

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

15369

L. inw.

Praktische  
Wohnungsfürsorge  
im Gemeindeverband



B. 99 157

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000300141





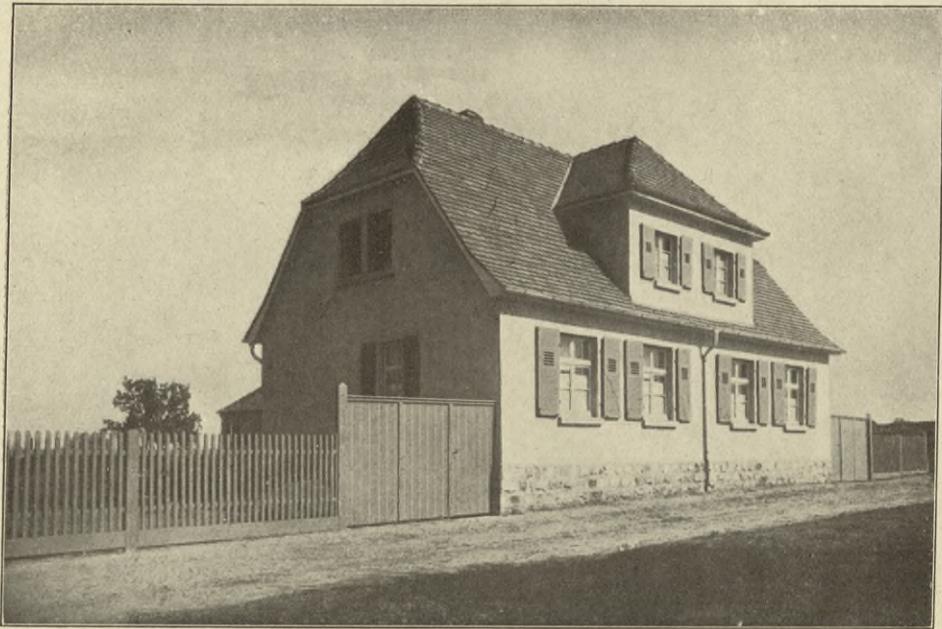
**Praktische Wohnungsfürsorge  
im Gemeindeverband.**



/ 32202 /

Veröffentlichung der Gesellschaft für Heimkultur, Wiesbaden.

B 9 a 157



Architekt Großh. Saurat H. Heyer, Worms.

Doppelhaus in Mörstadt.

**D**em Großherzoglichen Kreisdirektor des Kreises Worms

**Herrn Geh. Regierungsrat Dr. Kayser**

als Gründer des Kreisbauvereins und Förderer der sozialen  
Fürsorge in den Landgemeinden des Kreises Worms gewidmet

**von den Verfassern.**

1022

# Praktische Wohnungsfürsorge im Gemeindeverband.

Ein neuer Weg zur Wohnungsbeschaffung für Minderbemittelte und Errichtung von Kriegerheimstätten in ländlichen Bezirken, dargestellt auf Grund praktischer Erfahrungen im Kreise Worms. Mit allen Anleitungen und Unterlagen für die Gründung und erfolgreiche Betätigung solcher Gemeindeverbände, erprobten Satzungen, Verträgen usw., sowie einem technischen Teil mit 60 Bildertafeln, Berechnungen und photograph. Kunstbeilagen

Auf Anregung der Gesellschaft für Heimkultur herausgegeben

von

Großherzogl. Baurat

**H. Heyer**

und Kreisrechnungsrevisor

**F. Geisler**



Heimkultur-Verlags-Gesellschaft m. b. H., Wiesbaden.

1322021  
B 9 a . 157

III 15369

**Inhalts-Übersicht.**

I. Teil.	
Zum Geleit . . . . .	Seite 5
Die praktische Wohnungsfürsorge . . . . .	" 7
Der gemeinnützige Bauverein . . . . .	" 10
a) Die Satzungen des Verbandes . . . . .	" 14
b) Gründungs-Verhandlungen mit den Gemeinden . . . . .	" 17
c) Kapitalbeschaffung . . . . .	" 19
d) Darlehensvertrag . . . . .	" 21
e) Beschaffung von Gelände . . . . .	" 22
f) Gang der Verhandlungen bei Aufstellung der Pläne, Ver- anschlagung und Erbauung der Häuser . . . . .	" 23
g) Verkauf der Anwesen . . . . .	" 24
1) Der Kaufvertrag . . . . .	" 24
2) Der Bauvertrag . . . . .	" 28
h) Stempelpflicht der Verträge . . . . .	" 29
i) Zuwachsteuer . . . . .	" 31
k) Steuerpflicht des Verbandes . . . . .	" 31
l) Reichs-Kohlensteuergesetz . . . . .	" 33
m) Abnahme, Überlieferung und Abrechnung der Bauten . . . . .	" 33
n) Bauliche Tätigkeit des Verbandes im einzelnen . . . . .	" 34
1) Neubauten zur Veräußerung in Eigentum . . . . .	" 34
2) Neubauten zur Vermietung . . . . .	" 35
3) Wiederherstellung bestehender Gebäude . . . . .	" 35
4) Beleihung bestehender Gebäude . . . . .	" 37
o) Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege . . . . .	" 37
p) Geschäftsführung und Bilanz . . . . .	" 42
Kriegerheimstätten . . . . .	" 44
Nachwort . . . . .	" 47
Anlagen. (Beispiele der Satzungen, Protokolle, Gesuche, Verträge und Bilanz) . . . . .	" 49
II. Technischer Teil.	
Der Kleinhausbau usw. Bildertafeln 1—60 . . . . .	" 89

Alle Rechte vorbehalten.  
Druck von Joh. Scherz in Offenbach a. M.

Akc. Nr. 1637/49

## Zum Geleit!

Nach den während der Kriegsjahre auf dem Gebiet des Wohnungsbaues gemachten Erfahrungen und Feststellungen besteht sowohl in den Städten wie auch in den ländlichen Bezirken ein bedenklicher Mangel an mittleren und besonders an kleinen Wohnungen, der sich nach Friedensschluß zweifellos in erhöhtem Maße geltend machen wird. In voller Würdigung der Bedeutung der Wohnungsfrage sind die zuständigen Reichs- und Staatsstellen mit gesetzgeberischen Maßnahmen und Vorkehrungen aller Art zum Zwecke der Vorbeugung und Behebung dieses Wohnungsmangels beschäftigt. Baugenossenschaften und Bauvereine, sowie Städte und Großindustrielle treffen allenthalben Vorbereitungen, damit nach Beseitigung des Arbeiter- und Baumaterialmangels die Bautätigkeit mit Eintritt günstiger Verhältnisse sofort einsetzen kann. Neue Vereine, die sich insbesondere die Schaffung von Wohnungen für die heimkehrenden Krieger und die Kriegerwitwen zur Aufgabe gesetzt haben, sind in letzter Zeit ins Leben gerufen worden und entfalten nach jeder Richtung hin eine rege Tätigkeit.

Diesen Bestrebungen ist der Erfolg nicht versagt geblieben: In allen Volksschichten hat sich heute die Ueberzeugung Bahn gebrochen, daß der Kleinwohnungsbau zu den Aufgaben zählt, die im Interesse einer gesunden Volksentwicklung einer raschen Lösung entgegengeführt werden müssen. An das Reich und die Bundesstaaten werden nach Friedensschluß auf allen Gebieten der Staatsfürsorge gewaltige Aufgaben finanzieller Natur herantreten. In Fachkreisen ist man deshalb zweifelhaft geworden, ob sich die im Laufe des Krieges zutage getretenen Bestrebungen, welche auf Bereitstellung umfassender Geldmittel des Reiches für den Kleinwohnungsbau abzielen, noch in vollem Umfang in die Tat umsetzen lassen. Man neigt mehr und mehr wieder der Auffassung zu, daß, sofern nicht leistungsfähige Baugenossenschaften, Vereine oder industrielle Betriebe den Bau von Kleinwohnungen übernehmen, für die nächste Zukunft die Gemeinden, gegebenenfalls mit Unterstützung des Reiches, als die berufenen Träger auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues und der Wohnungsfürsorge auftreten müssen.

In nachstehenden Ausführungen soll nun ein neuer Weg gezeigt werden, mit Hilfe dessen Gemeinden diese Aufgaben gemeinsam erfüllen können. Der Bearbeitung lag die Absicht zugrunde, die praktischen Erfahrungen,

die im Kreis Worms von dem „Gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms“ bei dem Kleinwohnungsbau auf kommunaler Grundlage gemacht worden sind, der Allgemeinheit zugänglich zu machen, die Gemeinde-, Kreis- und Bezirksverwaltungen zur Gründung solcher Verbände anzuregen und ihnen weiterhin an der Hand von Tatsachen das hierzu erforderliche Material zur Verfügung zu stellen.

Mögen diese Anregungen auf fruchtbaren Boden fallen und möge dies Buch mit dazu beitragen, daß die schwierigen Fragen der Wohnungsbeschaffung für die minderbemittelte Bevölkerung auf dem Lande im Interesse des deutschen Volkes einer glücklichen Lösung entgegengeführt werden.

W o r m s , im Januar 1918.

Die Verfasser.

# I.

## Die praktische Wohnungsfürsorge.

Einer der wichtigsten Abschnitte auf dem Gebiete der großen sozialen Aufgaben ist die Wohnungsfrage, deren hohe Bedeutung für die Gesundheit und Wohlfahrt unseres Volkes jetzt allgemein anerkannt und gewürdigt wird. Im besonderen sind es die Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten in Stadt und Land, die den Gegenstand ernstester Bestrebungen bilden und deren nachhaltige Besserung von führenden Männern auf allen Gebieten der Wissenschaft, von Regierungen und Parlamenten, sowie von kommunalen Verbänden und industriellen Unternehmungen angestrebt wird. Man war sich im Laufe der Zeiten bewußt geworden, welche hohe Werte in wirtschaftlicher, gesundheitlicher und sittlicher Beziehung für die Zukunft unseres Volkes auf dem Spiele stehen und daß alle Maßnahmen zur Besserung und zur Verhütung weiterer Schäden an Leib und Seele des Volkes auf die Beschaffung gesunder, preiswerter Kleinwohnungen hinauslaufen müssen.

Und jetzt zwingen uns die unermesslichen Menschenverluste des Krieges zur tatkräftigen Förderung der Wohnungsfürsorge im Interesse einer gesunden Volksentwicklung. Es gilt der drohenden Wohnungsnot nach Friedensschluß vorzubeugen und dafür zu sorgen, daß der vermehrte Bedarf an Kleinwohnungen unter allen Umständen gedeckt wird.

Durch den Stillstand der baulichen Tätigkeit während der langen Kriegszeit wird sich der Mangel an solchen Wohnungen an sich schon geltend machen. Es kommt hinzu, daß für die große Zahl derjenigen, die bereits kriegsgetraut sind oder nach dem Krieg eine Familie gründen wollen, Wohngelegenheiten geschaffen werden müssen, daß weiterhin, verursacht durch die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage oder den Tod des Ernährers, größere Wohnungen aufgegeben und kleinere begehrt werden und daß zudem mit einer starken Abwanderung auf das Land gerechnet werden muß.

