für welche der Entwurf gelten soll, (d. i. die Umgebung von Pilsen und Budweis) werden auch drei Zonen unterschieden, deren höchst zulässige Geschoßzahl um eins niedriger ist als in der ersten Gruppe. In beiden Gruppen kann eine Unterteilung des Erdgeschosses gestattet werden, sodaß in den kleinen Städten Pilsen und Budweis für die erste Zone sich eine maximale Höhe von fünf Geschossen ergiebt! (Ob die Regierung darin auch eine Beschränkung des Privateigentums erblicken wird?)

III. Licht und Luft.

Fenstergröße. Die meisten Bauordnungen ermangeln gänzlich der Vorschriften über die Größe der Fenster; so die der Städte Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried, Klagenfurt, Prag, Graz, Wien, Steyr, Krakau,

[1] Das k. k. Ministerium des Innern stellt sich bei Gelegenheit einer Entscheidung, die durch einen speciellen Fall herbeigeführt wurde, auf den Standpunkt, daß dem Grundbesitzer nicht vorgeschrieben werden kann, auf seinem Grunde nur Villen zu bauen. Ob an dieser Entscheidung die Techniker oder die Juristen, welche leider auch in solchen Fragen das große Wort führen, oder beide zusammen Schuld sind, ist nicht bekannt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Lemberg, Innsbruck, Salzburg und der Entwurf für die neue Bauordnung von Prag, für die Kronländer Kärnten und Salzburg. Einige andere begnügen sich damit, die Forderung nach „angemessener" oder „genügender" Erhellung der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume vorzuschreiben: Steiermark, Meran, Pola. Minimale Fensterdimensionen setzen fest die Bauordnungen für: Oberösterreich 0.80 × 0.55, Mähren 0.75 × 0.50, Bukowina 1.00 × 0.60, Galizien 1.40 × 0.90 (für bäuerliche Wohnhäuser 0.80 × 0.50), Niederösterreich 1.00 × 0.60. Die verschiedenen Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien fordern die Größe der Fenster zur Belichtung von Räumen, welche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, übereinstimmend mit $^1/_8$ der Raumfläche, wobei jenes Maß in der Stocklichte zu messen ist und das Fenster direkt ins Freie führen muß. Küchen, Vorzimmer oder einzelne Zimmer einer Wohnung können ausnahmsweise indirekt beleuchtet werden, wenn der vor den Hauptfenstern dieser Gelasse liegende Raum nicht breiter als 1.30 m ist und dessen Licht spendende Fensterfläche mindestens die doppelte Größe der dahinter liegenden Hauptfenster besitzt. Eine Unterscheidung von Haupt- nnd Nebenfenster kennen nur die besagten Entwürfe. Ein Verhältnis zwischen dem zu erleuchtenden Rauminhalte und der Fenstergröße fixieren die Bauordnungen für das Kronland Schlesien (1883) und für die Stadt Meran und zwar gleichlautend mit 1 m^2 auf je 30 m^3 Raumgröße.

Geschoßhöhe. Das übliche Maß für die lichte Raumhöhe schwankt, und zwar in den Städte-Bauordnungen von 2.80 bis 3.20 m, in den Land-Bauordnungen von 2.20 m (Vorarlberg) bis 3.00 m (Steiermark, Mähren). Für Bauführungen unter erleichterten Bedingungen und bei offener Bauweise werden Ermäßigungen zugestanden. Einzelne Bauordnungen stufen die Geschoßhöhe nach der Zahl oder der Lage der Geschosse und nach dem Bausystem ab; so setzt Innsbruck die Höhe des Erdgeschosses auf 3.20 m fest, welches Maß in den oberen Geschossen bei geschlossener Bauweise auf 2.90, bei offener auf 2.75 m erniedrigt werden kann. In Galizien wird bei nur eingeschossigen Bauten eine Raumhöhe von 2.20 m, bei mehrgeschossigen für jedes Geschoß eine solche von 2.50 m verlangt. Die Bauordnung für Wien gestattet für gewisse Gebietsteile gegen die normale Höhe von 3.00 m eine Erniedrigung auf 2.60 m (es bezieht sich diese Bestimmung auf solche Gebiete, für welche bis zu ihrer Vereinigung mit Wien die Bauordnung für Niederösterreich, welche 2.60 m vorschreibt, galt). In den wiederholt erwähnten Entwürfen einer neuen Bauordnung für Wien wird, wie auch in jenem für Prag, die Geschoß-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

höhe nach den Zonen abgestuft und zwar soll für Wien in der 1., 2. und 3. Zone das Mindestmaß 3.00 m, in der 4. und 5. Zone 2.60, in Prag für die 1. und 2. Zone 3.00 m, für die 3. Zone 2.80 m betragen. Die Entwürfe für Wien verlangen bei Industriebauten für Arbeitsräume ohne Rücksicht auf die Zonenteilung das Maß von 3.00 m.

Größe der Räume, Zahl der Wohnungsbestandteile. Die österreichischen Bauordnungen begnügen sich bezüglich der Größe der Wohnräume und der Zahl der Wohnungsbestandteile mit den nichtssagenden Formeln: „genügend groß", „entsprechend geräumig", „bleibt dem Ermessen des Bauherrn überlassen". In Linz und Wels kann er Wohnungen „ja selbst aus nur einem mit einem Notherde versehenen Zimmer beantragen". Dagegen setzen Bozen, Meran, Innsbruck für Zimmer eine Mindestfläche von 14.00 m^2 und für Küchen 10.00 m^2 fest. (Man sieht an diesem Beispiele, ebenso an vielen anderen, wie die Baugesetze ohne Überlegung abgeschrieben werden; für Bozen und Meran mit seinem heißen Klima wäre ein größeres Maß als Mindestfläche empfehlenswert.) Steiermark ist das einzige Land, welches ein Minimum an Wohnungsbestandteilen und zwar Zimmer und Kammer mit „eigener" Küche, vorschreibt. Die Bauordnungs-Entwürfe für Wien halten als unterste Grenze für Kleinwohnungen die Zusammensetzung einer Wohnung aus Küche und Zimmer fest. Der Entwurf des Magistrates läßt überdies dort, wo sich ein Bedürfnis nach solchen Wohnungen seitens der ärmeren Klassen der Bevölkerung ergiebt, auch einräumige Wohnungen zu. Eine hygienisch einwandfreie Anlage solcher einräumigen Wohnungen vorausgesetzt, kann für Wien gegen diese Bestimmung nichts eingewendet werden. Schließt man die Schaffung solcher kleinster Wohnungen gänzlich aus, so zwingt man den ärmsten Teil der Bevölkerung, sich durch das Aftermieten und das Bettgeherwesen, diesen entsittlichenden und ethisch verwerflichen Institutionen, schadlos zu halten. Der Bestimmung eines absoluten Flächenmaßes gehen die Entwürfe aus dem Wege.

Mindestluftraum. Einem übermäßigen Belag der Wohnungen trachten die erwähnten Entwürfe dadurch zu steuern, daß sie für jede erwachsene Person eine Fußbodenfläche von mindestens 4 m^2 und einen Rauminhalt von mindestens 10 m^3 vorschlagen. Für Kinder unter 14 Jahren ist die Hälfte dieser Ansätze in Rechnung zu stellen. Mit Ausnahme der Bauordnuug von Meran, welche die gleichen Anforderungen wie diese Entwürfe stellt, entraten alle anderen derzeit geltenden Bauordnungen einschlägiger Vorschriften.

Bestimmungen über Straßenanlagen. In den verbauten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Stadtteilen Wiens wird die Mindeſtſtraßenbreite mit 16.00 m, in Ausnahmefällen mit 12 m, in noch nicht verbauten Bezirken mit 12 m nur dann zugeſtanden, wenn eine Maximal-Geſchoßzahl von zwei Stockwerken über dem Erdgeſchoß für alle an der Straße beſtehenden Häuſer grundbücherlich feſtgelegt iſt; in Straßen mit Vorgärten ſoll die Straßenbreite 10 m betragen, wobei der Abſtand der Baulinien 18 m zu betragen hat. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien, und zwar die vom öſterr. Ingenieur- und Architekten-Vereine und vom Bauamte ausgearbeiteten, ſetzen die Straßenbreite für Hauptverkehrsſtraßen mit 18 m feſt; in Nebenſtraßen kann, und zwar in der 2. Zone bis auf 12 m, in der 1. auch unter dieſes Maß herabgegangen werden, jedoch nur inſoweit, daß die Fahrbahn für zwei Wagen Platz bietet; in Straßen mit Vorgärten darf die Breite bis auf 11 m (Bauamt 10 m) herabgemindert werden. Bei Würdigung dieſer Vorſchläge iſt zu beachten, daß beide Entwürfe zwiſchen Straßenflucht und Bauflucht unterſcheiden und den ſich zwiſchen beiden ergebenden unverbaubaren Grundſtreifen in der 1. Zone mit 0.50 — 1.50 m, in den übrigen Zonen mit 0.30 — 0.60 m, bei offener Bauweiſe oder bei Vorgärten mit 5.00 — 15.00 m bedingen. Der Magiſtrats-Entwurf ſagt dagegen: „In der 1., 2., 3. und 5. Zone hat in der Regel die Straßenflucht mit der Bauflucht zuſammenzufallen; in der 4. Zone hat in der Regel (d. h. nämlich bei Vorgärten) die Straßenflucht vor die Bauflucht vorzutreten; dieſer Abſtand iſt nicht unter 5 m zu beſtimmen.“ Die obigen Maße von 18, 12 und 10 m für die Entfernung der Straßenfluchten ſind auch hier beibehalten. Pola und Salzburg laſſen geringere Abmeſſungen zu und zwar 16 reſp. 15 m für Hauptſtraßen, 8 reſp. 12 m für Nebenſtraßen. Wenn nun kleinere Städte wie Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried, Trieſt, Klagenfurt, Laibach, Trient, Innsbruck, Steyr ꝛc. die Mindeſtbreite für Hauptſtraßen mit 18 — 20 m, für Nebenſtraßen mit 12 — 17 m vorſchreiben, ſo zeigt dies abermals, mit wie geringem Verſtändnis für Lokalintereſſen Bauordnungen nachgeahmt werden.

Das Ergebnis der Unterſuchung über dieſes Kapitel der öſterreichiſchen Bauordnungen muß noch vervollſtändigt werden durch den Hinweis auf jene Vorſchriften, welche ſich auf die Führung der Straßen nach ihrer Richtung und ihrem Niveau beziehen. In dieſer Hinſicht beſchränkt man ſich, die Einhaltung einer „möglichſt geraden“ Richtungslinie, Kreuzung der Straßen unter „thunlichſt rechtem“ Winkel und ein „gleichmäßiges“ Gefälle vorzuſchreiben. Die meiſten Stadterweiterungen zeigen den unheilvollen Einfluß, welchen dieſe konventionellen Vorſchriften geübt haben: Der Zug

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Haupt- und Nebenstraßen wird ohne Rücksicht auf die bestehenden natürlichen Erhebungen und Senkungen des Terrains ermittelt; die Folge sind entweder unzulässig großes, aber „gleichmäßiges" Gefälle oder umfangreiche Erdbewegungen, welche die Kommune unnötig belasten; in ästhetischer Beziehung ergiebt sich daraus die größte Einförmigkeit des Straßenbildes. Fremd ist diesen Plänen die Rücksichtnahme auf die Orientierung und auf Windrichtung, Momente, die bei Nebenstraßen — nicht im selben Maße bei Hauptverkehrsstraßen — berücksichtigenswert sind [1].

Gebäudehöhe an der Straße und Gebäudeabstand. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe an den Straßen sind sehr mannigfaltiger Natur. Nach der Bauordnung für Kärnten ergiebt sich die Höhe aus der zulässigen Geschoßzahl; in Graz, Klagenfurt, Trient und Wien tritt noch die Festsetzung einer größten zulässigen Höhe des Gebäudes bis zur Oberkante des Gesimses hinzu; nach der Bauordnung von Trient gelten diese Vorschriften nur für solche Grundstücke, welche schon verbaut waren, bei anderen hat H = B zu sein; die Stadt Triest setzt die Gebäudehöhe mit 17 m bei einer Straßenbreite bis zu 6 m, mit 21 m bei 6—9 m und mit 25 m bei größeren Breiten fest. Linz, Wels, Urfahr Gmunden und Ried bestimmen die maximale Gebäudehöhe mit 20 m und 26 m, je nachdem die Straßenbreite unter oder über 12 m beträgt, und zwar gelten diese Maße für die geschlossene Bauweise im inneren wie im äußeren Bezirke. Bei offener Bauweise tritt eine Relation zur Straßenbreite nicht ein, aber Hmax wird für den inneren Bezirk mit 17 m, für den äußeren mit 15 m bestimmt. Bei alleinstehenden Häusern hat Laibach die gleichen Maße innegehalten, läßt aber im geschlossenen Bausystem bei Wiederverbauung eine Höhe von 20 m ohne Rücksicht auf die Straßenbreite zu, wogegen für noch nicht verbaut gewesene Grundstücke $H = {}^5/_4 B$ in allen Bezirken zu sein hat. Eine weitere Gruppe von Bauordnungen macht die Haushöhe von der Straßenbreite nach einem festgesetzten Verhältnis abhängig bei gleichzeitiger Begrenzung der Haus-

[1] Einzelne Gemeindevertretungen haben in Erkenntnis, daß Stadtbauämter mit ihren zur Handhabung der Baupolizei berufenen Organen nicht die Stätte sind, wo Gedeihliches auf dem Gebiete von Stadtregulierungsplänen geschaffen werden kann, sich entschlossen, eigene Regulierungsbureaus zu errichten (Wien: Prof. C. Mayreder) oder haben die Ausarbeitung dieser Pläne in die Hand berufener Fachleute gelegt: Olmütz und Teschen: C. Sitte; Laibach: M. Fabiani: Bielitz: v. Gruber und M. Fabiani ꝛc. ꝛc. Eine Gesundung der Verhältnisse in Zukunft ist also zu erwarten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

höhe; beide Normen gelten aber für das ganze Stadtgebiet. So Prag: H = 6/4 B, H max 25 m, Brünn, Iglau, Znaim und Olmütz: H = 5/4 B, H max für den obersten Fußboden = 20 m, Krakau H = B, H max = 15 m, Lemberg H = B, H max = 16 m (bei ein- oder beiderseitiger Zurücktretung wird B zwischen den so gebildeten Baufluchten gemessen), Meran, Bozen: H = B, H max = 20 m (bei Wiederverbauung darf auch die bestandene größere Haushöhe innegehalten werden). Anders die Städte Innsbruck und Pola, welche neben Festsetzung von H : B, wie die letzterwähnte Kategorie die maximale Gebäudehöhe nach geschlossener und offener Bauart abstufen, und zwar Innsbruck H = B, wobei in geschlossener Bauweise H max = 20 m, in offener = 14 m, Pola H = 4/3 B und H max = 25 m resp. 17 m beträgt. Abstufungen der Gebäudehöhe, im Verhältnis zur Straßenbreite nach Zonen gegliedert, sehen die Entwürfe für Wien und Prag, und zwar in folgender Art vor:

für Wien:
1. Zone H : B = 1.5 : 1
2. Zone H : B = 1.25 : 1
3., 4. u. 5. Zone H : B = 1 : 1

} H max = 20 m für den höchsten Fußboden, nur im Entwurfe des Stadtbauamtes.

für Prag:
1. Zone H : B = 6 : 4 und H max = 25 m,
2. Zone H : B = 1 : 1 „ H max = 20 m,
3. Zone H : B = 1 : 1 „ H max = 15 m.

Die Festsetzung einer äußersten Gebäudehöhe in dem Entwurfe für Prag dürfte, wenn außer dem Verhältnis H : B auch die zulässige Geschoßzahl und deren Mindesthöhe bestimmt sind, nur auf dem noch nicht überwundenen Einfluß alter Überlieferung beruhen; in Wirklichkeit heißt das des Guten zu viel thun.

Diejenigen österreichischen Bauordnungen, welche für offene Bauweise keine Vorsorge treffen, entbehren gewöhnlich einer Bestimmung über den Abstand der Gebäude; vielseitig (z. B. Innsbruck, Oberösterreich, Steiermark) wird die Abrückung eines Gebäudes vom anderen sogar verboten. In offenem Bausystem verlangt die Landesbauordnung von Tirol 3 m, Innsbruck 5 m, Laibach 4—6 m, Pola 4 m Abstand je von der Nachbargrenze an gerechnet. Meran unterscheidet sehr richtig, ob die von der Nachbargrenze abgerückte Wand Fenster enthält oder nicht; in ersterem Falle erhöht sich das Maß von 2.50 auf 6 m. Für die Wohnviertel von Wien hat der Magistrat mittelst Dekretes vom 28. März 1899 bestimmt, daß Baustellen, welche an der Baulinie gemessen nicht breiter als 10 m sind, ohne Freilassung von Seitenabständen gegen die Nachbargrenzen verbaut

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

werden dürfen, bei allen breiteren unverbauten oder dermalen nicht in ganzer Front verbauten Parzellen Seitenabstände, wenigstens gegen die eine Nachbargrenze, unverbaut zu bleiben haben, welche bei einer Breite des Baugrundes in der Baulinie

von	10 — 15	m	betragen	min.	3 m,
über	15 — 20	"	"	"	4 "
"	20 — 25	"	"	"	5 "
"	25 — 30	"	"	"	6 ".

Realitäten, welche so gemessen über 30 m lang sind, dürfen nur auf zwei Drittel der Frontlänge der Parzelle verbaut werden. Die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen darf 36 m nicht überschreiten.

Setzt man, wie es so häufig geschieht, das Maß des Seitenabstandes ohne Bezug auf die Breite der Parzelle fest, läuft man Gefahr, bei sehr schmalen (von unter 10 m) die Verbaubarkeit zu unterbinden; andererseits sollen derartige Verfügungen der Möglichkeit vorbeugen, daß durch Zusammenlegung solch schmaler Parzellen Gebäudegruppen von Abmessungen entstehen, wie sie in offener Bauweise nicht als zulässig erkannt werden können. Das obige Dekret würde, abgesehen von Korrekturen in der Differenzierung, noch einer Ergänzung dahin bedürftig sein, daß das Zugeständnis von nur einseitigen Seitenabständen an die grundbücherlich sicherzustellende Verpflichtung des Nachbars an die dadurch entstehende Feuermauer anzuschließen gebunden würde. Außerdem sollte der Seitenabstand bei der Breite von 10—15 m der Parzelle ermäßigt werden und zwar in jenen Fällen, in denen dieser Abstand für die Beleuchtung von Nebenfenstern dient. (Nach der jetzigen Bauordnung müßte man sagen: Fenster von nicht bewohnbaren Räumen)[1].

Die Entwürfe für Wien setzen den Seitenabstand mit 6 bez. 8 m zwischen den Gebäuden fest, sofern nicht das Vorhandensein von Hauptfenstern einen größeren Abstand erheischt. Die Gebäudelänge darf, auch bei Gruppenbildung, das Maß von 60 m nicht überschreiten.

Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Prag besagt, daß der Seitenabstand 4 m sein müsse, aber wenn Hauptfenster darinnen angebracht sind, den Bestimmungen für gemeinschaftliche Höfe zu entsprechen habe. Die Frontlänge von Gebäudegruppen beträgt 40 m.

Hofgröße, Gebäudehöhe an Höfen, Mindestabmessungen

[1] Die hier besprochenen Mängel dieses Magistrats-Dekretes wurden seither behoben und die amendierte Vorlage vom Gemeinderate in seiner Sitzung vom 11. Juni 1901 zum Beschlusse erhoben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Höfe. Die Städte Linz, Welz, Urfahr, Gmunden, Ried, Klagenfurt, dann die Kronländer Bukowina, Böhmen, Steiermark, Kärnten, Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg überantworten die Bemessung der notwendigen Hofgröße (mit den Phrasen „zureichend geräumig", „zureichend", „geräumig mit Rücksicht auf die Gesundheit" u. s. w.) der Willkür der die Bauaufsicht übenden Behörde. Lichthöfe „seien thunlichst zu vermeiden"; Bozen und Graz haben neben dieser allgemeinen Anordnung (sit venia verbo) über die Grenze der Verbaubarkeit des Grundstückes noch eine Mindestfläche für Lichthöfe von 12 bez. 6 m^2, je nachdem ob bewohnbare und nicht bewohnbare Räume von denselben Licht und Luft zu empfangen haben, vorgesehen. In allen diesen Bauordnungen wird die Höhe des Gebäudes an Höfen nicht vorgeschrieben. Gleiches gilt auch von den folgenden Städten, die aber das Maß der Hofgröße durch eine prozentuelle Relation zur Bauarea ausdrücken: Wien, Prag, Brünn, Iglau, Olmütz, Znaim, Trient, Pola, Innsbruck, Tirol (alle mit 15 %), Lemberg und Schlesien 25 %, Krakau 20 %. Die Lichthöfe müssen 12 resp. 6 m^2 groß sein (mit demselben Unterschied wie oben). Von den Bauordnungen der letztgenannten Gruppe verlangen eine Mindesthofbreite Krakau: 5.5 m, Innsbruck und Tirol: 3 m für 12 m^2 große und 1 m für 6 m^2 große, Trient: 2.50 bez. 1.50 m. Eine Mindesthofbreite, aber nur in Bezug auf die Anlage von Wohnräumen und Werkstätten unter dem Erdgeschosse, wird vorgesehen: in Graz mit 6 m, in Prag mit 5 m, in Brünn, Znaim, Iglau, Olmütz mit 8 m, Innsbruck mit 4 m. In Pola und in den Städten des Kronlandes Mähren nimmt die Größe der Lichthöfe mit der Höhe der Gebäude derart zu, daß die Mindestausmaße von 12 und 6 m^2 nur für die Verbauung mit zwei Geschossen über dem Erdgeschoß gelten, und für jeden Meter Mehrhöhe je 1 m^2 bez. 0.5 m^2 zuzuschlagen ist. In Brünn, Iglau, Olmütz, Znaim wird die Gebäudehöhe an Höfen durch das Verhältnis $H = {}^5/_4 B$, in Meran $H = B$ begrenzt.

Den modernen Anschauungen in Bezug auf Hofanlagen durchweg Rechnung tragende Vorschriften findet man in den Entwürfen für Wien und Prag: Zonenweise abgestuftes Verhältnis von Hofbreite zur Höhe bei Hauptfenstern, wobei im Falle der Wiederverbauung von Baugründen und bei Zusammenlegungen von Hofflächen Erleichterungen eingeräumt sind. Unterschiedlich sind sie nur in der Frage, ob die Höhe jener Gebäudewand, in welcher die Hauptfenster angebracht sind, oder die gegenüberliegende der Berechnung zu Grunde zu legen sei; erste Berechnungsart findet sich im Magistrats-Entwurfe und wurde auch vom Ingenieur- und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Architekten-Vereine beibehalten; im stadtbauamtlichen Entwurfe die andere. Dieser bestimmt auch die zweite Hofdimension nicht wie die zwei übrigen Entwürfe mit 3 m, sondern mit 4 m. Der Magistrat und der österr. Ingenieur- und Architekten-Verein, sowie das Stadtbauamt haben folgende Verhältnisse bezüglich der Hofbreite zur Gebäudehöhe vorgeschlagen, und zwar bei bisher nicht bebauten Gründen

in der 1. Zone: $B = {}^1/_2\,H$,
" " 2. Zone: $B = {}^2/_5\,H$,
" " 3. Zone: $B = H$,
" " 4. Zone: $B = H$,
" " 5. Zone: $B = H$.

Bei Wiederverbauungen treten folgende Ermäßigungen in Kraft: $B = {}^1/_4\,H$ resp. ${}^1/_3\,H$, ${}^1/_2\,h$, ${}^1/_2\,H$ und ${}^1/_2\,H$. Nach Ansicht der Magistrates und des Stadtbauamtes bleiben diese Maße bei Hofgemeinschaften (die nur in Verbindung mit grundbücherlicher Sicherstellung statthaft sind), aufrecht, während der dritte Entwurf eine Hofgemeinschaft nur in der 1. und 2. Zone, und zwar mit $B = {}^2/_3\,H$ resp. $B = H$ zuläßt.

Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Prag sei hier kurz besprochen; er verdient deswegen eine besondere Erwähnung, weil er neben der zonenweisen Abstufung der in Rede stehenden Gebäudehöhe (1. Zone: $B = {}^1/_2\,H$, 2. Zone: $B = {}^2/_3 H$, 3. Zone: $B = H$) ein nicht abgestuftes, prozentuelles Verhältnis zwischen verbauter Fläche und Hoffläche von 25 % beantragt. Die Ermittelung der Gebäudehöhe soll in der Weise vorgenommen werden, daß die dem Hauptfenster gegenüberliegende Wand zur Basis der Berechnung dient insolange, als dieselbe auf dem eigenen Grunde steht; gehört die gegenüberliegende Wand aber zum Nachbarhause, dann würde die Höhe der eigenen Fensterwand maßgebend sein.

Hofgemeinschaft. Bemerkenswert ist die Bestimmung desselben Entwurfes im § 132: „Bei der geschlossenen Bauweise sind gemeinschaftliche Höfe anzulegen." Der kategorische Imperativ erfährt eine merkwürdige Interpretation im Motivenberichte, in welchem es heißt: ... „soll die Errichtung gemeinschaftlicher Höfe als Regel gelten". Diese drakonische Verordnung wird nur schädlich wirken; die Baupolizei-Organe, denen zum besseren Verständnisse des Gesetzes der Motivenbericht zum Studium empfohlen werden wird, werden durch die in praxi sich ergebenden Schwierigkeiten bei Auslegung der Gesetzesstelle, sich auf den Bericht stützend, solcher Art aus des Gesetzes Regel die Ausnahme machen. In den Entwürfen für Wien wird bei Hofgemeinschaften eine Erleichterung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dadurch eingeführt, daß in diesem Falle für die Gebäudehöhe nicht die für die betreffende Zone im allgemeinen giltige Bestimmungen in Kraft treten, sondern jene für die nächste Zone. Die derzeit in Geltung stehenden Bauordnungen sprechen nur principiell die Möglichkeit aus, daß bei Hofgemeinschaften das Ausmaß der unverbaut bleibenden Fläche verringert werden kann.

IV. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse.

Mindestgeschoßzahl. Wichtiger als die in den vorhergehenden Abschnitten erörterten Vorschriften über die Höhe der Gebäude zur Straßen- und Hofbreite, sind jene, welche sich auf die Festsetzung der höchst zulässigen Geschoßzahl beziehen. Wohl nur aus ästhetischen Gründen haben sich einzelne Bauordnungen dazu verstanden, für Bauausführungen an Hauptverkehrsstraßen eine Mindest-Geschoßzahl festzusetzen, z. B. Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Krakau, Ried, welche über dem Erdgeschoß noch mindestens ein Geschoß bedingen.

Zulässige Geschoßzahl. Die meisten Bauordnungen begnügen sich mit der Feststellung einer höchst zulässigen Geschoßzahl, die für das ganze Gebiet gilt; in den Städtebauordnungen beträgt sie dann gewöhnlich vier Geschosse über dem Parterre: in Klagenfurt, Graz, Prag, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim, Triest, Pola, Laibach ꝛc. in den Landbauordnungen (die auch für die kleineren Städte ohne eigene Bauordnung Geltung besitzt); drei über dem Parterre: Kärnten, Böhmen, Mähren, Vorarlberg, Schlesien, Niederösterreich ꝛc. Die in diesen Geltungsgebieten mit den Bauerleichterungen verknüpfte Verminderung der Geschoßzahl (in der Regel auf zwei über Ebenerd) ist, aus den auf Seite 258 besprochenen Gründen, nur von theoretischer Bedeutung. Trient und Tirol gestatten nur die Erbauung von drei Geschossen über Ebenerd, außer in den mehr als 20 m breiten Straßen, in denen um ein Geschoß mehr gebaut werden darf. Eine systematische Gliederung unter Zugrundelegung der geschlossenen und offenen Bauweise führt Meran und Innsbruck durch; in beiden Städten können in den Vierteln mit ersterer Bauweise drei, in den mit letzterer zwei Geschosse über dem Ebenerd errichtet werden. Nach der gegenwärtig geltenden, durch Novellen ergänzten Bauordnung von Wien beträgt die zulässige Geschoßzahl in der inneren Stadt und an den Hauptverkehrsstraßen der Bezirke II—IX fünf, wobei eine Unterteilung des Parterre statthaft ist (ob diese Wohnzwecken dienen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

darf, ist in der Bauordnung nicht gesagt). Die übrigen Teile dieser Bezirke und die Hauptverkehrsstraßen der äußeren Bezirke können mit vier Geschossen über dem Ebenerd verbaut werden; im Wohnhausviertel sind nur zwei Geschosse erlaubt. Einen weiteren Ausbau erfährt das System in den Entwürfen einer neuen Bauordnung für Wien, nach denen im allgemeinen in der 1. Zone sechs, der 2. fünf, der 3. vier, der 4. und 5. drei Geschosse zulässig sein sollen; daß der Entwurf des Stadtbauamtes für die 5. Zone eine größere Geschoßzahl als für die 4. annimmt, ist zu loben. Die 5. Zone ist Industrieviertel; die Mieter der Wohnungen werden daher beinahe ausschließlich dem Lohnarbeiterstande angehören. Die Baukosten von Arbeiterhäusern werden durch die teueren, in Wien üblichen Baukonstruktionen, gegen anderwärts wesentlich höhere: zudem betragen die Abgaben rund 40 % vom Bruttozinse. Sollen die Mietpreise der für die minderbemittelte Bevölkerung zu schaffenden Wohnungen der wirtschaftlichen Lage derselben angemessene werden, muß man sich zu einer intensiveren Ausnutzung des Baugrundes verstehen, die, weise begrenzt, ein Kompromiß zwischen hygienischen Anforderungen und socialer Notwendigkeit darstellt. Wir glauben, daß eine Verbauung mit vier Geschossen von beiden Gesichtspunkten als zulässig befunden werden könnte. (Der Entwurf geht mit der Zulassung auch noch eines 5. Geschosses zu weit.)

Über die, die zulässige Geschoßzahl betreffenden Vorschläge des Entwurfes für Prag ist auf Seite 259 das Einschlägige zu entnehmen. Ergänzend zu diesem Entwurfe, sowie zu den österreichischen Bauordnungen im allgemeinen sei bemerkt, daß Unterteilungen eines Geschosses meistens nur fallweise zu gestatten sind, dann aber in die zulässige Geschoßzahl eingerechnet werden.

Dachwohnungen und Souterrainräume. Dagegen werden zum dauernden Aufenthalte von Menschen im Dachraume oder unter dem Erdgeschoß angelegte Räume nicht in die Geschoßzahl einbezogen. Dachwohnungen sind in Wien, Steiermark ausnahmslos untersagt, in Trient, Krakau, Lemberg, Schlesien in einzelnen Fällen ausnahmsweise zuzulassen. Einschränkende Bestimmungen haben die Bauordnung von Mähren, sowie der Entwurf für Prag, welche die Anlage bewohnbarer Dachräume nur über dem 2., resp. 3. Geschosse (ausschließlich Erdgeschoß) ermöglichen. Alle übrigen gestatten Dachwohnungen, stellen nur Forderungen feuerpolizeilicher Natur auf; allgemein wird die lichte Höhe dieser Räume auf 2.20—2.50 m ermäßigt. In allen Fällen, in denen Dachwohnungen gestattet werden, kann der Dachboden seiner ganzen Aus-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dehnung nach hierzu benutzt werden. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung von Wien verbieten die Errichtung von Dachbodenwohnungen in der 1. und 2. Zone, lassen sie aber als nicht anrechenbare Geschosse in den anderen Zonen mit der Einschränkung zu, daß deren Flächenausmaß nicht mehr als ein Drittel der einzelnen Gebäudetrakte betrage; im entgegengesetzten Falle sind sie als selbständige Geschosse in die zulässige Geschoßzahl einzubeziehen.

Die Verwertung der unter dem Erdgeschosse liegenden Räume zu Wohnzwecken, dann als Werkstätten, Küchen und zu anderen untergeordneten Zwecken wird von den Bauordnungen von Oberösterreich, Kärnten, Vorarlberg, Klagenfurt, Trient, Meran, Bozen, Prag, Brünn, Olmütz 2c. unter der Bedingung gestattet, daß die Decken der Räume um ein Mindestmaß von 1.50 m (Linz und Wels 2c.) bis 1.75 m (Graz) oder wenigstens um die halbe Raumhöhe über dem angrenzenden Niveau sich befinden, daß für genügenden Licht- und Luftzutritt gesorgt und die Erdfeuchtigkeit abgehalten werde. Hierzu kommt in Prag, Brünn, Olmütz 2c. (siehe S. 18) die Bedingung einer Mindest-Hofbreite, in Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim bezüglich der gassenseits gelegenen Räume jene einer Mindest-Straßenbreite von 15 m. In Oberösterreich, Kärnten, Vorarlberg, Klagenfurt, Trient, Meran, Bozen, Triest, Laibach dürfen Wohnungen im Souterrain nicht angelegt werden, wohl aber Werkstätten, Küchen, Waschküchen u. dergl., für deren Disposition ähnliche Vorschriften gegeben sind. Die Anlage von selbständigen Wohnungen im Souterrain soll nach den Entwürfen für Wien ebenfalls ausgeschlossen sein; dagegen können einzelne, nicht als Schlafräume oder sonst zu länger dauerndem Aufenthalte dienenden Räume unter Einhaltung der für die Belichtung gegebenen Vorschriften 2c. angeordnet werden. Übersteigt ihre Ausdehnung ein Drittel der verbauten Grundfläche, so ist das Souterrain in die zulässige Geschoßzahl einzurechnen. Der Entwurf für Prag bestimmt in § 98: „Es darf in einem Hause eine einzige solche (d. i. Souterrain-) Wohnung, welche außer der Küche höchstens zwei Zimmer enthalten darf, errichtet werden.“ Die Gründe, warum die Vorschläge für Wien in Bezug auf die Einschränkung der für solche Wohnung heranziehbaren Fläche gerechter und empfehlenswerter sind, bedürfen keiner Erwähnung.