Dieser bedeutungsvollen nationalen Aufgabe dienen die Bestrebungen des Hauptausschusses zur Errichtung von Kriegerheimstätten, die dahin zielen, durch Reichsdarlehen den Bau von Heimstätten zu fördern und Rechtsgrundlagen zu schaffen, die solche Heimstätten ihrem Zweck dauernd erhalten. Bereits haben sich unter des bekannten Volkswirtschaftlers A. D a m a s c h e zielbewußter Führung weit über 3000 Verbände und Körperschaften dem Hauptausschusse angeschlossen und damit das hohe Interesse bekundet, das das ganze deutsche

Vaterland an der Verwirklichung dieser Ziele nimmt. In den einzelnen Bundesstaaten sind unter Leitung der Regierungen Landesvereine zur Erbauung von Kriegerheimstätten ins Leben gerufen worden, während der Reichstag in seiner Sitzung vom 24. Mai 1916 im vollen Einklang mit der Volksstimmung die verbündeten Regierungen um die Vorlage eines Kriegerheimstättengesetzes ersucht hat. Durch den Erlaß des Gesetzes über Kapitalabfindung vom 3. Juli 1916, das die Beschaffung der Mittel zur Erbauung von Eigenhäusern für Kriegsbeschädigte und Kriegerwitwen außerordentlich erleichtert, hat der Reichstag einen weiteren wichtigen Schritt zur Lösung der Wohnungsfrage getan, so daß zu hoffen ist, daß in den kommenden Friedensjahren die erstrebten Ziele verwirklicht werden.

Nach Beendigung des Weltkrieges wird wohl die Erstellung von Wohnungen für Kriegsteilnehmer und Kriegerwitwen bei dem großen Verständnis, das die Bewegung bei der Gesamtheit des Volkes gefunden hat, den breitesten Raum in der Wohnungsfürsorge einnehmen. Unter keinen Umständen kann und darf aber dabei die fürsorgerische Tätigkeit für die übrigen Familien, die in ungesunden, überfüllten und sittengefährdenden Wohnungen leben, in den Hintergrund treten. Beide Bestrebungen sind nicht von einander zu trennen und müssen im Rahmen der allgemeinen Wohnungsfürsorge unter ganz besonderer Berücksichtigung kinderreicher Familien gemeinsam durchgeführt werden.

Die praktische Durchführung dieser Aufgabe wird, wie auch seither schon, in erster Linie den Organisationen und Verbänden auf gemeinnütziger Grundlage, ferner den Städten und den Inhabern industrieller Großbetriebe zufallen. Zu diesem Zwecke müssen die vorhandenen Organisationen bedeutend vermehrt werden. Der Augenblick ist günstig. Die durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse haben die Grundlagen hierzu gelegt und den Gedanken der Wohnungsfürsorge auf eine breite Basis gestellt. In dem gesamten Volke wurzelt heute die Ueberzeugung, daß die Lösung dieser Aufgabe Pflicht der Allgemeinheit ist und zwar nicht nur im Gefühl des Dankes seinen Kriegern gegenüber, sondern auch in der Erkenntnis, daß die Durchführung der Bestrebungen im gemeinsamen Volksinteresse liegt.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Errichtung gemeinnütziger Baugenossenschaften, Baugesellschaften usw. in Städten und Gegenden mit überwiegend industrieller Bevölkerung leichter ist, als in rein ländlichen Bezirken. Und doch sind derartige Genossenschaften gerade jetzt für das Land von außerordentlicher Bedeutung, da nach dem Kriege mit Sicherheit eine erhöhte Nachfrage nach Ansiedelungsgelegenheiten auf dem Lande zu erwarten ist. Auch die Behörden werden auf die Rückverpflanzung vom Lande stammender Familien und deren Sesshaftmachung auf dem Lande ihr besonderes Augenmerk richten müssen, um der Landwirtschaft wieder die notwendigen Arbeitskräfte zuzuführen. Daß für das Land eine durchgreifende Wohnungsfürsorge

nicht minder notwendig ist, wie in der Stadt, ist eine heute nicht mehr bestrittene Tatsache. Hier muß besonders der Mangel an gesunden Kleinwohnungen und die zum Teil in baulicher und gesundheitlicher Beziehung recht schlechte Beschaffenheit der vorhandenen Wohnungen bekämpft werden. Diese Tatsachen in Verbindung mit der Absicht, für das Land sesshafte Arbeiter zu gewinnen, sowie der Abwanderung von Arbeitern aus ländlichen Bezirken zu steuern und durch Erstellung neuer, billiger und gesunder Kleinwohnungen praktische Wohnungsfürsorge zu üben, haben den Großh. Kreisdirektor des Kreises Worms, Herrn Geheimen Regierungsrat Dr. Kayser, schon im Jahre 1912 veranlaßt, einen alle 39 Landgemeinden des Kreises Worms umfassenden Zweckverband, den „Gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms“,<sup>1)</sup> ins Leben zu rufen. Damit ist ein ganz neuer Weg der Wohnungsbeschaffung in Landgemeinden eröffnet worden, der zur Gesundung der ländlichen Wohnungsverhältnisse im Reiche führen wird und deshalb auch hier der Allgemeinheit leichtverständlich dargestellt ist.



---

<sup>1)</sup> Der Kreis Worms besteht aus der Stadt Worms mit rund 47 000 Einwohnern und aus 39 Landgemeinden, die rund 46 000 Seelen zählen. Die Einwohnerzahl der einzelnen Landgemeinden ist sehr verschieden; 7 derselben haben weniger als 500 Einwohner; bei 15 Gemeinden schwankt die Einwohnerzahl zwischen 500 bis 1000, 1000 bis 2000 Seelen zählen 12 Gemeinden, mit einer Seelenzahl von 2000 bis 3000 gibt es deren 4, eine Gemeinde hat rund 4000 Einwohner. — In den kleineren Orten treibt die Bevölkerung vorwiegend Landwirtschaft. In einer großen Anzahl von Gemeinden sind neben landwirtschaftlicher Bevölkerung auch sehr viele Fabrikarbeiter ansässig. Es sind dies einmal diejenigen Landgemeinden, in denen sich industrielle Betriebe befinden (12), ferner jene, in denen die in Wormser Fabriken beschäftigten Arbeiter sich niedergelassen haben (9) oder von Industriellen angesiedelt worden sind.

## Der gemeinnützige Bauverein.

Das Großherzogtum Hessen ist bereits im Jahre 1893 durch Erlass des Gesetzes über die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen auf dem Gebiete des Wohnungswesens hervorgetreten. Dieses Gesetz erwartete seine Erfolge von polizeilichen Maßnahmen gegen gesundheitschädliche oder sittengefährdende Mietwohnungen und Schlafstellen, gab aber nicht die Möglichkeit, für die aus gesundheitlichen, sozialen und sittlichen Gründen als unbrauchbar bezeichneten Wohnungen Ersatz zu schaffen. Die Möglichkeit hierzu brachte erst das Gesetz von 1902 über die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte, das die Gemeinden als die verantwortlichen Träger auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge bezeichnet, weil die Wohnungsfrage lediglich nach den örtlichen Verhältnissen mit Erfolg gelöst werden könne. Die Gemeinden haben hiernach im Bedürfnisfalle die Erbauung von Wohnungen auf gemeinnütziger Grundlage zu betreiben, indem sie entweder den Bau in eigener Regie selbst übernehmen oder die Ausführung gemeinnützigen Baugenossenschaften oder sonstigen rechtsfähigen Bauvereinen gemeinnütziger Natur überlassen, diesen die nötigen Geldmittel zu billigem Zinsfuß beschaffen und ihnen sonstige Vergünstigungen gewähren, z. B. Uebernahme von Anteilscheinen, Erleichterungen bei der Verzinsung und Tilgung der aufgenommenen Baudarlehen, Ueberlassung von Baugelände zu billigem Preise oder in Erbbaurecht usw.<sup>1)</sup>

Die im Oktober 1908 für den Kreis Worms errichtete Kreiswohnungsinspektion stellte in den Landgemeinden des Kreises bei Besichtigung der anzeigepflichtigen Mietwohnungen und Schlafstellen einen erheblichen Mangel an Kleinwohnungen und vielfach auch das Vorhandensein solcher Wohnungen fest, die Gesundheit und Sitten der Bewohner gefährden. Die Beanstandungen bezogen sich hauptsächlich auf Ueberfüllung, auf Feuchtigkeit und ungenügende Belichtung einzelner Räume, auf Mängel an den Abortanlagen, das Fehlen der Unterkellerung sowie auf verschiedene bauliche Schäden an Decken, Wänden, Fußböden usw. Die Gefahren, die überfüllte, feuchte und schlecht belichtete Wohn- und Schlafräume für die Gesundheit und die Sittlichkeit der Bewoh-

<sup>1)</sup> Ausführungsanweisung zum Gesetz über die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte vom 24. Februar 1903 C II und VII. — Amtliche Handausgabe über Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge nach der hessischen Gesetzgebung, Seite 48.

ner mit sich bringen, sind zu bekannt, als daß sie einer weiteren Erörterung bedürften. Es sei nur kurz darauf hingewiesen, daß überfüllte Wohnungen die Brutstätten der Tuberkulose sind, daß das enge Zusammenleben das sittliche Gefühl der Bewohner und vor allem der Kinder gefährdet, daß feuchte Wohnungen die Entstehung von Krankheiten aller Art verursachen und in schlecht lüftbaren und ungenügend belichteten Räumen die Gefahr einer Ansteckung in erhöhtem Maße vorliegt. Die gleichen Uebelstände sind wohl in jeder Stadt- oder Landgemeinde vorhanden, sodas diese Ausführungen auf die allgemeinen Wohnungsverhältnisse bezogen werden können.

Zur Beseitigung des Wohnungsmangels versuchte die Kreisverwaltung zunächst die Gründung von gemeinnützigen Baugesellschaften in den größeren Landgemeinden des Kreises. Ihre Bemühungen hatten insofern nur geringen Erfolg, als es nur in einer Gemeinde mit etwa 3000 Seelen gelang, eine Baugesellschaft ins Leben zu rufen. Aber auch in diesem Falle wäre die Gründung nicht gelungen, wenn nicht ein in der Gemeinde ansässiger industrieller Großbetrieb aus eigenem Interesse die Gründung unterstützt hätte. Von Dauer war indessen der Bestand dieser Baugesellschaft nicht. Nachdem sie einige Häuser, vorwiegend für Beamte und Arbeiter des industriellen Betriebes erbaut hatte, mußte sie ihre Tätigkeit einstellen.

In allen übrigen Gemeinden ließen die Mannigfaltigkeit der Interessen der beteiligten Bevölkerungskreise, die Schwierigkeiten in bezug auf die Verwaltung, die Beschaffung der Geldmittel, insbesondere der zweiten Hypotheken, die Furcht vor geldlichen Verlusten und nicht zuletzt der Mangel einer ständigen technischen Leitung die aufgenommenen Verhandlungen — wie allerwärts im Reiche — zu einem ersprießlichen Ergebnis nicht kommen. Da bei der Kreisverwaltung auch kein Zweifel bestand, daß der Versuch, die einzelnen meist nur mittelgroßen Gemeinden zur Erstellung von Kleinwohnungen in eigener Regie zu veranlassen, zu keinem Ergebnis führen würde, mußte sie, wenn nicht der Erfolg der ganzen Wohnungsfürsorge in Frage gestellt werden sollte, dem Wohnungsmangel in anderer Weise abzuhelpen versuchen.

Da dieser Mangel in allen Gemeinden feststand, war man sich von vornherein darüber klar, daß auch alle Gemeinden, einschließlich der kleinsten, in die Wohnungsfürsorge einbezogen werden mußten. Dieses Ziel konnte dadurch erreicht werden, daß entweder der Kreis als solcher den Kleinwohnungsbau übernahm oder daß die Gemeinden des Kreises zu diesem Zweck zu einem Verband zusammengeschlossen wurden.

Die sozialen Fürsorgebestrebungen dienen ohne Ausnahme der Hebung der gesundheitlichen, sittlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Minderbemittelten. Die Fürsorge muß deshalb von Stellen ausgehen, welche die Bedürfnisse der einzelnen Familien und Personen genau kennen. Von der Kenntnis der Verhältnisse hängt die Ergreifung zweckmäßiger Maßnahmen und

deren Erfolg in erster Linie ab. Hieraus ergibt sich, daß die Fürsorgetätigkeit in steter Fühlung mit den Hilfsbedürftigen erfolgen muß und daß hierzu die Organe der Gemeinden besonders berufen sind. Diese durch langjährige Erfahrung bestätigten Tatsachen lassen keinen Zweifel darüber bestehen, daß die Durchführung der Wohnungsfürsorge und damit auch der Kleinwohnungsbau als die wichtigste Aufgabe in der Kette der sozialen Fürsorgebestrebungen den Gemeinden vorbehalten bleiben muß; denn nur hierdurch wird vermieden, daß das System der Fürsorgeeinrichtungen Lücken aufweist, die den Erfolg stark beeinträchtigen. Da aber in ländlichen Verwaltungsbezirken immer Gemeinden vorhanden sind, die nach ihren finanziellen Verhältnissen den Kleinwohnungsbau für Minderbemittelte nicht allein betreiben können, so bleibt nur übrig, sämtliche Gemeinden eines Verwaltungsbezirks für diese Aufgabe zu einem Zweckverband zusammenzuschließen.

Eine zu diesem Zwecke eigens erstellte Organisation mit selbständiger Verwaltung ist zur Erfüllung solcher Aufgaben, die über die Kräfte einer Einzelgemeinde hinausgehen, besonders geeignet.

Den Kreis selbst zum Träger der Wohnungsfürsorge zu machen, erscheint nach diesen Darlegungen nicht zweckmäßig, zumal sich der Umfang der Tätigkeit hinsichtlich der Höhe der aufzuwendenden Mittel und der sich hieraus ergebenden Verantwortlichkeiten nur schwer übersehen läßt.

Von diesen Erwägungen wurde die Kreisverwaltung geleitet, als sie sich entschloß, die 39 Gemeinden des Kreises Worms zu einem Verband zusammenzufassen, „zum Zwecke der Beschaffung billiger, gesunder und zweckmäßig hergerichteter Wohnungen für Minderbemittelte in eigens erbauten, angekauften oder gemieteten Häusern, durch Ueberlassung zum Eigentum oder zur Miete.“

Den Weg zu diesem Zusammenschluß wiesen die Artikel 195 ff. der hessischen Landgemeindeordnung vom 8. Juli 1911, in denen die Bildung von Gemeindeverbänden eine gesetzliche Regelung gefunden hat. Hiernach können Gemeinden oder selbständige Gemarkungen zur Erreichung einzelner kommunaler Zwecke zu Verbänden vereinigt werden. Die Vereinigung kann auf Grund freiwilliger Vereinbarung zwischen den Beteiligten erfolgen, sie kann aber auch, sofern dies das öffentliche Interesse erfordert, gegen den Willen eines Beteiligten, sei es auf Antrag der übrigen Beteiligten, sei es von amtswegen, herbeigeführt werden. Bezüglich der Feststellung der Satzung ist in dem Gesetz dem Selbstbestimmungsrecht der Beteiligten ein möglichst weiter Spielraum gelassen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung erlangt der Zweckverband die Rechtsfähigkeit.

Für den auf Grund dieser gesetzlichen Vorschriften errichteten Verband greift die Staatsaufsicht ohne weiteres Platz. Sie ist auf die Befolgung der gesetzlichen, verordnungsmäßigen und gesetzlich zugelassenen Vorschriften so-

wie insbesondere darauf gerichtet, daß die Befugnisse der Verwaltung des Zweckverbandes und seiner Organe nicht überschritten, eine ungerechtfertigte Belastung des Verbandes mit Schulden vermieden wird und die Tilgung der letzteren stets planmäßig erfolgt. Die Staatsaufsicht gibt aber auch die Möglichkeit einerseits der Beanstandung von Beschlüssen der Organe des Verbandes und andererseits der Erzwingung solcher Beschlüsse auf dem Verwaltungswege. Der Umstand, daß es sich um Gemeinden handelt, die in erster Linie das Wagnis des Unternehmens zu tragen haben, und daß die zu übernehmenden geldlichen und sonstigen Verpflichtungen sehr erheblich sind, bedingt die Notwendigkeit der Staatsaufsicht. Tatsächlich haben auch in den Gründungsverhandlungen die Gemeinden den größten Wert auf die Staatsaufsicht gelegt; von keiner Seite wurde sie als eine Maßnahme bezeichnet, die sich der Entwicklung des Unternehmens hemmend entgegenstellen könnte.

In einer Reihe von Bundesstaaten bestehen für die Bildung von Zweckverbänden ähnliche landesgesetzliche Bestimmungen. In denjenigen Bundesstaaten, wo solche noch nicht vorhanden sind, gibt der § 22 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Möglichkeit des Zusammenschlusses von Gemeinden zu derartigen Vereinen. Die Rechtsfähigkeit erlangt ein solcher Verein durch Verleihung. Die Verleihung steht dem Bundesstaate zu, in dessen Gebiet der Verein seinen Sitz hat. Somit können in jedem Verwaltungsbezirk (Kreis) die Gemeinden in ihrer Gesamtheit oder ein Teil derselben zur Erreichung eines wirtschaftlichen Zweckes, also auch zur Förderung des Kleinwohnungsbaues für Minderbemittelte, zu einem Verband zusammengeschlossen werden.

Schon vor dem Inkrafttreten der Hessischen Landgemeindeordnung vom 8. Juli 1911 hatte sich für die Kreisverwaltung in Worms die Notwendigkeit ergeben, Gemeinden zu Zweckverbänden zusammenzuschließen. Es geschah dies aus Anlaß der Versorgung von 21 Gemeinden des Kreises mit Trinkwasser durch das Gruppenwasserwerk zu Osthofen, sowie der Versorgung von 133 Gemeinden der Provinz Rheinhessen mit Elektrizität durch das Elektrizitätswerk Rheinhessen zu Osthofen.<sup>1)</sup>

Die Rechtsverhältnisse des auf Grund der hessischen Landgemeindeordnung zum Zwecke der Förderung des Kleinwohnungsbaues errichteten Verbandes sind, soweit sie nicht auf gesetzlichen Vorschriften beruhen, durch eine besondere Satzung geregelt, die den örtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen seiner Mitglieder in allen Teilen Rechnung trägt.

<sup>1)</sup> Die Satzungen dieser beiden Verbände, denen die Rechtsfähigkeit durch Großherzogliches Ministerium des Innern in Darmstadt verliehen ist, sind in den Anlagen 1 und 2 abgedruckt. Da die Rechtsverhältnisse dieser Verbände ausschließlich durch ihre Satzungen geregelt sind, enthalten die letzteren auch die Vorschriften, die bei den auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften errichteten Verbänden in den Gesetzen selbst festgelegt sind. (Z. B. die Bestimmungen über die Staatsaufsicht, Entscheidung über Streitigkeiten, Auflösung pp.)

#### a) Die Satzung des Verbandes.

In nachstehendem sollen kurz die der vorliegenden Satzung (Anlage 3) eigenartigen, nicht allgemein üblichen Bestimmungen erläutert werden.

Die wichtigste Vorschrift enthält § 4, Ziffer 3 der Satzung. Hiernach haften für alle Verpflichtungen des Verbandes die Verbandsmitglieder als Gesamtschuldner. Die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erforderlichen Summen werden auf die Verbandsmitglieder nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden ausgeschlagen. Nach diesem Verhältnis werden auch alle übrigen Ausgaben, für die andere Deckungsmittel nicht vorhanden sind, verteilt.

Diese Vorschrift gibt die Möglichkeit, die zur Durchführung der Verbandsaufgaben notwendigen Mittel sofort auf die Verbandsmitglieder im Verhältnis ihrer Einwohnerzahl umzulegen.

Die Abneigung der Gemeinden gegenüber der Gründung von Unternehmungen, bei denen ein Gewinn nicht erhofft werden kann, ist bekannt. Sie wird noch gesteigert, wenn zur Durchführung der Aufgaben solcher Unternehmungen von den Gemeinden sofort Barbeträge gefordert werden.

Um das Zustandekommen eines Verbandes nicht von vornherein zu gefährden, empfiehlt es sich daher, von der Heranziehung der Gemeinden zu Barleistungen Abstand zu nehmen und die zur Durchführung eines geplanten Unternehmens erforderlichen Mittel durch Anlehen zu beschaffen, für deren Sicherheit die Gemeinden selbstschuldnerisch haften.

Der § 4, Ziffer 3 der Satzung bestimmt ferner, wie Gewinn und Verlust auf die einzelnen Mitglieder verteilt werden. Als Maßstab für die Verteilung ist auch hier die Einwohnerzahl maßgebend.

Da die Leistungsfähigkeit einer Gemeinde auch in ihrer Steuerkraft zum Ausdruck kommt, hätte ebensogut das Steuerkapital oder letzteres in Verbindung mit der Einwohnerzahl als Maßstab für die Verteilung von Gewinn und Verlust dienen können. Die Gewinn- und Verlustbeteiligung der Gemeinden nach der Höhe des von dem Verband in den einzelnen Gemeinden aufgewandten Kapitals zu bemessen, dürfte sich aus den nachstehend angeführten Gründen nicht empfehlen: Es gibt kleine Gemeinden, in denen infolge besonders ungünstiger Wohnungsverhältnisse, des Vorhandenseins größerer industrieller Betriebe oder auch infolge ihrer örtlichen Lage eine verhältnismäßig große Nachfrage nach Kleinwohnungen besteht. Müßten diese Gemeinden nach dem Verhältnis des Wertes der in ihren Gemarkungen errichteten Gebäude, der angekauften Grundstücke usw. Haftung übernehmen, so würden viele von ihnen in Verpflichtungen eintreten, die mit ihrer Größe und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht im Einklang stünden. Die Verteilung der Verbindlichkeiten auf dieser Grundlage würde den Beitritt einzelner Gemeinden zum Verband von vornherein unmöglich machen, da die Belastung von Ge-

meinden über das Maß ihrer Leistungsfähigkeit den Grundsätzen einer gesunden Verwaltung widerspricht.