V. Aborte, Entwässerung, Wasserversorgung.

Von dem Ziele, das Stübben und Schilling (s. oben S. 237) als das erstrebenswerte bezeichnen: die Beschaffung dieser Anlagen getrennt für jede

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einzelne Wohnung, ist man in Österreich noch viel weiter entfernt, als im deutschen Reich.

Aborte. Verlangt doch die Bauordnung für Galizien aus dem Jahre 1899 die Anlagen von Aborten „in der Regel", räumt aber der Baubehörde gleichzeitig das Recht ein, den Bauherrn von dieser „Pflicht" über sein Ansuchen zu entheben. Sieht man von den Bauordnungen von Prag, Brünn, Znaim, Olmütz, Iglau, Lemberg und Wien, in welchen mindestens für je zwei Wohnungen ein Abort verlangt wird, ab, so findet man, daß die Gesetzgebung sich mit dem Verlangen einer „entsprechenden" Anzahl begnügt hat. Die Aborte sollen „genügend" Licht und Luft erhalten, von Vorratskammern durch genügend starke Mauern getrennt und auch nicht unterhalb dieser Räume angeordnet sein. Den unmittelbaren Anschluß von Aborten an bewohnbare Räume und Küchen verwehrt keine der in Kraft stehenden Bauordnungen; anders die Entwürfe für Wien und Prag, die solche Anlagen ausgeschlossen wissen wollen: die Zahl der Aborte wird dahin geregelt, daß für jede Wohnung, welche aus Küche und zwei oder mehr Zimmern besteht, oder für je zwei kleinere Wohnungen je ein Abortsitz vorhanden sei; wenn die Aborte mit Wasserspülung Licht und Luft aus Lichtschächten erhalten, haben diese in der 1. Zone mindestens 4 m^2, in den übrigen aber mindestens 6 m^2 groß zu sein; Aborte ohne Wasserspülung dürfen an Lichtschächte überhaupt nicht angeschlossen werden.

Wasserversorgung. Die Fürsorge der Bauordnungen mit Bezug auf die Versorgung der Häuser mit Wasser beschränkt sich auf die Forderung, daß womöglich für jedes Haus ein eigener Brunnen anzulegen sei. Selbst für eine Stadt wie Wien, die bekanntlich eine ausgezeichnete Quellenleitung besitzt, begnügt sich die Bauordnung, ja auch die mehrfach citierten Entwürfe für eine solche, mit der Forderung, daß jedes Haus mit Wasser zu versorgen sei. Das Verlangen, jeder Wohnung eine eigene Wasserentnahmestelle, wie dies bei einer städtischen Wasserleitung möglich und wünschenswert wäre, zu geben, wird auch in diesen Entwürfen nicht aufgestellt.

Entwässerung. Die Abfuhr von Schmutzwässern, häuslicher Abfallstoffe und Niederschlagswässer wird in den österreichischen Bauordnungen nur in allgemeinen Zügen geregelt; die Detailbestimmung, je nach dem ortsüblichen Systeme der Ansammlung und Abfuhr, gehört in den Wirkungskreis der mit der Handhabung der Baupolizei betrauten Lokalbehörde. Auch die Entwürfe für Wien und Prag gehen in diesem Punkte über diese Grenze kaum hinaus.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VI. Termin für die Benutzungsbewilligung.

Die Interessen wirtschaftlicher Natur auf Seite der Bauherren, zumeist jener Kreise derselben, die der Bauspekulation obliegen, haben darnach gestrebt, das Gebäude in der kürzesten Zeit seiner Benutzung zuzuführen. So begründet diese Bestrebungen von diesem Gesichtspunkte aus sein mögen, wird sich doch nicht verkennen lassen, daß dieselben an dem Punkte, an dem sie heute angelangt sind, mit den Forderungen der Gesundheitslehre bereits in Konflikt geraten sind. Die Aufgabe, zwischen diesen widerstreitenden Interessen vermittelnd einzugreifen, die Interessen der öffentlichen Wohlfahrtspflege nicht weiter zu gefährden, fällt unstreitig den Bauordnungen zu; die meisten derselben sind sich dieser Aufgabe noch nicht bewußt. Im allgemeinen wird die Angabe eines bestimmten Zeitpunktes, wann nach vollendeter Bauführung die Bewilligung zur Benutzung gegeben werden darf, vermieden; er steht der Behörde ganz frei. Derselben obliegt allerdings die Prüfung des Bauzustandes, der ein „trockener und gesundheitsunschädlicher" sein muß. Wie wenig aber diese allgemein gehaltene Vorschrift in der Praxis den Interessen der Gesundheitspflege zu entsprechen vermochte, ergiebt sich aus der Thatsache, daß der Stadtrat von Prag im Verein mit mehreren anderen Gemeindevertretungen (die vermöge ihrer baupolizeilichen Funktionen diese Prüfung durch ihre Organe zu besorgen haben) um genauere Bestimmungen selbst nachgesucht haben; sie forderten, daß die Benutzung eines Baues nicht mehr in demselben Jahre, in welchem er begonnen wurde, erfolgen dürfe.

In dem Entwurfe der neuen Bauordnung für Prag fand diese weitgehende Forderung nicht Aufnahme. Der Termin für die Erteilung der Benutzungsbewilligung wurde bei Gebäuden bis zu einem Geschoß über dem Ebenerd mit mindestens sechs Monaten, bei mehrstöckigen aber mit mindestens neun Monaten vom Tage der Rohbaubeschau vorgeschlagen; hierzu kommt die fernere Bestimmung, daß bei Gelegenheit der Rohbaubeschau der Zeitpunkt, an welchem mit Herstellung der Verputzungsarbeiten begonnen werden darf, behördlicherseits festzusetzen wäre. Diese Postulate gehen somit weiter als jene, die v. Gruber in den „Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen" aufstellt. Dieselben verlangen (S. 140) bei Zu-, Neu- und Umbauten in der Regel einen sechsmonatlichen Termin, der bei Fertigstellung des Rohbaues im Frühjahre oder anderen daselbst angeführten Bedingungen, bei Miethäusern von drei oder mehr Geschossen auf fünf, bei Gebäuden mit geringerer Geschoßzahl auf vier ermäßigt werden kann. Eine weitere Abkürzung dieses Termines will v. Gruber

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dann eintreten lassen, wenn der Verputz nachgewiesenermaßen nicht mehr als ein bis zwei Prozent Wasser enthält. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien setzen den Termin mit vier Monaten für alle Bauführungen fest, ausgenommen Souterrainräume, für die ein sechsmonatliches Intervall zwischen Rohbaubeschau und Benutzung resp. Bewohnung eintreten soll. Wenn aber die Verputzherstellungen bis Ende Oktober nicht beendet wären, ist die Benutzungsbewilligung erst im nächsten Frühjahre zu erteilen. Diese letzte Bestimmung findet sich bereits in der Bauordnung für Graz (1883), Stadt Salzburg (1886). In Lemberg dürfen Gebäude in demselben Jahre nicht bezogen werden, in dem mit dem Baue begonnen worden ist.

Die Landesbauordnung für Steiermark stellt außer den oben erwähnten noch den weiteren Grundsatz auf, daß Neubauten, deren Rohbau im Herbste vollendet wurde, deren gänzlicher Verputz aber erst bis Ende Juli des folgenden Jahres zu stande gebracht werden konnte, nicht vor Anfang Oktober bezogen werden dürfen.

VII. Arbeiterhäuser.

Nur einzelne der vorhandenen Bauordnungen berühren den Bau von Arbeiterhäusern („Kleinhäusern"), indem sie für diese die Zulassung von Bauerleichterungen aussprechen. Wie wenig diese Zugeständnisse den Bau solcher Objekte zu begünstigen geeignet sind, geht aus den Ausführungen des Referates Seite 258 hervor. Die Bauordnungen von Wels, Linz, Urfahr und Gmunden dehnen die Verwendung von Riegelwänden bei Herstellung von Arbeiterhäusern über das sonst zulässige Maß aus. Von Wert kann dies nicht sein, weil die Erhaltungskosten solcher Konstruktionen, die infolge des dortigen Klimas besonders hohe sein werden, den nur etwas niedrigeren Gestehungspreis gegenüber massivem Mauerwerk zu nichte machen. Die Städte Wien und Prag werden auch nach Annahme der Bauordnungs-Entwürfe einer besonderen, baugesetzlich geregelten Fürsorge für Arbeiterhäuser entbehren; ein Mangel, der im Hinblick auf die große Zahl der dem Lohnarbeiterstande angehörigen Einwohner als eine empfindliche Lücke dieser Entwürfe bezeichnet werden muß.

VIII. Schlußwort.

Nicht so rückständig, als sich im wesentlichen die Baugesetze Österreichs in Bezug auf die Forderungen der Gesundheitslehre zeigten, ist das Bauwesen selbst. Die Abnahme der Verbauungsdichtigkeit vom

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Stadtinnern gegen die Peripherie hat sich in großen wie in den kleineren Städten von selbst ergeben; daran mag ein gewisser naiver Sinn, ein insbesondere den Bewohnern der westlichen Provinzen eigentümlicher Hang nach einem behaglichen Dasein teilhaben. Im Zusammenhang damit sind im Umkreise aller größeren Städte Gebiete vorwiegend mit Villen und Landhäusern bebaut worden. Diese mehr zufälligen Bestrebungen in gesetzlich geregelte Bahnen zu lenken, wird in den nächsten Decennien die Aufgabe der Bauordnungen sein. An Bemühungen nach dieser Richtung fehlt es nicht; eine Reihe von Gemeinden ist an diese Arbeit durch die Aufstellung von General-Regulierungsplänen bereits herangetreten. In Wien und Prag hat man erkannt, daß die Schaffung neuer Bauordnungen Hand in Hand mit der Einteilung des Gemeindegebietes nach Gebäudegattungen, Zonen ꝛc., kurz mit der Schaffung des General-Regulierungs- und General-Baulinienplanes gehen muß, soll nicht eins oder das andere oder beides gleichzeitig Stückwerk bleiben. Die im vorliegenden Berichte besprochenen Entwürfe neuer Bauordnungen beider Städte haben die erfreuliche Thatsache gezeigt, daß in denselben die Forderungen der Gesundheitslehre in einer befriedigenden Weise zur Geltung gekommen sind. Auch andere Städte, wie Bielitz, Biala, Olmütz, Laibach, Teschen ꝛc. sind daran gegangen, General-Regulierungspläne aufzustellen; wenn hier die Neuordnung des Bauwesens noch ausständig ist, liegt der Grund hauptsächlich in der schon geschilderten vielfachen Kompetenz, welche bei Erlassung von Bauordnungen zu überwinden ist. Man möge sich aber vor einem Grundübel des bisherigen Bauordnungswesens in Zukunft hüten: der Ausdehnung von ein und derselben Bauordnung auf nicht gleichartige Geltungsgebiete.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das Mietrecht in Deutschland.

Von

Stadtrat Dr. Flesch und Rechtsanwalt Dr. Birnbaum
in Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I.

Besteht überhaupt ein Zusammenhang zwischen dem privaten Mietrecht und der Wohnfrage? Die Antwort hierauf dürfte auch in der heutigen Zeit — welche den Einfluß der Privatrechtsnormen auf die Wirtschaftsverhältnisse zugiebt — vielfach verneint werden. Auf socialdemokratischer Seite ist man überhaupt geneigt, das positive Recht einfach als eine Folgeerscheinung der jeweiligen Volkswirtschaft anzusehen, und die Thatsache zu ignorieren, daß das Recht, eben weil es erzwingbar, weil seine Vorschriften von allen befolgt werden müssen, doch auch im stande ist, in das Spiel der wirtschaftlichen Faktoren bestimmend einzugreifen. Aber auch im nichtsocialdemokratischen Lager — die Grenzen haben sich allerdings in den letzten Jahren erfreulicherweise sehr verwischt — ist man vielfach geneigt, die Bedeutung des Privatrechts für die Wohnungsfrage zu übersehen. Wer die moderne Wohnungsnot in erster Linie für eine Baufrage erklärt, mag er sie im einzelnen als Frage des Städtebaues, als Frage der Bauordnungen, oder als Frage der Bauweise (Einzelhaus oder Miethaus) betrachten, der wird das bloße Mietrecht, die rechtliche Ordnung der Beziehungen zwischen Mieter, Vermieter und Mitmietern für wenig wichtig halten.

Im Gegensatz hierzu werden diejenigen, welche die Schäden unseres Wohnungswesens mehr auf privatrechtliche Momente zurückführen, — mögen sie das Privateigentum am Grund und Boden, die Wohnfrage als Teil der Bodenreform, oder das unvollkommene Recht des Arbeitsvertrages, die Wohnfrage als Lohnfrage in erster Linie verantwortlich machen — schon eher geneigt sein, die Bedeutung auch anderer privatrechtlicher Momente anzuerkennen.

Und so sind auch die Verfasser dieses Aufsatzes der Ansicht, daß, solange nicht nur die Produktion eines wirtschaftlichen Gutes, sondern auch die Verteilung desselben an die seiner Bedürfenden nach privatrechtlichen Grundsätzen erfolgt, — anders, als dies z. B. in Städten vielfach bei Bereitstellung und Lieferung des Wassers, des Gases, der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Transportgelegenheiten ꝛc. der Fall ist —, eben auch die Sätze des positiven Rechtes, auf Grund deren sich der Einzelne in den Besitz des Gutes setzen und in dessen Genuß behaupten kann, volkswirtschaftlich von größter Bedeutung sind, namentlich auch deswegen, weil das Recht, nach dem sich die Verteilung des Gutes regelt, indirekt auf die Produktion desselben einwirkt. Die Neigung zur Produktion des Gutes — hier der Wohnungen — ist stärker oder schwächer, je nach dem Recht, durch das die Verfügung über Wohnungen erlangt und begrenzt wird, d. h. dem Mietrecht.

Freilich kommt bei Verteilung der Wohnungen sofort eine Frage der Produktion der Wohnungen in Betracht, die, so offensichtlich sie auch ist, gewöhnlich nicht genügend gewürdigt wird. Die enorme Erleichterung des Verkehrs, die das 19. Jahrhundert gebracht, hat viele gleichartige wirtschaftliche Probleme — übermäßige Nachfrage nach wirtschaftlichen Gütern gegenüber zu geringem örtlichen Angebot — gelöst. Sie hat insbesondere das wichtigste hierher gehörige Problem — die Nahrungsmittelnot — beseitigt. Durch die Schnelligkeit und Billigkeit des Transportes ist hier die Möglichkeit eines Ausgleichs so lange gegeben, als irgend ein noch so entfernter Platz auf der Erde seinen Überschuß an Wirtschaftsgütern an den darbenden Ort abgeben kann. Nur die Wohnungsfrage kann durch die Verkehrserleichterung nicht gelöst werden, denn die Wohnung ist nicht transportabel. Der bei beweglichen Gütern sich leicht vollziehende Ausgleich versagt bei der Wohnung, während die durch die Verkehrssteigerung immer mehr verstärkte Beweglichkeit der Bevölkerung den Zusammenfluß großer Menschenmassen an einzelnen Orten begünstigt und dadurch die Wohnungsnot vielfach geradezu hervorruft. Hierdurch erklärt sich, warum die Geschichte früherer Zeiten uns so viel von Hungersnot, so wenig von Wohnungsnot berichtet, während die Neuzeit von Hungersnot nur ganz vereinzelt und nur in verkehrsarmen Gegenden, dagegen sehr viel Wohnungsnot, und diese gerade in verkehrsreicher Lage, kennt. Hieraus folgt auch, daß, weil und solange der Verkehr den Wohnungsmangel eines Ortes durch den Wohnungsüberfluß eines Ortes nicht ausgleichen kann, dieser Mangel nur zu heben ist durch die Produktion von Wohnungen am Ort des Mangels oder durch Verminderung der ortsanwesenden Bevölkerung bezw. durch Verhinderung des Zuzugs. Ein Zusammenhang der Wohnungsnot mit der Freizügigkeit besteht also. In einem Staatswesen, in welchem durch Fernhalten der Einwanderung nach übervölkerten, also zeitweise wohnungsarmen Orten die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nachfrage nach Wohnungen zeitweise verringert werden könnte, und in welchem umgekehrt ein Zustrom der Bevölkerung nach Orten mit überzähligen Wohnungen angeordnet werden könnte, würde die heutige Wohnungsfrage nicht bestehen, — dafür freilich andere, nicht weniger schlimme sociale Übel. Kann aber diese Eisenbartskur gegen die Wohnungsnot nicht angewendet werden, so muß freilich die Beseitigung des socialen Mißstandes hier, anders als bei Mangel an Nahrungsmitteln Wasser, Industrieprodukten ꝛc. auf dem Wege rein lokaler Güterproduktion versucht werden, und dieser Weg wird naturgemäß schwieriger, wo die Produktion selbst erschwert ist. Das ist aber speciell bei der Wohnung insofern der Fall, als Grund und Boden nur in beschränktem Maße vorhanden ist, und selbst in diesem beschränkten Maße der Wohnungsproduktion, d. h. der Produktion billiger, für die große Masse erreichbarer Wohnungen, nicht immer nutzbar gemacht werden kann. Der größte Teil des Grund und Bodens ist im Privateigentum, und niemand kann den Privateigentümer zwingen, sein Gelände dem Wohnungsbau, geschweige denn dem Bau kleiner Wohnungen zu erschließen, wenn er selbst in seinem Privatinteresse die Sperrung des Geländes vorzieht. Während in Rom die Sperrung der Getreidezufuhr als Wucher durch die lex Julia de annona verboten war, während das preußische Landrecht dem Staate das Recht zuspricht, bei entstehendem Getreidemangel den Besitzern von Getreidevorräten einen Zwangsverkauf zu einem eventuell durch Taxatoren festzusetzenden Preis aufzuzwingen (A.L.R. I, 11, §§ 7 und 8), behandelt man noch heute die Sperrung des Baugeländes nach dem Grundsatze qui iure suo utitur, neminem laedit. Eine analoge Ausdehnung der römischen Getreidegesetze auf den „Bauplatzwucher" würde einem Sturme der Empörung begegnen. Hat doch selbst die nach dem Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. benannte lex Adickes, die nur eine Zwangskonsolidierung des Baugeländes erstrebte, bei ihrem ersten Erscheinen im preußischen Abgeordnetenhause seitens aller Parteien einmütige Ablehnung erfahren, während sie neuerdings auch nur als eine durch die eigenartigen Frankfurter Verhältnisse gerechtfertigte lex specialis vielleicht erscheinen darf.

Solange aber keine Möglichkeit gesetzlichen Bauzwanges in socialer Richtung existiert, wird sich der Bau kleiner Wohnungen im großen Maßstabe nicht vollziehen. Der Grundeigentümer wird sein Gelände nur erschließen, wenn er den Zeitpunkt möglichst günstiger Verwertung gekommen erachtet, der „gewerbsmäßige" Bauunternehmer (einschließlich des bauenden Grundeigentümers) wird lieber Gebäude mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

weniger Wohnungen für „bessere", d. h. zahlungsfähige Leute aufführen, die sich leichter und gewinnreicher verwerten lassen, als Häuser mit kleinen Wohnungen, die sich nur an ein minder zahlungssicheres und nicht so stabiles Publikum vermieten und viel schwerer verkaufen lassen. Und dies namentlich in den Zeiten von Mangel an kleinen Wohnungen, der stets auch einen Mangel größerer (mittlerer) Wohnungen zur Folge hat, weil diese zum großen Teil aus Not von dem Publikum der kleinen Wohnungen besetzt werden.

Wie hier zu helfen, wie die lokale Wohnungsproduktion zu stärken ist, ob durch Beteiligung der Gemeinden selbst am Wohnungsbau (Beamtenwohnhäuser), Schaffung von Erbbaugelände, Eröffnung städtischen Baukredits, Unterstützung der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ꝛc., das liegt außerhalb des Planes dieser Arbeit. Fest steht, daß die Beseitigung dieser Schwierigkeiten der Wohnungsproduktion eine der ersten Aufgaben socialer Wohnungspolitik sein muß. Hier vermag die zielbewußte Thätigkeit der Gemeinden (planmäßiger Ankauf von Liegenschaften; sorgfältige Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kleinwohnungsbaues bei Aufstellung des Alignements; Begünstigung der Benutzung städtischen Geländes durch Erbbau; Verkauf zu billigen Preisen an Genossenschaften ꝛc.) vielleicht noch mehr als die Gesetzgebung, und die Landesgesetzgebung, nach der gegenwärtigen Verteilung der Kompetenz, immerhin noch mehr als das Reich. Man denke nur an Wohnungsrevision, Normal-Bauordnung, Gesetzgebung über Heranziehung der Anlieger zu Straßenkosten, Bauplatzsteuer ꝛc.

Falsch würde es indessen sein, die Wohnungsfrage ausschließlich von diesem Gesichtspunkte aus zu behandeln, und die Gestaltung des Mietrechtes selbst für einflußlos zu halten. Schon der Umstand, daß die meisten Menschen, namentlich an Orten, wo die Wohnungsfrage brennend, nicht in eigenen Häusern wohnen, sondern um zu wohnen mieten müssen, dürfte jeden Socialpolitiker, der sich mit der Wohnungsfrage befaßt, veranlassen, auch dem Mietrecht seine Aufmerksamkeit zuzuwenden. Die Thatsache, daß vielfach auch da, wo Wohnungen vorhanden, dennoch eine Wohnungsfrage existiert, weil die Wohnungsbedürftigen zu arm sind, um die vorhandenen Wohnungen zu nehmen (nicht Wohnungsnot, aber Wohnungsteuerung!), zeigt, daß auch noch andere Ursachen als lediglich der Wohnungsmangel einwirken. Geht man besonders gerade dieser letzteren Erscheinung nach, so kommt man mitten in das Gebiet juristischer Erörterung. Wohnungen werden hergestellt, aber nur solche, die sich auch unter dem geltenden Rechte leicht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwalten und leicht veräußern lassen, d. h. größere Wohnungen in Häusern, die nur für wenige Familien berechnet sind. Häuser mit kleinen Wohnungen werden nicht hergestellt, weil sie niemand zu kaufen wünscht, und es wünscht sie niemand zu kaufen, weil das geltende Recht dem Vermieter deren Verwaltung nicht erleichtert, sondern durch den allzu langsamen Mietprozeß, durch den Mangel an Bestimmungen über die Verhältnisse der Mieter zu einander, über das zulässige Maß der Vermietung und über die Pflichten des Vermieters erschwert. Namentlich der Mangel von Bestimmungen über Vermieterpflichten bewirkt, daß der rücksichtsloseste, gegen Übervölkerung, Verwahrlosung des Hauses ꝛc. gleichgültigste Vermieter das beste Geschäft macht, d. h. den Grad der Rentabilität feststellt, nach dem sich der Kapitalwert aller gleichartigen Häuser bemißt, den also jeder Hausverkäufer seiner Preisforderung zu Grunde legt und den hiernach jeder Vermieter auch gegen seine bessere Einsicht zu ergreifen gezwungen ist. Lex Adickes oder andere Maßnahmen des Verwaltungsrechts, die das vorhandene Gelände baureif machen sollen, genügen demnach nicht; mindestens handelt es sich ebensosehr darum, den Grundeigentümern speciell den Bau kleiner Wohnungen nahe zu legen. Der Hauptgrund der sie jetzt hiervon abhält, ist aber die lästige und unangenehme Verwaltung. „Verwaltung" bedeutet aber „Vermietung" und die Ordnung des Mietrechts ist also für die Wohnungsfrage — was namentlich in neuerer Zeit vielfach übersehen wird — vollständig gleichwertig mit der Lösung der staatsrechtlichen oder verwaltungsrechtlichen Fragen (Expropriation, Städtebau, Bauordnungen, Alignementgesetzgebung ꝛc.).

Dazu kommt, daß die Mieter die etwa vorhandenen Wohnungen vielfach gar nicht ordnungsgemäß benutzen können. Vermietet werden leere Räume. Der Mieter selbst soll sie erst zur „Wohnung" machen, indem er sie einrichtet. Viele Mieter vermögen das nicht, weil sie die zum Wohnen notwendigen Mittel durch Zwangsvollstreckungen von Rechts wegen verloren oder diese Mittel, darunter die zum Wohnen unentbehrlichen Dinge freiwillig zur Beschaffung überflüssiger, zum mindesten im Verhältnis zur Wohnung überflüssiger Dinge verwendet haben. In beiden Fällen tritt die Rechtsordnung in direkte Beziehung zur Wohnungsfrage. Im ersteren Falle wäre zu erörtern, ob unser Zwangsvollstreckungsrecht, das ja im Princip die unentbehrliche Habe des Schuldners pfandfrei beläßt, dieses Princip mit der nötigen Konsequenz durchgeführt hat; im zweiten Fall ist zu fragen, ob nicht auch in gewisser Beziehung die unentbehrliche Habe vor dem Eigentümer selbst, d. h. vor sinnloser

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verschleuderung durch den Eigentümer zu schützen ist. Öfters tritt endlich auch der Fall ein, daß die vorhandenen Wohnungen an die vorhandenen Reflektanten nicht abgegeben werden, weil die Vermieter fürchten, solche Mieter, wenn sie einmal eingezogen sind, nicht oder nur mit Mühe und Kosten wieder los werden zu können und lieber die Wohnungen leer stehen lassen. Hier tritt ebenso wie bei der vorher erwähnten, für das mangelnde Angebot so wichtigen Abneigung der Vermögenden gegen den Erwerb von Mietshäusern nochmals die Frage nach besserem Schutz der Vermieter gegenüber dem Mieter, insbesondere die Frage nach schleunigem und billigem Mietprozeß und rascher Exekution in Erscheinung.

Hiernach kann man sehr wohl zu der Annahme kommen, daß für die Linderung der Wohnungsnot vor allem die Schärfe des Mietrechts von Einfluß ist. Ein Mietrecht, das den Eingang der Rente nicht sichert, muß notwendig zu einer Verschärfung der Wohnungsfrage führen. Andererseits darf aber die Schärfe des Mietrechts der Rechtsgleichheit zwischen Mieter und Vermieter keinen Abbruch thun. Der Mieter, der unvermögend und ohne festen Erwerb ist, ist stets, — der Mieter, der in geordneten Verhältnissen lebt, wenigstens dann — in einer thatsächlich ungünstigeren Position als der Vermieter, wenn an einem gegebenen Ort und zu einer gegebenen Zeit Wohnungsmangel herrscht. Man darf nicht, um diese zeitweise vorhandene thatsächliche Ungleichheit zu mildern, sie in eine juristisch, also dauernd festgelegte verwandeln wollen. Und die Frage, ob unser dem römischen Recht entnommenes Mietrecht diese Rechtsgleichheit überall wahrt, drängt sich umso lebhafter auf, als die Ordnung desjenigen Vertrags, den das römische Recht mit dem Mietrecht wesentlich übereinstimmend behandelt, des Arbeitsvertrages, diese Rechtsgleichheit vermissen läßt.

Daß die römische locatio conductio operarum in ihrer Anwendung auf den modernen Arbeitsvertrag Rechtsungleichheiten zu Ungunsten des locator herbeiführt, ist heute allgemein auch in der Gesetzgebung anerkannt. Der „Arbeitsvertrag" zeigt deshalb bereits seit längerer Zeit das Bestreben, sich aus dem „Dienstvertrag" als speciales Rechtsverhältnis herauszuschälen und sich in wesentlichen Teilen dem öffentlichen Recht unter Beschränkung der zivilrechtlichen Vertragsfreiheit zu unterstellen. Ist nun dasjenige, was für die locatio conductio operarum, wenigstens nach modernem Rechtsgefühl, richtig ist, für die locatio conductio rei falsch? Bedeutet der Umstand, daß das B.G.B. den „Dienstvertrag" von der „Grundstücksmiete" äußerlich geschieden hat, daß das System

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des römischen Rechts irrig? daß zwischen beiden Verträgen überhaupt keine Verwandschaft existiert? Man muß diese Fragen verneinen, selbst wenn man kein unbedingter Anhänger des römischen Rechts ist. Wenn das römische Recht Dienstvertrag und Mietvertrag den gleichen Bestimmungen unterwirft, so geschieht dies, weil in beiden Verträgen der eine Kontrahent gegen Entgelt ein Nutzungsrecht hier an der Person, dort an der Sache eines anderen erhält, nur daß in dem einen Vertrag der locator, im anderen der conductor der Nutzungsberechtigte und der stärkere Teil ist. Der Arbeiter, der aus dem Erlös der „Vermietung" seiner Arbeitskraft leben muß, ist genötigt, sich anzubieten und sich den Bedingungen, die ihm gestellt werden, zu fügen. Dies folgt aus seiner Vermögenslosigkeit. Bei der Sachmiete ist umgekehrt der Vermögenslose zum Wohnen, d. h. zur „Miete" einer Wohnung gezwungen. Er muß wohnen, um zu arbeiten; er kann nicht arbeiten, ehe er wohnt. Der Wohnungsmieter bei einem wohlsituierten Hauseigentümer ist demnach ganz in der gleichen Lage, wie der Arbeitslustige, der sich einem großen Arbeitgeber gegenüber die zum Schutz seiner Arbeitskraft, seiner persönlichen Freiheit und seiner Kulturansprüche erforderlichen Bedingungen sichern will. Während nun aber der Gesetzgeber dem „Arbeiter" durch specielle Ausgestaltung des Arbeitsvertrages in der oben geschilderten Weise entgegengekommen ist, hat er auf dem Gebiete der Wohnungsfrage bisher eine gleiche Tendenz nicht bethätigt, freilich auch nicht bethätigen können. Denn während bei dem „Arbeitsvertrag" die Socialpolitik dem Gesetzgeber vorgearbeitet, ihm die Ideen gegeben hat, die er zu kodifizieren hatte, fehlte es bei dem Mietvertrag bis vor relativ wenigen Jahren an der gleichen socialpolitischen Arbeit. Erkennt man aber an, daß die Gestaltung des Mietrechts auf die Wohnfrage Einfluß übt, dann muß man in der Formulierung socialrechtlicher Forderungen behufs legislativer Kodifizierung des Mietrechts ein aktuelles Problem der Socialpolitik erblicken. Auch hier wie beim Arbeitsvertrag wird es sich darum handeln, die durch die wirtschaftliche Ungleichheit drohende Rechtsungleichheit im Wege öffentlich rechtlicher Beschränkung der Vertragsfreiheit zu verhüten, oder, wenn sie eingetreten ist, auszugleichen.

II.

Selbstverständlich aber kann gerade mit Rücksicht auf dieses Ziel ein socialpolitischen Anforderungen entsprechendes Wohnungsmietrecht nicht von vornherein bestimmte Rechte allen Mietern, bezw. allen Ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mietern oder gewisse Schutzmittel ganz allgemein beiden Kategorien verleihen. Eine solche Normierung würde in der Absicht, dem wirtschaftlich schwachen Mieter gegen den starken Vermieter zu helfen, auch dem starken Mieter gegenüber dem schwächeren oder auch wirtschaftlich gleich starken Vermieter Mittel in die Hand geben, die hinwiederum zu socialen Unzuträglichkeiten führen. Die gleiche Wirkung würden andrerseits allgemeine Normen haben, die den schwachen Vermieter gegen den starken Mieter schützen sollen. Die ganze Entwickelung drängt dazu wie bei dem Arbeitsvertrag zwischen Kleinmeistern und Fabrikbetrieb so hier zwischen „großen" und „kleinen" Mietverhältnissen zu unterscheiden und je nachdem besondere Normen zu schaffen. Diese Erscheinung ist nicht neu, ja älter, als selbst manche sociale Reformer zu wissen scheinen. Die Rechtsgeschichte lehrt uns, daß mit der Rezeption des römischen Rechts auch die locatio conductio operarum eingeführt wurde, daß dieses römische Institut aber Halt machte vor dem deutschen Gesinderecht, das sich bis zum heutigen Tag seine Sonderstellung zu wahren weiß. Diese Sonderstellung erscheint heute als eine Benachteiligung des Gesindes, das der Zucht der Gesindeordnungen unterliegt, dessen Pflichten zeitlich und der Art nach nicht genau begrenzt sind, das von der Krankenversicherung ausgeschlossen ist. Ursprünglich mag es sich gerade umgekehrt verhalten haben. Der freie Arbeitsvertrag, die locatio conductio operarum war nicht nur praktisch weniger wichtig — infolge der unentwickelten wirtschaftlichen Verhältnisse, des Mangels an Industrie und Handel, der auf das Zunftwesen begründeten gewerblichen Verfassung —, er war auch juristisch, namentlich nach der Seite der Arbeiterinteressen hin, weniger ausgebildet. Das Gesinderecht sicherte dem Gesinde dauernde Arbeit, Unterstützung in gesunden und kranken Tagen, Schutz im Hause des Dienstherrn. So sehr auch jetzt gerade im Gesinderecht die Wohlthat Plage geworden, damals mußte das Arbeitsverhältnis des Dienstboten gegenüber dem des freien Arbeiters als ein besseres erscheinen. Die locatio conductio operarum war also von Anfang an für verschiedene Arbeiter verschieden geordnet. Soll die gleiche socialrechtliche Entwickelung auch bei der locatio conductio rei ansetzen, die bisher insbesondere für alle Arten der Wohnraummietverträge gleichmäßige Bestimmungen hatte, so muß auch hier eine gleiche Herausschälung der besonders schutzbedürftigen Mietverhältnisse der wirtschaftlich Schwachen Platz greifen. Nur daß dies hier bedeutend schwieriger ist, als bei der Dienstmiete. Juristisch konnte der Arbeitsvertrag des modernen Rechts besser abgezweigt werden, weil wir ein gewerbliches Sonderrecht und ein Sonderrecht des Handels in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sehr scharf ausgeprägter Form (Gewerbeordnung, Handelsgesetzbuch) bereits haben; der ausgeschaltete Arbeitsvertrag konnte leichter socialpolitisch behandelt werden, weil die wirtschaftlichen Kategorien, mit denen wir es hier rechtlich zu thun haben, schärfer ausgeprägt sind. Es giebt zwar „große" oder „reiche" (Fabrikherren, Großkaufleute) und kleine *Arbeitgeber* (Kleinmeister), aber es giebt keine „großen", „reichen" *Arbeiter*, es sei denn, daß man — den Begriff Arbeiter im weitesten Sinne genommen — darunter auch die besonders gut salarierten Handlungsgehilfen höchster Klasse rechnet, die indessen das Handelsgesetzbuch auch von socialpolitischen Bestimmungen ausgenommen hat. Im großen Ganzen gehören die Arbeiter der gleichen wirtschaftlichen Klasse an. Eine sociale Gesetzgebung hat demnach — abgesehen von den eben erwähnten Bestimmungen des Handelsgesetzbuches — lediglich die Unterschiede zu berücksichtigen, die durch die Verschiedenheit im Arbeitgeberkreise entstehen. Anders im Mietrecht. Es giebt große und kleine Vermieter, große und kleine Mieter. Während bei dem Arbeitsvertrag im allgemeinen *zwei* Kategorien gegenüberstehen (je nach der Kategorie der Arbeitgeber „große" oder „kleine" Arbeitsverträge) kann man bei dem Mietverhältnis vier Kategorien (1. großer, d. h. wirtschaftlich gut stehender Vermieter, großer Mieter, 2. großer Vermieter, kleiner, d. h. wirtschaftlich schwacher Mieter, 3. kleiner Vermieter, großer Mieter, 4. kleiner Vermieter, kleiner Mieter) unterscheiden. Dabei wird eine sonst vielfach besonders genannte Gattung der Vermieter absichtlich unbeachtet gelassen, nämlich der *verschuldete* (große oder kleine) Vermieter, der lediglich Verwalter seiner Hypothekengläubiger ist, ebenso wie bei der socialrechtlichen Behandlung des Arbeitsvertrags der verschuldete Arbeitgeber. Nicht als ob die Wissenschaft hier achtlos vorüber zu gehen habe, weil es sich um *ungesunde* Verhältnisse handle, deren Aufzehrung nicht durch socialpolitische Maßnahmen gestört werden solle. Der verschuldete Arbeitgeber, der sich durch Lohndrückerei, Beschäftigung minderwertiger Arbeiter ꝛc. wirtschaftlich zu halten sucht, und der überschuldete Hauseigentümer, der die Mieter soviel wie nur möglich auszubeuten sucht, machen von den Vorteilen, welche die thatsächliche Innehabung der Arbeitsgelegenheit oder des Hauses gewährt, den rücksichtslosesten Gebrauch; aber ihre juristische Position selbst ist keine andere als die der anderen Arbeitgeber oder Vermieter, die sich in geordneten Verhältnissen befinden. Ihre ökonomisch schlimme Lage bewirkt nur, daß das wohlverstandene eigene Interesse, das andere sonst vom allzu schroffen Mißbrauch der ihnen zustehenden Rechte zurückhält, bei ihnen versagt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sie beweisen die Notwendigkeit gesetzlicher Begrenzung dieser Rechte; aber die Art der Begrenzung braucht für sie keine besondere zu sein.

Worauf es ankommt, ist, daß ein Vermieter, dem nichts daran liegt, ob seine Wohnungen einmal vorübergehend leer stehen, und ein Arbeitgeber, dem nichts darauf ankommt, ob ein bestimmter Arbeiter bei ihm arbeitet oder nicht, beim Abschluß des Vertrages dem Mietlustigen oder Arbeitswilligen als die Stärkeren, Übermächtigen gegenüberstehen. Das Recht, welches ihren Vertrag ordnet, muß, wenn es Gleichheit schaffen und nicht die thatsächlich vorhandene Ungleichheit rechtlich sanktionieren will, dieser Verschiedenheit der ökonomischen Position Rechnung tragen; es ist gerecht nur, wenn es ausgleicht, nicht, wenn es dem ökonomisch Übermächtigen dieselben Befugnisse verleiht, deren der Schwache zu seinem Schutz nicht entbehren kann.

Bei dem Mietvertrag darf dieses Moment sogar noch weniger übersehen werden als bei dem Arbeitsvertrag, denn beim Mietvertrag können die Korrektive, die sich für den Arbeitsvertrag — nicht contra aber zunächst fast gänzlich praeter legem — entwickelt haben, kaum wirksam werden. Diese Korrektive sind die Vereinigungen der Arbeiter und Unternehmer zu Verbänden behufs Wahrung ihrer besonderen Interessen, ferner die durch das Bestehen solcher Verbände ermöglichten Normaltarife und Arbeitsordnungen, endlich die Tarifverträge und Kollektivverträge. Die Arbeiter und die Arbeitgeber vereinigen sich zu großen Gruppen, diese Gruppen vereinbaren untereinander Bedingungen, die nicht nur für die zur Zeit bestehenden, sondern auch für solche Arbeitsverträge angewandt werden sollen, die seitens der in den Gruppen vertretenen Individuen während der Geltung des Tarifvertrags geschlossen werden sollen. Die Koalition giebt den Arbeitern die Macht, ihre Interessen im Arbeitsvertrag zur Geltung zu bringen, und sichert zugleich den Arbeitgeber bis zu einem gewissen Grade gegen die Schmutzkonkurrenz derjenigen Gewerbsgenossen, die durch billige Löhne, Heranziehung ungelernter Arbeiter ꝛc. ihr Geschäft zu machen wissen.

Das Zustandekommen solcher gemeinsamer Festsetzungen, seien es einseitig von einer Partei ausgehende oder vereinbarte bezw. auf Kollektivverträgen begründete, setzt aber ein lebhaftes Gefühl der Zusammengehörigkeit voraus. Dies Gefühl ist bei den Arbeitern, den Großunternehmern und den Handwerkern vorhanden und führt zur Begründung der Gewerkschaften, Industriellenverbände, Zünfte ꝛc. Unter den Mietern und den Hauseigentümern fehlt es fast gänzlich, kann sich auch hier nicht in gleichem Maße entwickeln, weil das Mietverhältnis nicht in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gleichem Maße den ganzen Menschen erfaßt wie das Arbeitsverhältnis, und weil die Interessen der Mieter wie des Hauseigentümers örtlich, zeitlich, und je nach den übrigen Verhältnissen der Einzelnen verschieden sind. Die Grundbesitzer-Vereine und die Mieter-Vereine können daher die Wohnungsfrage und das Mietrecht weit weniger beeinflussen, als die Gewerkschaften und berufsgenossenschaftlichen Verbände das Arbeitsrecht. Ja, während in den Berufsgenossenschaften naturgemäß die größeren Industriellen mit ihrem Einfluß vorwiegen und dadurch vielfach diejenigen Beschlüsse herbeiführen werden, welche den Arbeitern — wenigstens soweit die Lohnhöhe in Frage steht — am meisten entgegenkommen, werden in den Hausbesitzer-Vereinen die gutsituierten Hauseigentümer in der Regel fehlen. Ihr Hausbesitz ist nur ein Teil ihres Vermögens; sie haben kein Interesse daran, gerade das Einkommen hieraus besonders zu steigern. Das Übergewicht werden also vielfach gerade die rücksichtslosesten, zur Ausbeutung ihrer Position fest entschlossenen Vermieter oder diejenigen selbst notleidenden, wirtschaftlich schwachen Existenzen haben, die den Mietern nicht entgegenkommen wollen, weil sie es nicht können.

Freiwillige Selbstbeschränkungen, wie sie sich humane Arbeitgeber, die unsere Zeit verstehen, selbst durch ihre Arbeitsordnungen[1] auferlegen, kommen zwar auch in einzelnen Mietverträgen namentlich mancher gemeinnützigen Baugesellschaften vor. Aber freiwillige Zugeständnisse, die zudem noch nicht einmal die bedingte Autorität haben, welche die Gewerbeordnung den Arbeitsordnungen größerer Unternehmungen verleiht, können die jetzt fast gänzlich fehlenden gesetzlichen Sicherungen der kleinen Mieter nicht ersetzen.

Gerade für das Mietrecht ist also die Ergänzung durch das Gesetz, die Bestimmung der Minimalleistung, die der Vermieter machen muß, und der Minimalanforderungen, die der Mieter gegen jeden Mitmieter hat, besonders erforderlich. Diese Bestimmung muß der Natur der Sache nach der sogenannten Übereinkunft der Parteien entzogen und deswegen ausschließlich unter den Schutz des öffentlichen Rechts gestellt sein;

[1] Als Beispiel einer geradezu mustergültigen Arbeitsordnung — weitaus der besten, die uns bekannt ist — sei die der Carl Zeiß-Stiftung in Jena genannt. Als Beispiel eines Versuchs, die Mieter zur Mitwirkung bei der Entscheidung von Streitigkeiten unter den Mitmietern heranzuziehen, mögen hier (s. Anhang) die Bestimmungen über die Mieterausschüsse Platz finden, welche die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M., die z. B. etwa 540 Wohnungen, in vier großen Baublocks, verwaltet, erlassen hat. Allerdings sind weder die Zeiß-Stiftung noch die genannte Aktiengesellschaft reine Erwerbsunternehmungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

denn sie hat nicht Rechte oder Interessen des Hauseigentümers oder Mieters, sondern — ganz analog den sogenannten Arbeiterschutzgesetzen — das Staatswohl im Auge. Das Staatswohl leidet darunter, wenn den Unbemittelten der Genuß der Wohnung, der einzig möglichen Unterlage des Familienlebens, verkümmert wird. Solche Minimalanforderungen an Wohnräume und Minimalsicherungen der kleinen Mieter gehören nicht ins B.G.B., sondern ins öffentliche Recht, können aber ebensowohl durch Staatsgesetz als durch Reichsgesetz (Reichswohnungsgesetz) erlassen werden.

III.

Zur Zeit freilich entbehren wir derartiger Sicherungen der kleinen Mieter fast ganz. Speciell das B.G.B. unterscheidet kaum die Miete von Wohnungen und die von anderen Gegenständen. Es behandelt in § 535 ff. die Wohnungsmiete, d. h. die Miete von Wohnräumen überhaupt, nur nebensächlich, es spricht vornehmlich von der Grundstücksmiete. Erst der letzte Paragraph des Titels „Miete" (§ 580) bestimmt, daß die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen gelten. Allerdings ist an einzelnen Stellen (z. B. §§ 544, 570) von der „Wohnung" die Rede, und unleugbar hat bei manchen Bestimmungen, obwohl von der „gemieteten Sache" oder dem „Grundstück" gesprochen wird, die Wohnungsmiete doch in erster Linie vorgeschwebt. Indessen geht infolge der primären Behandlung der Grundstücksmiete das Gesetzbuch stets von dem Gesichtspunkt aus, daß nur ein Mieter existiert. Der bei der Wohnungsmiete gewöhnliche, bei der Grundstücksmiete dagegen exceptionelle Fall einer Mehrheit von Mietern, die alle ihren Specialmietvertrag mit demselben Vermieter und bezüglich desselben Grundstücks haben, hat im B.G.B. keine Berücksichtigung gefunden. Gerade hier liegen aber Mißstände vor, die hauptsächlich durch die privatrechtliche Gesetzgebung zu beseitigen sind und die namentlich bei den wirtschaftlich schwächeren Mietern hervortreten. Daß die kleinen Mieter in viel größerer Zahl zusammenwohnen, als die reichen Mieter bedarf keiner Ausführung. Daß dies namentlich in Großstädten (Mietkasernen) der Fall, ist Thatsache. Entstehen schon dadurch mehr Berührungspunkte der Hausbewohner (Mieter) unter sich, so tritt noch eine erhebliche und vom juristischen Gesichtspunkte (mit Rücksicht auf die häufigen Streitigkeiten) wichtigere Vermehrung dieser Berührungspunkte dadurch ein, daß gerade in den Wohnungen kleiner Mieter die Zahl der gemeinschaftlichen Räume

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

(Trockenboden, Waschküche, gemeinsamer Hausflur) größer ist, und zwar sind dies gerade solche Räume, die im Haushalt des kleinen Mannes eine wesentliche Rolle spielen. Im Interesse der Gesundheit, der Sittlichkeit müßte ein Wohnungsgesetz wohl die Gemeinschaftlichkeit einzelner Räume (z. B. gemeinsamer Aborte) verbieten, aber immerhin bleiben gemeinsame Räume, die nicht ausschließbar sind. Der gegenwärtige Stand der Gesetzgebung ist der, daß kein Mieter gegen den anderen (Mitmieter) Rechte oder Pflichten hat, überhaupt zu ihm in rechtlichen Beziehungen steht. Der verletzte Mieter hat nicht das Recht, gegen den verletzenden Mieter vorzugehen, er muß sich vielmehr an den Vermieter halten, der seinerseits auf den verletzenden Mieter regredieren muß. Wohl mag gegenüber dem römischen Recht dadurch etwas geändert sein, daß der Mieter jetzt Besitzrecht hat (§ 868, B.G.B.). Kraft desselben mag er Besitzstörungen seitens anderer, auch der Hausbewohner, abwehren können, aber nur, wenn solche auf verbotener Eigenmacht beruhen (§ 862, B.G.B.). Der Besitzschutz versagt bei Rechtskollisionen. Wo es sich um gemeinschaftliche Benutzung gewisser Hausräume handelt, würde noch eher mit den Vorschriften über die Gemeinschaft (B.G.B., § 741 ff.) zu helfen sein. Treten die Rechtskollisionen aber bei anderer Gelegenheit auf (Störung des Mieters durch geräuschvolles Verhalten der Hausbewohners, übermäßiges Klavierspiel, lautes Singen ꝛc.), so bleibt dem Mieter nur der Weg zum Hausherrn.

Ein solcher Zustand führt Mißstände, Benachteiligung des wirtschaftlich schwächeren Teiles herbei, denn der Vermieter ist kein Richter. Er entscheidet nicht, sondern muß eventuell selbst die Hilfe des Gerichtes anrufen; er muß nicht wie der Richter nach objektiven Grundsätzen verfahren, sondern er kann und wird sich von seinen Interessen leiten lassen. Will er den ihm persönlich nahestehenden oder pekuniär ihm wichtigeren Mieter seine Rechtsverletzung nachsehen, so kann er es thun, wenn dabei auch die Rechte anderer Mieter, die dem Herzen oder dem Geldbeutel des Vermieters nicht so nahe stehen, zu kurz kommen. Zwar ist er der Klage des benachteiligten Mieters ausgesetzt, allein die Gefahr ist nicht groß, da der letztere nur in dringenden Fällen sich dazu entschließen kann.

So bedeutet das Fehlen jeder Rechtsbeziehung zwischen Mitmietern einen Spielraum für die Willkür des Vermieters auf Kosten des schwächeren Teiles bezw. auf Kosten desjenigen Mieters, an dem ihm am wenigsten gelegen ist, d. h. der geringere Miete zahlt, größere Familie hat ꝛc.

Es wäre falsch, die hieraus entstehenden Nachteile gering zu schätzen. Der kleine Mann, der eine billige Wohnung gefunden, hat zur Zeit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kaum ein Mittel, um sich zu schützen, wenn der Vermieter in die Nebenwohnung Prostituierte einläßt, geräuschvolle oder ungesunde Gewerbebetriebe installiert ꝛc. Er kann nicht ausziehen, weil er die Umzugskosten scheut, weil er fürchten muß, keine andere Wohnung zu finden, weil schließlich auch der Ausgang des Prozesses immer ungewiß bleibt, und er kann ohne die schwersten Nachteile für sich und die Seinen nicht wohnen bleiben. Und gerade weil er den Wohnungswechsel fürchten muß, wird ihm nicht einmal die Gewährung größerer privatrechtlicher Ansprüche gegen die Nebenmieter viel helfen. Er müßte ja fürchten, daß der Hauseigentümer, um den Nebenmieter zu schützen, ihm einfach die Wohnung aufkündigt!

Hier zeigt sich also, daß das Mietrecht notwendig einer öffentlich rechtlichen Ergänzung bedarf, welche die Befugnisse, die der Eigentümer bei der Vermietung seiner Wohnräume hat, in einer Art feststellt und umgrenzt, daß dadurch die Rechte jedes einzelnen, mit dem er Mietverträge abschließt, gesichert sind, auch unabhängig vom privatrechtlichen Inhalt des Mietvertrags. Die Arbeiterschutzgesetze, durch welche heute die locatio conductio operarum begleitet und ergänzt wird und die ja auch heute schon zum wesentlichen Teil Vorschriften über den Zustand des Arbeitslokals enthalten (Fabrikinspektion ꝛc.), wiederholen sich bei der Wohnungsmiete als die Gesetze über Wohnungsrevision, Wohnungskontrolle ꝛc., deren Notwendigkeit in neuerer Zeit ja wohl allgemein anerkannt wird. Sie würden besser als privatrechtliche Vorschriften den Mieter gegen die Mitmieter schützen, zugleich aber auch dem Vermieter die Verwaltung des Hauses wesentlich erleichtern und dadurch den Besitz von Häusern mit kleinen Wohnungen weniger lästig machen, die Abneigung gegen die Herstellung solcher Häuser mildern.

Zur Zeit freilich beschränkt sich das Mietrecht des B.G.B. darauf, neben dem Erfüllungsanspruch in Fällen besonders empfindlicher Verletzung der Vertragspflicht ein Kündigungsrecht ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu geben. Im Gegensatz zu den analogen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (§ 70) reicht aber hierzu nicht ein „wichtiger Grund" nach Ermessen des Richters aus, sondern die Fälle fristloser Kündigung sind ähnlich der Gewerbeordnung erschöpfend aufgezählt. Systematisch unterscheidet sich das B.G.B. von beiden genannten Reichsgesetzen dadurch, daß die Fälle der fristlosen Kündigung nicht als Ausnahmen der regulären Kündigung (§ 565) bezeichnet, sondern an die einzelnen Verpflichtungen angeschlossen sind. Die in Betracht kommenden Fälle sind folgende:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Kündigungsrecht des Mieters:

a) bei nicht rechtzeitiger Gewährung oder Entziehung des vertragsmäßigen Gebrauchs (§ 542);

b) bei gesundheitsschädlichem Zustand der Wohnung (§ 544);

II. Kündigungsrecht des Vermieters:

a) bei vertragswidrigem Gebrauch des Mietobjektes (§ 553);

b) bei Rückstand mit zwei Mietraten (§ 554).

In den Fällen Ia und IIa gilt der Grundsatz minima non curat praetor. Außerdem ist die Kündigung in diesen Fällen insofern nicht ganz fristlos, als im Falle des § 542 Abmahnung und Setzung einer „angemessenen" Frist, im Falle des § 553 Abmahnung und Fortsetzung der Vertragswidrigkeit der Kündigung vorausgehen müssen. Zu beachten ist ferner, daß bei vertragsmäßigem (§ 542) wie bei vertragswidrigem Gebrauch nicht bloß auf ausdrückliche Vertragsbestimmungen, sondern auf die stillschweigenden, als selbstverständlich zu betrachtenden Bedingungen Rücksicht zu nehmen ist (B.G.B. § 157).

Das richterliche Ermessen hat hier weiten Spielraum und es ist dies auch bei der ganzen Art des Rechtsverhältnisses nicht zu vermeiden. Freilich lenkt sich aber hier ganz von selbst die Aufmerksamkeit auf dieselbe Frage, die auch für den Arbeitsvertrag so wichtig ist, die Frage nach der Besetzung der Gerichte. Mietstreitigkeiten und Lohnstreitigkeiten sind „Bagatellsachen" im eigentlichsten Sinne, wenn man den direkten Streitgegenstand betrachtet, oder die Höhe der Objekte mit den Summen vergleicht, welche im Leben der Vermögenden, im Großhandel und an der Börse eine Rolle spielen. Richter, die aus den vermögenden Kreisen stammen, d. h. bei der Art der Vorbildung unserer Juristen neun Zehntel aller Richter, können diesen kleinen und kleinlichen Dingen kaum die Würdigung entgegenbringen, wie diejenigen Personen, für welche ein Wochenlohn oder der Zustand des Herdes in der Wohnung, die Einräumung oder Verweigerung einer kleinen Mansarde ꝛc. Lebensfragen sind. Die Arbeiter haben denn auch durchgesetzt, daß sie in den Gerichten, die über ihre Lohnansprüche entscheiden, Sitz und Stimme haben; die Forderung, daß auch hier Analogie walten müsse, daß den Gewerbegerichten Mietschiedsgerichte an die Seite gesetzt werden, oder daß die Gewerbegerichte selbst über die kleinen Mietstreitigkeiten urteilen, drängt sich fast von selbst auf. Alle Momente, die dafür sprechen, daß die Gerichtsverfassung sich den thatsächlichen Verhältnissen im gewerblichen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeitsvertrag besser anpasse, kommen auch für den Mietvertrag zur Anwendung, dessen Gegenstand kleine Wohnungen bilden.

Im Vergleich zu den bisher erörterten Punkten hat die früher so umstrittene Beseitigung des Satzes, „Kauf bricht Miete" geringe Bedeutung. Dieser Satz, der übrigens noch jetzt, im Falle des Zwangsverkaufs und des Konkurses, fortlebt, berührt die Mieter teurer und großer Wohnungen relativ wenig; denn guten Mietern kündigt man nicht leicht. Und seine Beseitigung berührt die Mieter kleiner, d. h. billiger Wohnungen fast gar nicht; denn diese standen und stehen fast durchweg auf monatliche Kündigung.

Dagegen verdient noch Erwähnung die specielle Gestaltung, die das Vermieterpfandrecht im B.G.B. gefunden hat. Die Beseitigung des Kahlpfändungsrechts (§ 559) ist nunmehr reichsgesetzlich ausgesprochen. Beachtenswert ist § 572, der dem Mieter das Recht verleiht, jede einzelne Sache aus dem Pfandnexus durch Sicherheitsleistung auszulösen, ebenso § 559, der das Pfandrecht für künftige Entschädigungsforderungen und für spätere Mietzinsen als die laufenden und die des folgenden Jahres ausschließt, und endlich § 560, der Entfernungen der Pfandstücke im regelmäßigen Geschäftsbetrieb und auch sonst bei genügender Sicherheit der zurückbleibenden Sachen gestattet. Andererseits ist dem Vermieter ein erweiterter Schutz dadurch gegeben, daß eine gegen Wissen oder Willen erfolgte Entfernung das Pfandrecht nicht beseitigt (Verjährung 1 Monat, § 561, Abs. 2) und daß ihm ein Recht der Selbsthilfe gegen widerrechtliche Entfernung, insbesondere eine selbsthilfliche Inbesitznahme gestattet ist.

IV.

Die Beseitigung des Kahlpfändungsrechts mag gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nur vereinzelt etwas Neues bedeuten. Sie gewinnt aber dadurch erhöhte Bedeutung, daß nunmehr in der Civilprozeßordnung der Kreis der dem Pfandrecht nicht unterworfenen Sachen erweitert ist. Das Kahlpfändungsrecht gab dem Mietgläubiger einen gehässigen Vorzug vor allen anderen Gläubigern; die jetzige Civilprozeßordnung schützt alle Schuldner, auch den Mietschuldner, im Besitz dessen, was namentlich zum „Wohnen" unentbehrlich ist. Der § 811 der Civilprozeßordnung — der frühere § 715 — ist zwar nicht vollständig den Weg gegangen, der ihm seiner Zeit durch die Kommission des Vereins für Armenpflege (vergl. Schriften dieses Vereins, Heft 10 und 11) gewiesen war. Indessen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dürfte der Unterschied im wesentlichen redaktionell sein, indem der vom Stadtrat Fleisch redigirte Entwurf des Vereins für Armenpflege im engeren Anschluß an das Vorbild der nordamerikanischen exemption laws *positive* Specialbestimmungen vorschlug, die Civilprozeßordnung dagegen enger gefaßt ist. Hierzu tritt jedoch weiter der neu eingefügte § 812 (715a): „Gegenstände, welche zum gewöhnlichen Hausrate gehören und im Haushalte des Schuldners gebraucht werden, *sollen nicht gepfändet werden*, wenn ohne weiteres ersichtlich ist, daß durch deren Verwertung nur ein Erlös erzielt werden würde, welcher zu dem Werte außer allem Verhältnis steht." Allerdings ist diese Bestimmung nicht einwandsfrei gefaßt. Fehlerhaft ist — zunächst ganz abgesehen von dem hier ganz vagen Begriff des „*Wertes*" der Pfandgegenstände (Tauschwert? oder Gebrauchswert für den Schuldner?) — die instruktionelle Fassung („*sollen* nicht gepfändet werden"), die es sogar zweifelhaft macht, ob der Schlußsatz des § 559 B.G.B., der von dem Vermieterpfandrecht die der „Pfändung nicht *unterworfenen* Sachen" ausschließt, den § 812 der Civilprozeßordnung in sich begreift. Dies ist namentlich um deswillen zweifelhaft, weil der § 811 der Civilprozeßordnung die gleiche Wortfassung wie der § 559 des B.G.B. hat. Fehlerhaft ist ferner die Einschränkung „auf Hausratgegenstände, welche im Haushalt des Schuldners *gebraucht* werden", insofern, als man dadurch Gegenstände wenigstens ausschließen *kann*, die nicht direkt zu einem eigentlichen *Gebrauch* bestimmt sind, sondern dazu dienen, die Wohnung *wohnlicher* zu machen (minderwertige Bilder ꝛc.). Endlich aber ist die Inbezugsetzung der „Verwertung" (d. h. Zwangsversteigerung) zu dem „Werte" höchst bedenklich, wenn unter dem letzteren *Ausdruck* der objektive Sachwert zu verstehen ist. Ja, die Gefahr ist nicht abzuleugnen, daß *dann* die Bestimmung illusorisch wird. Der objektive Sachwert oder richtiger der Tauschwert — in Geld ausgedrückt: der *Preis* — ist häufig so gering, daß von einem „außer *allem* Verhältnisse stehen" zur Verwertung durch den Gerichtsvollzieher nicht gesprochen werden kann, und noch häufiger ist eine solche Differenz nicht „ohne weiteres" festzustellen. An Stelle des objektiven Wertes muß hier der *subjektive Wert für den schuldnerischen* Haushalt treten, bei Gebrauchsgegenständen der *Gebrauchswert*, der sich dadurch kund giebt, daß dem Schuldner der betreffende Gegenstand trotz Alter, trotz Abnutzung gleich einem neuen Gegenstand derselben Art dient, daß der Schuldner, wenn ihm der alte, abgenutzte Gebrauchsgegenstand weggenommen und für einen Spottpreis — der immerhin dem objektiven Werte entsprechen mag — verkauft wird, um mehr als diesen Wert ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schädigt wird, weil er sich einen Ersatz beschaffen muß, der ihn mehr kostet, als der alte Gegenstand wert war. Bei Gegenständen, die nicht rein fungibler Art — Waren — sind, müßte also der entsprechende subjektive Wert an die Stelle treten. Wird z. B. ein Kanapee, eine Uhr, ein Armstuhl gepfändet, so mag der Steigerlös dem marktgängigen Wert, den die Sache zur Zeit hat, gleich oder nahe kommen. Aber der Schuldner wird doch schwer geschädigt sein; denn für ihn war das alte Möbelstück so gut wie ein neues, und der Wiedererſatz durch Ankauf des neuen kostet ihn das Vielfache des Betrags, der durch die Versteigerung von seiner Schuld getilgt ward. Er schuldete 10; Steigerlös und Tauschwert des alten Möbels war 5; aber die Neuanschaffung würde ihn 15—20 kosten! Zuzugeben ist, daß eine humane, dem Zweck des Gesetzes entsprechende Auslegung mit diesen Anständen vielleicht bis zu einem gewissen Grade fertig werden kann; da aber die erste entscheidende Instanz in Zwangsvollstreckungssachen der Gerichtsvollzieher, bei der Miete der Vermieter ist, so ist — namentlich im letzteren Falle — eine derartige Interpretation nicht wahrscheinlich. Im besten Falle sieht sich der Schuldner zum Anrufen des Gerichts genötigt, ist also von vornherein in die gerade für ihn empfindliche Rolle des Verletzten gedrängt. Wünschenswert wäre hier eine Bestimmung, die überhaupt der Vermögensverschleuderung der zum Wohnlichmachen der Wohnung gehörigen Gegenstände — der Gebrauchsgegenstände im weiteren Sinne — im Wege der Zwangsvollstreckung entgegentritt, d. h. eine Bestimmung, die alle diejenigen Sachen der Pfändung nicht unterwirft, welche im Verwertungsfalle dem Gläubiger nur einen verhältnismäßig geringfügigen Gewinn einbringen, dem Schuldner gleichzeitig einen unverhältnismäßig großen Nachteil — und zwar nicht bloß Vermögensnachteil — zufügen.

In dem von Stadtrat Dr. Fleisch 1888 dem Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit erstatteten Gutachten (Vereinsschriften Heft 6 S. 161) über die Wohnungsnot vom Standpunkt der Armenpflege — der ersten litterarischen Arbeit, welche die Wohnungsfrage auch auf die Ausstattung des zum Wohnen bestimmten Raumes bezog, also die Exekutionsgesetze mit der Wohnungsnot in Verbindung brachte — hatte der Verfasser vorgeschlagen, daß außer den absolut pfandfreien Gegenständen noch gewisse Dinge — geschützte Gegenstände — bezeichnet werden müßten, die der Zwangsvollstreckung zwar ausgesetzt, aber dem Steigerer erst zugeschlagen werden dürfen,

> wenn der dem Gläubiger zu gute kommende Steigerlös in einem gewissen Verhältnis stünde zu dem Betrag, den der Schuldner für ihren Erwerb bezw. Wiedererwerb aufwenden müßte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Man geht vielleicht nicht irre, wenn man diesen Vorschlag als das Urbild des jetzigen § 812 C.Pr.O. betrachtet, und man wird zugeben müssen, daß es richtiger war, den Steigerlös zu dem Betrag, den die Anschaffung eines gleichartigen Gegenstandes erfordern würde, in Beziehung zu setzen, als zu dem unbestimmten Begriff des „Wertes". Noch richtiger wäre es freilich, sich direkt den Vorschriften anzuschließen, die sich in Nordamerika so gut bewährt haben. Die exemption laws, die nunmehr in der vorzüglichen Sammlung der labor laws of the United states[1] jedem Interessenten leicht zugänglich sind, verzichten auf die immerhin umständliche Ausscheidung einzelner Gegenstände wegen geringen Steigerlöses, und geben dafür bei den wichtigeren Kategorien der pfandfreien Gegenstände generell dem Schuldner das Recht, sich Dinge, die er für sich und die Seinen notwendig erachtet, bis zu einem gewissen Wertbetrag zurückzubehalten. So werden z. B. in Newyork (Gesetz von 1891 Seite 1390) außer den sehr genau, viel ausführlicher als in unserem § 811 specialisierten pfandfreien Möbeln, Büchern, Werkzeugen, Haustieren, Hausgeräten u. s. w. noch freigegeben für jede Person, die einen Haushalt führt oder eine Familie hat, für die sie sorgt, zusätzlich zu den erwähnten Einzelbefreiungen

> Werkzeuge und Zugtiere, Geräte, Möbel und Bücher nicht über den Wert von 250 Dollars.

Bei derartiger Bemessung des Grundstocks an Gegenständen, die zur Führung eines Haushalts erforderlich scheinen, kann von künstlichem Schutz einzelner Möbelstücke wohl abgesehen werden. Im übrigen enthalten wir uns ausführlicher Angaben über die exemption laws, und bemerken nur, daß in den Schriften des Vereins für Armenpflege, Heft 6 Seite 164 der authentische Wortlaut eines derselben (für den Staat New-Jersey) vollständig abgedruckt ist.

V.

Würde auf diese Weise wenigstens der Zwangsvollstreckung gegenüber einer Vermögensverschleuderung, speciell auch einer Verschleuderung der zum „Wohnen", d. h. zum Wohnlichmachen der Wohnung unentbehrlichen Gegenstände vorgebeugt, so wären dann weiter entsprechende Bestimmungen nötig, welche auch dem leichtfertigen Mieter die Ver-

[1] Herausgegeben von Carroll D. Wright, Commissioner of labor. 2. Ausgabe; 1383 Seiten, Washington; government printing office. Vergl. über sie auch Seymour D. Thompson: a treatise on homestead and exemption. San Francisco, Bancroft 1886; 817 Seiten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schleuderung der zum Wohnen im obigen Sinne unentbehrlichen Gegenstände unmöglich machen bezw. erschweren. Hierbei ist insbesondere an den Fall gedacht, daß ein Familienteil regellos lebt und die für die Familienwohnung notwendigen Gegenstände fortschafft. Das kann die Frau sein, meist aber kommt hier der Mann in Betracht sowohl mit Rücksicht auf die überwiegende Zahl der Fälle, dann aber auch deswegen, weil er überwiegend der stärkere Teil ist. In socialrechtlicher Beziehung kommt nur der Mann in Betracht, da das eheliche Güterrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs — und zwar sowohl das gesetzliche Güterrecht wie die im Bürgerlichen Gesetzbuch geordneten vertragsmäßigen Güterstände — wohl dem Manne genügende Rechte gegenüber der verschwendenden Frau, nicht aber umgekehrt giebt. Das gesetzliche Güterrecht der Verwaltungsgemeinschaft (B.G.B. §§ 1363—1426) giebt der Frau nur hinsichtlich ihres Vorbehaltsguts weitgehende Rechte, hinsichtlich des eingebrachten Gutes hat sie bloß beschränkte, hinsichtlich des Mannesvermögens überhaupt keine Befugnisse. Der Mann kann über Geld und andere verbrauchbare Sachen der Frau verfügen (§ 1376). Er soll dies zwar nur thun zum Zwecke ordnungsmäßiger Verwaltung des eingebrachten Gutes (§ 1377), aber die Frau hat nur das Recht, Sicherheitsleistung zu verlangen, wenn durch das Verhalten des Mannes die Besorgnis begründet wird, daß die Rechte der Frau in einer das eingebrachte Gut erheblich gefährdenden Weise verletzt werden, oder wenn die der Frau aus der Verwaltung und Nutznießung des Mannes zustehenden Ansprüche auf Ersatz des Wertes verbrauchbarer Sachen erheblich gefährdet sind. Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Frau auf Aufhebung der Verwaltung und Nutznießung klagen (§ 1418). Daß durch derartige Vorschriften einer Verschleuderung der zum „Wohnen" (d. h. zum „Wohnlich-wohnen") nötigen Mobilien durch den Mann bei kleinen Mietern nicht vorgebeugt wird, daß namentlich die Frau dagegen nicht wirksam auftreten kann, ist klar. Die „Sicherheitsleistung" ist illusorisch, die Klage auf Aufhebung der Verwaltung des Mannes, schon weil sie einen Prozeß bedingt (was übrigens bei dem Verlangen auf Sicherheitsleistung ebenmäßig der Fall), mißlich, und beide Mittel kommen, nachdem das Unglück bereits geschehen. Die „erhebliche" Gefährdung muß dem Richter nachgewiesen werden, sie kann nur nachgewiesen werden aus den Handlungen des Mannes, die zu verhüten Aufgabe socialer Rechtspolitik ist. Immer sind aber die hier der Frau zu Gebote stehenden Rechtsbehelfe an die Voraussetzung geknüpft, daß es sich um Einbringen der Frau handelt. Die Verschleude-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rung des Mannesvermögens kann von der Frau rechtlich nicht gehindert werden, auch nicht nach Aufhebung der Verwaltung und dem dann eintretenden System der Gütertrennung.