Der § 3 der Satzung enthält die Bedingungen, unter denen eine Gemeinde aus dem Verband ausscheiden kann. Er sieht vor, daß die austretende Gemeinde bei ihrem Austritt eine Abfindungssumme zu entrichten hat. Diese setzt sich zusammen: 1. aus dem Betrag der für die ausscheidende Gemeinde eingegangenen und zur Zeit ihres Austritts noch unerledigten Verpflichtungen; 2. aus dem Anteil an den allgemeinen, zum Zeitpunkt des Austritts noch unerledigten Verpflichtungen des Verbandes, das sind die Verpflichtungen, die nicht für einzelne oder im Interesse einzelner Verbandsgemeinden eingegangen sind.

Die Verpflichtungen des Verbandes sind solche, welche entweder vorwiegend im Interesse einer einzelnen Gemeinde oder im Interesse aller Gemeinden, d. h. im Interesse des Verbandes eingegangen sind. Zu den vorwiegend im Interesse einer einzelnen Verbandsgemeinde eingegangenen Verpflichtungen sind nach Maßgabe der Vertragsabsicht zu rechnen: Die Erbauung von Häusern, der Ankauf von Grundstücken und die Hingabe von Darlehen zu Gunsten von Einwohnern einer Gemeinde.

Die für diese Zwecke aufgewendeten Mittel hat die ausscheidende Gemeinde, soweit sie nicht von Käufern, bezw. Schuldneren bereits zurückgezahlt sind, zu ersetzen. Außerdem hat Ersatz stattzufinden für diejenigen Aufwendungen, die der Verband im Interesse aller Gemeinden gemacht hat. Hierunter fallen nach der Vertragsabsicht beispielsweise die Kosten der Erstellung von Geschäftsräumen und der Verwaltung, sowie solche Aufwendungen, die nach Maßgabe der besonderen Beschlüsse der Organe des Verbandes als für die Gesamtheit der Gemeinden ausgegeben, bezeichnet worden sind. Die Berechnung des Anteils an diesen allgemeinen Kosten erfolgt nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl des Verbandsgebietes zu derjenigen der ausscheidenden Gemeinde.

Bei der Festsetzung dieser Vorschriften ging man von der Erwägung aus, daß durch den Zusammenschluß der Gemeinden dem Verband ein bestimmtes Maß von geldlicher und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit gesichert werde und daß der Austritt einer Gemeinde eine Verminderung dieser Leistungsfähigkeit nach sich ziehe. Der Austritt mehrerer Gemeinden könnte, insbesondere wenn es sich um finanziell sehr leistungsfähige handelt, den Bestand des ganzen Unternehmens in Frage stellen. Durch die Abfindungssumme, die der Verband bei dem Ausscheiden einer Gemeinde erhält, soll die hierdurch entstandene Beeinträchtigung seiner finanziellen Leistungsfähigkeit zum großen Teil wieder ausgeglichen werden. Im übrigen geben die in der Satzung vorgesehenen, den Austritt erschwerenden Bestimmungen dem Verband das unbedingt notwendige feste Gefüge und sichern seine dauernde Leistungsfähigkeit. Es sind dies Voraussetzungen, ohne die ein Unternehmen, das sich mit der

Erbauung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte und in Verbindung hiermit mit der Begebung langfristiger und einseitig unkündbarer Darlehen befaßt, nicht bestehen kann.

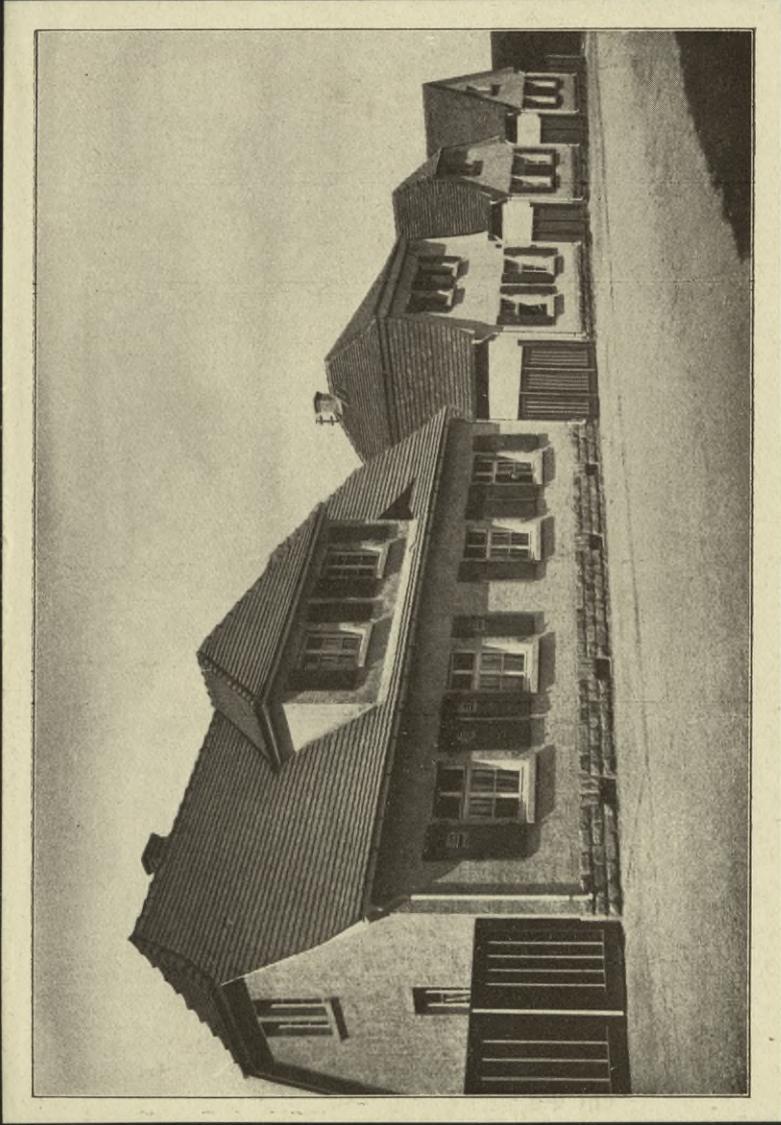
Wichtig ist, daß nach § 4, Ziffer 1 der Satzung jede Verbandsgemeinde das Recht besitzt, die Erstellung geeigneter Wohnungen zu beantragen und daß solchen Anträgen von dem Verband entsprochen werden muß, wenn von der Gemeinde der Nachweis erbracht wird, daß für die beantragte Wohnung ein geeigneter Käufer oder Mieter vorhanden ist. Diese Bestimmung soll jeder Verbandsgemeinde eine sichere Gewähr dafür bieten, daß ihr im Bedarfsfalle von dem Verband Wohnungen erstellt werden und daß sie nicht in die Zwangslage kommt, trotz ihrer Zugehörigkeit zu dem Verband, Wohnungen selbst bauen zu müssen. Wenn der Käufer oder Mieter die erforderliche Sicherheit für die Zahlung des Kaufpreises oder der Miete nicht bietet, so kann die Gemeinde sich für den Eingang verbürgen. Ein Vorgehen nach diesem Grundsatz tritt beispielsweise in den Fällen ein, in denen es sich um die Erstellung von Wohnungen für offenkundig Arme handelt.

Die Bestimmungen in § 4, Ziffer 1, Absatz 2 räumen dem Verband das Recht ein, in einer Verbandsgemeinde auch gegen deren Willen Wohnungen zu erbauen.

Die hessische Landgemeindeordnung sieht in den Artikeln 204 und 215 vor, daß die Oberaufsicht über Verbände auf den Provinzialdirektor übergeht, wenn die beteiligten Gemeinden verschiedenen Kreisen angehören. Um einem Wechsel in der Aufsicht vorzubeugen, bestimmt daher die Satzung in § 4, Ziffer 6, daß eine Verbandsgemeinde, die infolge einer Aenderung der Kreiseinteilung aus dem Kreise ausscheidet, damit auch das Recht verliert, Mitglied des Verbandes zu sein. Da der Austritt einer solchen Gemeinde ein unfreiwilliger ist, erscheint es in diesem Falle billig, von der Forderung einer Abfindungssumme im Sinne des § 3 der Satzung Abstand zu nehmen.

Organe des Verbandes sind: der Vorstand und der Ausschuß (Mitgliederversammlung). Die Mitgliederversammlung setzt sich aus den Vertretern der Verbandsgemeinden zusammen. Jede Gemeinde entsendet den Bürgermeister und in dessen Verhinderung den gesetzlichen Stellvertreter in die Mitgliederversammlung. Durch diese Vorschrift erübrigt sich jede Wahl zur Mitgliederversammlung. Der Bürgermeister, dem auch die örtliche Wohnungsfürsorge und -Aufsicht obliegt und der die notwendige Ortskenntnis besitzt, ist der berufenste Vertreter der Gemeinde in der Mitgliederversammlung. Auch aus diesem Grunde kann von einer Bestellung der Vertreter der Verbandsgemeinden durch Wahl Abstand genommen werden.

Bei der Durchführung der Verbandsaufgaben sind vielfach rasche Entschlüsse erforderlich. Um diese schnellstens herbeiführen zu können und im übrigen den Organen des Verbandes die notwendige Freiheit des Handelns zu sichern, sieht der § 11 der Satzung vor, daß für die dort genannten Ver-





bandsangelegenheiten besondere Deputationen bestellt werden müssen. In Ausführung dieser Vorschrift wird von der Mitgliederversammlung ein geschäftsführender Ausschuss gewählt, dem somit die Verwaltung der Verbandsangelegenheiten im wesentlichen obliegt.

Die Bestimmungen über die Zusammensetzung, die Wahl und den Geschäftskreis dieses Ausschusses sind in Anlage 4 abgedruckt.

Sehr einschneidend ist das in § 17 der Satzung der Aufsichtsbehörde vorbehaltene Recht, den technischen Leiter des Verbandes nach Anhörung des Verbandsausschusses zu bestellen. Für diese Bestimmung war die Erwägung maßgebend, der Aufsichtsbehörde einen weitgehenden Einfluß auf die Durchführung der technischen Aufgaben, insbesondere auf die Gestaltung der Hofreiten, sowie die Ausführung der Neubauten und Wiederherstellungen zu sichern. Da der technische Referent der Aufsichtsbehörde sämtliche Angelegenheiten des staatlichen und kommunalen Bauwesens und des Straßenbauwesens bearbeitet, bei der Durchführung der Wohnungsfürsorge mitwirkt und in seiner Hand die unentgeltliche Bauberatung ruht, erschien es zweckmäßig, diesen Beamten mit der technischen Leitung des Unternehmens zu betrauen. Fragen, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Festlegung und Änderung von Baufluchlinien, die Anlegung und Entwässerung von Straßen, die oft zu schwierigen und zeitraubenden Verhandlungen zu führen pflegen, werden ebenso leicht als schnell gelöst, wenn die Funktionen des technischen Referenten der Aufsichtsbehörde mit denjenigen des technischen Leiters des Verbandes in einer Person vereinigt sind. Hierzu kommt noch, daß dem staatlichen Baubeamten das erforderliche Personal zur Verfügung steht, das bei der Fertigung der Pläne, der Aufstellung der Kostenvoranschläge, der Bauausführung und der Abrechnung unentbehrlich ist. Der Umstand, daß sowohl der technische Leiter des Verbandes als auch der von dem Ausschuss bestellte Geschäftsführer mit weitestgehenden Vollmachten ausgestattet sind, trägt ferner dazu bei, daß alle erforderlichen Maßnahmen ohne Verzug durchgeführt werden können.