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst geordneten vertragsmäßigen Güterstände (§§ 1432 bezw. 1437—1557) haben alle das Gemeinsame, daß sie Gesamtgut (beiden Ehegatten gemeinschaftlich) kennen. Bei der allgemeinen Gütergemeinschaft ist es regelmäßig das gesamte Vermögen beider Ehegatten, bei der Errungenschaftsgemeinschaft der Eheerwerb, bei der Fahrnisgemeinschaft Eheerwerb und bewegliches Vermögen. Die Frau ist hier überall hinsichtlich dieses gemeinsamen Vermögens noch ungünstiger gestellt, wie bei dem gesetzlichen Güterrecht hinsichtlich des eingebrachten Gutes. Das Gesamtgut (bei allgemeiner Gütergemeinschaft) unterliegt der Verwaltung des Mannes (§ 1443). Der Mann bedarf der Einwilligung der Frau nur zu einem Rechtsgeschäft, durch das er sich zu einer Verfügung über das Gesamtgut im ganzen verpflichtet, (§ 1444), zur Verfügung über ein Gesamtgrundstück (§ 1445), zu einer Schenkung aus dem Gesamtgut (§ 1446). Der Mann ist der Frau für die Verwaltung des Gesamtguts nicht verantwortlich (§ 1456) und nur dann ersatzpflichtig bei absichtlich zum Nachteil der Frau herbeigeführten Minderung oder Versäumung der Zustimmung der Frau in den erwähnten gesetzlich vorgeschriebenen Fällen. Bei erheblicher Gefährdung hat die Frau hier nur das Recht, auf Aufhebung der Gemeinschaft zu klagen (§ 1468). Bei der Errungenschaftsgemeinschaft (§ 1519 ff.) steht das eingebrachte Gut der Frau genau wie bei dem gesetzlichen Güterrecht der Verwaltungsgemeinschaft unter der Verwaltung des Mannes; das Gesamtgut — die Errungenschaft — unter gleicher Vorschrift wie das Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft (§ 1519). Die Frau hat nur bei zu besorgender erheblicher Gefährdung das Recht der Sicherheitsleistung (§ 1525) und die Klage auf Aufhebung (§ 1542). Das gleiche gilt bei der Fahrnisgemeinschaft.

Alle die hier erwähnten Bestimmungen schützen in keiner Weise dagegen, daß der Mann die zum Wohnen unentbehrliche Hauseinrichtung leichtsinnig veräußert, nicht einmal dann, wenn solche von der Frau eingebracht worden. Denn selbst bei den günstigen Güterständen hat die Frau hier nur das Recht auf Sicherstellung und Aufhebung, nur im Prozeß gegen den Mann durchführbare Rechte. Ein Prozeß setzt aber bereits den völligen Verfall des ehelichen Lebens voraus oder führt ihn herbei. Das Urteil kommt, selbst abgesehen von der erheblichen Gefährdung, die bereits geschehene Akte leichtsinniger Verschwendung seitens

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des Mannes bedingt, stets zu spät. Vollends aber kann die Frau nichts thun, wenn die Haushaltungsgegenstände Gesamtgut oder eingebrachtes Gut des Mannes sind. Die Hilfe muß hier durch eine Bestimmung gewährleistet werden, die, ganz unabhängig von dem der Ehe zu Grunde gelegten Güterstand, ganz unabhängig von der Provenienz, dem Rechtsverhältnis der in Betracht kommenden Vermögensstücke (Gesamtgut, eingebrachtes Gut, Vorbehaltsgut) die Veräußerung der zum unentbehrlichen Wohnungsinventar gehörigen Gegenstände an die Übereinstimmung beider Ehegatten knüpft. Allerdings ist hiermit ein ausreichender Schutz noch nicht gegeben. Ein leichtsinniges Ehepaar kann noch immer verschleudern, aber immerhin ist wenigstens der Entrechtung *eines* Teils vorgebeugt. Soll aber eine solche Bestimmung wirksam werden, dann muß der möglichst starke Rechtsschutz, die lex plus quam perfecta, geschaffen werden. Die einseitige Veräußerung muß *strafbar* sein, und der Erwerber muß nach Analogie der Hehlerei gestraft werden, wenn er wußte oder den Umständen nach annehmen mußte, daß hier eine einseitige, rechtswidrige Veräußerung vorlag. So wenig man im allgemeinen geneigt sein mag, die in erschreckender Zunahme begriffenen Strafbestimmungen noch zu vermehren, man wird sich keinen anderen Ausweg wissen. Im Gegensatz jedoch zu so vielen modernen Strafbestimmungen, die lediglich Polizeizwecke verfolgen, würde hier eine direkt *unmoralische* Handlungsweise getroffen werden. Denn die Verschleuderung unentbehrlichen Vermögens ist unmoralisch, ist ein Unrecht gegen sich selbst, die Familie, die Gläubiger, die Allgemeinheit.

Man mag einwenden, daß die Erörterung dieser Dinge nicht zur Wohnungsfrage gehöre, daß der Schutz des beweglichen Eigentums eines der Ehegatten nichts mit dem Mietrecht zu thun habe. Aber sie hängen eng mit unserem Gegenstand zusammen, weil ein Raum ohne Wohnausstattung keine „Wohnung" ist, weil alle Maßregeln des öffentlichen Rechts, des Städtebaus, der Kommunalverwaltung u. s. w. nichts nützen, so lange das Privatrecht die Augen vor der Thatsache verschließt, daß die zum „Wohnen" nötigen Dinge für die größere Hälfte aller Staatsbürger die einzigen Vermögensobjekte sind, die *überhaupt in Betracht kommen*. Müßte schon deshalb das Recht ihnen größere Aufmerksamkeit zuwenden, als jetzt geschieht, so kommt ihre Zweckbestimmung, *das Wohnen möglich zu machen*, noch besonders in Betracht. Sie müssen geschützt werden nicht im Interesse des Ehemanns oder der Ehefrau, sondern im Interesse der *Familie*, die ohne eine solche Ausstattung nicht bestehen kann.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VI.

Im Mietprozesse bedeutet einen Fortschritt der § 721 C.P.O., welcher bei Räumungsurteilen dem Richter die Setzung angemessener Fristen auf Antrag des Schuldners gestattet bezw. wiedergestattet. Denn die Bestimmung von Urteilsfristen ist eine Wiederaufnahme eines alten Gedankens, den bereits das römische Recht kannte (cf. fr. 2 § 7 de re iudicata XLII, 1), und den erst § 14 des Einführungsgesetzes zur C.P.O. beseitigte. Freilich ist sehr fraglich, ob die Bestimmung richtig ist, daß die Räumungsfristen nur „auf Antrag" gegeben werden können. Mindestens fordert eine derartige Vorschrift Richter, die unter Umständen den Antrag herbeiführen, indem sie den Mieter zur Stellung desselben veranlassen. Besser wäre vielleicht, wenn dem Richter das Recht gegeben wäre, Räumungsfristen anzuordnen, und wenn zugleich die Fälle hervorgehoben wären, in denen die Anwendung dieser Befugnis sich besonders empfiehlt.

Jedenfalls ist aber auch mit dieser Wiederzulassung der Räumungsfristen nur ein Punkt beseitigt und eine ganze Reihe social sehr empfindlicher Mißstände geblieben. Unser ganzes Prozeßverfahren, auch das Verfahren vor dem Amtsgericht, ist für den Mietprozeß, d. h. sowohl für den Räumungsprozeß, wie für den — sich ja meist und namentlich bei kleineren Wohnungen auch vor dem Amtsgericht abspielenden — Mietzinsprozeß zu langwierig, zu kompliziert, zu kostspielig; die Zwangsvollstreckung, die nicht bloß im Interesse des kleinen Vermieters, sondern im Interesse der Wohnungsfrage überhaupt — kein Vermieter wird kleine Wohnungen bereit stellen, wenn ihm nicht rasche, sichere Exekution gewährleistet wird — rasch, sicher, billig sein soll, ist derart kompliziert, mit unnötigen Formalitäten und Kosten belastet, daß sie im Mietprozeß zu den allerschlimmsten Folgen geführt hat. Dabei ist noch nicht einmal an die in Preußen neuerdings erfolgte „Reform" des Gerichtsvollzieherwesens gedacht[1], eine unglückselige Maßnahme, die an sich wohl auf richtigen Erwägungen beruht, aber in ihrer Halbheit (Privatbetrieb mit amtlicher Verteilung) die Zwangsvollstreckung zum Kindergespött macht und die hoffentlich so bald wie möglich wieder verschwindet. Der Räumungsprozeß, der vor allem im beiderseitigen Interesse eine rasche

[1] Nach dieser Neuerung werden die Aufträge nicht mehr direkt durch die Partei an die Gerichtsvollzieher gegeben, sondern mittelst einer amtlichen Verteilungsstelle die indessen weder Aufsichts- noch Disziplinarbefugnisse hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Abwickelung erfordert, ist nur kurz, wenn er mit einem Termine endet. In allen Fällen, in denen eine Beweisaufnahme erforderlich, zieht er sich durch die Formalität des Beweisverfahrens, die Überlastung der Amtsgerichte in großen Städten so weit hin, daß er in den seltensten Fällen einen regelrechten Abschluß bringt. Den unmittelbarsten Schaden hat der Vermieter. Er muß den oft böswilligen Mieter wohnen lassen und manchem, das er nicht hindern kann, ruhig zusehen; er gerät gegenüber demjenigen, der die Wohnung von ihm weiter — nach Auszug des Beklagten — gemietet, aber nun nicht einziehen kann, in Regreßansprüche. Grund genug, daß er lieber — wozu einsichtige Richter nach Lage des Falles auch raten — dem Mieter Zugeständnisse selbst verlustreicher Art macht, um ihn zur Anerkennung des Räumungsanspruchs zu bringen. Aber auch der kleine Mieter kommt zu Schaden, wenn er mit seinen Einwendungen vor unseren Richtern, denen die Verhältnisse der „kleinen Leute" meist völlig fremd sind, kein Verständnis findet. Er wird zur Räumung verurteilt, obwohl er thatsächlich schwer geschädigt war, oder es wird der ihm schließlich zugestandene Schadenersatzanspruch durch die verhältnismäßig lange Prozeßdauer wertlos, namentlich dann, wenn ihm der Vermieter entgangene Miete (Regreßforderung) aufrechnet. Daß in der Mehrzahl der Fälle der Mieter nicht zahlen kann, ist ein schlechter Trost. Es bleibt die Verschuldung. Am meisten leidet aber die Allgemeinheit. Thatsache ist, wie bereits erwähnt, daß Vermieter ihre kleinen Wohnungen, durch derartige Prozesse verstimmt, lieber leer gelassen haben; auf alle Fälle suchen sie sich durch rigorose Vertragsbestimmungen gegen die möglichen Folgen solcher Dinge zu schützen, und naturgemäß wird die Abneigung gegen den Bau kleiner Wohnungen durch den heutigen Mietprozeß gesteigert. Von der Höhe der Prozeßkosten mag hier, da dieser Übelstand bekannt und allgemeiner Art, nicht weiter gesprochen werden. Hervorgehoben muß indessen doch werden, daß gerade bei dem Mietprozeß der Mißstand mit am schwersten in Erscheinung tritt, und daß hier nicht bloß die eigentlichen Prozeßkosten, sondern auch die Nebenkosten (Zeugengebühren, die hohen Zustellungskosten und die Kosten des meist überflüssigen Schreibwerks) in Betracht kommen. Die Frage, ob nicht für den Mietprozeß ähnlich wie für den Urkundenprozeß ermäßigte Gebührensätze einzuführen, dürfte jedenfalls für diejenigen erwägenswert sein, welche den weiter unten vorgeschlagenen Weg nicht gehen wollen. In der Zwangsvollstreckung bedarf es zunächst der Beseitigung der durchaus überflüssigen, zeitraubenden und kostenverursachenden Bestimmung, wonach die Zwangsvollstreckung erst nach

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zustellung des Urteils beginnen darf. Infolge dessen muß erst das Urteil von dem Richter abgefaßt, eine vollstreckbare Ausfertigung, die Schreibkosten verursacht, gegeben, diese wiederum zur Zustellung abgeschrieben (nochmals Schreibkosten!) und dann (wiederum Kosten) zugestellt sein, während ein einfacher Protokollauszug mit dem Tenor des Urteils genügen könnte.

Wichtiger und richtiger wäre aber hier eine Gesamtreform des Prozesses, entweder wie dies bereits oben (S. 17) ausgeführt und mehrfach, so auch von dem Verein für Armenpflege (S. 68) vorgeschlagen, durch Einsetzung von Mietschiedsgerichten oder durch Vorentscheidung einer Gemeindebehörde (vergl. ebenda). Der Einwurf, daß einer weiteren Specialisierung der Gerichtsstände hiermit Vorschub geleistet, ist allerdings beachtenswert, wenn man nicht etwa darin ein logisches Fortschreiten auf dem Weg der Laisirung unserer gesammten Civilgerichtsverfassung und der Heranziehung der nächstinteressierten Kreise zur Rechtsprechung über ihre Angelegenheiten erblickt. Die Mieter der kleinen Wohnungen und die Eigentümer derselben stehen sich als Interessentengruppen ebenso scharf abgegrenzt gegenüber wie die Arbeiter und Arbeitgeber; ja man kann sogar sagen, daß vielfach die beiden Kategorien zusammenfallen: Mieter der „Arbeiterwohnungen" sind die Lohnarbeiter, und Vermieter sind die kleinen Handwerker oder die großen Arbeitgeber.

Im übrigen zeigt das Verfahren vor den Gewerbegerichten schon jetzt, daß thatsächlich das Verfahren vor den Amtsgerichten allzu umständlich und formell ist. Jedenfalls sollten daher alle die Erleichterungen und Beschleunigungen, die dem Arbeitsprozesse zu gute kommen (Gesetz, betr. die Gewerbegerichte vom 29. Juli 1890) auch dem Mietprozesse gewährt werden.

VII.

Unsere sämtlichen Erörterungen bezogen sich ausschließlich auf die Einwirkungen, die das positive Mietrecht auf die Mißstände im Wohnungswesen hat, oder bei anderweiter Regelung haben könnte. Alle Versuche, die Wohnungsnot auf sonstige Weise zu mildern, sei es direkt, durch Erleichterung des Wohnungsbaues oder indirekt durch Erschwerung der Zurückhaltung baureifen Terrains liegen außerhalb dieser Arbeit. Vielleicht sollten wir aber noch kurz auf die Bestrebungen eingehen, welche das bestehende Mietrecht zwar nicht ändern, wohl aber in seiner Bedeutung für die Wohnungsfrage mindern, oder es durch eine andere Rechtsordnung ersetzen wollen. Das letztere will die rein marxistische

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ſocialdemokratiſche Theorie, die alle ſozialen Übel, alſo auch die Wohnungsfrage durch die Vergeſellſchaftung der Produktionsmittel, demnach auch des Grund und Bodens, d. h. der Wohngelegenheit zu löſen gedenkt. Das erſtere, die Verringerung der Mietverhältniſſe, ſtreben diejenigen an, welche den Arbeiter zum Eigentümer eines kleinen Hauſes machen möchten, oder wenigſtens zum Genoſſen in einer Baugenoſſenſchaft, die ihn nicht als Mieter, ſondern kraft ſeines Rechts als Genoſſe in ein Haus der Genoſſenſchaft aufnimmt.

Indeſſen liegt die Frage nach der Befriedigung des Wohnbedürfniſſes in einer nicht auf dem Privateigentum aufgebauten Geſellſchaft, jedenfalls außerhalb des Gebietes der praktiſchen Socialpolitik, und die verſchiedenartigen Verſuche, die kleinen Mieter in kleine Grundeigentümer, Erbbauberechtigte, oder in Eigner von Genoſſenſchaftsanteilen zu verwandeln, ſtellen ein beſonderes Kapitel der Wohnungsfrage dar, das hier nicht zu behandeln iſt.

Immerhin darf jedoch, da wir ſo ausführlich des Zuſammenhanges zu gedenken hatten, in welchem das Recht der Zwangsvollſtreckung mit der Wohnungsfrage ſteht, auch an dieſer Stelle daran erinnert werden, daß diejenigen, welche die Unbemittelten im eigenen Hauſe „ſeßhaft" machen, ebenſo wie diejenigen, welche ſie durch ein behaglich ausgeſtattetes Heim wenigſtens „häuslich" machen wollen, vor allem dafür ſorgen müſſen, daß die Geſetzgebung in den Geldmitteln, welche der Arbeiter hierfür — für allmählichen Eigentumserwerb an ſeinem Häuschen, für Erwerb von Genoſſenſchaftsanteilen, für gutes, reichliches Mobiliar — anwendet, etwas anderes ſieht, als Reſerven, die zu Gunſten künftiger Gläubiger zurückgelegt werden.

Zur Zeit, bezw. bei uns in Deutſchland ſind alle dieſe Dinge Exekutionsobjekte, die bei der erſten Zahlungsſtockung des Eigners vom Gerichtsvollzieher abgeholt und im Zwangsverkauf verſchleudert werden. Daß dies in Nordamerika, bezüglich des Mobiliars, der notwendigen Ausſtattung jedes Familienheims, nicht der Fall iſt, ward bereits geſagt.

Es muß noch zugefügt werden, daß der Geſetzgeber, dort auch den kleinen Liegenſchaftsbeſitz — die homestead — ſchützt, indem er die homestead für pfandfrei erklärt, wann und in ſolange ſie von einem Haushaltungsvorſtand oder, nach deſſen Tod, von deſſen Witwe und minderjährigen Kindern zur Wohnung benutzt wird.[1]

[1] Vergl. über das Heimſtättenrecht das von Dr. Fleſch dem 23. deutſchen Juriſtentag erſtattete Gutachten (S. 367—393), ſowie die Debatten auf dem 24. Juriſtentag über den Gegenſtand; ferner die oben angeführte ſehr ausführliche Thompſon'ſche Monographie.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nur eine Konsequenz dieses, wohl in allen Unionsstaaten gesetzlich durchgeführten Prinzips ist es, daß in mehreren derselben auch den Anrechten an einer Baugenossenschaft der gleiche Schutz gewährt wird; oder daß mindestens die Anteile, die eine Ehefrau an solchen Genossenschaften hat, nicht wegen Schulden des Mannes in Anspruch genommen werden dürfen[1]. Es ist leicht zu ersehen, wie sehr derartige Bestimmungen den Anreiz zum Erwerb einer homestead, oder wenigstens von Anteilrechten an Baugenossenschaften, — die sofort Wohnung und allmählich Eigentum verschaffen, — erhöhen muß. Wenn Nordamerika geradezu das klassische Land der Baugenossenschaften geworden ist — bereits 1893 gab es dort 5838 Baugenossenschaften mit einem Kapital von 450 667 594 Dollars! — so sind diese Vorschriften jedenfalls mit die verdienstliche Ursache.

Es bleibt indes noch ein Rechtsverhältnis zu erörtern, das zwar die Miete nicht ersetzt — denn es ist selbst nichts als ein gewöhnlicher Mietvertrag —, das aber doch socialpolitisch besondere Aufmerksamkeit verdient. Es ist dies *die Fabrikantenwohnung*, das Verhältnis, das entsteht, wenn der *Arbeitgeber zugleich Vermieter*, der Arbeiter zugleich Mieter im Haus des Arbeitgebers ist.

Juristisch bietet dieses Verhältnis natürlich nicht die geringste Besonderheit. Es ist ein Mietvertrag wie jeder andere auch; — nur daß der Vermieter von dem Kündigungsrecht, das ja jeder Hauseigentümer hat, dann Gebrauch machen kann, wenn der Arbeitsvertrag, den er mit dem Mieter hat, gelöst wird. Ob diese Thatsache im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt ist oder nicht, ob der Arbeitgeber selbst Eigentümer der Häuser ist, oder die Verfügung sonstwie (als Großaktionär der bauenden Gesellschaft) erlangt hat, ist wenig von Belang; ebensowenig, ob der Arbeitgeber und Vermieter eine einzelne Person oder eine Erwerbsgesellschaft oder der Staat selbst ist.

Praktisch ist der Fall der Fabrikantenwohnung schon jetzt nicht ohne Bedeutung. Fabriken in kleinen Orten können meist gar nicht ent-

[1] Unpfändbar sind z. B. die Genossenschaftsanteile (shares) an inkorporierten gemeinnützigen Baugesellschaften in New-York bis zu 600 Dollars, in Kalifornien bis zu 1000 Dollars, in Michigan bis zu 1000 Dollars.

Der im Text angegebene Schutz der im Besitz von Ehefrauen befindlichen shares wird z. B. in Illinois und in Tenessee ausgesprochen.

Vergl. hierüber den, der Publikation über labor laws gleichwertigen 9. report des commissioners of labor über Building and loan associations, Washington 1894: S. 629, 501, 574 sowie 518, 628.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ſtehen, oder ſich jedenfalls nicht entwickeln, wenn der Unternehmer nicht Arbeiterwohnungen baut. Würde gar geſucht, den oben beſprochenen Zuſammenhang zwiſchen Wohnungsfrage und Zuzugsregulierung zur Geltung zu bringen, ſo würden ſich die Fälle der Fabrikantenwohnung vorausſichtlich bedeutend ſteigern. Die Freizügigkeit zu beſchränken, d. h. dem Unbemittelten zu verbieten, den Wohnort zu verlaſſen, an den ihn Geburt oder Zufall geſtellt hat, geht nicht an. Aber ihm den Anzug an einen Ort zu erſchweren, wenn er dort nicht ein den öffentlichen Rückſichten auf Hygieine, Sittlichkeit u. ſ. w. genügendes Unterkommen für ſich und die Seinen nachweiſt, iſt durchaus möglich.

Und ſowie eine ſolche Vorſchrift erlaſſen würde — nicht gegen den einzelnen ortsfremden Arbeiter, ſondern zu Gunſten der geſamten ortsanſäſſigen Bevölkerung — bliebe den Arbeitgebern am Orte nichts übrig, als für Wohnungen zu ſorgen, ehe ſie neue Arbeiter von außen hereinziehen, wie ſie ja auch für neue Kohlenſchuppen, Maſchinenhäuſer u. ſ. w. ſorgen müſſen, wenn ſie neue motoriſche Kräfte verwenden wollen. Jetzt vergrößert eine Aktiengeſellſchaft zunächſt ihr Kapital, dann ihre Arbeitsräume, zuletzt die Zahl ihrer Arbeiter, ohne ſich irgend darum zu kümmern, daß dieſe neu herangezogenen Arbeiter in den am Ort vorhandenen Wohnungen keinen Platz haben. Später, — d. h. wenn es möglich ſein ſollte, ihr eine bezügliche Pflicht aufzuerlegen, was jedenfalls kaum geſchehen kann, ſolange der örtliche Arbeitsmarkt von keiner Stelle beobachtet und überblickt wird (Zuſammenhang der Arbeitsvermittelungsfrage mit der Wohnungsfrage!), — müßte ſie auch für die entſprechende Vermehrung von Arbeiterwohnungen ſorgen, ſie müßte in dem einen oder anderen Ort das beſchaffen, was wir hier der Kürze halber Fabrikantenwohnungen nennen.

Wie ſind nun ſolche Fabrikantenwohnungen ſocialpolitiſch zu beurteilen? Sie verſtärken die Abhängigkeit des Arbeiters vom Unternehmer, der ihn jederzeit nicht nur arbeitslos, ſondern auch obdachlos machen kann. Sie vermehren die Autorität des Vermieters, der den Mietern zugleich als Prinzipal entgegentritt. Das letztere mag für das eigentliche Mietverhältnis kein Nachteil ſein; der Arbeitgeber hat als Vermieter kein Intereſſe, ſeinen Arbeitern eine überhohe Miete abzunehmen, ja, er muß wünſchen, daß ſie gut untergebracht ſind, daß das Haus gut unterhalten iſt, und daß Ordnung und Reinlichkeit in ihm herrſchen. Die Arbeiter werden in den vom Arbeitgeber bereitgeſtellten Wohnungen vielfach billiger und beſſer wohnen, als in irgend welchen anderen. Aber die Vermehrung der Übermacht des Arbeitgebers, welche durch die Kumulation von Arbeits- und Mietvertrag hervorgebracht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wird, ist gleichwohl sozialpolitisch nicht unbedenklich; sie verschärfen den Gegensatz zwischen Arbeiter und Arbeitgeber, gerade weil sie ihn hindern, in die äußere Erscheinung zu treten. Der Arbeiter, der zugleich Mieter ist, muß sich dem Befehl des Unternehmers bedingungslos fügen; denn dieser kann zugleich ihn arbeitslos und seine Familie obdachlos machen. Aber man braucht noch nicht einmal den immerhin möglichen Fall zu fingieren, daß der Arbeitgeber von dieser Übermacht Gebrauch macht, — hunderte Familien mit einem Mal zum Verlassen der Wohnung zwingt, — um zu erkennen, welche Schwierigkeiten sich aufthun, sowie die Wohnfrage rein und ausschließlich Lohnfrage geworden ist, sowie die Lohnstreitigkeiten in den Mietprozeß übertragen werden! Die Fabrikantenwohnungen mögen hier und da bei Fabriken auf dem flachen Lande unvermeidlich, mitunter auch so in größeren Städten, bei herrschender Wohnungsnot das geringere Übel oder vielleicht sogar eine höchst erwünschte Aushilfe sein. Aber sie sind kein für regelmäßige Verhältnisse zu empfehlendes Mittel gegen die Wohnungsnot.

So dankenswert es also ist, wenn ein Arbeitgeber gute Arbeiterwohnungen baut, so dürfen diese doch, wenigstens überall da, wo thatsächlich oder statutarisch nur „seine" Arbeiter und diese nur für die Dauer der Arbeitsverhältnisse als Mieter zugelassen sind, eben nur als Teile seines gewerblichen Unternehmens betrachtet werden. Sie sind nicht Einrichtungen, die „ausschließlich oder überwiegend den Arbeitern zu gute kommen" oder die „zur Verbesserung der Lage des Arbeiters bestimmt sind", sondern sie nutzen in erster Linie dem Unternehmer selbst, auch dann, wenn dieser den in den Häusern angelegten Teil seines Kapitals nur gering verzinsen will. Auf sie dürfte also z. B. weder der § 164 des Invalidenversicherungsgesetzes noch der § 116 der Gewerbeordnung angewandt werden und die Gemeinden, welche den Bau von Wohnungen fördern und erleichtern wollen, sollten unter allen Umständen die Förderungen und Erleichterungen nur dem Bau von Häusern zuteil werden lassen, in denen die Unbemittelten als Eigentümer oder kraft genossenschaftlichen Rechtes oder aber kraft freien, vom Arbeitsvertrag völlig losgelösten Mietvertrags, wohnen.

VIII.

Es könnte nun die Frage entstehen, ob die in den obigen Ausführungen entwickelten Vorschläge nicht wenigstens, soweit sie positiver Natur sind, genau formuliert als Thesen oder Gesetzesparagraphen vorgelegt werden sollten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wir halten dies aber nicht für erforderlich. Unsere Vorschlägen gehen davon aus, daß jeder Vermieter kräftigen Rechtsschutzes gegen zahlungssäumige oder chikanöse Mieter bedarf, weil jede Erschwerung der Verwaltung von Wohnhäusern die Neigung zu deren Besitz und folglich die Neigung zu deren Herstellung verringert. Unsere Vorschläge berücksichtigen aber ebenso die Thatsache, daß wenigstens die unbemittelten Mieter, die Mieter der kleinen Wohnungen in der Regel wirtschaftlich schwächer als der Vermieter, mithin außer Stand sind, diesen zur Erfüllung seiner Pflichten als Vermieter zu zwingen[1]. Das öffentliche Recht muß also Minimalanforderungen an Mieträume aufstellen, die der Vermieter gewähren muß, und Minimalrechte, die der Mieter als Bewohner des Miethauses sowohl nicht nur gegen den Vermieter, sondern auch gegen alle Mitbewohner geltend machen kann. Daneben muß aber das Prozeßrecht und die Gerichtsverfassung die besonderen Schwierigkeiten der Streitigkeiten aus Mietverträgen über kleine Wohnungen durch besondere Bestimmungen beachten, und endlich darf nie vergessen werden, daß zu dem leeren Raum, den der Vermiether zur Verfügung stellt, eine angemessene Mobiliarausstattung gehört, die der Mieter selbst beschaffen muß. Wem das eine oder das andere, — der Raum oder die Ausstattung, — entzogen wird, der ist unfähig, ein Familienleben aufrecht zu erhalten. Der Schutz der Familie ist aber ein staatliches Interesse, vielleicht sogar das wichtigste unter allen, und kann daher nicht den Vertragsbestimmungen überlassen bleiben, die Mieter und Vermieter mit einander abmachen.

Nun sind aber bereits vor längerer Zeit, und von Kommissionen, die zwei unserer bedeutendsten Vereine ernannt haben, denen die berufensten Männer angehörten, Gesetzesvorschläge formuliert worden, die genau auf diesem Boden stehen. Wir meinen hiermit:

1. Den Entwurf über reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz gesunden Wohnens, welchen die vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner XIV. Versammlung am 13. September 1888 niedergesetzte Kommission ausgearbeitet hat.

2. Die Vorlagen, welche die vom Deutschen Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit 1889 ernannte Kommission diesem Verein 1900 auf dessen Versammlung zu Frankfurt vorlegte. Es waren dies

[1] Auch hier liegt die Analogie mit dem Arbeitsvertrag offenkundig vor. Auch dieser müßte, wenn er zwischen einzelnen Arbeitern und Großunternehmern geschlossen wird, anders gestaltet sein, als zwischen einzelnen Arbeitern und Kleinmeistern. Näheres hierüber siehe bei Flesch, Kritik des Arbeitsvertrags (Jena bei Fischer, 1901).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

a) ein Entwurf über die polizeiliche Prüfung von Wohnräumen und die polizeiliche Überwachung von Wohnräumen für gering bemittelte Personen;

b) Entwurf einer Abänderung des damaligen § 649 C.Pr.O. (jetzt § 709 C.Pr.O.) betr. Räumungsurteile;

c) Entwurf einer Änderung des § 14 des Gerichtsverfassungsgesetzes (jetzt § 23), betr. Zulässigkeit der Einführung von Mietschiedsgerichten;

d) Entwurf von Abänderungen des § 715 (jetzt § 810) C.P.O., betr. Pfändung, Exemtionsrecht des Schuldners und Verfahren bei Zwangsversteigerung gepfändeten Mobiliars.

Beiden Kommissionen gehörten der frühere Finanzminister Miquel und der Professor Baumeister (Karlsruhe); der ersteren außerdem die Bauräte Stübben, Andreas Meyer (Hamburg), Behnke und Stadtarzt Spieß (Frankfurt), der Kommission des Vereins für Armenpflege noch Baurat Kreyßig (Mainz) und der hier als Mitarbeiter beteiligte Stadtrat Flesch an. Es verringert den Wert dieser Entwürfe wohl nicht, wenn die Verfasser der jetzt vorliegenden Arbeit, welche Mietrecht und Mietwesen schon lange in der Praxis beobachten, hier nochmals ausdrücklich erklären, daß ihnen die damals aufgestellten Entwürfe auch heute durchaus beachtenswert und in der Hauptsache richtig erscheinen, mag auch vielleicht, namentlich in II a, der Zweck (Schutz der Mieter gegen vom Vermieter geduldete Übergriffe der Mitmieter) nicht klar genug zum Ausdruck gelangt sein und auch sonst über manche Einzelheiten gestritten werden können.

Wissenschaftlich verarbeitet oder gar überholt sind aber jene Entwürfe noch nicht; wenn auch wenigstens ein Stück derselben, die Erweiterung der früher geradezu kulturwidrig eng begrenzten Exekutionsbeschränkungen, nunmehr teilweise Aufnahme in das Gesetz gefunden hat. Wir möchten daher zum Schlusse dieser Arbeit statt eigener Vorschläge einfach die damals gemachten wieder zum Abdruck bringen, indem wir zur allgemeinen Orientierung nur aus dem Protokoll, welches die Vorlage der Vorschläge an den Verein begleitete, folgende Erklärung des Kommissionsvorsitzenden vorausschicken:

„Oberbürgermeister Dr. Miquel erklärt, der Verein für öffentliche Gesundheitspflege habe nur Minimalforderungen aufgestellt und lediglich gesundheitspolizeiliche Anforderungen berücksichtigt. Im übrigen sei er aber, wie bereits bemerkt, allerdings der Ansicht, daß auch die von Herrn Stadtrat Dr. Flesch gemachten Vorschläge nur

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einen Teil der Vorlage erschöpfen. Es sei ja sehr schwer, insbesondere die öffentlich rechtlichen Vorschriften im voraus zu präzisieren, weil dieselben zum großen Teil nicht reichsrechtlich, sondern nur partikularrechtlich geordnet werden könnten, aber es lasse sich allerdings vertreten z. B. die Einführung einer Bauplatzsteuer für das innerhalb bebauter Stadtteile befindliche, speciell für Luxuszwecke oder spekulationshalber unbenutzt gelassene Terrain. Es ließen sich ferner befürworten Erweiterung der Enteignungsgesetzgebung für den Fall des Vorhandenseins von Wohnungsnot. Die Frage, ob nicht Arbeitgeber unter Umständen zum Bau von Wohnungen verpflichtet werden könnten, sei zu erörtern. Dagegen ließen alle Fragen, welche die direkte Vermehrung der vorhandenen Wohnungen zum Zwecke hätten, sich schon, weil die betr. Gesetze vielfach zur Kompetenz der Einzelstaaten, nicht des Reichs gehören würden, jedenfalls viel schwerer gesetzlich fassen, als die anderen, welche nur indirekt, durch Erleichterung der Verwaltung kleiner Wohnungen durch Beseitigung der allzuschlechten Wohnungen, eine Lösung der Wohnungsfrage bezwecken. Die Vermehrung der Wohnungen durch Stiftungen, gemeinnützige Gesellschaften und die Gemeinden selbst (er erwähnte die Frankfurter Beamtenwohnungen) sei mehr lokaler Art."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I.