#### b) Gründungs-Verhandlungen mit den Gemeinden.

Da nach Artikel 196 der hessischen Landgemeindeordnung zur Bildung eines Verbandes die Zustimmung der beteiligten Gemeindevertretungen oder Gemarkungseigentümer, sowie die Genehmigung des Ministeriums des Innern erforderlich ist, wurden die Verhandlungen mit den Gemeinden erst aufgenommen, nachdem man sich der grundsätzlichen Zustimmung des Ministeriums zur Gründung des Verbandes versichert hatte.

Man ging dabei in der Weise vor, daß den einzelnen Gemeindevertretungen in hierfür besonders anberaumten Sitzungen durch Vertreter des

Kreisamtes Worms Zweck und Ziele des zu gründenden Verbandes eingehend auseinandergesetzt wurden. Diese Verhandlungen führten zu dem Ergebnis, daß sämtliche 39 Landgemeinden des Kreises bei der ersten Beratung der Frage sich für die Bildung des Verbandes aussprachen und im übrigen den in Anlage 5 abgedruckten Beschluß faßten. Der Vorbehalt unter Ziffer 3 dieses Beschlusses war notwendig, um eine nochmalige Beratung mit den Gemeindevertretungen zu umgehen, falls das Ministerium bei der endgültigen Erteilung der Genehmigung zur Bildung des Verbandes Änderungen in dem Satzungsentwurf anordnen sollte. In den Verhandlungen hat sich gezeigt, daß die im Kreise Worms seit Jahren mit Erfolg betriebene Wohnungsfürsorge das Verständnis für die Notwendigkeit der Beschaffung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte geweckt hatte, und daß infolgedessen die Wege zur Gründung des Unternehmens geebnet waren. Immerhin wurden bei den Beratungen eine Reihe von Bedenken geäußert, die bei den nachfolgenden Ausführungen über die Gründungsverhandlungen im Hinblick auf ihre Wichtigkeit miterörtert werden sollen.

Die erste Frage, die die Gemeindevertreter an die Verhandlungsleiter richteten, war immer: Was hat die Gemeinde zu bezahlen und welche Verbindlichkeiten übernimmt sie? Auf diese Frage war man von vornherein gefaßt. Die geldliche Sicherstellung des Unternehmens wurde deshalb eingehend dargelegt und hierbei gezeigt, daß der Verband ohne unmittelbare Belastung der Gemeinden die erforderlichen Darlehen beschafft, und daß für die Verzinsung und die Tilgung des Darlehens nicht die Verbandsmitglieder, sondern diejenigen aufzukommen haben, für welche die Wohnungen erstellt oder denen Darlehen gegeben werden. Diese Ausführungen genügten, um die Gemeindevertretungen zu überzeugen, daß bei einer vorsichtigen Geschäftsbahmung jedes Wagnis für die Gemeinden ausgeschlossen ist.

Des weiteren wurde in vielen Fällen eingewandt: Bei der Erbauung von Häusern werden die Voranschläge erfahrungsgemäß überschritten; die Baulustigen können die hierdurch bewirkten erhöhten Zins- und Tilgungsbeträge nicht aufbringen, und die Gemeinden sind dann gezwungen, Zuschüsse zu leisten.

Diesen an sich berechtigten Einwendungen konnte die Versicherung gegenübergestellt werden, daß eine Ueberschreitung der Kostenanschläge bei Erstellung der Bauten durch den Verband und damit eine Erhöhung der Forderungen an die Käufer ausgeschlossen sei, da die Anwesen zu Preisen an die Baulustigen abgetreten würden, die im voraus vertraglich festgelegt seien.

Die Vertretungen von rein oder überwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden glaubten in der Gründung des Unternehmens die Gefahr der Ansiedlung von nicht genehmen Minderbemittelten und in Verbindung hiermit eine Belastung der Gemeinden mit Armenunterstützungen befürchten zu müssen. Hiergegen wurde mit Erfolg angeführt, daß der Verband keine Unterstützungen

geben und bei der Durchführung der Verbandsaufgaben die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit nicht außer acht lassen könne. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß für die Erbauung von Wohnungen nur Familien in Frage kämen, die den vertraglich übernommenen Verpflichtungen auch nachzukommen imstande seien. Schließlich betonte man noch, daß die betreffenden Gemeinden vor Abschluß des Vertrages auch über alle Verhältnisse der Bauartigen gehört würden.

Die Gemeinden mit industriellen Betrieben erkannten sofort die Wichtigkeit und Nützlichkeit des Unternehmens und erblickten darin die Möglichkeit, ohne eigene geldliche Leistungen durch Erbauung von Wohnungen Arbeitskräfte festhaft zu machen. Auch die Inhaber landwirtschaftlicher Großbetriebe waren der Gründung geneigt in der Erkenntnis, daß die „Wohnungsfürsorge die wichtigste Seite der gegen die Landflucht und auf die Gewinnung und Erhaltung eines bodenständigen, heimatgetreuen Arbeiterstandes gerichteten Bestrebungen ist“. Ebenso wurde von den landwirtschaftlichen und industriellen Arbeitern das Unternehmen in seiner ganzen Bedeutung erkannt und rückhaltlos gefördert. Sie schätzten namentlich die Möglichkeit hoch ein, sich an einem selbstgewählten Orte anzusiedeln und über ihr Wohngebiet frei verfügen zu können, ohne gebunden zu sein.

In einzelnen, insbesondere kleinen Gemeinden wurde geltend gemacht, daß für den Kleinwohnungsbau keinerlei Bedürfnis vorhanden sei, da die Gemeinden über die notwendigen Wohnungen verfügten. Dem hielt man entgegen, daß das Bedürfnis zur Erstellung von Wohnungen durch unvorhergesehene Ereignisse, z. B. Ansiedelung von Industrien, Brände pp. jederzeit eintreten und es dann dem Verband nicht zugemutet werden könne, ohne besondere Auflagen die Aufnahme einer solchen Gemeinde als Mitglied nachträglich zu bewirken.

Im übrigen ist zu hoffen, daß die angeführten Bedenken überall in ihrer Wirkung noch wesentlich zu vermindern sind und die Gründung von Verbänden erheblich erleichtert wird, wenn später durch Maßnahmen des Reiches oder der Bundesstaaten den Vereinen, Gesellschaften und Verbänden pp. ein Teil der zu übernehmenden geldlichen Verpflichtungen durch Zuschüsse oder Uebernahme von Bürgschaften abgenommen wird.

### c) Kapitalbeschaffung.

Die wichtigste Maßnahme für die Verbandsverwaltung war die Beschaffung der Mittel zur Durchführung der Verbandsaufgaben. Mit Rücksicht auf den Charakter des Unternehmens kamen für die Geldbeschaffung im wesentlichen drei Wege in Betracht: Die Gemeinden und unter Umständen auch

die Inhaber größerer landwirtschaftlicher und industrieller Betriebe, sowie Privatpersonen konnten dem Verband bei billiger Verzinsung Darlehen gegen Anteil- oder Schuldscheine gewähren. Die den Gemeinden in den Gründungsverhandlungen gegebenen Zusicherungen, daß von ihnen keine Darlehen verlangt würden, ließen diese Art der Geldbeschaffung indes nicht zu. Da zudem die Gemeinden über flüssige Geldmittel in dem Umfang, wie sie zur Erfüllung der Verbandszwecke notwendig sind, nicht verfügen, hätten die Beträge von ihnen durch Anlehen aufgebracht werden müssen. Ob dem Verband bei dieser Art der Geldbeschaffung die Geldmittel auch immer zu gegebener Zeit, in der notwendigen Höhe und zu angemessenem Zinsfuß zur Verfügung gestanden hätten, erscheint natürlich fraglich. Weiter konnten die Kaufpreise der Hofreiten bei Dritten (Sparkassen, Banken, Versicherungsanstalten, Privaten) untergebracht werden. Bei der üblichen Höhe der Beleihung der einzelnen Hofreiten ist aber die Beschaffung zweiter Hypotheken nicht zu umgehen, wenn nicht der Verband dem Darlehensgeber für den Eingang von Kapital und Zinsen Bürgschaft übernehmen will. Zum wenigsten müßte er bei dieser Art der Geldbeschaffung für den Eingang der zweiten Hypothek haften. In beiden Fällen wird aber der Verband nur mit Verbindlichkeiten belastet, während die mit der Beleihung verbundenen Vorteile nur dem Darlehensgeber zuteil werden. Der Verband muß bei dieser Regelung für alle zahlungsunfähigen Käufer eintreten, kann aber aus der vertragsmäßigen Zahlung von Kaufpreis und Zinsen durch zahlungsfähige Käufer keinerlei Nutzen ziehen. Die Beschaffung zweiter Hypotheken muß aber auch mit Rücksicht auf die Höhe des Zinsfußes und die in Verbindung hiermit stehende Erhöhung der von den Käufern der Hofreiten zu zahlenden Zinsen möglichst vermieden werden. Allerdings hätte ein Vorgehen auf diesem Wege den Vorzug, daß der Verband zur Erfüllung seiner Aufgaben nur eines angemessenen Betriebskapitals bedürfte, wobei nach Fertigstellung der Hofreiten die ihm erwachsenen Baukosten in der Weise zu ersetzen wären, daß bei Dritten Hypotheken in Höhe dieser Kosten errichtet und die hypothekarisch gesicherten Baugeldforderungen an den Verband gezahlt würden.

Erscheinen also die beiden vorgenannten Geldbeschaffungsmethoden als undurchführbar oder unzweckmäßig, so empfiehlt es sich schließlich, die zur Durchführung der Verbandsaufgaben erforderlichen Darlehen bei geeigneten Geldgeschäften gegen Bürgschaft des Verbandes (§ 4, Ziffer 3 der Satzung) aufzunehmen, die Kaufpreise durch Hypotheken auf die Hofreiten sicherzustellen und die Zinsen und Tilgungen durch den Verband selbst einzuziehen.

Banken oder öffentliche Sparkassen mußten hierbei als Geldgeber mit Rücksicht auf die Höhe des von ihnen geforderten Zinsfußes ausscheiden. Außerdem hätte die Kündbarkeit der Darlehen zu Schwierigkeiten geführt. Auch staatlicher Kredit hätte bei der Hessischen Landeskreditkasse auf Grund des Gesetzes, betreffend die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte vom 7.