Entwurf

der von dem Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner XIV. Versammlung in Frankfurt a. M. am 13. September 1888 niedergesetzten Kommission.

Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz des gesunden Wohnens.

I. Straßen und Bauplätze.

§ 1.

1. Die Anlage, Verbreiterung oder Veränderung einer Straße darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2. Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muß ein angemessener Teil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Straßen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3. Der Bebauungsplan kann für bestimmte Straßen oder Straßenteile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Straßenfluchtlinien (Vorgärten), sowie die Einhaltung seitlicher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4. Zur Aufhöhung der Straßen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitsschädlichen Bestandteilen sind.

II. Neuherstellung von Gebäuden.

§ 2.

1. Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

2. Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes.

3. Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4. Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5. Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstücks muß zum Zweck seiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

§ 3.

1. Für Baustellen, welche bereits höher bezw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaues folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2,50 m eingeschränkt werden.

2. Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betr. Grundstücks keinenfalls herbeigeführt werden.

§ 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, sowie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwässer auf gesundheitlich unschädliche Art gesorgt ist.

§ 5.

1. Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmäßig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschließbarer Abort anzulegen.

2. Jeder Abort muß durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3. Aborts-Fallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel als Luftrohre über das Dach hinaus verlängert werden.

4. Die Fußböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5. Das Gleiche gilt für die Fußböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6. Die Verwendung gesundheitsschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fußböden und Decken ist verboten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 6.

1. Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m haben.

2. Höher als in dem vierten Obergeschoß, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoß liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

§ 7.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2. In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Abs. 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

§ 8.

1. Der Fußboden aller Wohnräume muß über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen.

2. Die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3. Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4. Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. Erleichterungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine größere Tieflage erfordert.

IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 9.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zweck in Gebrauch genommen werden.

2. Diese Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu versagen, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

§ 10.

1. Gelasse, deren Fenster den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7 Abs. 2 Erleichterungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 0,1 qm, auf jede ältere Person mindestens 0,2 qm lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3. Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach fünf Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von zwei Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4. Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

§ 11.

1. Räume, welche durch Verstöße gegen die vorstehenden Bestimmungen der §§ 2—8 oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2. Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze maßgebend.

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schließen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus.

Der Erlaß von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden zu.

Die Handhabung dieses Gesetzes liegt überall den Baupolizeibehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

Die Kommission:

Oberbürgermeister Dr. Miquel, Frankfurt a. M. Oberbaurat Prof. Baumeister, Karlsruhe. Baupolizeiinspektor Bargum, Hamburg. Stadtbaurat Behnke, Frankfurt a. M. Oberingenieur Andreas Meyer, Hamburg. Stadtbaurat Peters, Magdeburg. Stadtarzt Dr. Spieß, Frankfurt a. M. Stadtbaumeister Stübben, Köln.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

II.

Vorlagen

der vom Deutschen Verein für Armenpflege 1889 ernannten Unterkommission (Mitglieder: Oberbürgermeister Miquel, Prinz Nikolaus von Nassau, Durchlaucht, Professor Baumeister, Baurat Kreyßig, Stadtrat Flesch).

a.

Wenn auf einem Grundstück Wohnräume eingerichtet werden sollen, kommen folgende Bestimmungen zur Anwendung:

1. Wer Wohnräume, d. h. Räume, die dem Eigentümer oder Benutzer zum Aufenthalt für sich selbst oder seine Angehörigen während der arbeitslosen Zeit oder zum Schlafen zu dienen bestimmt sind, hergerichtet hat, hat dies der Polizeibehörde anzumelden.

Diese hat die Räume zu besichtigen und demnächst, falls die an Wohnräume gesetzlich zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, eine Bescheinigung auszustellen, welche enthält:

a) die Zahl der zum Wohnen oder zu sonstigen hierdurch gegebenen Nebenzwecken bestimmten Räume;
b) die Höhe und den Kubikinhalt der einzelnen Räume. Die für die Bewohner bestimmten, nicht als Wohnräume hergerichteten Räume sind nach der von dem Anmeldenden gegebenen Bestimmung zu bezeichnen (als Küche, Aufbewahrungskammer 2c.);
c) die Zahl der Personen, die in jedem der angemeldeten Wohnräume höchstens Wohnung nehmen dürfen.

2. Bei Abschluß jedes Mietvertrages oder sonstigen Vertrags über die Überlassung von Wohnräumen ist dem Mieter eine Abschrift dieser Bescheinigung zu übergeben, auch, daß solches geschehen, vom Mieter durch Unterschrift anzuerkennen.

3. Verträge über die Überlassung von Wohnräumen, die ohne Beobachtung der Vorschriften unter 2 geschlossen sind, sind nichtig; sie können weder vom Vermieter gegen den Mieter noch umgekehrt klagbar geltend gemacht werden, auch können auf Grund solcher Verträge keine Ansprüche gegen dritte Personen erhoben werden, und die auf Grund solcher nichtigen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verträge gegebenen Leistungen gelten rechtlich als Leistung einer Nichtschuld. Auf die Anwendung dieser Bestimmung kann nicht verzichtet werden.

4. Zur Verhütung der Benutzung von Wohnräumen zu anderen Zwecken, oder in stärkerem Maße als nach Maßgabe der polizeilichen Bescheinigung zulässig, ferner zur Verhütung der Benutzung von nicht angemeldeten Räumen als Wohnräume wird bestimmt, daß alle innerhalb eines Gemeindebezirks belegenen, als Wohnräume für gering bemittelte Personen benutzten Räume einer fortwährenden Überwachung zu unterwerfen sind.

5. Als Wohnräume für gering bemittelte Personen gelten:

a) in Orten der 1. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. ..... bezahlt wird;

b) in Orten der 2. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. ..... bezahlt wird;

c) in Orten der 3. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. ..... bezahlt wird;

d) in Orten der 4. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. ..... bezahlt wird.

6. Die Überwachung ist von den Gemeindebehörden auszuführen, die berechtigt sind, hierfür besondere Organe zu bilden oder das Amt bestehenden Organen der Gemeindeverwaltung zu übertragen.

Die Überwachung geschieht in der Art, daß die mit der Überwachung betrauten Organe alle Wohnräume mindestens einmal jährlich besuchen und hierbei die Einhaltung der für die Wohnräume gültigen gesetzlichen oder statutarischen Vorschriften zu prüfen haben.

Das Ergebnis des Befunds ist in ein von dem Anmeldenden oder dessen Beauftragten zu führendes Revisionsbuch einzutragen. Vorgefundene Mißstände sind der Ortspolizeibehörde (Gesundheitspolizei) anzuzeigen, die auf deren Abstellung hinzuwirken, bezw. die Abstellung, falls die Mißstände gegen bestehende Vorschriften verstoßen, zu erzwingen hat.

7. Der Vermieter hat das Revisionsbuch bei entstehenden Mietstreitigkeiten auf Verlangen eines Mieters vorzulegen.

Außerdem ist die überwachende Behörde, sowie, falls es getrennte Behörden sind, die Gesundheitspolizei berechtigt und auf Verlangen eines Mieters verpflichtet, demselben Mitteilung über das Ergebnis der Revision der von ihm ermieteten Räume oder deren Zubehör zu machen.

Die Rechte, die dem Mieter aus dem Vorhandensein von bei der Revision bemerkten Mängeln entstehen, bestimmen sich nach den allgemeinen Vorschriften.

b.

Zu § 649 C.-Pr.-O.

Bei Urteilen, die auf Räumung einer Wohnung gehen, kann die vorläufige Vollstreckbarkeit versagt, oder vom Ablauf einer bestimmten,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

höchstens vierwöchentlichen Frist nach Erlaß des Urteils abhängig gemacht werden:

1. Wenn das Urteil auf mündliche Verhandlung ergangen ist, falls die Einreden des Beklagten ihrer Art nach geeignet waren, die Abweisung der Räumungsklage herbeizuführen, und falls dieselben nach Ansicht des Richters gutgläubig vorgebracht waren. Beides ist insbesondere dann anzunehmen, falls die Einreden auf den Vorschriften der §§ 504—507 [1] des B.G.B. beruhen, bezw. falls der Beklagte der Mietforderung andere, dem Grund nach berechtigte, Gegenforderungen entgegengesetzt hatte, und falls die Höhe der an sich zulässigen Minderung des Mietzinses oder der geltend gemachten Gegenforderung nicht von vornherein zu bestimmen war.

2. Wenn der Beklagte seine Verpflichtung zur Räumung im Verhandlungstermin anerkennt, aber Umstände glaubhaft macht, die ihn die sofortige Vollstreckung des Räumungsanspruchs nicht erwarten ließen, oder die ihm das Auffinden einer anderen Wohnung in der dem Verhandlungstermin vorausgehenden Zeit wesentlich erschwerten oder unmöglich machten.

c.

Zu § 14 des Gerichtsverfassungs-Gesetzes:

Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern von Wohnungs- und anderen Räumen wegen Überlassung, Benutzung und Räumung derselben, sowie wegen Zurückhaltung der vom Mieter in die Mietsräume eingebrachten Sachen, sind, falls der Mietzins nicht mehr als Mk. . . . monatlich beträgt, und in Klage oder Widerklage nicht mehr als Mk. 60.— [2] verlangt wird, ehe sie bei dem Amtsgericht angebracht werden, zunächst bei der Gemeindebehörde zur Entscheidung zu bringen.

Gegen die Entscheidung der Gemeindebehörde steht die Berufung auf den Rechtsweg binnen zehn Tagen offen.

Die vorläufige Vollstreckung nach Maßgabe des § 649 wird durch die Berufung nicht aufgehalten.

Die Gemeinde ist berechtigt, durch Ortsstatut die Entscheidung dieser Streitigkeiten den in ihrem Bezirk bestehenden, nach Maßgabe des § 120a der Gewerbeordnung gebildeten Schiedsgerichten zu übertragen, oder zu ihrer Entscheidung besondere Schiedsgerichte in der Art zu bilden, daß an jeder Entscheidung sowohl Hauseigentümer als Personen, die nicht Hauseigentümer sind, in gleicher Anzahl teilnehmen.

d.

§ 715 C.-Pr.-O. Folgende Sachen sind der Pfändung nicht unterworfen:

I. 1. Die Kleidungsstücke für den Schuldner und seine unselbständigen Familienangehörigen, und zwar für jeden derselben mindestens

[1] Jetzt §§ 537 ff.

[2] Auch die Gemeindegerichte (§ 14 Abs. 3 des Gerichtsverfassungsgesetzes) sind bis zu Mk. 60.— kompetent.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zwei vollständige Anzüge, drei Stück von jeder Art Leibwäsche und zwei Paar Stiefel oder Schuhe.

2. Ferner für jedes Familienglied und für die zur Pflege und Wartung der Kinder unentbehrlichen Dienstboten ein vollständiges Bett (Bettstelle und Bettzeug) und das notwendige Eßgerät (Teller, Messer, Gabel, Löffel, Glas u. s. w.).

3. Desgleichen die nach der Zahl der im Hausstand befindlichen Familienangehörigen nötigen Schüsseln, das erforderliche Küchengeschirr, die Heiz- und Kochöfen, insoweit sie für den Schuldner und dessen Familie und Gesinde unentbehrlich sind, mindestens aber einen Heiz- und einen Kochofen.

4. Desgleichen mindestens ein Tisch, Stühle nach der Zahl der Familienmitglieder, Behälter für die Kleider und sonstigen unpfändbaren Gegenstände (als Küchengerät, Handwerkszeug, Bücher u. s. w.).

II. Der sonstige Hausrat, von dem Schuldner glaubhaft macht, daß er sich in seinem und seiner Familie täglichem Gebrauch befindet, falls derselbe einen Schätzungswert von nicht über Mk. 200.— hat, oder vom Schuldner auszuwählende Stücke desselben im Gesamtwert von nicht über Mk. 200.—

Die Abschätzung, die sich auf den mutmaßlichen Verkaufswert der Gegenstände zu richten hat, wird von Sachverständigen vorgenommen, die zu Beginn jeden Geschäftsjahres an jedem Amtsgericht bezw. für jeden Gemeindebezirk durch das Landgericht in genügender Zahl zu ernennen sind. Als Sachverständige für diese Schätzungen können insbesondere auch die bei einem Amtsgericht zugelassenen Vollziehungsbeamten bestellt werden.

III.[1] Die für den Schuldner, seine Familie und sein Gesinde auf zwei Wochen erforderlichen Nahrungs- und Feuerungsmittel.

IV. Eine Milchkuh, oder nach der Wahl des Schuldners statt einer solchen zwei Ziegen oder zwei Schafe nebst dem zum Unterhalt und zur Streu für dieselben auf zwei Wochen erforderlichen Futter und Stroh, sofern die bezeichneten Tiere für die Ernährung des Schuldners und seiner Familie und seines Gesindes unentbehrlich sind.

V. Bei Künstlern, Handwerkern, Hand- und Fabrikarbeitern die zur Ausübung des Berufs benutzten Gegenstände im Gesamtwert von nicht über Mk. 200.— oder bei höherem Gesamtwert der vorhandenen Gegenstände, insoweit dieselben zur persönlichen Ausübung des Berufs unentbehrlich sind, jedoch mindestens im Betrag von Mk. 200.—. Als unentbehrlich gelten namentlich die von Handwerkern in ihrem Beruf benutzten Hilfsmaschinen[2].

---

[1] Die gesperrt gedruckten Befreiungen sind bereits jetzt von der Civilprozeßordnung zugelassen.

[2] Die allgemeine Verfügung des Justizministers vom 21. August 1884 (J.-M.-Bl. S. 208) zählt auf: Nähmaschinen, Kammmaschinen, Nähtische, Drehbänke,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Auswahl und Abschätzung wird ebenso wie bei II vollzogen.

VI. Bei Personen, welche Landwirtschaft treiben, das zum Wirtschaftsbetriebe unentbehrliche Gerät, Vieh- und Feldinventarium nebst dem nötigen Dünger, sowie die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, welche zur Fortsetzung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte unentbehrlich sind.

VII. Bei Offizieren, Deckoffizieren, Beamten, Geistlichen, Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten, Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Hebammen die zur Verwaltung des Dienstes oder Ausübung des Berufes erforderlichen Gegenstände, sowie anständige Kleidung.

VIII. Ein Geldbetrag von mindestens dem sechsfachen des Tagelohns gewöhnlicher Tagearbeiter, wie derselbe auf Grund des § 8 des Krankenversicherungsgesetzes vom 15. Juni 1883 bestimmt ist; bei Offizieren, Militärärzten, Deckoffizieren, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten statt dessen ein Geldbetrag, welcher dem der Pfändung nicht unterworfenen Teil des Diensteinkommens oder der Pension für die Zeit von der Pfändung bis zum nächsten Termin der Gehalts- oder Pensionszahlung gleichkommt.

IX. Die zum Betrieb einer Apotheke unentbehrlichen Geräte, Gefäße und Waren.

X. Orden und Ehrenzeichen, ferner die im Besitz des Schuldners befindlichen Familienbilder, falls dieselben nicht infolge außergewöhnlicher Kostbarkeit des Materials oder besonderen Kunstwerts einen vom Gegenstand unabhängigen Wert haben.

XI. Die Bücher, welche zum Gebrauch des Schuldners und seiner Familie in der Kirche oder Schule bestimmt sind; ferner solche Bücher, die nicht zu den unter V und VII genannten gehören, im Wert von nicht über Mk. 50. —.

715 a.

Jede an sich befreite Sache kann der Zwangsvollstreckung ausgesetzt werden, wenn sie von dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger oder dessen Rechtsvorgänger an den Schuldner verkauft oder sonst entgeltlich übertragen ward, und ihr Preis den Gegenstand des erwirkten Urteils bildet.

715 b.

Weigert sich ein Schuldner, die in 715, II, V und XI vorgesehene Auswahl vorzunehmen, oder ist er ortsabwesend, so hat der Gläubiger die Ehefrau oder die über 18 Jahre alten Kinder des Schuldners aufzufordern, die Auswahl zu bewirken. Kommen diese der Aufforderung innerhalb dreier Tage nicht nach, so kann der Gläubiger bei dem zu-

---

Hobelbänke, Jaquard-Maschinen, Webstühle, Bandwebstühle, Seidenwinden, Maschinen zum Messerschmieden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ständigen Amtsgericht beantragen, daß die zur Abschätzung der bei Zwangsvollstreckung ausgewählten Gegenstände ernannten Beamten auch die Auswahl der frei zu lassenden Gegenstände bewirken sollen.

715 c.

Bei Zwangsvollstreckungen in eine Erbschaft können die bei 715, II, V und IX genannten Befreiungen nur von der Ehefrau des Schuldners — falls dieselbe nicht von ihm getrennt oder geschieden war — oder von dem Vormund seiner minderjährigen Kinder, oder von den großjährigen Kindern, die mit ihm gemeinschaftlich arbeiteten, die übrigen von jedem Erben geltend gemacht werden; jedoch mit dem Beding, daß aus keiner Erbschaft mehr Sachen befreit werden können, als zu Lebzeiten des Schuldners befreit worden wären.

Anhang.

Die Bestimmungen der Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen über den Mieterausschuß.

I.

Die Wahrung dieser Hausordnung liegt dem von der Gesellschaft eingesetzten Verwalter ob.

Zur Unterstützung des Verwalters wird in jedem Haus ein Obmann gewählt. Die Obmänner bilden zusammen mit dem Verwalter den Mieterausschuß, dessen Aufgabe die Erledigung aller im gemeinsamen Interesse der Mieter gemeinsam zu ordnenden Angelegenheiten, wie auch die Wahrnehmung der Interessen der Mieter gegenüber der Gesellschaft ist.

Der Vorstand der Gesellschaft wird die Obmänner oder den Mieterausschuß in wichtigeren, die Mieter betreffenden Angelegenheiten hören und ihre Meinungsäußerung thunlichst berücksichtigen. Die Mieter haben durch den Mieterausschuß das Mittel, an der Verwaltung der Häuser sich selbst zu beteiligen und die Sicherheit, daß Beschwerden gegen Mitbewohner oder den Verwalter in unparteiischster Weise geprüft werden.

Es wird erwartet, daß die Mieter den Mieterausschuß und dadurch die Gesellschaft bei Durchführung der Hausordnung, deren sämtliche Bestimmungen im wohlverstandenen Interesse aller Einwohner unserer Häuser liegen, nach Kräften unterstützen.

II.

Wir haben den Mieterausschuß eingerichtet, weil in Häusern mit so vielen Wohnungen strenge Ordnung unerläßlich ist und weil wir auch

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den Anschein vermeiden wollten, als würden Befehle und Anordnungen erlassen, die zur Aufrechterhaltung der Ordnung nicht unbedingt erforderlich sind. Die Mieter jedes einzelnen Hauses wählen aus ihrer Mitte einen Obmann; die so gewählten Obmänner bilden den Mieterausschuß. Der Obmann ist nicht Vorgesetzter, wohl aber Vertrauensmann der Mieter, wie er nicht Beamter, wohl aber Vertrauensmann der Gesellschaft ist. Er hat dafür zu sorgen, daß in Bezug auf Reinlichkeit, Ruhe und Ordnung alles geschieht, was nötig ist, damit die Mieter ungestört wohnen können und daß zugleich die notwendigen Reparaturen in dem Grad vermindert werden, damit die möglichst billigsten Mietpreise beibehalten werden können. Der Obmann wird ferner von uns stets gefragt, wenn Beschwerden über einzelne Mieter, oder über den Verwalter an uns gelangen, insbesondere erfolgt keine Kündigung, wenn nicht der Mieterausschuß, d. h. sämtliche Obmänner und der Verwalter über die Notwendigkeit der Kündigung einig sind. Würden wir die Organisation ändern und anstatt des Mieterausschusses einen Verwalter einsetzen, der allein für uns thätig wäre, so wäre dies mit einer Erhöhung der Verwaltungskosten um das Gehalt des Verwalters — etwa 1500—2000 Mk. — verbunden. Dies würde eine entsprechende Erhöhung sämtlicher Mieten bedeuten, und es wären zugleich die Mieter, wie dies allerdings in gewöhnlichen Mietshäusern immer der Fall ist, von jedem Einfluß auf die Verwaltung ausgeschlossen!

Wir bitten hiernach alle Mieter, den Obmännern das Amt, das sie im Interesse der Mieter und der Gesellschaft übernommen haben, zu erleichtern, und uns bei unserem Bestreben zu unterstützen, die Häuser ebenso zu verwalten, wie sie verwaltet würden, wenn sie einer Genossenschaft der Mieter gehörten. Insbesondere wird es sich empfehlen, Beschwerden über andere Mieter stets zuerst bei dem Mieterausschuß vorzubringen. Andere Beschwerden (über den Verwalter, über die Obmänner selbst, über Einrichtungen im Haus) können bei uns direkt erhoben werden.

Jeder, der sich unseren im Interesse aller Mieter notwendigen Einrichtungen fügt, kann in unseren Häusern billiger und zugleich sicherer vor Kündigung wohnen, als in irgend anderen Häusern. Mieter, die glauben, der unter Mitwirkung der Mieter selbst geschehenden Verwaltung und insbesondere den Anweisungen der Obmänner sich nicht fügen zu können, werden allerdings besser thun, sich anderswo ein Unterkommen zu suchen, da wir begründeten Vorschlägen der Obmänner wegen vorzunehmender Kündigungen regelmäßig Folge leisten werden.

Frankfurt a. M., im Februar 1901.

Der Vorstand.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das Mietrecht in Österreich.

Von

Prof. Dr. Emil Pfersche in Prag.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Übersicht.

1. Wenn man das Mietrecht im Hinblick auf die Ursachen und die mögliche Abhilfe der Wohnungsnot untersucht, muß man zunächst von den Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes über das Mietverhältnis ausgehen, allein man kann sich nicht auf die Erörterung desselben beschränken. Das bürgerliche Recht in Österreich wie in Deutschland behandelt die gegenseitigen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter nicht unter der Voraussetzung einer socialen Notlage, es geht nicht darauf aus, besondere Hilfsmittel zu schaffen zur Bekämpfung der lokalen Wohnungsnot, wie sie sich in vielen Städten faktisch eingestellt hat. Es empfiehlt sich daher, zunächst die vorhandenen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes darzustellen und nach ihrer socialen Bedeutung zu prüfen.

Daneben erfordert eine gesonderte Behandlung die weitere Frage, wiefern die Gesetzgebung zur Besserung der social bedenklichen städtischen Wohnungsverhältnisse beitragen kann. Die Erörterung dieser Frage kann sich nicht auf das Privatrecht beschränken; privatrechtliche und verwaltungsrechtliche Bestimmungen müssen hier wie in der Frage des Arbeiterschutzes zusammenwirken und gemeinsam erwogen werden.

In Österreich steht die Bekämpfung der Wohnungsnot in den ersten Anfängen, gesetzliche Bestimmungen fehlen fast vollständig, so daß die Erörterung nicht von dem positiven Recht ausgehen kann. Es müssen hier die legislatorischen Maßregeln zu Grunde gelegt werden, welche anderwärts eingeführt oder doch vorgeschlagen worden sind. Die Anordnung folgt dabei nicht juristischen Kategorien, sondern dem praktischen Zweck, der erreicht werden soll. Die Anomalie der Wohnverhältnisse zeigt sich nach drei Richtungen: es werden erstens ungesunde oder baulich unpassende Wohnungen verwendet; die Wohnungen werden zweitens ungehörig verwendet („überwohnt"); sie sind drittens zu teuer. Ob und wie diesen drei Übelständen durch juristische Hilfsmittel entgegengewirkt werden kann, ist zu untersuchen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Unter die Bezeichnung des Mietrechtes fällt diese zweite Richtung unserer Betrachtung insofern, als es sich handelt um einen gesetzlichen Einfluß auf die Befriedigung des Wohnbedürfnisses im Wege der Vermietung. Es kommen eine Reihe von Beschränkungen und Verpflichtungen in Betracht, welche dem Hauseigentümer oder dem Vermieter für den Fall der Vermietung auferlegt werden.

Außer Betracht bleiben etwaige gesetzliche Vorschriften, die nicht die Vermietung betreffen, sondern die der Wohnungsnot durch Minderung des lokalen Wohnungsbedürfnisses oder durch besondere Regelung desselben entgegenwirken sollen. So etwa die Beschränkung der Freizügigkeit im Innern eines Staates durch das Erfordernis des Nachweises einer entsprechenden Wohnung in dem neuen Aufenthaltsorte. Oder die auch schon in Vorschlag gebrachte Bestimmung, daß derjenige, der ein neues Industrieunternehmen in einer Stadt errichtet, auch Wohnungen für die neu benötigten Arbeitskräfte herstellen müsse.

Das Mietverhältnis nach dem allg. B.G.B.

2. Der Mietzins braucht nach dem österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (allg. B.G.B. § 1100) nur nach Maß der erfolgten Benutzung, also nachhinein gezahlt zu werden. Doch ist es zulässig, daß Vorausbezahlung des Zinses verabredet wird, und diese Verabredung ist ganz allgemein.

Der Anspruch des Vermieters auf den Mietzins ist durch das althergebrachte gesetzliche Pfandrecht an den vom Mieter in die Wohnung eingebrachten Fahrnissen gesichert (§ 1100). Allein dieses Pfandrecht erstreckt sich nicht auf jene Gegenstände, die von der Pfändung und Zwangsvollstreckung gesetzlich ausgenommen sind. Als solche nennt die Exekutionsordnung (§ 251 des Gesetzes vom 27. Mai 1876, Nr. 76 R.G.B.) namentlich: „Die Kleidungsstücke, Betten, die Wäsche, das Haus- und Küchengeräte, insbesondere die Heiz- und Kochöfen, soweit diese Gegenstände für den Verpflichteten und für dessen im gemeinsamen Haushalt mit ihm lebenden Familienglieder und Dienstboten unentbehrlich sind"; „bei Handwerkern, Hand- und Fabrikarbeitern die zur persönlichen Ausübung ihrer Beschäftigung erforderlichen Gegenstände"; „bei Personen, deren Geldbezüge durch Gesetz oder Privileg der Exekution ganz oder teilweise entzogen sind, derjenige Teilbetrag des vorgefundenen Bargeldes, welcher dem der Exekution nicht unterworfenen, auf die Zeit von der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vornahme der Pfändung bis zum nächsten Zahlungstermin des Bezuges entfallenden Einkommen entspricht".

Von Geldbezügen ist der Exekution entzogen (Ges. v. 29. April 1873, Nr. 68, § 2) „der Gehalt und die sonstigen Dienstbezüge der im Privatdienst dauernd angestellten Personen, wenn der Gesamtbetrag der Bezüge 800 fl. (= 1600 Kr.) nicht übersteigt". Auch die Lohnforderung der nicht dauernd angestellten Arbeiter ist weder exequierbar noch verpfändbar „bevor die Arbeiten oder Dienste geleistet sind und der Tag abgelaufen ist, an welchem das Entgelt nach Gesetz, Vertrag oder Gewohnheit auszufolgen war" (§ 3).

Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters ist daher gegen jene Mieter, die bei der Wohnungsnot in Betracht kommen, regelmäßig bedeutungslos; der Vermieter hat keine materielle Sicherheit in der Hand, und den einzigen Antrieb zur pünktlichen Zahlung des Zinses bilden hier die Nachteile, welche die sofortige Austreibung (s. Nr. 8) dem Mieter droht.

3. Die Aufnahme von Teil- und Aftermietern ist dem Mieter gesetzlich gestattet, wenn sie ohne Nachteil für den Vermieter erfolgen kann und nicht im Vertrage ausgeschlossen wird (§ 1098). Doch trägt der Mieter die Gefahr der Weitervermietung und haftet in jeder Richtung für seinen Aftermieter (§ 1111). Diese Bestimmung ist vom socialen Standpunkt nicht empfehlenswert, die Bekämpfung der „Überwohnung" erfordert die umgekehrte Bestimmung des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches, wonach die Aftervermietung unzulässig ist, wenn sie nicht im Vertrage besonders gestattet wird.

Der Mieter ist verpflichtet, den Schaden zu ersetzen, der durch Mißbrauch und ungewöhnliche Abnutzung und Beschädigung des Mietobjektes entsteht. Die gewöhnliche Abnutzung dagegen hat der Vermieter zu tragen, er muß die Sache dauernd auf eigene Kosten in brauchbarem Stande erhalten (§§ 1096, 1099).

Über den letzten Punkt ist eine abweichende Vereinbarung zulässig und praktisch gerechtfertigt. Sogar in den Hausordnungen der Vereine für Wohnungsfürsorge wird gewöhnlich die kleine Reparatur dem Mieter auferlegt (W. Pfeiffer, „Eigenes Heim" 1896, S. 182 f.). Die weitergehende Haftung des Mieters ist hier keine ungerechtfertigte Härte, sondern eine social angemessene Erziehungsmaßregel; denn einerseits kann der Mieter durch größere Sorgfalt die Erhaltungskosten vermindern, andererseits muß er diese Kosten in dem Zinsbetrag doch mitbezahlen.

Dagegen empfiehlt es sich dringend, die Pflicht (§ 1096) des Hauseigentümers zur Reparatur und Reinhaltung des Bauwerkes und der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gemeinsamen Hausteile (Höfe, Treppen, Wasserleitungen, Aborte ꝛc.) durch besondere Vorschriften (Wohnungsordnung) genau zu specialisieren und als zwingende (unverzichtbare) Norm zu erklären.

4. Der Mieter, der den Gewahrsam der Wohnung erlangt hat, genießt Besitzschutz, auch gegen den Vermieter. Er kann selbst nach Erlöschen des Mietverhältnisses nur im gerichtlichen Wege vertrieben werden.

Das Recht des Mieters reicht gegen einen neuen Eigentümer des Hauses, auch wenn es nicht grundbücherlich ersichtlich gemacht ist, wenigstens soweit, daß die Verdrängung des Mieters nur durch Kündigung zum nächsten Termin möglich ist (§ 1120).

Daß die Miete auf einen festbegrenzten Zeitraum geschlossen wird und mit dessen Ablauf von selbst erlischt, ist möglich, bildet aber eine Ausnahme. In der Regel gilt die Miete auf unbestimmte Zeit und muß durch Kündigung beendet werden. Der Zeitpunkt für die Kündigung und Räumung der Wohnungen ist vielfach durch lokale Vorschriften (Ausziehordnung) genauer geregelt. Wenn keine besondere Vereinbarung vorliegt, ist die kürzeste Kündigungsfrist für Grundstücke vierzehn Tage. So wenn der Zins monatweise bestimmt ist, oder wenn ein Jahreszins mit monatlichen Ratenzahlungen vereinbart ist (§ 1116). Für Mieten von kürzerer Dauer als einem Monat besteht keine gesetzliche Kündigungsfrist, die Kündigung wirkt also sogleich, d. h. ohne unnötigen Aufschub (§ 904; C.Pr.O. § 573).

Die Räumung der Wohnungen und die dazu vorher etwa erforderliche Kündigung kann in einem eigenen, beschleunigten Verfahren bewirkt werden (C.Pr.O. § 560 f.). Die gerichtliche Kündigung, welche das Räumungsverfahren begründen soll, muß vor dem gewünschten Räumungstermin rechtzeitig, nämlich in der gesetzlich oder vertragsmäßig festgesetzten Zeit, mindestens aber acht Tage früher, erfolgen. Ist eine Kündigung nicht notwendig, so wird nur der Anspruch auf Räumung bei Gericht angemeldet. Die Kündigung und der Räumungsanspruch werden rechtskräftig und exekutionsreif, wenn der Mieter nicht rechtzeitig (bei achttägiger Kündigung binnen drei Tagen, bei längerer Kündigung und bei dem Räumungsanspruch binnen acht Tagen) widerspricht. Bei rechtzeitigem Widerspruch wird darüber in einem beschleunigten Verfahren entschieden.

5. Das Mietverhältnis kann unter Umständen vorzeitig und sogleich beendigt werden, d. h. vor der vertragsmäßig festgesetzten Zeit und ohne die vereinbarte oder gesetzliche Kündigungsfrist einzuhalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Vermieter kann die vorzeitige Beendigung verlangen und den Mieter sogleich durch das Räumungsverfahren verdrängen, wenn der Mieter von der Sache „einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht", sowie wenn der Mieter mit der Zahlung des Zinses trotz erfolgter Mahnung säumt bis zum Ablauf jenes Zeitraums, für welchen der Zins fällig ist (§ 1118).

Der Mieter kann die Miete vorzeitig beenden, „wenn die Sache ihrer mangelhaften Beschaffenheit wegen zum ordentlichen Gebrauch untauglich ist", oder wenn der Vermieter dieselbe „nicht mehr in brauchbarem Stande erhält" (§ 1117). In dieser Bestimmung ist nicht etwa ein Anwendungsfall der Regeln über Gewährleistung (§ 922 f.), sondern eine Sonderbestimmung für das Mietverhältnis zu sehen, die aus allgemeinen Grundsätzen zu ergänzen ist. Daher gilt für die Miete gesundheitsschädlicher Wohnungen folgendes, den socialen Anforderungen ziemlich entsprechende Resultat.