August 1902, gegen Bürgschaft des Verbandes in Anspruch genommen werden können. Der Umstand aber, daß die Versicherungsanstalten, die einerseits über genügende Geldmittel verfügen, andererseits im eigensten Interesse bestrebt sein müssen, ihren Versicherten zu gesunden Wohnungen zu verhelfen, um hierdurch die Quellen vorzeitigen Siechtums und der verheerenden Volkskrankheiten, insbesondere der Tuberkulose, zu verschließen, wies darauf hin, sich wegen Hergabe der notwendigen Darlehen an die Landesversicherungsanstalt Großherzogtum Hessen zu wenden. Diese Anstalt, die bisher schon die gemeinnützigen Bauvereine und Baugesellschaften im Großherzogtum nach jeder Richtung hin gefördert hatte, brachte auch dem neuen, auf gemeindlicher Grundlage geschaffenen Unternehmen vom Beginn der Gründungsverhandlungen an großes Interesse entgegen. Der Vorsitzende, Herr Geheimrat Dr. Dieß, stellte dem Verband jegliche Unterstützung, wie namentlich auch die Gewährung von Darlehen in Aussicht und bekundete damit, welche große Bedeutung die Landesversicherungsanstalt dem Kleinwohnungsbau für Minderbemittelte beilegt. Dieses Interesse erscheint auch sachlich gerechtfertigt, da offensichtlich ist, welche günstigen Einfluß gesunde, preiswerte Wohnungen auf die wirtschaftliche Lage der hier in Frage kommenden Bevölkerungskreise ausüben, und daß sich infolge der planmäßigen Erbauung von Kleinwohnungen die Inanspruchnahme der Versicherungsanstalten und Armenverbände stetig vermindert.

#### d) Darlehensvertrag.

Der auf Grund dieser Erwägungen zwischen der Landesversicherungsanstalt Großherzogtum Hessen und dem gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms abgeschlossene allgemeine Darlehensvertrag enthält in der Hauptsache folgende Bestimmungen: Die Landesversicherungsanstalt Großherzogtum Hessen gewährt dem gemeinnützigen Bauverein alle Darlehen, die zur Erfüllung des Verbandszweckes erforderlich sind. Sie bestimmt unter Berücksichtigung der ihr zur Verfügung stehenden Mittel die Höhe der jährlichen Darlehen, die ihr zu Beginn eines jeden Jahres durch Vorlage der Pläne und Kostenvoranschläge über die in Aussicht genommenen Neubauten und Herstellungen nachzuweisen ist. Ueber die einzelnen Darlehen werden besondere Schuldscheine ausgestellt. Der Zinsfuß der Darlehen beträgt  $3\frac{1}{2}\%$  in allen Fällen, in denen es sich um die Erstellung von Hofreiten für Personen handelt, die bei der Landesversicherungsanstalt versichert sind, in allen übrigen Fällen  $4\%$ .

Der Verband hat die Darlehen mit mindestens  $\frac{1}{2}\%$  für das Jahr zu tilgen. Sämtliche Darlehen sind bis 1. Januar 1925 unkündbar. Vor Einholung

der baupolizeilichen Genehmigung sind die Pläne und Kostenvoranschläge über die zu erbauenden Hofreiten der Landesversicherungsanstalt vorzulegen. Weiter bestimmt der Darlehensvertrag, daß die von dem Verband zu erlassenden allgemeinen Bedingungen über den Erwerb und die Veräußerung der Gebäude und Grundstücke, sowie über die Vermietung von Gebäuden des Einverständnisses der Landesversicherungsanstalt bedürfen. Zur Sicherung der gemeinnützigen Bestrebungen des Verbandes sind in dem Vertrage fernerhin Mindestforderungen aufgestellt und zwar in bezug auf die Höhe der Beleihung der Hofreiten und die den Käufern aufzuerlegenden Vorschriften über Benutzung und Weiterveräußerung der Gebäude. Diese Bedingungen werden in dem Abschnitt über Kaufverträge näher erläutert.

Die Landesversicherungsanstalt hat sich in dem allgemeinen Vertrag auch bereit erklärt, zur Instandstellung vorhandener Wohnungen Darlehen zu gewähren.

#### e) Beschaffung von Gelände.

War auf diese Weise bei Beginn der Tätigkeit des Verbandes die Frage der Geldbeschaffung einer günstigen Lösung entgegengeführt worden, so konnte nunmehr an die Beschaffung von geeignetem Gelände heranketret werden. Hierbei handelt der Verband nach dem Grundsatz, daß für den Ankauf von Baugelände keineswegs das augenblickliche Bedürfnis bestimmend sein darf. Es muß vielmehr angestrebt werden, überall da, wo eine rege Bautätigkeit zu erwarten ist, Gelände in angemessener Lage und Beschaffenheit sicherzustellen. Sehen diese Bestrebungen möglichst frühzeitig ein und geht man hierbei mit Geschick vor, so wird eine Ubertreibung und ungesunde Steigerung der Bodenpreise vermieden und damit eine der Hauptgefahren für den Kleinwohnungsbau beseitigt. Die Gemeinden, die die Wohnbedürfnisse kennen und denen die Erschließung von Baugelände und die Aufstellung von Ortsbauplänen geschichtlich zufällt, sind ganz besonders in der Lage, sich rechtzeitig zu billigem Preise in den Besitz von genügendem Gelände in günstiger Lage zu setzen. Die Abgabe solchen Geländes darf natürlich nur ohne Gewinn und unter Bedingungen erfolgen, die eine gewinnstüchtige Ausbeutung des Grund und Bodens durch die Käufer ausschließen. Nur durch eine derartige planmäßige Bodenpolitik kann den Bedürfnissen des Kleinwohnungsbaues in dem erforderlichen Umfange Rechnung getragen und ungesunden Verhältnissen mit Erfolg entgegengewirkt werden. Was hier für die einzelnen Gemeinden zutrifft, gilt in weit höherem Maße für einen großen Verband, der sich aus einer Reihe von Gemeinden zusammensetzt und der in diesem Falle den Geländeerwerb selbst zu vollziehen hat. Eine solche auf kommunaler Grundlage zum

Zwecke der Förderung des Kleinwohnungsbaues in Landgemeinden errichtete Vereinigung ist aus den angeführten Gründen auch zweifellos in bezug auf die Beschaffung von Gelände gegenüber einer einzelnen Gemeinde sowie auch einer aus Privatpersonen bestehenden Genossenschaft oder Gesellschaft im Vorteil.

Die den Verbandsgemeinden nach § 4, Ziffer 2 der Satzung obliegende Verpflichtung, den Verband in allen seinen Bestrebungen zu unterstützen, begreift auch die Pflicht in sich, daß sie eigenes Gelände dem Verband zu Bauzwecken käuflich überlassen.

In den Fällen, in denen zur Verfügung stehendes Baugelände nicht sofort bebaut wird, muß mit einem Zinsverlust gerechnet werden, der indessen durch Einnahmen aus Pacht oder durch den Erlös aus Erzeugnissen zum Teil wieder ausgeglichen wird. Es ist eine oft gemachte Erfahrung, daß trotz der Zinsverluste die Bauplankosten geringer sind, wenn größere Flächen auf einmal angekauft und dann in Bauplätze zerlegt werden, als wenn die Plätze einzeln und erst im Zeitpunkt des Eintritts des Bedürfnisses erworben werden müssen. Nach diesen bewährten Grundsätzen ist auch der hier in Rede stehende Verband bei dem Ankauf von Gelände vorgegangen. Um eine zweckmäßige, wirtschaftliche und reiflose Ausnutzung zu sichern, wurde dabei die Möglichkeit der Anschließung des Geländes vor dem Erwerb von sachverständiger Seite genau geprüft; gleichzeitig wurden Projekte für die Aufteilung des Geländes angefertigt.

#### 1) Gang der Verhandlungen bei Aufstellung der Pläne, Veranschlagung und Erbauung der Häuser.

Bei der Aufstellung der Pläne und ihrer Ausführung, sowie bei der Verwertung von Kleinwohnungen können verschiedene Wege eingeschlagen werden. Einzelne Vereine und Gesellschaften veräußern schlüsselfertige Hofreiten zum Abrechnungspreis oder für eine vor Beginn des Baues oder nach seiner Fertigstellung vereinbarte Summe an ihre Mitglieder oder gegebenenfalls auch an Nichtmitglieder. Hat man den Abtretungspreis vor Beginn des Bauwesens vertraglich festgesetzt, so wird für den Fall der Ueberschreitung der Voranschlagssumme vielfach die Möglichkeit der Erhöhung des Kaufpreises vorbehalten. Eine weitere Art der Verwertung der Gebäude ist die der Ueberlassung zur Miete. Hierbei geschieht die Vermietung der Gebäude häufig mit dem Recht des Ankaufs durch die Mieter zu einem vertraglich festgesetzten Zeitpunkt.

Für den Verband hat sich bis jetzt nur das Bedürfnis ergeben, Gebäude zur Ueberlassung zum Eigentum zu erstellen. Hierbei wird folgendes

Verfahren eingeschlagen: Die Aufnahme der Verhandlungen erfolgt nur auf Antrag. Dieser kann nach Wahl des Baulustigen bei der Bürgermeisterei des Wohn- oder Aufenthaltsortes, bei der Kreiswohnungsinspektorin oder unmittelbar bei dem Verband gestellt werden. Von der Stelle, die den Antrag entgegennimmt, wird ein Fragebogen — Anlage 6 — ausgefüllt, der von der Gemeindevertretung zu begutachten ist. Ist diese gehört und hat die Kreiswohnungsinspektorin zu dem Antrag Stellung genommen und der Ausschuss des Verbandes denselben genehmigt, so erfolgt die technische Bearbeitung. Der technische Leiter des Verbandes verhandelt zunächst mit dem Baulustigen über alle technische Fragen, insbesondere über Wünsche hinsichtlich des Bauplatzes, der Gestaltung des Bauwesens, Zahl und Größe der Räume, sowie über die Höhe der Bausumme. Hierbei werden Einzelwünsche nach Möglichkeit berücksichtigt. Gleichzeitig wird erschöpfende Auskunft über alle geldlichen und baulichen Fragen erteilt.

Nach Erledigung dieser Vorarbeiten erfolgt die Anfertigung der Zeichnungen, sowie die Aufstellung der Voranschläge, die nach Anerkennung durch den Baulustigen der Landesversicherungsanstalt Großherzogtum Hessen in ihrer Eigenschaft als Geldgeberin zwecks Zustimmung vorgelegt werden. Falls von keiner Seite Abänderungsvorschläge gemacht werden, veranlaßt die Geschäftsstelle des Verbandes nach Einholung der baupolizeilichen Genehmigung zu dem Projekte die notarielle Beurkundung, der sich die sofortige Vergebung und Inangriffnahme der Arbeiten anschließt.

Jeder Bau wird nach Fertigstellung und vorausgegangener gemeinsamer Besichtigung förmlich überliefert, wobei dem Käufer Gelegenheit gegeben ist, Anträge auf Beseitigung etwa vorhandener Mängel zu stellen.

## g) Verkauf der Anwesen.

### I. Der Kaufvertrag.

Die Veräußerung der projektierten Gebäude erfolgt unter den in den Anlagen 7 und 8 abgedruckten Bedingungen. Die Verträge sind verschieden, je nachdem der Verband oder der Baulustige Eigentümer des Bauplatzes ist, auf dem das Gebäude errichtet werden soll. Im ersten Falle kommt der „Kaufvertrag“, im zweiten der „Bauvertrag“ zur Anwendung. Nach dem Kaufvertrag wird der Bauplatz „einschließlich der hierauf von dem Verband nach Maßgabe der vorliegenden Pläne noch zu errichtenden Baulichkeiten“ auf den Käufer zu einer festen Summe notariell übertragen. Der Kaufpreis setzt sich aus dem Werte des Bauplatzes und den nach dem Voranschlag berechneten Kosten für das Gebäude zusammen. In Verbindung mit der Ver-

äußerung werden gleichzeitig die Auflassung, Hypothekbestellung, Vormerkbewilligung und die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erklärt und beurkundet. Diese Art der Beurkundung hat sich als sehr zweckmäßig erwiesen. Sie bietet den beiden Vertragsschließenden jederzeit unbedingte Sicherheit und Klarheit in bezug auf ihre Rechte und Pflichten, bedeutet eine Ersparnis an Kosten für die Beurkundung und kommt der Auffassung der Vertretungen der Verbandsgemeinden entgegen, welche Unklarheiten und Wagnisse für den Verband einerseits und für die Bau Lustigen andererseits soweit als möglich ausgeschlossen wissen wollen.