Der Mieter kann eine gesundheitsschädliche Wohnung sogleich verlassen und sich von weiterer Zinszahlung befreien oder den vorausgezahlten Zins von nun an zurückverlangen, gleichviel, ob er die Schäden der Wohnung von Anfang an gekannt hat oder nicht. Ist die Benutzung des Raumes als Wohnung erfolgt ohne Gestattung der Baubehörde, oder sogar gegen ein polizeiliches Verbot, so wird der Mietvertrag als unerlaubt von Anfang an ungiltig (§ 878), es entsteht keine Pflicht zur Zinszahlung und der gezahlte Zins kann zurückgefordert werden, wobei die auf Dienstleistungen beschränkte Bestimmung des § 1174 („was jemand wissentlich zur Bewirkung einer unerlaubten Handlung gegeben hat, kann er nicht mehr zurückfordern") natürlich nicht im Wege steht.

Wenn der Mieter durch die Benutzung der schädlichen Wohnung einen Schaden erleidet, so ist der Vermieter nach allgemeinen Grundsätzen (§ 878, 1295) zum Ersatz verpflichtet, wenn ihn ein Verschulden trifft, namentlich wenn er die Schädlichkeit der Wohnung oder das behördliche Verbot gekannt hat. Der Mieter jedoch, der seinerseits die Schädlichkeit der Wohnung gekannt hat, kann den Schadenersatz nach § 1304 gar nicht oder doch nur teilweise beanspruchen.

Maßregeln gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen.

6. Bauwerke, welche durch ihre Lage, Bauart oder bauliche Beschaffenheit für die Gesundheit ihrer Bewohner schädlich oder gefährlich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sind, sollten im allgemeinen Interesse nicht als Wohnungen benutzt werden. Es ist heute als Aufgabe der öffentlichen Verwaltung allgemein anerkannt, daß der Benutzung gesundheitsschädlicher Wohnungen entgegengewirkt werde. An dieser Aufgabe wirkt zunächst mit die Baupolizei. In Österreich ist die Errichtung von Gebäuden, die Wohnungszwecken gewidmet sind, gesetzlich an sanitäre Normalbedingungen geknüpft, deren Einhaltung von der Baubehörde geprüft und bestätigt werden muß, zunächst an dem vorzulegenden Bauplane (Baukonsens), dann an dem ausgeführten Baue vor seiner Benutzung (Benutzungskonsens). Die Einzelheiten der sanitären Bauerfordernisse sind in provinziellen und lokalen Vorschriften enthalten und nicht überall gleich; ihre sachliche Angemessenheit bleibt hier außer Betracht.

Die Wirksamkeit der Baupolizei ist allein nicht ausreichend, da ursprünglich angemessene Wohnräume durch nachfolgende Umstände ungesund werden, und da Räume, die nicht zu Wohnzwecken errichtet wurden, nachträglich als Wohnungen verwendet werden können. Um die Benutzung ungesunder Wohnungen mit durchgreifendem Erfolge zu bekämpfen, ist ein weitgehendes Eingreifen der öffentlichen Verwaltung nötig. Wenn ganze Häusergruppen oder Stadtgebiete sich als ungesund erweisen, kann nur durch einheitlichen Abbruch und Neubau gründlich Abhilfe geschaffen werden, wozu immer ein schaffendes Eingreifen öffentlicher Korporationen und gesetzliche Ausnahmeverfügungen erforderlich sein dürften. Von solchen Fällen wird hier abgesehen.

Was die einzelnen ungesunden Wohnungen betrifft, so kann ihre Benutzung nicht durch gesetzliche Vorschriften und Strafdrohungen allein verhindert werden, es ist vielmehr eine regelmäßige und energische Beaufsichtigung durch eigene Organe (Wohnungsamt) unerläßlich. Es muß vorgesorgt werden, daß ungesunde Wohnungen als solche behördlich konstatiert und ihre Benutzung verboten wird. Es ist ferner praktisch, das Benutzungsverbot an der Wohnung öffentlich ersichtlich zu machen; es ist notwendig, die Einhaltung des Verbotes zu kontrollieren und die Verletzung desselben an dem Hauseigentümer sowie an dem Vermieter zu bestrafen.

In Österreich wird die angeführte Verwaltungsthätigkeit den Ortsgemeinden im selbständigen Wirkungskreise zufallen, da ihnen gesetzlich (Ges. v. 30. April 1870, Nr. 68, § 3) zugewiesen ist „die Handhabung der sanitätspolizeilichen Vorschriften in Bezug auf Wohnungen". Auf Grund dieser Kompetenz kann die Ortsgemeinde selbst lokale sanitätspolizeiliche Vorschriften erlassen; doch können dieselben auch durch andere

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Faktoren (Provinzialgesetze, Reichsgesetze) geschaffen werden. Bisher giebt es keine allgemeinen und nur vereinzelte lokale Vorschriften; so sind einst in Wien für den speciellen Fall der durch Überschwemmung ungesund gewordenen Kellerwohnungen eingehende und zweckentsprechende Kontrollvorschriften erlassen worden (Erl. d. n.ö. Statthalterei v. 23. Febr. 1871, Z. 5241).

7. Man hat auch vorgeschlagen, durch strenge privatrechtliche Bestimmungen gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen einzuschreiten. (Vgl. A. Menger, Arch. f. soc. Gesetzgeb. 1889, S. 432.) Dabei muß vor allem betont werden, daß auch die strengsten abstrakten Gesetzesbestimmungen den praktischen Erfolg der Polizeikontrolle niemals erreichen oder ersetzen können. Die Vorschläge auf Verschärfung des Privatrechtes über das Mietverhältnis sind daher nur neben, nicht statt der Ausgestaltung der Wohnungspolizei in Betracht zu ziehen.

Betrachtet man unter dieser Voraussetzung das österreichische Privatrecht, das den aufgetauchten Reformvorschlägen teilweise schon zuvorgekommen ist, so scheint eine weitere Verschärfung desselben nicht oder doch nur in einem Nebenpunkte empfehlenswert. Wenn eine Wohnung als ungesund behördlich konstatiert wurde, ist eine strenge Behandlung des Vermieters gewiß angemessen. Hier gewährt das österreichische Recht bereits die Rückforderung des Mietzinses wegen Ungiltigkeit des Vertrages, und es entsteht principiell auch die Pflicht zum Schadenersatz. Allein dem Mieter, der die Wohnung in voller Kenntnis des behördlichen Verbotes benutzt hat, gebührt subjektiv gewiß der Schadenersatz nicht, so wenig wie die Unfallrente dem, der den Unfall absichtlich herbeigeführt hat, gebührt. Dagegen könnte ein Anspruch auf Entschädigung allerdings jener Krankenkasse zugesprochen werden, welche den Mieter, der durch die wissentliche Benutzung der verbotenen Wohnung erkrankt ist, verpflegen mußte. An diesem Punkte ist eine Ausgestaltung des österreichischen Rechtes zu befürworten (cf. § 65 des Ges. v. 30. März 1888, Nr. 33 über die Krankenversicherung).

Für den Fall jedoch, daß die Wohnung nicht als ungesund konstatiert ist, scheint es nicht angemessen, über das gegenwärtige Recht hinauszugehen. Es genügt, daß der Mieter die Wohnung wegen ihrer Mängel jederzeit verlassen kann. Weitere Ansprüche des Mieters, als die bisher gesetzlich anerkannt sind, finden weder in dem Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter eine privatrechtliche Begründung, noch lassen sie sich aus öffentlichen und socialen Rücksichten begründen. Denn durch dieselben ist ein für die Allgemeinheit wesentlicher Erfolg, eine Besserung der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungsverhältnisse gewiß nicht zu erzielen, während recht mißliche Prozesse (über die Schädlichkeit der Wohnungen, über die Erkennbarkeit der Schädlichkeit ꝛc.) hervorgerufen werden.

Maßregeln gegen Überwohnung.

8. Die Übel der Wohnungsnot werden nicht nur durch den objektiven Zustand der Wohnräume, sondern noch mehr durch die Art ihrer Verwendung veranlaßt. Die Anhäufung zu vieler Bewohner, die zu intensive Benutzung der Wohnräume (Überwohnung) bringt gesundheitliche und sittliche Nachteile mit sich. Die Regelung der Benutzung der Wohnungen und die Bekämpfung der Überwohnung ist in wirtschaftlich vorgeschrittenen Kulturstaaten bereits Gegenstand der Gesetzgebung, fast überall Gegenstand von Gesetzesvorschlägen geworden. Die erlassenen und vorgeschlagenen Anordnungen stellen zunächst Mindestforderungen auf, denen alle Wohnräume entsprechen müssen. Die Mindestforderungen betreffen den Luftraum, der für jeden Bewohner zur Verfügung stehen muß, auch die Bodenfläche und die Größe der Fensteröffnungen; die Wasserversorgung und die Aborte; die Trennung der einzelnen Wohnräume und der Schlafräume; die Trennung der Familie des Mieters von fremden Mitbewohnern; die Trennung der Geschlechter.

Eine eigene Gruppe von Vorschriften betrifft das Verhältnis des Gewerbebetriebes zu den Wohnräumen. Manche Betriebe sind als gesundheitsschädlich in Wohnräumen ganz zu verbieten. Ferner werden für Wohnräume, welche zugleich auch zu gewerblicher Arbeit dienen, weitergehende als die Minimalerfordernisse an Luft, Licht ꝛc. gestellt. Endlich werden vielfach die gewerblichen Vorschriften, namentlich jene über die Regelung der Heimarbeit, in Beziehung zu dem Mietverhältnis gebracht. Es wird z. B. für die Heimarbeit vorgeschrieben die Anmeldung und öffentliche Ersichtlichmachung jedes Betriebes, die Anmeldung der Hilfsarbeiter, Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeit und der Sonntagsruhe, Fernhaltung kranker Personen von der Arbeit ꝛc.; es wird aber für die Nichterfüllung dieser Vorschriften auch der Hauseigentümer und Vermieter verantwortlich gemacht und mit Strafe bedroht.

Die sachliche Angemessenheit der einzelnen Vorschriften kommt hier nicht in Erörterung, sie ist übrigens meist offensichtlich. Namentlich die meisten der angedeuteten Bestimmungen über die Heimarbeit werden unerläßlich sein, wenn eine Regelung derselben ernstlich durchgeführt werden soll.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vom juristischen Standpunkte ist hier neben der praktischen Durchführung der angeführten Normen besonders ihre Anknüpfung an das übrige Rechtsgebiet in Frage zu ziehen.

9. Die vorgeschlagenen Maßregeln gegen Überwohnung bedingen offenbar eine weitgehende polizeiliche Kontrolle und Bevormundung. Es ist nun merkwürdig, daß gegen diese sociale Bevormundung gerade in Deutschland (vgl. Otto Bähr, Ges. Aufsätze II, S. 195 f.) Bedenken erhoben worden sind, wo man doch eine weitgehende polizeiliche Einflußnahme auf vielen Gebieten gewohnt ist, während bei den politisch viel freieren angelsächsischen Völkern diese sociale Bevormundung kein Bedenken erregt und teilweise schon eingeführt ist. Den erhobenen Bedenken gegenüber findet die projektierte neue Rechtsbildung folgende Anknüpfungspunkte. Die polizeiliche Regelung der Mietverhältnisse hat überall begonnen bei jenen Fällen, in welchen die Vermietung zweifellos gewerbsmäßig erfolgt, wie bei Gasthöfen, Herbergen, Massenquartieren. In Frankreich hat sich längst daran gereiht die Vermietung möblierter Wohnungen, die in manchen Fällen (z. B. in Badeorten) von einem Gewerbe kaum zu unterscheiden ist. Aber auch die regelmäßige Vermietung unmöblierter Wohnungen in eigens dazu bestimmten Gebäuden geht über die private Verwendung der eigenen Sache offenbar hinaus und wird einem gewerblichen Unternehmen um so mehr ähnlich, je zahlreicher und kleiner die Wohnungen, je größer die Verwaltungsarbeiten des Vermieters sind. Wer sein Geld in Miethäusern anlegt, entschließt sich zu einem Unternehmen, welches einem gewerblichen Unternehmen sehr nahe steht.

Die neueren Vorschriften der Wohnungsfürsorge, welche die Befriedigung des Wohnbedürfnisses im Wege der Vermietung regulieren wollen, treffen nun den Hauseigentümer nicht als solchen, sondern als Vermieter, als Unternehmer, der sich im eigenen Interesse an dem wichtigen wirtschaftlichen Vorgang der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beteiligt. Es handelt sich dabei nicht um Beschränkungen des Privateigentums, sondern um Grenzen, welche dem Betriebe des Vermietungsgeschäftes gezogen werden. Um die Verwirklichung der Maßregeln gegen Überwohnung zu erleichtern, sollte daher von allen beteiligten Faktoren die Ansicht anerkannt und betont werden, daß dieselben nicht das Eigentumsrecht, sondern das Gewerberecht betreffen.

Außerdem ist nicht zu übersehen, daß die Errichtung von Wohnhäusern in Städten nicht im Belieben des Grundeigentümers steht, sondern die Mitwirkung der städtischen Verwaltung (die Anlage und Eröffnung der Straße, die Widmung als Bauplatz u. s. w.) voraussetzt, abgesehen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von der formellen Baubewilligung auf Grund der Bauordnungen. Die Widmung eines Grundstückes als städtischer Bauplatz ist ein Akt der Verwaltung, der den Wert des Grundstückes regelmäßig um ein vielfaches erhöht. Solche Erwägungen ließen es berechtigt erscheinen, daß dem Eigentümer des Stadthauses gewisse Verpflichtungen auferlegt wurden, welche für die öffentliche Verwaltung förderlich oder unentbehrlich sind (Abschluß der Grundstücke, Verschließung der Hausthüren, Erhaltung und Reinigung der Fußwege u. s. w.). In Österreich obliegt dem Hauseigentümer die Einhebung der Zinssteuer, ja er trug bis vor kurzem (1896) sogar die Gefahr ihrer Einbringlichkeit, wenn der Mieter sie mit dem Zinse schuldig blieb. Wenn jetzt dem Hauseigentümer auch eine Mitwirkung bei der Wohnungsfürsorge auferlegt wird, so ist das mithin nicht etwas ganz neues und unerhörtes; es wird ihm nur eine weitere öffentliche Pflicht auferlegt, indem er durch seine eigene Verantwortlichkeit genötigt wird, die Einhaltung der Normen über die Heimarbeit und die Überwohnung zu überwachen.

10. Was die Durchführung der Maßregeln gegen Überwohnung betrifft, so muß auch hier betont werden, daß ein nachhaltiger praktischer Erfolg nicht durch gesetzliche Gebote und Verbote, auch nicht durch Strafbestimmungen allein erzielt werden kann, sondern erst durch die Einrichtung einer anhaltenden behördlichen Kontrolle. Die Wohnungsfürsorge bildet ein neues großes Gebiet der öffentlichen Verwaltung, welches seine eigenen Organe (Wohnungsamt) unbedingt erfordert.

Die Durchführbarkeit der Polizeikontrolle kann keinem Zweifel unterliegen, wenn nur die nötigen Organe vorhanden und die entsprechenden Erfahrungen gemacht sind. Die Bedenken, welche gegen die Durchführbarkeit der Kontrolle der Wohnungsbenutzung erhoben worden sind[1], lassen ganz außer Betracht, daß eine derartige Kontrolle in den meisten Staaten bereits principiell besteht, wenn sie auch nicht strenge durchgeführt wird. Da eine Pflicht zur polizeilichen Anmeldung aller Wohnungsteilnehmer bereits allgemein besteht, kann es doch weder unmöglich noch unbillig sein, die Erfüllung dieser Pflicht ernstlich zu verlangen, und auf Grund der Anmeldung die Überwohnung zu kontrollieren.

Als weiteres Hilfsmittel der Wohnungsfürsorge ist die Haftung des Vermieters für die vorschriftsmäßige Verwendung der Wohnung gewiß empfehlenswert, vielleicht unentbehrlich. Die Einführung dieser Haftung

[1] Otto Bähr, Ges. Aufsätze, II, S. 197: „Sollen Polizeibeamte um Mitternacht in die Privatwohnungen eindringen, um zu sehen, ob sie nicht überfüllt sind?“

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

könnte aber nicht ohne Rückwirkung auf das Mietverhältnis bleiben, es müßte das Recht des Mieters auf Verwendung der Wohnung enger begrenzt, das Aufsichtsrecht des Vermieters erweitert werden. Wenn der Vermieter dafür verantwortlich gemacht wird, daß in seinem Hause die gewerblichen Vorschriften innegehalten werden, so muß auch ausgesprochen werden, daß dem Mieter die Verwendung der gemieteten Räume zu gewerblicher Arbeit nur dann zusteht, wenn dies mit dem Vermieter besonders vereinbart ist. Der Vermieter müßte ferner das Recht haben, die Wohnung des Mieters regelmäßig zu beaufsichtigen, sowie das Recht, die Miete sofort und ohne Kündigungsfrist aufzulösen, wenn der Mieter unbefugt gewerbliche Arbeit betreibt oder sonst die Wohnvorschriften verletzt. Die Wohnungsfürsorge führt also notwendig zu einer Verschärfung des Mietrechts gegenüber dem Mieter.

In Österreich sind Maßregeln gegen Überwohnung bisher weder getroffen noch vorbereitet worden; ihre Einführung ist nur möglich im Wege der Reichsgesetzgebung, nicht nur soweit es sich um die Regelung der Heimarbeit, sondern auch soweit es sich um die Beschränkung der Benutzung von Wohnräumen handelt.

Maßregeln gegen übermäßige Mietpreise.

11. Die energische Durchführung der bisher besprochenen Maßregeln wäre allerdings an sich geeignet, die ärmeren Volksklassen vor einer schädlichen Befriedigungsart des Wohnungsbedürfnisses zu bewahren und deren Lebenshaltung zwangsweise zu heben. Allein es ist anerkannt, daß damit allein die Wohnungsnot praktisch nicht zu beseitigen ist. Denn vielfach beruht die Überwohnung nur auf der Unerschwinglichkeit der Mietpreise. Und außerdem müßten die besprochenen Maßregeln den Bedarf an Wohnungen noch mehr erhöhen, also zunächst zur Preissteigerung weiter beitragen. Die Wohnungsreform setzt daher weiter noch voraus eine Vermehrung der Wohnungen überhaupt, sowie die Verbilligung oder doch mindestens die Hinderung der Verteuerung der Mietpreise.

Die Beschaffung neuer Wohnungen für die ärmeren Klassen wird in großem Umfange zweifellos nur durch neue öffentliche Einrichtungen erfolgen können, da sich das Privatkapital dieser Aufgabe nicht gewachsen gezeigt hat. Nur öffentliche Organisationen, welche nicht auf Gewinn ausgehen, werden die Herstellung von neuen Wohnungen derart betreiben,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

daß dadurch eine erfolgreiche Konkurrenz mit den bestehenden Wohnungen und weiter eine entsprechende Preisbildung der Mietwohnungen herbeigeführt wird.

Diese positive Aufgabe der öffentlichen Verwaltung bleibt hier jedoch außer Betracht. Der juristischen Betrachtung bleibt nur die doppelte Frage, ob der Preis der bestehenden Mietwohnungen privater Eigentümer rechtlich beeinflußt werden kann, ferner ob auf die Verbilligung der im öffentlichen Interesse künftig etwa herzustellenden Wohnungen durch gesetzliche Maßregeln hingewirkt werden kann.

Als Voraussetzung für beide Fragen ist zunächst zu erwägen, ob und wie die Höhe der Mietpreise überhaupt objektiv zu beurteilen ist.

Die Preishöhe der kleinen Wohnungen kann in mehrfacher Weise beurteilt werden. Erstens durch Vergleich mit dem Preis größerer Wohnungen, durch Rückführung auf Einheiten des Wohnraumes (Bodenfläche, Luftraum u. s. w.). Bei dieser Vergleichung erscheinen die kleinen Wohnungen regelmäßig teurer. Zweitens durch Vergleich mit dem Einkommen der ärmeren Klassen der Bevölkerung. Es ist anerkannt, daß für das Wohnbedürfnis höchstens 20 % des Einkommens entfallen können, wenn der Haushalt des Arbeiters annähernd bestehen soll. Wenn die Beschaffung einer notdürftigen Wohnung mehr als 20 % des Durchschnittsverdienstes des Arbeiters kostet, sind die Mietzinse in unsocialer Weise erhöht. Drittens durch Vergleich mit den Gestehungskosten der Wohnung bezw. des Hauses, wobei freilich noch eine doppelte Betrachtung möglich ist. Man kann erstens zum Vergleich heranziehen die wirklich gemachten Auslagen, den Wert des Grundes, als er zum Bauplatz gewidmet wurde, und die wirklich ausgelegten Baukosten. Man kann aber zweitens ausgehen von der Vermögenslage des gegenwärtigen Eigentümers. Im zweiten Falle werden die jeweiligen Mietpreise stets der üblichen Verzinsung des von dem gegenwärtigen Eigentümer angerechneten Vermögensbetrages entsprechen, da die Bewertung und der Verkaufspreis der Häuser je nach dem Mieterträgnis sich richtet. Nur durch die erste Auffassung, durch Vergleich mit den wirklich gemachten Auslagen läßt sich die Höhe der Mietpreise objektiv richtig beurteilen.

12. Rechtliche Maßregeln, welche die Verbilligung oder Stabilisierung der Mietpreise direkt bezwecken, stehen augenblicklich nicht in öffentlicher Erörterung. Es ist zwar seinerzeit von beachtenswerter Seite (Miquel, A. Menger) die Anregung ausgesprochen worden, die Mittel der Wucherbekämpfung auch gegen übermäßige Mietpreise in Anwendung zu bringen. Allein eine konkrete Ausgestaltung dieser Anregung fehlt bisher,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ist auch nicht leicht erfindlich. Die Verwendung unbrauchbarer Wohnungen muß direkt bekämpft und verboten werden ohne Rücksicht auf die Preishöhe. Was aber brauchbare Wohnungen betrifft, so ist die Anwendung des Wucherbegriffs auf die hohen Mietpreise kaum denkbar. Es steht weniger der Umstand entgegen, daß die Mietwohnungen allgemein und öffentlich angeboten werden und daß die Bewilligung übermäßiger Preise nicht durch Ausbeutung der subjektiven Schwäche oder Notlage des einzelnen Mieters, sondern durch den Druck der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse veranlaßt wird. Aber man darf doch nicht außer Acht lassen, daß nach dem Verhältnis des Zinsertrages zu dem angelegten Vermögen des Hauseigentümers der Gewinn desselben regelmäßig nicht als ein ungewöhnlicher erscheint und deshalb die Einhebung solcher Mietpreise nicht als subjektives Unrecht anzusehen ist.

13. Die letzte Frage, wiefern durch gesetzliche Bestimmungen die Beschaffung billiger Wohnungen erleichtert werden kann, wird veranlaßt durch die Erwägung, daß ein positives Eingreifen der Wohnungsfürsorge und die im öffentlichen Interesse vorgenommene Herstellung zahlreicher Wohngebäude die Bauspekulation anreizen und namentlich die Preise der Bauplätze wesentlich verteuern würde, wenn dabei einfach die Wege des privaten Verkehrs eingehalten würden. Es ist deshalb schon anerkannt, daß für das schaffende Eingreifen der Wohnungsfürsorge das Enteignungsrecht von Häusern und Bauplätzen in weitem Umfange bewilligt werden müßte (Zonensystem). Trotz des Enteignungsrechtes wäre jedoch der störende Einfluß der privaten Spekulation auf die öffentliche Hilfsaktion nicht auszuschließen, wenn nicht bei der Expropriation für Wohnungszwecke auch die Frage der Entschädigung entsprechend geregelt wird.

Es ist vor allem zu betonen, daß die Entschädigungsfrage gesetzlich verschieden geregelt werden kann. Es giebt keinen objektiv feststehenden Geldwert von Sachen, es ist nur eine besondere Wertbestimmung für jeden konkreten Fall möglich. Der Anschlag einer Sache zu einer Geldsumme ist eine Gedankenoperation, welche von dem Richter nach rechtlichen Regeln vorzunehmen ist, ob es sich nun um eine vorhandene Sache oder um eine nicht mehr vorhandene Sache (Ersatzfrage) handelt. Das Urteil der Sachverständigen ist nur ein orientierendes Hilfsmittel für den Richter. Die gesetzlichen Vorschriften über die Sachschätzung sind nicht für alle Fälle gleich. In manchen Fällen ist der Anschlag zum Verkaufswerte in einem gegebenen Zeitpunkt vorgeschrieben (z. B. Preuß. Gesetz über die Vermögenssteuer § 10, § 12). Aber die Annahme des Verkaufswertes ist nicht immer zu billigen. Sie wird bei ländlichen Grundstücken aus

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

socialen Rücksichten ausgeschlossen, sofern sie eine Überlastung des bäuerlichen Grundbesitzes über den Ertragswert hinaus veranlaßt. Hierher gehören manche Bestimmungen über das Anerbenrecht und über die Güterschlächterei (s. auch Deutsches B.G.B. § 2312). Auch bei der Expropriation der Wohnungsfürsorge sollte die Schätzung zum Verkaufspreise, der häufig durch eine raffinierte und mißbilligenswerte Grund- und Bauspekulation bestimmt ist, ausgeschlossen werden. Bei Wohnhäusern mag die Schätzung durch nüchterne Erwägung des Ertragswertes erfolgen. Bei Bauplätzen sollte eine billige Berücksichtigung des Ertrages der künftigen Verbauung gesetzlich angeordnet werden.

Was den Ertragswert betrifft, so ist zu beachten, daß derselbe vom Richter nur nach einer anständigen und gesetzlich zulässigen Verwendungsart bemessen werden darf. Die englische Wohnungsgesetzgebung hat ausgesprochen, daß bei der Expropriation der Ertrag von gesundheitsschädlichen und von überwohnten Räumen nicht in Rechnung zu ziehen ist; bei gesundheitswidrigem Zustande des ganzen Hauses soll nur der Grund- und Abbruchwert vergütet, bei vernachlässigtem Zustande soll der normale Wert um die Restaurierungskosten vermindert werden (Arch. f. soc. Gesetzgeb. 1894, S. 297).

Ferner muß bei der Kapitalisierung des gegenwärtigen Mietertrages erwogen werden, ob der gleiche Ertrag dauernd zu erwarten ist. Dies kann nicht unbedingt bejaht werden, wenn man beachtet, daß die Dichtigkeit der Bebauung und Bewohnung, die gesetzlich noch gestattet ist, auf den Wert der Bauplätze und damit auch der Häuser von Einfluß ist, und daß sociale Verbesserungen der Bauordnungen, welche weiträumige Verbauung vorschreiben, ein Herabgehen der Preise der Bauplätze und Häuser und weiterhin auch der Wohnungen nach sich ziehen können.

Bei der Enteignung für Eisenbahnbauten und andere Verkehrszwecke hat bisher die Regel gegolten, daß der Eigentümer in vollem Umfange für jeden entgangenen Vorteil zu entschädigen ist. Diese Regel wäre bei Enteignung der Wohnungsfürsorge nicht angemessen. Dort soll ein neues wirtschaftliches Unternehmen geschaffen oder gefördert werden, hier wird ohne Aussicht auf wirtschaftlichen Gewinn einem socialen Notstande abgeholfen. Hier muß jedenfalls der in dem Verkaufspreise ausgedrückte künftige Gewinn der Grund- und Bauspekulation ausgeschlossen und auf die mögliche weitere Steigerung der Grundpreise keine Rücksicht genommen werden, denn sonst würde die Wohnungsfürsorge ihrem Zwecke, der Verschaffung preiswerter Wohnungen, selbst entgegenwirken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nachtrag

zu Band I Abteilung 1.

Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise.

Von

Dr. **Andreas Voigt**, Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In meinem Referat im ersten Bande machte ich wiederholt darauf aufmerksam, daß es nicht bloß die Bodenpreise seien, die in den letzten anderthalb Jahrhunderten so gewaltig gestiegen sind, sondern daß seit 1755, dem Jahre der Fridericianischen Bautaxa, auch die reinen Baukosten auf das $2^1/_2$- bis $3^1/_2$fache angewachsen seien[1], und daher diese bei der Erforschung der Ursachen der Mietsteigerung nicht vernachlässigt werden dürften. Es kommt hinzu, daß nicht nur die Herstellungskosten von Gebäuden annähernd gleicher Qualität so bedeutend zugenommen haben, sondern daß auch die Qualität der Häuser seit dem vorigen Jahrhundert eine gewaltige Wandlung erfahren hat. In der Zeit Friedrichs des Großen und wahrscheinlich bis weit in unser Jahrhundert hinein bestand ohne Zweifel ein großer Teil der Häuser in Berlin in Fachwerkbauten, deren Herstellungskosten damals nur die Hälfte derjenigen der Massivbauten ausmachten, wodurch der durchschnittliche Unterschied von damals und heute also nochmals ganz erheblich vergrößert wird, da heute bekanntlich Fachwerkbauten in Berlin und seinen Vororten überhaupt nicht mehr errichtet werden, namentlich wohl auch deshalb, weil bei den heutigen Holzpreisen die Kostenersparnis beim Fachwerkbau viel geringer geworden ist. Ferner ist zu erwägen, wie stark die Kosten

[1] Inzwischen scheint sich auch die dort ausgesprochene Vermutung zu bestätigen, daß die Steigerung der Baukosten erst im 19. Jahrhundert eingesetzt habe nach Aufhebung der Bautaxen. Der Techniker und Zimmermeister Gustav Müller, der seit einer Reihe von Jahren eine Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin (Berlin, Kießling) herausgiebt, erwähnt (V. Jahrgang S. 52) eine Bautaxe für die Kurmark, besonders für Berlin und Potsdam aus dem Jahre 1793, welche noch fast genau dieselben Preise aufweist wie die von 1755. Danach hätten die Baukosten pro qm Grundfläche nämlich betragen bei Gebäuden von

1	2	3	4
	Geschossen		
40 ℳ	65 ℳ	90 ℳ	105 ℳ

Vergl. die Preise in Bd. 1 S. 211 sowie S. 220.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

infolge luxuriöser äußerer und innerer Ausstattung der Häuser, Verwendung von behauenen Kalk- und Sandsteinen, künstlerischem oder wenigstens reich ornamentalem Schmuck der Fassaden, Bemalung der Hausfluren und Treppenhäuser, Verbreiterung der Treppen, Einführung der steinernen Treppen, neuerdings Einrichtung von Aufzügen, Verzierung der Zimmerdecken, der Thür- und Fensterrahmen, Parkettböden, Kanalisationseinrichtung, Vermehrung und Verbesserung der Aborte, Installation von Wasser- und Gasleitung, von elektrischen Schellenleitungen und elektrischen Lichtanlagen, Centralheizung und vielen anderen Einrichtungen zur Verschönerung der Wohnungen und Vermehrung ihrer Bequemlichkeit zugenommen haben müssen. Soweit die Straßenbaukosten von den Anliegern getragen werden, haben auch diese zur Erhöhung der Wohnkosten wesentlich beigetragen. Sie kommen nicht, wie die Baukosten im engeren Sinne, im Gebäudewert zur Erscheinung, da dieser sich nur auf die durch Feuer zerstörbaren Teile des Hauses bezieht, dürfen aber darum doch nicht einfach zum Bodenwert geschlagen werden.

Alle diese Kostenerhöhungen mußten natürlich die Mieten steigern, namentlich die der wohlhabenden Klassen, die am meisten des modernen Komforts der Wohnungen teilhaftig wurden; aber auch in den Wohnungen der arbeitenden Klassen haben sich manche der genannten Einrichtungen eingebürgert und so auch die Erstellungskosten des Arbeiterwohnhauses erhöht. Wie wenig daher aus den steigenden *durchschnittlich* auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Mietquoten auf eine Verteuerung der Wohnungen *von gleichbleibender Qualität* geschlossen werden darf, wurde schon Bd. I S. 221 ff. nachgewiesen. Noch verkehrter aber ist es, angesichts dieser Thatsachen, jede Mietssteigerung, wie es immer mehr üblich wird, dem gestiegenen Bodenpreise zuzuschreiben, während es eher wahrscheinlich ist, daß die Preissteigerung des Bodens durch die Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude ausgeglichen wird und die Haupturſache der Mietsteigerung in den erhöhten Baukosten zu suchen ist.

Das ist absolut sicher für die ältere Zeit, wo der Bodenpreis überhaupt noch nicht in die Wagschale fiel. Deshalb war das Bestreben Friedrichs des Großen auch lediglich auf Verminderung der Baukosten durch Verbot von überflüssigem Schmuck an den Gebäuden und durch Vermehrung der Stockwerke gerichtet. An eine Unterdrückung der Grundrente dachte er nicht und konnte er nicht denken, da sie wegen ihrer relativen Geringfügigkeit — sie machte im Maximum wenige Prozent des gesamten Ertrages eines Grundstücks aus — überhaupt keine Beachtung fand. Erst im 19. Jahrhundert, als die städtische Grundrente die bekannte Höhe erreichte und einen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

relativ erheblicheren Anteil am Gesamtertrage eines Baugrundstücks hatte, entstand das moderne Grundrentenproblem.

Ich habe nun, zur Beleuchtung des Einflusses, den die, infolge erhöhter Materialienpreise und Arbeitslöhne, verschärfter baupolizeilicher Vorschriften, wie luxuriöserer Baugewohnheiten stetig steigenden Baukosten, auf die Steigerung des Gesamtwerts der bebauten Grundstücke haben, dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin die in den folgenden Tabellen niedergelegten Daten entnommen. Dabei will ich nicht verhehlen, daß auch gegen diese Zahlen sich mancherlei Bedenken erheben lassen[1]. Zunächst jedoch wollen wir die Zahlen, so wie sie uns gegeben sind, reden lassen.

Tabelle I giebt eine Übersicht über den Gesamtwert der bebauten Grundstücke Berlins von 1830 an, sowie des Gebäudewerts nach der Feuertaxe. Der Gesamtwert ist aus den Mieterträgen berechnet durch Kapitalisieren derselben mit dem Faktor 18, also unter der Annahme, daß die Mieten den Gesamtwert der Baugrundstücke mit etwa $5^1/_2$ % verzinsen. In der 4. Spalte ist die Differenz des Gesamtwerts und des Feuerkassenwerts gegeben, also der sogenannte Bodenwert. Er hätte auch fehlen können, denn das entscheidende Moment ist, welchen Anteil der Feuerkassenwert am Gesamtwert und dessen Steigerung hat. Der sog. Bodenwert ist nur zur Ergänzung und Kontrolle mit aufgeführt; er ist hier als bloße Rechnungsgröße zu betrachten[2].

Nach dieser Tabelle nun betrug im Jahre 1830 der Wert der damals bebauten Grundstücke 238 Millionen Mark, wovon auf die Gebäude, sofern wir die Feuertaxe ohne weiteres als Gebäudewert gelten lassen, 221 Millionen Mark, also 93 %, entfielen. Im Jahre 1898 dagegen betrug der Gesamtwert 5950 Millionen Mark, wovon der Gebäudewert mit 3832 Millionen 64 % ausmachte. Trotzdem aber hiernach der Gebäudewert im Verhältnis

[1] Differenzen finden sich auch in den Zahlenangaben der verschiedenen Jahrgänge des Jahrbuchs, ja selbst an den verschiedenen Stellen ein und desselben Jahrganges. So ist als durchschnittlicher Mietwert aller Grundstücke im XXII. Jahrgang S. 154 für 1895 mit 12 911 Mk. bezw. 12 791 Mk., S. 158 mit 12 298,9 Mk., im XXIV. Jahrgang S. 158 mit 12 362,4 Mk. und im XXV. Jahrgang S. 200 mit 12 618,7 Mk. angegeben.

[2] Hat man ausschließlich bodenreformerische Gesichtspunkte, handelt es sich also nicht um die Bedeutung des Bodenwerts für die Wohnungsfrage, sondern allein um den Kostenbetrag, der über den bloßen Gebäudewert hinaus von den Mietern verzinst werden muß, dann hat auch diese, wie die Tabelle zeigt, übrigens außerordentlich schwankende Differenz eine bestimmte Bedeutung. Nur mit dem Bodenwert darf man ihn nicht ohne weiteres identificieren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle I. Der Anteil des Gebäudewerts und des Bodenwerts an der Steigerung des Gesamtwerts.

Jahr	Gesamtwert der Baugrundstücke Mill. ℳ	Gebäudewert (Feuerkassenwert) Mill. ℳ	Sogenannter Bodenwert (Differenz von Spalte 2 und 3) Mill. ℳ	Periode	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Gesamtwerts Mill. ℳ	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Gebäudewerts Mill. ℳ	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des sog. Bodenwerts Mill. ℳ	Prozentualer Anteil des Gebäudewerts am Zuwachs	Prozentualer Anteil des sog. Bodenwerts am Zuwachs
1830	237,9	220,9	17,0	—	—	—	—	—	—
1840	320,7	282,3	38,3	1830/40	8,3	**6,2**	2,1	**74**	26
1845	398,7	342,2	56,4	1840/45	15,6	**12,0**	3,6	**77**	23
1850	429,5	384,1	45,4	1845/50	6,2	**8,4**	— 2,2	**135**	— 35
1853	477,9	394,4	83,5	1850/53	16,1	3,4	**12,7**	21	**79**
1858	626,4	450,6	175,8	1853/58	29,7	11,2	**18,5**	38	**62**
1862	858,2	629,5	228,7	1858/62	57,9	**44,7**	13,2	**77**	23
1865	1118,3	787,4	330,9	1862/65	86,7	**52,6**	34,1	61	39
1869	1349,4	895,8	453,6	1865/69	57,8	27,1	**30,7**	47	**53**
1870	1465,5	926,7	529,8	1869/70	107,1	30,9	**76,2**	29	**71**
1872	1934,3	1122,3	812,0	1870/72	238,9	97,8	**141,1**	41	**59**
1875	2921,4	1462,4	1459,0	1872/75	329,0	113,4	**215,6**	34	**66**
1877	3039,0	1734,9	1304,1	1875/77	58,8	**136,2**	— 77,4	**232**	— 132
1880	3001,1	1958,9	1042,2	1877/80	— 12,6	**74,6**	— 87,2	**591**	— 691
1883	3258,2	2132,8	1125,4	1880/83	85,7	**58,0**	27,7	**68**	32
1885	3530,6	2286,5	1244,1	1883/85	136,2	**76,9**	59,3	**57**	43
1890	4826,9	2937,0	1889,9	1885/90	259,3	**130,1**	129,2	50	50
1891	5109,0	3080,0	2029,0	1890/91	282,1	**143,1**	139,0	**51**	49
1892	5284,9	3218,4	2066,5	1891/92	175,8	**138,4**	37,4	**79**	21
1893	5419,8	3323,0	2096,8	1892/93	134,9	**104,6**	30,3	**78**	22
1895	5510,6	3505,2	2005,4	1893/95	45,4	**91,1**	— 45,7	**200**	— 100
1896	5646,4	3615,6	2030,8	1895/96	135,8	**110,4**	25,4	**81**	19
1897	5831,5	3723,9	2107,6	1896/97	185,1	**108,3**	76,8	**59**	41
1898	5949,7	3831,8	2117,9	1897/98	118,2	**107,9**	10,3	**91**	9

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zum Gesamtwert während der 68 Jahre an Bedeutung verloren, betrug doch der absolute Zuwachs des Gebäudewerts im betrachteten Zeitraum 3611 Millionen Mark, während der Gesamtwert um 5712 Millionen gewachsen war. An diesem Gesamtzuwachs hatte also der Gebäudewert einen Anteil von 63 %, während auf den sog. Bodenwert nur 37 % entfallen würden. Dabei hat relativ zu seiner ursprünglichen Höhe natürlich der Bodenwert viel stärker als der Gebäudewert zugenommen, da dieser aber von Anfang an so bedeutend überwog, fiel sein relativ geringes Wachstum soviel stärker ins Gewicht.

Betrachten wir in Tabelle I die einzelnen Jahre und Perioden, so haben wir ein wechselndes Bild. In der Zeit von 1830 bis 1850 hat das Wachstum des Gebäudewerts bei weitem den größten Anteil am gesamten Wertzuwachse. In der Zeit von 1850—1858 — vermutlich eine Spekulationsperiode — dagegen tritt sein Wachstum bedeutend hinter dem des sog. Bodenwerts zurück, um in der Periode 1865—1875, der zweiten großen Spekulationsperiode, wiederum dem Bodenwert den Vorrang einzuräumen. Seitdem bis 1898 ist es ununterbrochen das Wachstum des Gebäudewerts, das den Hauptanteil am gesamten Wertzuwachs der Baugrundstücke in Berlin hat, oder mindestens (1885—1890) die Hälfte des Zuwachses ausmacht. Die Zahl der Jahre, in welchen das Wachstum des Gebäudewerts überwiegt, beträgt 50, einschließlich der 5 Jahre, in denen es etwa die Hälfte des Zuwachses ausmacht, nur in 18 Jahren beträgt das Wachstum des Gebäudewerts weniger als die Hälfte, und dieser Zeitraum würde wahrscheinlich sich noch etwas reduzieren, wenn jedes Jahr einzeln untersucht worden wäre. In einer Periode (1877—1880) zeigt der Gesamtwert einen Rückgang, und in vier Perioden, die zusammen 12 Jahre repräsentieren, nimmt der sog. Bodenwert ab, während der Gebäudewert überall einen ununterbrochenen Fortschritt zeigt.

In Tabelle II sind die Zuwachse nochmals nach längeren Perioden zusammengefaßt. Nur in den beiden Perioden 1850—1858 und 1865—1875 erscheint hier der Zuwachs des Gebäudewerts geringer als der des sog. Bodenwerts.

Welche Bedeutung haben nun diese Zahlen, und was beweisen sie? vorausgesetzt, daß sie wenigstens angenähert die realen Verhältnisse wiederspiegeln. In dem gesamten Wertzuwachs in jeder Periode steckt mancherlei. Vor allem wäre zu scheiden zwischen dem schon im Anfang jeder Periode bebauten Terrain und dessen Wertveränderung und dem durch Ausdehnung der Stadt gewonnenen Bauterrain. Auf ersterem sind die Wertveränderungen hervorgerufen durch bauliche Veränderungen, durch Um- und Ersatzbauten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle II.

Periode	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des			Prozentualer Anteil des	
	Gesamtwerts Mill. ℳ	Gebäudewerts Mill. ℳ	Bodenwerts Mill. ℳ	Gebäudewerts am Zuwachs	Bodenwerts am Zuwachs
				%	%
1830/50	9,6	8,2	1,4	85	15
1850/58	24,6	8,3	16,3	33,7	66,3
1858/65	70,2	48,1	22,1	68,5	31,5
1865/75	180,3	67,5	112,8	37	63
1875/85	60,9	82,4	— 21,5	135	— 35
1885/95	198,0	121,9	76,1	62	38
1875/98	131,7	103,0	28,7	78	22
1830/98	84,0	53,1	30.9	63	37

für schon vorhandene Gebäude und durch die Differenz der Mieten für Wohnungen und Geschäftsräume am Anfang und Ende der Periode. Auf dem neuen Gebiet dagegen besteht der Wertzuwachs direkt in der Summe der Bodenpreise der neubebauten Grundstücke und in der Summe der Baukosten für die neu errichteten Gebäude, sofern man annehmen darf, daß die sämtlichen aufgewendeten Kosten sich auch rentieren. Könnten wir beide Gebiete voneinander trennen und das äußere vom inneren Stadtgebiet gesondert behandeln, so würde sich manches deutlicher darstellen als in diesen komplexen Zahlen, aber auch so zeigen sie in arithmetischer Summe, d. h. Aufwendungen und Verluste gegeneinander aufgerechnet, wieviel in jeder Periode an Herstellungskosten der Gebäude, wenn wir diese einstweilen mit dem Feuerkassenwert identifizieren, und an Kaufpreis des neuen Baugeländes nötig war, um den Bevölkerungszuwachs unterzubringen. Es ergiebt sich dann aber, daß, außer in den Spekulationsperioden, immer mehr für die Gebäude aufgewendet werden muß, wie für den Boden, und daß speciell in den 23 Jahren von 1876—1898 der Gesamtaufwand für Gebäude im oben angegebenen Sinne ganz bedeutend größer war wie der Zuwachs des Bodenwerts, ja verhältnismäßig größer als in der ganzen Periode von 1830 bis 1898; denn während im Durchschnitt aller Jahre der Zuwachs an Gebäudewert 63 % des gesamten Wertzuwachses betrug, belief er sich in der letzten Periode von 1875 auf 78 % von diesem, ja im letzten Jahre 1897/98 stieg er sogar nach Tabelle I auf 91 %, worauf jedoch wegen der Unsicherheit der Zahlen in einzelnen Jahren kein großes Gewicht gelegt werden soll.

Der Haupteinwand gegen die Methode dürfte der sein, daß der Versicherungswert der Gebäude ohne weiteres dem Gebäudewert gleichgesetzt wurde, und die Abnutzung der Gebäude im Laufe der Jahre also unberück-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sichtigt blieb. Wenn, wie in der nach P. Voigts Anweisung berechneten Tabelle im Anhang meines Berichtes im I. Bande vom Versicherungswert teils wegen angenommener Überversicherung, teils wegen Abnutzung des Gebäudes mehr oder weniger erhebliche Abzüge gemacht werden, erscheint natürlich der Anteil des Gebäudewerts am gesamten Zuwachs viel geringer. Dagegen ist jedoch einzuwenden, zunächst daß bei jeder Wertberechnung nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten in Frage kommen, also alle Gebäude an der Wertsteigerung der neuen Gebäude partizipieren, falls die Baukosten steigen, und dann, daß in diesem besonderen Falle mindestens die vollen ursprünglichen Baukosten ohne Abzug einzusetzen sind, so daß im ganzen, selbst wenn kleine Überversicherungen vorkämen, der Versicherungswert die Größe, auf die es hier ankommt, recht gut repräsentiert.

Auch die Methode der Berechnung des Grundstückswerts durch Kapitalisieren des Mietertrages mit 18 ist natürlich angreifbar, zumal wenn man den Kapitalisierungsfaktor unverändert all die Jahre beibehält. Das Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin hat darum auch neuerdings, und zwar zuerst im Jahrgang 1893, eine andere Methode der Wertberechnung angewandt und die Zahlen bis 1872 zurück nach dieser umgerechnet. Sie besteht darin, daß vom durchschnittlichen Mietwert eines Grundstücks zunächst $1^1/_2$ % des Versicherungswertes abgezogen werden, indem sich nach Ermittelungen des statistischen Amts ergeben hat, daß Gebäude-, Haus- und Sublevationssteuer, Feuerversicherungsprämie und Kanalisationsabgabe zusammen etwa $^5/_9$ % des Versicherungswertes ausmachen und für Unterhaltungskosten dazu noch $^{17}/_{18}$ % gerechnet sind. Der Rest wird dann mit dem jeweiligen durchschnittlichen Hypothekenzinsfuße kapitalisiert. Zur Kontrolle der Rechnung wird noch der Durchschnitt aus allen wirklichen Kaufpreisen des betreffenden Jahres hinzugefügt. Um ein Urteil über die Zuverlässigkeit der drei Rechnungsmethoden zu gewinnen, seien hier die Resultate, soweit sie vergleichbar sind, nebeneinander gestellt.

	Jahre			
	1875	1885	1895	1898
Durchschn. Grundstückswert	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
1. berechnet durch Kapitalisation des Mietertrages mit 18 . .	169 900	173 000	230 000	238 300
2. berechnet nach der neueren Methode	156 600	155 000	231 200	248 000
3. durchschnittlicher Kaufpreis .	167 200	172 000	239 500	244 700

Es ergiebt sich also, daß die nach der einfacheren Methode berechneten Werte mindestens ebensogut wie die nach der neuen Methode ermittelten den Vergleich mit den Kaufpreisen aushalten, die übrigens, da sie natürlich nur eine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beschränkte Zahl der Grundstücke betreffen, nicht für alle maßgebend sein können.

Wesentliche Bedenken gegen die Methode dürften also kaum zu erheben sein.

Man wird jedoch tiefer in die Preisverhältnisse einzudringen wünschen. Das vorschwebende Problem ist nicht das durch die obigen Tabellen gelöste, sondern es besteht in der Beantwortung der Frage, wie bei einem Wohnhause von bestimmter Größe im Laufe der Zeiten die Preisbestandteile sich verändert haben, oder auch, wie die Miete, die jede Familie oder jede Person zu tragen hat, sich auf die verschiedenen Summanden verteilt. Fehlen auch die statistischen Angaben, um alle einschlägigen Fragen exakt zu beantworten, so sind wir doch in der Lage, mit hinreichender Annäherung eine Lösung des Problems zu geben.

Zunächst sind in Tabelle III die nach der neueren Methode berechneten Durchschnittswerte eines Grundstücks zusammengestellt, und es geht aus ihnen hervor, daß, wenn auch, was nicht bezweifelt werden soll, bei ein und demselben Grundstück, namentlich in der inneren Stadt, im Laufe der Zeiten der Wert des Gebäudes im Verhältnis zum Gesamtwert immer geringer wird, im Durchschnitt aller Gebäude der Stadt dies keineswegs Regel ist. Vielmehr spielte umgekehrt im Jahre 1885 im Durchschnitt der Gebäudewert eine weit erheblichere Rolle beim einzelnen Grundstück wie 1873, und obgleich sein relativer Anteil am Gesamtwert seitdem gefallen ist, war er 1895 und 1898 doch noch bedeutend höher als in den siebziger Jahren. Diese Erscheinung rührt natürlich daher, daß an der Peripherie der Stadt, also in der jeweiligen Anbauzone, der Boden verhältnismäßig billig ist. Könnten wir diese Zone allein erfassen, so würde sich ein noch viel erheblicheres Überwiegen des Gebäudewertes über den Bodenwert zeigen. Dabei ist es doch gerade diese Zone, die für die Gestaltung der Mietpreise die maßgebende ist. Die neuen Häuser und deren Herstellungskosten bestimmen die Mieten, nicht die alten. Die nach P. Voigt berechneten Zahlen, wonach im *Innern* der Stadt allmählich der Bodenwert auf 70 und mehr Prozent des Gesamtwerts angewachsen ist, sind daher für die Wohnungsfrage ganz bedeutungslos. Auf dem neuen Wohngebiete überwiegt immer der Gebäudewert ganz bedeutend, und er ist daher auch der Hauptfaktor bei der Mietpreisbestimmung für die ganze Stadt. Es wäre daher sehr erwünscht, wenn einmal nur für die Neubauten eines Jahres das Verhältnis von Gebäudewert und Bodenwert festgestellt werden könnte.

Nach Tabelle III ist der durchschnittliche Versicherungswert eines Baugrundstücks von 76 000 M. im Jahre 1873 auf 161 000 M. im Jahre

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle III.

Jahr	Durchschnittlicher Mietertrag aller Grundstücke ℳ	Durchschnittlicher Zinsfuß der beliehenen Hypotheken %	Berechneter Gesamtwert eines Baugrundstücks ℳ	Durchschnittlicher Versicherungswert eines Baugrundstücks ℳ	Durchschnittlicher Bodenwert eines Baugrundstücks ℳ	Prozent des	
						Versicherungswerts vom Gesamtwert	Bodenwerts vom Gesamtwert
1873	8 411,7	5,000	145 448	75 952	69 496	52	48
1875	9 193,0	4,996	156 598	91 292	65 306	58	42
1885	9 422,7	4,937	155 021	117 954	37 067	76	24
1895	12 618,7	4,467	231 251	152 632	78 619	66	34
1898	13 240,0	4,360	248 384	160 676	87 708	65	35

Tabelle IV.

Jahr	Zahl der Grundstücke (Gebäudesteuer-Nachweisung) 1	Durchschnittl. Flächenraum eines bebauten Grundstücks qm 2	Zahl		Zahl der Gebäude pro Grundstück		Zahl der Gebäude auf 1000 qm	
			aller Gebäude 3	der Wohngebäude 4	alle Gebäude 5	Wohngebäude 6	alle Gebäude 7	Wohngebäude 8
1865	11 370	971	15 791	10 752	1,39	0,95	1,43	0,98
1875	13 932	1057	27 016	15 016	1,94	1,08	1,84	1,02
1885	19 039	1043	51 966	25 240	2,73	1,32	2,62	1,27
1895	23 595	1083	57 968	32 190	2,45	1,36	2,26	1,26
1898	24 447	1077	59 290	33 734	2,43	1,38	2,26	1,28

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1898, also um mehr als 100 % gestiegen. Es wäre jedoch natürlich falsch, daraus zu schließen, daß in diesen 25 Jahren die Baukosten sich mehr als verdoppelt hätten; denn gleichzeitig hat sich die Art der Bebauung sehr bedeutend geändert. Sowohl die Zahl der Gebäude auf jedem Grundstück, als auch die durchschnittliche Höhe des Gebäude ist inzwischen wesentlich gestiegen.

Um daher in der Gesamtsteigerung des auf ein Grundstück entfallenden Gebäudewerts den Teil, der erhöhten Baukosten zuzuschreiben ist, von dem Teil scheiden zu können, der in der intensiveren Bebauung der Grundstücke seine Ursache hat, wird es erforderlich sein, zu berechnen, eine wie starke Erhöhung des Gebäudewerts allein auf den letzteren Umstand zurückgeführt werden kann. In der dann etwa noch verbleibenden, so nicht erklärbaren Differenz hätte man dann den Teil erfaßt, der auf Rechnung der erhöhten Baukosten zu setzen wäre. Zu diesem Zwecke muß ein Maß für die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke gefunden werden. Das ist zunächst bezüglich der Flächenausnutzung in der Tabelle IV geschehen.

Die Zahl der Grundstücke, die nach den verschiedenen Quellen namentlich in den früheren Jahren sehr bedeutende Differenzen aufweist, ist der Gebäudesteuer-Nachweisung entnommen, ebenso die übrigen absoluten Zahlen. Die 5. und 6. Spalte enthält die Anzahl der auf ein Grundstück entfallenden Gebäude; um jedoch den Einfluß der veränderlichen durchschnittlichen Grundstücksgröße zu eliminieren, ist in den beiden folgenden Spalten diese Anzahl auf eine normale Grundstücksgröße von 1000 qm reduziert. Darnach hatte die Zahl der Gebäude auf der Fläche von 1000 qm von 1865—1885 zu-, von da an etwas abgenommen. Die Zunahme beträgt von 1866—1885 83 %, von 1875 auf 1898 23 %. Die Zahl der Wohngebäude allein steigt in geringerem Grade: von 1865—1885 um 29 %, von da an fällt sie bis 1895 um ein geringes, um dann wieder zu steigen. Von 1875—1898 beträgt die Steigerung reichlich 25 %.

Zu dieser gesteigerten Flächenbebauung kommt dann die Vermehrung der Stockwerkszahl der Gebäude, über welche Tabelle V Aufschluß giebt. Man wird bemerken, wie stark die Zahl der Wohngebäude in dieser durch die Wohnungsstatistik ermittelten Tabelle von der in Tabelle IV nach den für Steuerzwecke gemachten Erhebungen abweicht. Für die Jahre 1865 und 1875 ist die Zahl der Tabelle V die größere, für 1890 und 1895 dagegen umgekehrt die der Tabelle IV, während für 1885 beide Zahlen nahezu übereinstimmen. Der Grund dieser Unterschiede liegt offenbar einerseits in der Verschiedenheit der Definition des Begriffes Wohngebäude, indem man bald ein Haus, das überhaupt Wohnräume enthält, auch bei vor-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle V.

Jahr	Zahl der Wohngebäude mit Geschossen							Überhaupt	Durchschnittliche Zahl der Geschosse
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr		
1864	1495	2916	4813	6865	2882		—	19 293	3,3
1867	1359	2772	4695	7563	4191		—	20 580	3,5
1875	1347	3621	5200	7483	6 515	46	—	24 212	3,6
1880	1312	3104	4645	7530	7 558	835	—	24 984	3,8
1885	1291	2694	3582	7353	9 918	1069	—	25 907	4,0
1890	457	1289	2163	6113	13 736	3599	482	27 839	4,6
1895	355	1047	1789	5202	15 662	4624	493	29 172	4,7

wiegend gewerblicher Benutzung, als Wohngebäude bezeichnen kann, und das ist bei der Wohnungsstatistik geschehen, anderseits liegt es in der verschiedenen Definition dessen, was als ein Gebäude anzusehen ist, wobei im einen Falle alle baulich zusammenhängenden Gebäude als ein Gebäude betrachtet, im anderen Falle Seitenflügel und mit diesen verbundene Quergebäude als besondere Gebäude gezählt wurden. Diese Unterschiede sind nun glücklicherweise für unsern gegenwärtigen Zweck bedeutungslos, wo es nur darauf ankommt, die fortschreitende Vermehrung der Stockwerkzahl nachzuweisen und die durchschnittliche Zahl der Geschosse für jedes der Zähljahre zu berechnen.

Es stellt sich dabei heraus, daß, während 1864 die durchschnittliche Zahl der Geschosse der Berliner Wohnhäuser 3,3 betrug, sie 1875 auf 3.6 und 1895 auf 4,7 gestiegen war. Was bedeutet diese Steigerung der Haushöhe nun für die Baukosten? Da das Verhältnis der Baukosten zur Stockwerkzahl angenähert immer dasselbe bleibt, ist es ziemlich einerlei, welche Bauweise und Baukostenberechnung wir dabei zu Grunde legen. Sowohl nach der Bautaxe Friedrichs des Großen wie nach der Kostenberechnung des Baukalenders für beiderlei Bauausführung ergiebt sich, daß eine Vermehrung der Stockwerkzahl von 3,6 (1875) auf 4,7 (1895) eine Erhöhung der Baukosten um 20 bis 23 % bedeutet.

Eine wie große Erhöhung des Wertes der auf einem Grundstück errichteten Gebäude läßt sich nun durch diese beiden Momente, Vermehrung der Zahl der Gebäude auf gleicher Fläche und Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude, ohne Erhöhung der Baukosten erklären? Wir wollen dabei mit größtmöglicher Vorsicht vorgehen, d. h. so, daß wir den Einfluß der erwähnten Umstände möglich hoch anzunehmen suchen, um so wenig wie möglich von der Wertsteigerung den gesteigerten Baukosten zur Last zu legen. Das geschieht, indem wir — notgedrungen zwar,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

denn für 1865 fehlen einige Angaben — vom Jahre 1875 ausgehen, in welchem und den vorhergehenden Jahren die Baukosten außergewöhnlich hoch waren, was ohne Zweifel auch auf den durchschnittlichen Versicherungswert aus diesem Jahre einen erhöhenden Einfluß ausübte. Wir wollen ferner die höchste Angabe über die Zunahme der Gebäudezahl von 1875 auf 1895 nach Tabelle IV mit 26 % zu Grunde legen, die nach Tab. V absolut und darum auch im Verhältnis zur Fläche viel geringer war. Wir wollen endlich noch eine weitere starke Übertreibung einführen, indem wir annehmen, daß nicht bloß die Wohngebäude, sondern sämtliche Gebäude ihre Stockwerkzahl von 3,6 auf 4,7 vermehrt hätten. Es ergiebt sich dann, daß der durchschnittliche Wert der auf einem Grundstück errichteten Gebäude von 91 292 M. im Jahre 1875 infolge der intensiveren Flächenbebauung um 26 %, also um 23 736 M., und infolge der Erhöhung der Gebäude um 23 %, oder um 20 997 M. bei gleichbleibenden Baukosten gestiegen wäre, und daß also unter dieser Voraussetzung der Durchschnittswert der Gebäude eines Grundstücks 136 025 M. im Jahre 1895 hätte betragen sollen. In Wirklichkeit, d. h. nach Tabelle III, betrug dieser Wert 152 632 M., und es kann also die thatsächliche Wertsteigerung auch nicht entfernt aus Vermehrung und Vergrößerung der Gebäude erklärt werden; denn hätten wir nicht übervorsichtig überall mit Maximalzahlen gerechnet, wäre der berechnete Wert noch viel weiter hinter dem thatsächlichen zurückgeblieben. Wir überschätzen gewiß nicht, wenn wir annehmen, daß die Baukosten seit 1875 trotz der damaligen Höhe um 20 % zugenommen haben, teils infolge höherer Materialienpreise und Arbeitslöhne, teils infolge luxuriöserer oder soliderer Bauart der Häuser. Eine derartige Steigerung würde aber genügen, um viel größere Mietsteigerungen zu erklären, als sie etwa seitdem stattgehabt haben, wobei allerdings zu bemerken ist, daß in dieser Beziehung das Jahr 1875 kein zweckmäßiger Ausgangspunkt ist, da in diesem Jahre die Mieten so hoch waren, daß die des Jahres 1892 nach der im ersten Referat mitgeteilten Tabelle (S. 224 ff. I. Bd.) sie noch nicht überall erreichten.

Versuchen wir jetzt in ähnlicher Weise den Einfluß zu bestimmen, den der gestiegene Bodenwert auf die Wohnpreise gehabt hat oder hätte haben können; denn es handelt sich hier wie dort natürlich mehr um eine hypothetische als um eine Thatsachen ermittelnde Rechnung. Wie werden hier im Gegensatz zu oben im Zweifelsfalle immer diejenigen Grundlagen der Rechnung wählen, welche den Einfluß der Bodenpreise am größten erscheinen läßt. Wir wollen deshalb auch, was oben unmöglich war, das Jahr 1864 65 zum Anfangspunkt wählen, das noch sehr niedrige Bodenpreise hatte.

Wir wollen jedoch rückwärts rechnen und vom Jahre 1895 ausgehend

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zunächst fragen, wieviel niedriger im Jahre 1864 der Bodenpreis sein mußte, damit damals, bei der damaligen durchschnittlichen Zahl von 3,3 Geschossen, die Herstellungskosten einer bestimmten Wohnfläche genau dieselben wären wie 1895. Der durchschnittliche Bodenpreis für 1895 sei zunächst nach einer Berechnung des statistischen Jahrbuchs der Stadt Berlin mit 73 M. angenommen[1]. Eine einfache Rechnung ergiebt dann, daß bei Zugrundelegung der im 1. Bande Seite 214 mitgeteilten Baukostensätze des deutschen Baukalenders, und unter der Annahme, daß diese während der 31 Jahre unverändert geblieben wären, ein Bodenpreis von 26 bis 33 Mark pro Quadratmeter im Jahre 1864 genau zu denselben Herstellungskosten einer bestimmten Wohnfläche geführt hätte, wie der um das Doppelte bis Dreifache höhere Bodenpreis im Jahre 1895. Es würden nämlich die Herstellungskosten von einem Quadratmeter Wohnfläche für das im Jahre 1864 vorhandene Wohnhaus von 3,3 Geschoß Höhe[1] sich folgendermaßen berechnen:

	Einfache Bauweise A	Bessere Bauweise B
Baukosten des ganzen Hauses pro qm Grundfläche . . .	148—212 ℳ	232—311 ℳ
Preis von 1 qm Boden . .	33— 30 „	33— 26 „
Summe der Herstellungskosten	181—242 ℳ	265—337 ℳ

Dividiert durch 3,3 giebt Herstellungskosten von 1 qm Wohnfläche

55—74 ℳ 80—102 ℳ

Genau dieselben Kosten erhalten wir aber bei der 1895 durchschnittlichen Höhe der Gebäude von 4,7 Geschossen.

	Einfache Bauweise A	Bessere Bauweise B
Baukosten des ganzen Hauses pro qm Grundfläche . . .	186—275 ℳ	302—406 ℳ
Preis von 1 qm Boden . .	73— 73 „	73— 73 „
Summe der Herstellungskosten	259—348 ℳ	375—479 ℳ

Dividiert durch 4,7 ergiebt dieselben Herstellungskosten von 1 qm Wohnfläche wie oben.

Es würde sich also allein aus dem Umstand, daß von 1864—1895 die durchschnittliche Zahl der Stockwerke von 3,3 auf 4,7 gewachsen ist,

[1] Nimmt der mathematisch ungeübte Leser an dem Rechnen mit den imaginären Bruchzahlen von 3,3 und 4,7 Geschossen Anstoß, so sei bemerkt, daß man sie auch umgehen kann, die Rechnung dann aber viel komplicierter wird, ohne das Resultat zu ändern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

eine Steigerung des Bodenwerts von 26—33 auf 73 M. rechtfertigen, ohne daß damit irgendwelche Steigerung der Herstellungskosten der Wohnungen verbunden wäre. Wären wir übrigens statt von 73 M. als durchschnittlichem Bodenpreis von 1895 von dem viel höheren Durchschnittspreis von 261 M. der von P. Voigt ausgewählten Grundstücke ausgegangen (Bd. I S. 260), so hätte sich ebenso ergeben, daß diesem Bodenpreise ein solcher von 158—165 M. im Jahre 1864 entsprochen hätte. Wie man also auch rechnet, immer ergiebt sich, daß allein die Vermehrung der Stockwerkzahl einen sehr erheblichen Teil der Wertsteigerung des Bodens erklärt, und daß man also die Steigerung der Mieten gar nicht dafür heranzuziehen braucht.

Nun haben wir aber noch ganz unberücksichtigt gelassen, daß gleichzeitig mit der Zunahme der Gebäudehöhe auch die Flächenausnutzung zunahm. Wir haben dafür allerdings nur einen ziemlich vagen Anhalt, nämlich die wachsende Zahl der Gebäude im allgemeinen und der Wohngebäude im besonderen auf gleicher Fläche seit 1865. Nach Tabelle IV standen 1865 auf 1000 qm durchschnittlich 1,43 Gebäude überhaupt und 0,98 Wohngebäude, 1895 dagegen 2,26 bezw. 1,26. Der prozentische Zuwachs war also bei den Gebäuden überhaupt 59, bei Wohngebäuden nur 29. Wir wollen vorsichtigerweise diesen kleineren Zuwachs als Maß der gestiegenen Flächenausnutzung annehmen und mit 29 % rechnen. Es ergiebt sich dann, daß ein Boden, der 1895 73 M. kostete und bei gleicher Flächenausnutzung im Jahre 1864 nur 26—33 M. kosten durfte, bei der thatsächlich viel geringeren Ausnutzung damals nicht einmal diesen Preis haben durfte, wenn nicht die Herstellungskosten einer Wohnung größer sein sollten wie 1895. Der Bodenpreis dürfte unter dieser Bedingung nur 20—26 M. betragen, und ebenso würden sich die höheren, den P. Voigtschen Berechnungen entsprechenden Preise auf 123—129 M. reducieren.

Das heißt also, hätte der Bodenpreis im Jahre 1865 in Berlin im Durchschnitt 25—26 M. betragen oder für ausgewählte, vorwiegend im Innern der Stadt liegende Grundstücke 123—129 M. pro Quadratmeter, so hätte infolge der inzwischen erhöhten horizontalen und vertikalen Ausnutzung des Bodens im Jahre 1895 der Boden 73 M. bezw. 261 M. pro Quadratmeter kosten dürfen, ohne bei gleichen Baukosten eine Erhöhung der Herstellungskosten einer gleichen Wohnfläche und damit der Miete für eine solche zu bedingen. Nun war 1865 nach dem Statistischen Jahrbuch der durchschnittliche Preis des bebauten Bodens in Berlin 30 M. pro Quadratmeter, und der Bodenpreis der von P. Voigt ausgewählten Grundstücke 70 M. (Bd. I S. 260). Es würde sich also, wenn wir uns an die Angaben des Jahrbuchs halten, die thatsächliche Steigerung der Boden-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

werte vollkommen und allein aus der gestiegenen Ausnutzung des Bodens erklären, und selbst, wenn wir die höheren P. Voigt'schen Werte zugrunde legen, zum allergrößten Teile. Der verbleibende Rest wird dann durch den unten zu erörternden Einfluß der Baukosten auf die Bodenpreise seine Erklärung finden.

Die so gewonnenen Resultate, sowohl bezüglich der Baukosten wie bezüglich der Bodenpreise, werden nun in vollem Umfange bestätigt durch die Tabelle VI, in welcher die auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Quoten

Tabelle VI.

Jahr	Einwohner	Auf den Kopf der Bevölkerung entfällt ein: Gesamtwert ℳ	Gebäudewert ℳ	sog. Bodenwert ℳ	Periode	durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des: Gebäudewerts ℳ	Bodenwerts ℳ
1830	267 677	888	825	63			
					1830/50	4,7	2,3
1850	417 665	1028	919	109			
					1850/58	7,9	34,2
1858	458 637	1365	982	383			
					1858/65	34,1	18,6
1865	645 100	1734	1221	513			
					1865/75	32,1	102,5
1875	948 500	3080	1542	1538			
					1875/85	19,6	— 59,2
1885	1 315 287	2684	1738	946			
					1885/95	35,0	24,8
1895	1 678 976	3282	2088	1194			
					1895/98	13,0	— 6,0
1898	1 801 261	3303	2127	1176			
					1875/98	25,4	— 15,7
					1830/98	19,1	16,4

sowohl des Gebäudewertes wie des sog. Bodenwertes seit 1830 nach Angaben des Statistischen Jahrbuchs der Stadt Berlin zusammengestellt sind. Danach ist von 1830 bis 1898 der Gebäudewert pro Kopf jährlich im Durchschnitt um 19 M. gestiegen, der sog. Bodenwert dagegen nur um 16 M.; was aber noch merkwürdiger ist als dieses, ist, daß die wesentliche Steigerung der Kopfquote des Bodenwerts vor das Jahr 1875, namentlich in die 25 Jahre von 1850 bis 1875, fällt, und daß nachher nur das Jahrzehnt von 1885—1895 wieder eine Steigerung aufweist, während im Durchschnitt von 1875—1898 die Quote sogar jährlich pro Kopf um 15,7 M. gesunken ist. Die Kopfquote des Gebäudewerts dagegen zeigt von Anfang bis Ende eine fortwährende Zunahme, namentlich aber seit Ende der fünfziger Jahre; und den gestiegenen Baukosten allein wäre nach diesen Zahlen die Mietssteigerung der letzten Jahrzehnte zuzuschreiben. Vor 1875 freilich war es

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

anders. Bis dahin überwog der Einfluß des Bodenwerts den der Baukosten, aber auch nur in den beiden Spekulationsperioden der fünfziger und siebziger Jahre. Daß in diesen beiden Perioden, namentlich der letzteren, der Bodenwert thatsächlich durch die Spekulation über seinen reellen Wert in die Höhe getrieben wurde, ist nicht zu leugnen (s. Bd. I S. 235). Es fragt sich höchstens, ob nach der spekulativen Hausse die Mieten wieder vollkommen auf ihren normalen Stand herabsanken, oder ob nicht trotz der Baisse die einmal erreichte Höhe der Mieten nachwirkte. Letzteres ist nach Tab. VI allerdings der Fall gewesen, indem die Quote des Bodenwerts niemals wieder auf den Betrag des ersten Jahres 1865 zurücksank.

Nun ist zum Schluß noch eines Umstands zu gedenken, der ebenfalls auf den Bodenpreis steigernd einwirkt, und der, soviel ich weiß, bisher überhaupt niemals beachtet worden ist: Die Baukosten selber sind es, die, während sie selber steigen, auch Veranlassung zur Steigerung des durchschnittlichen Bodenpreises werden. Dieses Moment haben wir in unseren obigen Betrachtungen über den Einfluß der Ausnutzung des Bodens auf seinen Preis ausgeschaltet, indem wir die Baukosten als im Laufe der Jahre konstant ansahen. Es kann aber kein Zweifel sein, daß die gleichzeitige Steigerung der Baukosten den Einfluß der gestiegenen Bodenausnutzung auf den Bodenpreis noch wesentlich verstärkt hat, und vielleicht erklärt sich so jener Rest der Preissteigerung des Bodens, sofern die angeführten Gründe dazu nicht ausreichend erschienen.

Bevor ich auf den Nachweis des Zusammenhanges zwischen Baukosten und Bodenpreis eingehe, sei nochmals die für das Boden- und Wohnungsproblem fundamentale Frage ausführlicher erörtert, wie sich die Baukosten mit der Stockwerkshöhe der Gebäude ändern. Wenn in dieser Frage noch keine Einigkeit erzielt werden konnte, so scheint mir dies zum großen Teil auf begrifflichen Mißverständnissen zu beruhen. Der Baumeister faßt die Frage in der Regel zunächst ganz anders auf, als wie sie hier gemeint ist. Er antwortet auf die Frage, ob die Baukosten mit der Höhe der Gebäude abnehmen, zunächst mit einem Nein, indem er die Baukosten auf den Kubikmeter umbauten Raumes bezieht, einerlei, ob dieser Raum Keller, Wohnraum oder Dachraum ist, und einem nun nachweist, daß etwaige Ersparnisse an der Mauerstärke in den oberen Stockwerken durch Verstärkung der Fundamente und der unteren Tragmauern ausgeglichen werden. Das mag angenähert für alle Bauhöhen richtig sein. Es gilt z. B. auch nach den Kostenberechnungen der Bautaxe von 1755.

Zu ganz anderen Resultaten aber gelangt man, wenn man die Baukosten nicht einfach auf den durch das Gebäude eingeschlossenen Raum ohne

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Unterscheidung des Verwendungszweckes des Raumes bezieht, sondern wenn man zwischen dem eigentlichen Wohnraume und dem zu Wohnzwecken entweder gar nicht oder doch nur in sehr beschränktem Maße verwendbaren Keller- und Dachraum unterscheidet und die Baukosten lediglich auf den Wohnraum bezieht, oder wenn man überall durchschnittlich gleiche Höhe der einzelnen Stockwerke annimmt, einfach auf die dem Raume in diesem Falle proportionale Wohnfläche, wie wir es durchweg gethan haben. Es ergiebt sich dann unzweifelhaft, und zwar einerlei, welche Quelle wir für die Baukostenberechnung benutzen mögen, ob die öffentliche Bautaxe von 1755 oder 1793, ob Kostenanschläge aus dem Jahre 1827[1] oder die von Gustav Müller in seiner Karte zur Berechnung des Bodenwerts in Berlin und Charlottenburg-Westend mitgeteilten Kostenangaben oder endlich die des Deutschen Baukalenders, die ich in der Regel zu Grunde legte, daß bei gleicher Qualität der Gebäude die Kosten für den reinen Wohnraum, d. h. für den Raum, der nach Abzug des Keller- und Dachraums übrig bleibt, mit der

Tab. VII. Baukosten des Quadratmeters Wohnfläche in Mark.

Jahr und Quelle	Bauart	Zahl der Geschosse				
		1	2	3	4	5
1. 1755 Bautaxe . . .	Fachwerk	21	16	14	—	—
2. 1793 Bautaxe . . .	Massivbau	42	32	29	26	—
3. 1793 Bautaxe . . .	Bau für kgl. Rechnung	—	53	44	—	—
4. 1827 nach Müller[1] .	Fachwerk	26—35	20—27	18—23	—	—
5. 1827 nach Müller . .	Massivbau	53—70	40—54	37—49	33—44	—
6. 1827 nach Müller . .	Luxusbau (entspr. dem für kgl. Rechnung)	—	66—71	55—59	—	—
7. Um 1898 n. Müller[2] .	Einfache Bauart	70—90	45—60	37—53	35—53	36—52
8. n. D. Baukalender .	Einfache Bauart	70—100	53—75	47—67	41—60	39—58
9. Um 1898 n. Müller . .	Bessere Bauart	100—140	75—90	63—77	60—68	56—70
10. n. D. Baukalender .	Bessere Bauart	110—150	83—115	72—98	68—89	63—84

[1] Die Angaben verdanke ich Herrn Techniker und Zimmermeister Gustav Müller, Herausgeber der Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin. Sie beruhen auf Aufzeichnungen seines Vaters, Stadtrats und Baumeisters in Berlin.

[2] Aus der Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zahl der Stockwerke recht erheblich abnehmen. Das Verhältnis dieser Abnahme ist dabei im Laufe der Zeiten angenähert dasselbe geblieben, ist also von der absoluten Höhe der Baukosten unabhängig, was sich auch darin zeigt, daß es für die verschiedenen Qualitäten der Gebäude zu derselben Zeit sich nicht wesentlich verschieden stellt. Das möge die umstehende Zusammenstellung aller mir bekannt gewordenen Bautaxen und Baukostenberechnungen beweisen. Es sind darin die Baukosten (in Mark) der verschiedenen Gebäude also durch die Zahl der Geschosse dividiert. Das Verhältnis der Baukosten eines Stockwerk-Quadratmeters ist danach im Durchschnitt für die fünf Häusergrößen:

100 : 73 : 63 : 58 : 56.

Eben weil dieses Verhältnis durch alle Zeiten seit 1755 und für alle Preislagen im wesentlichen dasselbe geblieben ist, so nimmt die Differenz dieser Kosten mit dem Steigen des Preisniveaus zu. Während z. B. im vorigen Jahrhundert die Kostendifferenz zwischen einem Stockwerk-Quadratmeter in einem zwei- und einem dreistöckigen Hause nur 3 M. betrug, ist in der Gegenwart diese Differenz nach dem Baukalender bei einfacher Bauart 6—8 M. und bei besserer Bauart 12—13 M.

Nun geben diese Zahlen vielleicht eine übertriebene Vorstellung von den Unterschieden der Baukosten für die verschiedenen Stockwerkszahlen, weil die Voraussetzung ihrer Berechnung, daß das Dach nicht zu Wohnzwecken verwendbar sei, nicht überall zutrifft, namentlich nicht bei Bauten von einem und zwei Geschossen. Zwar würde die Herrichtung eines Teils des Dachraumes zu Wohnzwecken die Kosten des Baues etwas erhöhen, anscheinend jedoch nicht in dem Maße, daß dadurch der Vorteil der gewonnenen Wohnfläche ausgeglichen würde. So läßt sich, ohne anzunehmen, daß die in Tabelle VII wiedergegebenen Kostenbeträge falsch seien, vielleicht die manchmal aufgestellte Behauptung, daß die Herstellungskosten der Wohnräume mit der Stockwerkzahl nicht oder nicht so stark abnehmen, als es den Anschein habe, bis zu einem gewissen Grade rechtfertigen. Wir werden jedoch sehen, daß dieser Umstand für den Nachweis des Zusammenhangs zwischen Baukosten und Bodenpreisen nicht von entscheidender Bedeutung ist, wenn auch eine starke Differenzierung der Baukosten nach der Stockwerkzahl den Einfluß dieser auf die Bodenpreisbildung ganz erheblich verstärkt.

Bleiben wird daher zunächst bei der Hypothese, daß die Zahlen der Tabelle VII der Wirklichkeit in jeder Hinsicht entsprechen.

Die Grundlage unserer Rechnung ist die Thatsache, daß die Gebäude von verschiedener Stockwerkzahl auf dem Wohnungsmarkt miteinander in Konkurrenz treten, daß dabei die Wohnungsmieten sich so zu stellen tendieren,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

daß für alle eine annähernd gleiche Verzinsung der gesamten Herstellungskosten sich ergiebt, und daß diese Ausgleichung der Verzinsung durch den Bodenpreis bewirkt wird, der eben das bewegliche Element in diesem wirtschaftlichen Prozesse darstellt. Kennen wir also den durchschnittlichen Mietertrag einer Wohnung von bestimmter Größe oder besser den einer als Einheit gewählten Wohnfläche und damit auch den durchschnittlichen Mietertrag eines Hauses von gegebenen Dimensionen, sowie auch dessen Baukosten, so läßt sich durch Kapitalisieren des Mietertrages — natürlich mit Berücksichtigung aller Kosten des Vermietungsunternehmens — und durch Abzug der Baukosten für jede Hausgattung einfach errechnen, wie hoch in jedem Falle der Bodenpreis sein dürfe, damit eine Konkurrenz mit einem bestimmten Hause, für welches der Bodenpreis schon feststeht, noch gerade möglich sei. Dieses bestimmte Haus mit gegebenem Bodenpreis sei das einstöckige, und den Bodenpreis für dieses wollen wir in jedem Falle gleich 1 M. setzen. Statt vom Mietpreis auszugehen, können wir natürlich auch gleich den Herstellungspreis der Einheit der Wohnfläche als gegeben ansehen und nun den Bodenpreis so berechnen, daß jener Herstellungspreis für alle Gebäudekategorien derselbe wird. Diese Berechnung, welche schon in Bd. I S. 214 für eine Baukostenhöhe durchgeführt wurde, ergiebt nun für die 1., 2., 8. und 10. der in Tabelle VII enthaltenen verschiedenen Bauarten und Baukosten folgende Bodenpreise. In der letzten Spalte der Tabelle ist der für alle fünf Gebäudekategorien gleiche Preis von 1 qm Wohnfläche angegeben.

Tabelle VIII. Bodenpreise (Mark).

Bauart	Zahl der Geschosse					Preis von 1 qm Wohnfläche
	1	2	3	4	5	
1. Fachwerk von 1755	1	12	24	—	—	22
2. Massivbau von 1755	1	22	42	68	—	43
3. Einfache Bauart von 1898 . . .	1	38—52	72—102	120—164	160—215	71—101
4. Bessere Bauart von 1898 . . .	1	58—72	117—159	176—248	240—335	111—151

Unter den gemachten Voraussetzungen wäre es hiernach unzweifelhaft, daß der Bodenpreis, bei dem ein Haus von mehreren Stockwerken mit dem einstöckigen noch konkurrieren kann, sich um so höher stellt, je höher das

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Niveau der Baukosten ist. Bei den Baukosten von 1755 konnte ein vierstöckiges Haus mit dem einstöckigen auf billigstem Boden bei einem Bodenpreise von höchstens 68 M. noch konkurrieren, bei den gegenwärtigen hohen Baukosten wäre es, nach der Berechnung, noch möglich bei einem Bodenpreise von 120—164 M. bei einfachen Bauten und bei besseren Bauten sogar noch bei einem Preise von 176—248 M.

Mag diesen Zahlen bezüglich ihrer Höhe auch noch ein hypothetischer Charakter anhaften, im Prinzip beweisen sie unbedingt die Abhängigkeit des Bodenpreises von den Baukosten. Und zwar ist der Zusammenhang der, daß die mehrstöckigen Gebäude um so leichter, d. h. bei um so höheren Bodenpreisen, noch konkurrenzfähig bleiben, je höher die Baukosten für alle Gebäudegattungen sich stellen.

Um aber nun auch den letzten Zweifel zu beseitigen, als ob dieser Zusammenhang nur bei der angenommenen Kostentabelle bestehe, wollen wir nunmehr eine derartige wohnliche Ausnutzung der Gebäude annehmen, daß die niedrigen Gebäudegattungen als die bevorzugten erscheinen. Wir wollen dabei die entschieden übertriebene Annahme machen, daß beim ein- und zweistöckigen Gebäude ohne Kostenerhöhung noch die Hälfte, dagegen beim dreistöckigen noch ein Drittel, beim vierstöckigen ein Viertel und beim fünfstöckigen gar nichts vom Dachraume zu Wohnzwecken verwendbar sei, und den so gewonnenen Wohnraum dem eigentlichen Stockwerksraum vollkommen gleich achten, d. h. wir wollen die gesamten Baukosten der fünf Häuserklassen nicht durch 1, 2, 3, 4, 5 dividieren, um die Baukosten der Wohnfläche zu erhalten, sondern durch $1^1/_2$, $2^1/_2$, $3^1/_3$, $4^1/_4$ und 5. Auf diese Art nähern sich die Herstellungskosten gleicher Wohnflächen bei allen fünf Klassen ganz bedeutend, sie werden teilweise gleich; ja, es kommt vor, daß die für Gebäude mit mehr Stockwerken sich etwas teurer stellen als für solche mit einer um eins geringeren Zahl. Trotzdem ergiebt sich dann noch die folgende, der Tabelle VIII analog gebildete Tabelle IX.

Die Steigerung der Bodenpreise für mehrstöckige Häuser mit den Baukosten erscheint hier nun zwar viel geringer wie nach Tabelle VIII, jedoch immer noch recht beträchtlich. Die Wahrheit liegt ohne Zweifel in der Mitte. Eine Abhängigkeit des Bodenpreises von den Baukosten in der angegebenen Art ist also sicher vorhanden: je höher die Baukosten steigen, desto mehr steigt ihr Einfluß.

Es kommt noch hinzu, daß neben der auf der Konkurrenz der Bauhöhen beruhenden Steigerung der Bodenpreise wahrscheinlich noch eine unmittelbare Platz greift, indem ein teurerer Bau an sich schon einen höheren Bodenpreis deshalb zu tragen vermag und wohl auch in vielen Fällen trägt,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle IX. Bodenpreise (in Mark) bei gleichen Kosten des Quadratmeters Wohnfläche.

Bauart	Zahl der Geschosse					Preis von 1 qm Wohnfläche
	1	2	3	4	5	
1. Fachwerk von 1755	1	4,7	6,8	—	—	14,7
2. Massivbau von 1755	1	7,7	7,5	16,8	—	28,7
3. Einfache Bauart 1898	1	13—18	17—24	36—46	41—46	47—67
4. Bessere Bauart 1898	1	20—22	31—40	44—73	55—83	74—101

weil der Bodenpreis relativ um so weniger ins Gewicht fällt, je höher die gesamten Baukosten sind.

So also steigern die Baukosten nicht nur direkt die Häuserpreise, sondern sie thun es auch noch indirekt dadurch, daß sie die Tendenz haben, wo Miethäuser verschiedener Stockwerkzahl miteinander konkurrieren, die Bodenpreise in den Hochbaugebieten zu erhöhen. Soweit also die Steigerung der Bodenpreise noch nicht hinreichend aus der gesteigerten Ausnutzung des Bodens erklärt erscheinen sollte, würde sie durch dieses neue Moment ihre Erklärung finden. Die Baukosten, die bisher so ganz in allen Erörterungen vernachlässigt wurden, indem man den Bodenpreis allein für alle Mietssteigerungen verantwortlich machte, verdienen also in der Wohnungsfrage in jeder Beziehung aufmerksame Beobachtung. Es ist sicher kein Zufall, daß, solange die Baukosten durch Bautaxen reguliert wurden und besondere Verbote den Bauluxus (Anbringung von Stuck) einschränkten, auch die Bodenpreise sich niedrig hielten.

Aus der Niedrigkeit der Baukosten infolge der größeren Einfachheit der Gebäude erklären sich auch die niedrigen Bodenpreise und Mieten in Belgien und England, falls sie nicht schon einfach in der geringen Ausnutzung des Bodens durch die im Durchschnitt viel kleineren Wohnhäuser ihre Erklärung finden.

Die letztere Begründung würde ausreichen, sofern es sich lediglich um die Bodenpreise handeln würde. Es sind aber zugleich in jenen Ländern die Mieten niedriger, und diese Wirkung würde, nach allem, die Erniedrigung der Bodenpreise durch geringere Bodenausnutzung nicht oder wenigstens nicht notwendig haben. Beide Erscheinungen zusammen lassen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich daher nur durch die billigere Bauweise erklären, die in jenen Ländern im allgemeinen, aber namentlich bei den einfachsten Arbeiterhäusern üblich ist.

Das kleine Einfamilienhaus bildet überall historisch den Ausgangspunkt, und wir können die Frage deshalb auch historisch folgendermaßen formulieren: Wie kam es, daß in gewissen Ländern der Hochbau den Sieg davontrug, während in anderen das Einfamilienhaus sich bis heute behauptete und höchstens das kleine Miethaus neben ihm einigen Raum gewann?

Die gewöhnliche Erklärung, daß die Bodenspekulation es sei, die den Bodenpreis in die Höhe getrieben habe, und daß in jenen Ländern die Spekulation wegen hoher Umsatzsteuern oder besonderer Bodenbesitzverhältnisse nicht habe aufkommen können, befriedigt nicht. Die Spekulation vermag nicht autonom die Preise zu diktieren. Zunächst steht der Haussepartei der Bodenbesitzer und Bodenspekulanten doch immer die Baissepartei der Bauspekulanten gegenüber, die sicherlich doch an hohen Bodenpreisen kein Interesse haben, wenn ihnen auch bei zu hoch bezahltem Boden immer noch der Ausweg bliebe, durch Anwendung der Mietschraube den überzahlten Boden nachträglich rentabel zu machen. Dann haben hohe Umsatzsteuern oder sonstige Erschwerungen des Besitzwechsels von Wertobjekten sich noch nie als unüberwindliche Hindernisse für Spekulanten erwiesen. Die Effektenspekulation an der Londoner Börse z. B. leidet nicht unter den nach unseren Begriffen exorbitanten Provisionen der dortigen Broker. Und Leute, die zum Spekulieren in Bodenwerten geneigt wären, giebt es sicher in Belgien und England nicht weniger als in Berlin.

Jede Spekulation bedarf einer positiven Grundlage, die der Preisbildung einen Rückhalt giebt. Ohne Luftwiderstand ist kein Fliegen und ohne wirtschaftlich begründete Unterlagen ist kein Spekulieren möglich. Wohl kann zeitweilig die Spekulation sich sprungartig über diese Unterlage erheben. Das geschieht in jenen Zeiten, welche wir als Spekulationsepochen im hervorragenden Sinne bezeichnen, wie wir sie in den siebziger Jahren und, wenn nicht alle Statistik täuscht, nach Tabelle II in geringerem Maße auch in der Periode von 1850—1858 hatten. Immer fällt sie aber dann nachher wieder auf ihre natürliche Unterlage zurück. Die letzte starke Bodenwertsteigerung in den Berliner Vororten, in Charlottenburg seit 1882, in den übrigen Vororten etwas später einsetzend, ist anderer Art. Sie beruht nicht auf Spekulation *in diesem Sinne* und hat daher einen Rückfall auch nicht zu befürchten. Sie beruht einfach auf der wirtschaftlich durchaus richtigen Berechnung, daß in Berlin und Umgegend der Hochbau, selbst bei sehr hohen Bodenpreisen, die Konkurrenz mit dem noch vorhandenen Klein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bau aufnehmen könne, ohne die bestehenden Mieten zu steigern, und daß er es konnte, beruhte auf den relativ hohen Baukosten der Einfamilienhäuser und sonstigen Kleinbauten, die den Maßstab der Berechnung liefern.

Dieselbe Berechnung aber führt in Belgien und England wegen der dort herrschenden niedrigen Baukosten des Kleinbaues zu ganz anderen Resultaten, und das ist der wahre und einzig mögliche Erklärungsgrund, weshalb dort die Hochbauspekulation keinen rechten Fuß fassen konnte. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Hochbaues ist dort thatsächlich eine viel geringere als bei uns. Hinzu kam natürlich, daß auch die Wohnsitte dem Hochbau widerstrebte. Die Sitte *allein* aber hätte sich niemals stark genug erwiesen, der Spekulation Widerstand zu leisten, wie zahlreiche Beispiele beweisen.

Immerhin darf auch der Einfluß der Wohnsitte dabei keineswegs unterschätzt werden. Insbesondere sei noch ausdrücklich bemerkt, daß alle nachgewiesenen Beziehungen zur notwendigen Voraussetzung die *gewerbsmäßige Vermietung* der Häuser haben. Nur die dadurch jederzeit in Geldeswert sich ausdrückende Erhöhung des Ertrages der Häuser hat auf den Bodenwert den erwähnten Einfluß. Ein nur vom Eigentümer bewohntes Haus mag ein-, zwei- oder dreistöckig sein, — auf den Bodenwert wird das kaum zurückwirken, denn hier ist es unmöglich, dem Eigentümer nachzurechnen, wieviel ein jedes weitere Stockwerk ihm wert ist; für ihn bedeutet die Hinzufügung eines Stockwerkes vielleicht nur eine dira necessitas und die erwachsenen Mehrkosten eher einen Verlust wie einen Gewinn. Für den Vermieter eines gleichen Hauses dagegen ist jede Vermehrung des Wohnraumes mit einer Erhöhung des Mietertrages verbunden. Nur eine derartige gewerbsmäßige Bodenausnutzung also kommt im erhöhten Bodenwert zum Ausdruck.

Ferner hat die herrschende Wohnsitte auch dadurch auf die Rentabilität der höheren Stockwerkbauten Einfluß, als natürlich dort, wo sie noch nicht eingebürgert sind, eine Abneigung der Bevölkerung besteht, in den höchsten Stockwerken zu wohnen, und so die Mietpreise dieser gedrückt werden. Ich wies schon bei einer anderen Gelegenheit (Bd. I S. 217 f.) darauf hin, daß dadurch die Rentabilität der höheren Stockwerke in Zweifel gestellt werde, und zwar ist dies um so mehr der Fall, je niedriger die Bodenpreise sind. Auf sehr teurem Boden rentieren sich die stockwerkreichsten Bauten, weil hier jedes weitere Stockwerk einen wesentlichen Teil des Bodenwerts mit tragen hilft.

Es bleibt uns also, um die Kette des Beweises zu schließen, nur noch übrig, nachzuweisen, daß in *Belgien* und *England* thatsächlich die Bau-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kosten für die Kleinbauten niedriger sind als bei uns. Leider steht mir im Augenblick kein hinreichendes Material zur Verfügung, um diesen Beweis exakt zu führen. Um die Baukosten hat man sich ja leider bisher recht wenig gekümmert. Ich kann mich daher nur auf eigne Beobachtungen und wenige Zeugnisse berufen, die jedoch, wie mir scheint, zum Beweise hinreichen.

Die primitive Bauart der Arbeiterhäuser in den belgischen Arbeitervororten — ich nenne Hoboken bei Antwerpen — fällt jedem Besucher sofort auf. Ein Haus gleicht dem anderen. Vorplatz oder Windfang gelten als überflüssiger Luxus. Von der Straße tritt man unmittelbar in das Wohnzimmer. Die Fußböden bestehen aus Fließen. Von einem Keller ist keine Rede. In Charleroi sah ich Feuerstellen zum Kochen vor den Häusern.

Denselben einfachen Charakter hatten auch die in Paris 1900 im Park von Vincennes ausgestellten belgischen Musterwohnhäuser. Sie waren von allen ausgestellten Arbeiterhäusern weitaus die billigsten, obwohl natürlich etwas hübscher ausgestattet, als das wirkliche belgische Arbeiterhaus im Durchschnitt sein wird. Ein mich begleitendes Vorstandsmitglied einer ostdeutschen Baugenossenschaft, also aus einer in Bezug auf Wohnungsverhältnisse minder anspruchsvollen Gegend Deutschlands, erklärte die belgischen Musterwohnhäuser für in Deutschland unmöglich. Allerdings, der deutsche Arbeiter, dem man bei uns häufig seine zu große Bedürfnislosigkeit vorwirft, ist sehr viel anspruchsvoller als der belgische, und er ist es, so merkwürdig es klingen mag, meines Erachtens zum Teil geworden durch die Mietkaserne, indem er den äußeren, wenn auch noch so fragwürdigen Komfort, an welche sie ihn gewöhnt hat, jetzt überall auch im Einzelwohnhaus verlangt. Daher kommt es wohl auch, daß er, wie es scheint, die Mietkaserne vorzieht (s. Bd. I S. 218), selbst wenn sie höhere Mieten verlangt.

Für englische Arbeiterwohnungsverhältnisse ist mir nur das Zeugnis eines deutschen, nach Newcastle verzogenen Bergarbeiters[1] zur Hand, der mit offenbarer Vorliebe für dortige Verhältnisse über sie berichtet. Er spricht zunächst von den Koloniehäusern der Gruben. Sie machen von außen einen sehr ärmlichen Eindruck. Der Engländer lege auf äußerlich schöne Bauten kein Gewicht. In Deutschland sähen die Koloniehäuser äußerlich immer sehr schön im Vergleich zu den englischen aus. Er meint jedoch, daß das Innere der englischen Arbeiterhäuser bequem und praktisch sei, wenn man sich dort einzurichten wisse. Nur den Keller vermißt er. Man kann hier

[1] Ernst Dückerhoff, Wie der englische Arbeiter lebt. Dresden (Böhmert) 1898 S. 12, 16, 20.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nichts aufbewahren. Auch in den Arbeiterwohnungen in Newcastle selbst gäbe es nirgends Keller noch „Stall". Dafür fehlt es nicht an gewissen Bequemlichkeiten, die mit wenig Kosten sich herstellen lassen. Die Hauptgegenstände sind in die Stuben eingebaut, so daß man viele Möbel weder brauche noch auch unterbringen könne. Zu beiden Seiten des Schornsteins, der die Mitte der Wand einnehme, entstünden je eine Nische, die, mit Thür versehen, als Kleider- und Küchenschrank dienen. Die Öfen sind in die Wand eingemauert. — Das normale Arbeiterwohnhaus enthält zwei Wohnungen übereinander, die vollständig voneinander getrennt sind. Die Treppe zur oberen Wohnung ist einschließlich Innenmauer nur 1 Yard (0,914 m) breit. Jede Wohnung hat zwei Zimmer, von denen im Erdgeschoß das vordere wegen der Treppe 4 zu 5, das hintere 5 zu 5 Yard groß ist; außerdem ist in einem schmalen Anbau eine Waschküche von $2^1/_2$ zu 3 Yard Größe vorhanden. Kohlenbehältnis und gemeinsamer Abort für beide Wohnungen befinden sich auf dem Hofe. Hausflur hat die untere Wohnung nicht, die obere ein kleines Flurzimmer über der Treppe[1].

Derartige einfache, ohne jeden Schmuck und unter sorgfältiger Vermeidung aller überflüssigen Aufwendungen gebaute Häuser können natürlich nicht viel kosten. Die Arbeitslöhne sind für Bauarbeiter in England kaum höher wie bei uns[2], die Materialien vermutlich billiger.

Könnte und wollte man in unseren Städten ebenso einfach und billig Arbeiterwohnungen bauen, dann würde dadurch der Konkurrenzfähigkeit der Mietkaserne stark Abbruch gethan und damit das übermäßige Steigen der Bodenpreise verhindert[3]. Statt dessen überbieten sich, in bester Absicht natürlich, Genossenschaften, Gesellschaften, Kommunen und Private in der möglichst vollkommenen äußeren und inneren Ausstattung der Kleinbauten für Arbeiter, erleichtern so der Mietkaserne die Konkurrenz, die ihrerseits mit wirtschaftlicher Notwendigkeit die Bodenpreise in die Höhe treibt, und beklagen sich dann über die Geister, die sie selbst gerufen. Statt den Baukosten, als dem eigentlichen festen Bestande, der Substanz der Herstellungs-

[1] Eine solche Wohnung kostet 5 s 6 d die Woche (ca. 285 Mk. pro Jahr).

[2] Nach der Erhebung der Commission of Labour betrug 1892 der Wochenlohn eines Maurers in Dublin 25—28 s, in Limerick 24—28, in Carlow 24, in Cork 5 s 6 d pro Zehnstundentag. In London allerdings 9 d die Stunde. Die Berliner Bauarbeitslöhne finden sich bei Hirschberg, Die sociale Lage der arbeitenden Klassen in Berlin.

[3] Man wolle mir hier keinen Widerspruch mit dem Resultat meines ersten Referates vorwerfen, das in einer bedingten Empfehlung des Hochbaues gipfelte. Alles hängt von der Möglichkeit einer Verminderung der Baukosten ab. Ist sie, wie ich fürchte, unmöglich, dann bleibt allerdings die Mietkaserne das ultimum refugium.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kosten eines Hauses, wird dann dem durchaus accidentiellen, sekundären Bestandteil, dem Bodenpreise, alle Schuld an hohen Häuserpreisen und hohen Mieten zugeschrieben.

Damit soll natürlich dem Bodenpreis keineswegs alle Bedeutung abgesprochen werden. Aber auch hier gilt der Satz, daß der Kleinbau den Ausgangspunkt der Betrachtung bilden muß, und es sind also nicht die hohen Preise des Bodens in den Hochbaugebieten, die so ganz die Aufmerksamkeit absorbieren und Entrüstung erregen, die eigentlich entscheidenden, sondern der Preis in den Gebieten, wo noch niedrig gebaut werden kann und wird. Betragen hier die Preise 10 M. für den Quadratmeter, dann ist der Sieg der Mietkasernen schon entschieden, denn genau so wie die hohen Baukosten des kleinen Wohnhauses diesem die Konkurrenz erleichtern, thun es auch die hohen Bodenpreise beim Kleinbau, mögen sie auch relativ niedrig erscheinen. Darauf wurde schon in meinem ersten Referate (S. 212 f.) hingewiesen. Nichts ist daher verkehrter wie die Ansicht[1], daß bei Kleinbauten ein Bodenpreis von 10—15 M. noch annehmbar sei, während man bei Hochbauten einen Bodenpreis von 70 M. schon exorbitant findet. Gerade der niedrigste Preis des am wenigsten ausgenützten Bodens ist es, der über die übrigen Bodenarten entscheidet. Kostet der billigste Boden schon 14 M., dann ergiebt ein einfaches Rechenexempel, daß für den fünfstöckigen Bau ein Bodenpreis von allermindestens 85—90 M. noch konkurrenzfähig ist, und ein Bauunternehmer, der den Boden also für 70 M. ersteht, macht dabei noch ein gutes Geschäft, ohne irgendwelcher Mietsteigerungen zu bedürfen. Das gilt für einfache Bauweise bei vorsichtigster Berechnung, nach dem auf S. 22 angewandten Schema. Ist eine bessere Bauweise üblich, oder sind aus anderen Gründen die Baukosten hoch, dann kann er ohne Schaden noch erheblich mehr bieten.

Soll ich daher am Schluß dieser Untersuchung mein Resultat schlagwortartig zusammenfassen, so kann es, soll — unter Anerkennung der Bedeutung auch der anderen Faktoren — die Hauptsache hervorgehoben werden, nur lauten: Die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage.

[1] Der Meinung scheint auch Eberstadt zu sein (Schmollers Jahrbuch XVII S. 1195), wenn er 200 Mk. für die Quadratrute ganz allgemein als einen gesunden Baustellenpreis bezeichnet und ebenso allgemein 2000 Mk. als einen zu hohen.

Pierer'sche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57342-4 | Generated on 2025-07-27 10:20:12
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/