In rein ländlichen Bezirken ist die endgültige Bindung des Käufers eine Notwendigkeit, denn in kleinen Gemeinden ist mitunter nur Bedürfnis für eine einzige Wohnung vorhanden. Würde daher einem Antragsteller die Möglichkeit gelassen, von dem Vertrage zurückzutreten, so könnte es wohl vorkommen, daß für ein erstelltes Gebäude in absehbarer Zeit weder ein Käufer noch ein Mieter zu finden wäre. In keinem Falle hat bis jetzt die Veräußerung von Gebäuden zu den vor der Beurkundung der Verträge ermittelten Kaufpreisen für den Verband zu Nachteilen geführt, da Voranschlagsüberschreitungen bisher nicht vorgekommen sind. Die Käufer der Gebäude sind mit dieser Art der Veräußerung sehr zufrieden. Auf Grund der Pläne und Voranschläge können sie sich über das Projekt genau unterrichten, wie ihnen auch durch Besichtigung von durch den Verband bereits fertiggestellten Anwesen Gelegenheit geboten ist, sich selbst über die Gestaltung und Ausführung der Bauten Gewißheit zu verschaffen. Die endgültige Festsetzung der Kaufpreise bei der notariellen Beurkundung gibt den Käufern auch die Sicherheit, daß von ihnen keine höheren als die vereinbarten Kaufpreise und damit auch keine größeren Jahresleistungen an Zinsen und Tilgungen gefordert werden. — Die einzelnen Bedingungen des Kaufvertrags decken sich in der Hauptsache mit den bei den gemeinnützigen Baugesellschaften und Bauvereinen allgemein üblichen. Sie dienen auch hier dem Zweck, die ordnungsgemäße Instandhaltung der Häuser zu gewährleisten und deren Verunstaltung vorzubeugen, sie einer gewinnstüchtigen Verwertung zu entziehen und ihre ordnungsgemäße Bewohnung zu sichern. Zu den einzelnen Bedingungen sei, soweit sie einer Erläuterung bedürfen, folgendes bemerkt:

1. Die Kosten der Beurkundung übernimmt der Verband, wofür dem Kaufpreise ein entsprechender Betrag zugeschlagen wird.

2. Die Anzahlung beträgt grundsätzlich mindestens 10% des Kaufpreises. Leistungen des Käufers bei der Bauausführung werden auf die Anzahlung in Anrechnung gebracht. Besitzen die Käufer Grundstücke, so können diese in Pfand gegeben werden. Eine Anzahlung ist dann überhaupt nicht oder nur in dem Betrag zu leisten, um den der Wert des Grundstückes gegen die 10%ige Anzahlung zurückbleibt. In einzelnen Fällen begnügte man sich auch mit Bürgschaften der Arbeitgeber der Käufer. Bei unbemittelten, kinderreichen

Familien wurde vielfach die Anzahlung ermäßigt und zwar besonders dann, wenn diese Familien keine Möglichkeit hatten, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Mietwohnung zu erlangen. Auch in Fällen, in welchen für Arbeiter industrieller Großbetriebe eine größere Anzahl von Wohnungen erstellt worden ist, nahm man von Anzahlungen ganz oder teilweise Abstand. Dagegen wurden mit den Betriebsunternehmern besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen, welche die Forderungen des Verbandes an die Arbeiter sicherten. Als Gegenleistung für die Sicherung des Verbandes sind in diesen Abmachungen den Unternehmern gewisse Verfügungsrechte an den Gebäuden eingeräumt.

Schließlich kann sowohl von einer Anzahlung, sowie auch von der Leistung der jährlichen Tilgung dann abgesehen werden, wenn die Hypothekentilgung durch Eingehung einer Lebensversicherung des Käufers sichergestellt wird, ein Verfahren, das sich für den Käufer als recht vorteilhaft erweist. Die Police wird dabei bei dem Gläubiger zu dessen Sicherung hinterlegt.<sup>1)</sup>

3. Wie die Anzahlungen werden auch die jährlichen Zins- und Tilgungsraten der Leistungsfähigkeit des Käufers angepaßt. In der Regel wird die Tilgung bei einer  $3\frac{1}{2}\%$ -igen Verzinsung des Restkaufpreises auf  $1\frac{1}{2}\%$  und bei einer  $4\%$ -igen Verzinsung auf  $1\%$  festgesetzt. Uebersteigen die sich hieraus ergebenden jährlichen Beträge die Leistungsfähigkeit des Käufers, so tritt eine entsprechende Minderung ein. In solchen Fällen wird dem Käufer erst dann eine Erhöhung der Jahresleistungen angedenkt, wenn sich seine wirtschaftlichen Verhältnisse gebessert haben.

4. Die Verzinsung des Restkaufpreises erfolgt nach Ziffer 11 der Verkaufsbedingungen von dem Tage der Fertigstellung der Baulichkeiten an. Diese Bedingung macht eine förmliche Uebergabe an den Käufer erforderlich. Hierbei wird auch der Tag festgesetzt, an dem die Zahlungsverpflichtungen des Käufers beginnen.

5. Der Anspruch auf Auflassung aus künftiger Ausübung des Wiederkaufrechtes im Falle einer Verletzung der dem Verband zustehenden Rechte erlischt nach Ablauf von 10 Jahren, vom Tage des Eigentumsüberganges ab gerechnet, wenn  $10\%$  des Kaufpreises angezahlt und  $1\frac{1}{2}\%$  jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen gefilgt werden. Beträgt die Anzahlung weniger als  $10\%$  und die jährliche Tilgung weniger als  $1\frac{1}{2}\%$  des Kaufpreises, so wird die Frist für die Ausübung des Wiederkaufrechtes entsprechend verlängert.

Die Frist, welche sich die mit dem Kleinwohnungsbau befassenden Organisationen für die Ausübung des Wiederkaufrechtes vorbehalten, ist sehr verschieden, je nachdem beabsichtigt ist, die Gebäude ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung — z. B. als Arbeiterwohnung — auf längere oder kürzere Zeit zu erhalten.

<sup>1)</sup> In diesen Fällen empfiehlt sich der Abschluß eines Vertrags mit einer leistungsfähigen Versicherungsanstalt.

Bei einer 10<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-igen Anzahlung und einer jährlichen Tilgung von 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub> zuzüglich der ersparten Zinsen berechnet sich unter Hinzuziehung des Beitrags zum Risiko- und Erneuerungsfonds (siehe die Ausführungen Seite 43) nach 10 Jahren die verbleibende Hypothekenschuld auf etwa 65<sup>0</sup>/<sub>0</sub> des Gesamtkaufpreises. Gut erhaltene Gebäude mit Hausgärten von der Bauart und Größe, wie sie von dem Verband erstellt werden, sind sehr begehrt und werden vielfach selbst von Privaten bis zu dem angegebenen Satze beliehen. Geldliche Gefahren sind daher ausgeschlossen, wenn die Frist, innerhalb der das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden kann, nach obigen Grundsätzen festgesetzt wird. Dabei ist nicht zu verkennen, daß eine kurz bemessene Frist dazu beiträgt, die Freude des Käufers an dem Besitztum zu heben und wachzuhalten. Gerade von landwirtschaftlichen Arbeitern wurde großer Wert auf eine möglichst kurze Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts gelegt.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß bei Uebertragung des Eigentums an einen Miterben des Käufers bei der Erbauseinandersetzung das Wiederaufkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann und daß Anträgen auf Veräußerung von Gebäuden die Genehmigung erteilt wird, „wenn die neuen Käufer sich verpflichten, die Hofreite unter den gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie dem Verkäufer auferlegt worden sind, wenn dazu der Kaufpreis ein angemessener, der Wertsteigerung der Liegenschaften entsprechender ist und wenn ferner die Veräußerung an eine dem Veräußerer sozial gleichstehende Person erfolgt.“ (Ziffer 16, 17 und 22). Die letzte Bedingung soll dem Käufer im Falle des Wegzuges oder der Auflösung der Familie die Möglichkeit bieten, die Hofreite ohne Nachteil zu veräußern.

6. Ziffer 19 enthält für den Käufer das Verbot, die vorhandenen Wohnräume durch andere Personen als ihn selbst und seine Haus- und Familienangehörige bewohnen zu lassen, während Bedingung 20 vorschreibt, daß zu einer Vermietung der Hofreite oder von Teilen derselben an andere Personen die Genehmigung des Verbandes einzuholen ist. Für die Fassung dieser scheinbar widersprechenden Bedingungen war der Umstand maßgebend, daß das Verbot in Ziffer 19 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden sollte. (Vergl. Ziffer VI, 2a, 4 der Anlage 7.)

Die Vermietung von Teilen einer Hofreite wird von dem Verband grundsätzlich nur gestattet, wenn bei der Gestaltung des Wohnhauses auf die Abvermietung von Wohnräumen Rücksicht genommen worden ist. Anträgen auf Ausführung von Räumen zur Vermietung trägt man dann Rechnung, wenn es sich um die Aufnahme von Eltern, Geschwistern oder anderer naher Verwandten in den Haushalt des Käufers handelt, oder wenn die Verzinsungs- und Tilgungsraten mit Rücksicht auf die Höhe der Baukosten ohne Mieteinnahme für den Käufer unerschwinglich würden. Gebäude mit Räumen zur Abvermietung auszustatten, wird auch in den Fällen nötig, in denen durch bau-

polizeiliche Vorschriften die Errichtung zweigeschossiger Gebäude vorgeschrieben ist.

7. Nach Ziffer 9, Absatz 2 in Verbindung mit Ziffer 21a der Verkaufsbedingungen ist der Kaufpreis durch den Kreisbauverein unkündbar, solange die Käufer ihren Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkommen und die dem Verband aus dem Vertrage zustehenden Rechte nicht verletzen. Bei Verletzung dieser Rechte ist der Verband berechtigt, den noch geschuldeten Restkaufpreis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen; außerdem kann er Schadenersatz, Wiederherstellung des früheren Zustandes und Unterlassung verlangen und das Wiederkaufsrecht ausüben.

Die Kündigung des Restkaufpreises erweist sich als das wirksamste Mittel, um widerspenstige oder gleichgültige Käufer zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen zu veranlassen. In den meisten Fällen genügt schon die Androhung der Kündigung.

8. Der Anspruch auf Auflassung aus künftiger Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird auf dem Grundbuchblatte des verkauften Grundstückes vorgemerkt.

9. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten werden zu Gunsten des Verbandes auf dem Grundbuchblatte des verkauften Grundstückes eingetragen. Sie bestehen:

a) in Baubeschränkungen und in der Pflicht, die Liegenschaften in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen sowie zu erhalten,

b) in dem Verbot, auf den Liegenschaften Gast- oder Schankwirtschaft oder Kleinhandel mit geistigen Getränken zu betreiben,

c) in der Pflicht, die Liegenschaften jederzeit betreten und besichtigen zu lassen,

d) in dem Verbote, die Liegenschaften durch andere Personen als die Eigentümer, ihre Haus- und Familienangehörigen bewohnen zu lassen.

10. In dem Schlussantrag — Abschnitt VI — wird eine genaue Formulierung der in dem Grundbuch zu vollziehenden Eintragungen vorgeschlagen, wodurch eine richtige, vollständige und namentlich auch überall gleichmäßige Wahrung der Rechte des Verbandes gewährleistet ist.

## II. Der Bauvertrag.

11. In den Fällen, in welchen die Baulustigen bereits im Besitze des Bauplatzes sind, wird nach Fertigstellung der Pläne und der Ermittlung der Baukosten ein Bauvertrag — Anlage 8 — abgeschlossen. Das Baugrundstück muß frei von Hypotheken und sonstigen Lasten sein. Ruhen auf ihm noch Hypotheken und Lasten, so müssen sie spätestens bei der Errichtung des Bauvertrags gelöscht werden. Sie werden von dem Verband übernommen, sofern

die von dem Käufer auf das Grundstück geleisteten Zahlungen nicht unter der 10<sup>o</sup>/<sub>o</sub>-igen Anzahlung auf das gesamte Baugeld zurückbleiben oder Verhältnisse vorliegen, die einen gänzlichen Verzicht auf die Anzahlung rechtfertigen. Abgesehen von den auf die Eigentumsübertragung des Grundstückes sich beziehenden Bedingungen, die im Bauvertrag selbstverständlich fehlen, sind die Bedingungen des Kaufvertrags dieselben wie diejenigen des Bauvertrags.

## h) Stempelpflicht der Verträge.

### 1. Landesstempel- und Gerichtsgebühren.

Für die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit die Kauf- und Bauverträge in Hessen der Stempelpflicht unterliegen, sind die Vorschriften des Artikels 13 des Gesetzes vom 7. August 1902, die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte betreffend, und des Gesetzes vom 9. Juni 1894, betreffend die Befreiung gemeinnütziger, auf die Errichtung von Wohnungen für Unbemittelte gerichteten Unternehmungen von Gerichtsgebühren und Stempel, maßgebend. Artikel 13 des ersterwähnten Gesetzes bestimmt, daß alle Verhandlungen, welche die Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte zum Gegenstand haben, insbesondere die Aufnahme und Sicherstellung von Darlehen, sowie der Erwerb von Gelände von Stempel- und Gerichtsgebühren befreit sind. Nach Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juni 1894 sind Gesellschaften und Genossenschaften mit dem satzungsgemäß festgesetzten Zweck der Beschaffung von Wohnungen für Minderbemittelte bei Errichtung und Abänderung des Gesellschaftsvertrags, ferner bei der Beurkundung von Beschlüssen und Eintragungen in das Handels- oder Genossenschaftsregister, sowie bei der Erwerbung, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften von Gerichtsgebühren und Stempel befreit. Diese Befreiung tritt aber nur ein, wenn die Satzung der Gesellschaft oder Genossenschaft die an ihre Mitglieder zu zahlenden jährlichen Zinsen oder Dividenden auf höchstens 4<sup>o</sup>/<sub>o</sub> des eingezahlten Kapitals beschränkt und den Mitgliedern im Falle der Auflösung nur das Kapital zusichert, den etwaigen Ueberschuß aber zu gemeinnützigen Zwecken bestimmt. Den Gesellschaften und Genossenschaften sind in bezug auf die Befreiung von Stempel- und Gerichtsgebühren Unternehmungen von Gemeinden oder Stiftungen gleichgestellt, die dieselben Zwecke unter den gleichen Beschränkungen zum Gegenstand haben.

Durch Erlaß vom 29. Mai 1905 hat Großherzogliches Ministerium der Justiz entschieden, daß das Wort „Unbemittelte“ (Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juni 1894) gleichbedeutend sei mit „Minderbemittelte“ (Artikel 13 des Gesetzes vom 7. August 1902) und daß die im ersteren Gesetze vorgesehene Befrei-

ung von Stempel- und Gerichtsgebühren auch bei dem Bau von Wohnungen für Minderbemittelte Platz greife.

Der gemeinnützige Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms genügt bezüglich seiner Zweckbestimmung (§ 1 der Satzung) und der Verwendung etwaiger Ueberschüsse im Falle seiner Auflösung (§ 4, Ziffer 5, Absatz 2 und 3 der Satzung) den im Gesetze vom 9. Juni 1894 geforderten Voraussetzungen. Außerdem haben die Gemeinden als Mitglieder keinen Anspruch auf eine Gewinnbeteiligung als Gegenleistung für die übernommenen Verpflichtungen. Als Gemeindeverband genießt sonach der gemeinnützige Bauverein die Befreiung von Landesstempel- und Gerichtsgebühren nach Maßgabe der erwähnten gesetzlichen Bestimmungen.

Die unter Verwendung des Formulars für Kaufverträge errichteten Urkunden sind somit nach den obigen Bestimmungen stempelfrei, sofern es sich im einzelnen Falle um Häuser handelt, die zu Wohnungen für Minderbemittelte bestimmt sind.

Was nun unter Wohnung für Minderbemittelte zu verstehen ist, sagt Art. 1 des Wohnungsfürsorgegesetzes vom 7. August 1902. Hiernach gelten als zu Wohnungen für Minderbemittelte bestimmte Häuser nur solche Gebäude, bei denen nach ihrer Raumeinteilung die Abgabe von Wohnungen mit nicht mehr wie 3 Zimmern nebst Küche und Zubehör als Regel vorgesehen ist.<sup>1)</sup>

In der Praxis führt die Auslegung des Begriffs „Wohnung für Minderbemittelte“ nicht selten zu großen Härten. Der Verband verlangt unter allen Umständen, daß die Wohnungen nach Anzahl und Gestalt der Räume den Bedürfnissen der Inhaber genügen. Die Zahl der Schlafräume muß eine Trennung nach Geschlechtern ermöglichen. Bei der Erbauung von Wohnungen für kinderreiche Familien, insbesondere für solche mit erwachsenen Kindern, für ländliche Handwerker, die im Hause einen Gesellen oder Lehrlingen unterbringen müssen und schließlich für Kinder, die ihre Eltern zu sich nehmen wollen, ergibt sich vielfach die Notwendigkeit mehr als drei Zimmer in dem Hause unterzubringen. Infolgedessen müssen solche Personen nicht nur höhere Baukosten aufwenden und dadurch größere Zins- und Tilgungsbeträge zahlen, sondern sie gehen auch noch der Vergünstigung der Stempelbefreiung verlustig, obwohl gerade in derartigen Fällen eine Befreiung besonders am Platze wäre.

In dem Bauvertrag verpflichtet sich der Verband zur Erbauung eines Wohnhauses auf dem Grundstück des Baulustigen; zur Sicherung der Baugeldforderung wird dem Verband eine Sicherheitshypothek bestellt. Dabei wird weder Grundeigentum erworben noch veräußert oder belastet. Die Stempelfreiheit für diese Urkunden kann deshalb aus dem Wortlaut des Gesetzes

<sup>1)</sup> Beschluß Großh. Oberlandgerichts Darmstadt, 11. J. S. vom 25. Mai 1914. W. 156/14, abgedruckt in der hessischen Rechtsprechung, 15. Jahrgang, Seite 204.

nicht hergeleitet werden, weshalb die Bauverträge seither der Stempelgebühr unterlagen. Es besteht jedoch kein Zweifel darüber, daß es dem Sinne des Gesetzes nicht entspricht, wenn ein Minderbemittelter, der sich im Besitze eines Bauplatzes für ein Wohnhäuschen befindet, in bezug auf die Zahlung des Stempels schlechter gestellt werden soll als ein anderer Baulustiger, der den Erwerb des Bauplatzes dem Verband überläßt. In diesem Falle könnte die Entrichtung des Stempels dadurch umgangen werden, daß der Verband den Bauplatz erst von dem Baulustigen erwirbt und dann mit ihm einen Kaufvertrag abschließt. Die Ersparnis an Stempelkosten würde hierbei aber durch die notariellen Kosten und die von dem Verband zu entrichtende Reichsstempelabgabe für die Urkunde über den Erwerb des Bauplatzes wieder aufgehoben.

## 2. Reichsstempelabgabe.

Eine Verpflichtung zur Entrichtung der Reichsstempelabgabe besteht für die Käufer von Hofreiten nach Artikel 84 ff. und Tarifnummer 11 des Reichsstempelgesetzes vom 3. Juli 1913 nur dann, wenn der stempelpflichtige Betrag bei bebauten Grundstücken 20 000 Mark, bei unbebauten Grundstücken 5000 Mark überschreitet und wenn weder der Erwerber und sein Ehegatte im letzten Jahre ein Einkommen von mehr als 2000 Mark gehabt haben, noch einer von ihnen den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt. Dieselben Vorschriften greifen auch bei den Erwerbungen durch den Verband Platz.

## i) Zuwachssteuer.

Der gemeinnützige Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms ist als Verband im Sinne des § 30, Ziffer 3 des Zuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911 anerkannt und demgemäß von der Errichtung von Zuwachssteuer befreit. (Entscheidung Grobsh. Ministeriums der Finanzen, Abteilung für Steuerwesen zu Nummer 35 488 vom 22. November 1913).

## k) Steuerpflicht des Verbandes.

### 1. Staatssteuer.

#### a) Vermögenssteuer.

Im Großherzogtum Hessen unterliegen nach dem Gesetz vom 12. August 1899, die Vermögenssteuer betreffend, nur natürliche Personen der staatlichen Vermögenssteuer. Alle Arten von juristischen Personen sind vermögenssteuerfrei. Der Verband ist sonach vermögenssteuerfrei.

## b) Einkommensteuer.

Er unterliegt auch nicht der staatlichen Einkommensteuer, weil er nicht zu den juristischen Personen gehört, die nach Artikel 2 des Hessischen Einkommensteuergesetzes vom 12. August 1899 einkommensteuerpflichtig sind. Artikel 2 dieses Gesetzes lautet nämlich: Der Einkommensteuer unterliegen ferner:

1. Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Bergwerksgesellschaften;

2. eingetragene Genossenschaften, deren Geschäftsbetrieb über den Kreis ihrer Mitglieder hinausgeht und unter der gleichen Voraussetzung Konsumvereine, die Rechtsfähigkeit besitzen und zwar:

a) wenn sie im Großherzogtum ihren Sitz haben;

b) in allen anderen Fällen mit demjenigen Einkommen, welches aus im Großherzogtum belegenem Grundbesitz oder einem im Großherzogtum betriebenen Gewerbe herrührt, sofern dieses Einkommen mindestens 500 Mark beträgt.

## II. Gemeindesteuer.

### a) Vom Grundbesitz.

Nach dem Hessischen Gesetz vom 8. Juli 1911, die Gemeindeumlagen betreffend, sind die dem Verband gehörigen Grundstücke in den Gemarkungen, in denen sie liegen, der Besteuerung unterworfen.

### b) Vom Gewerbebetrieb.

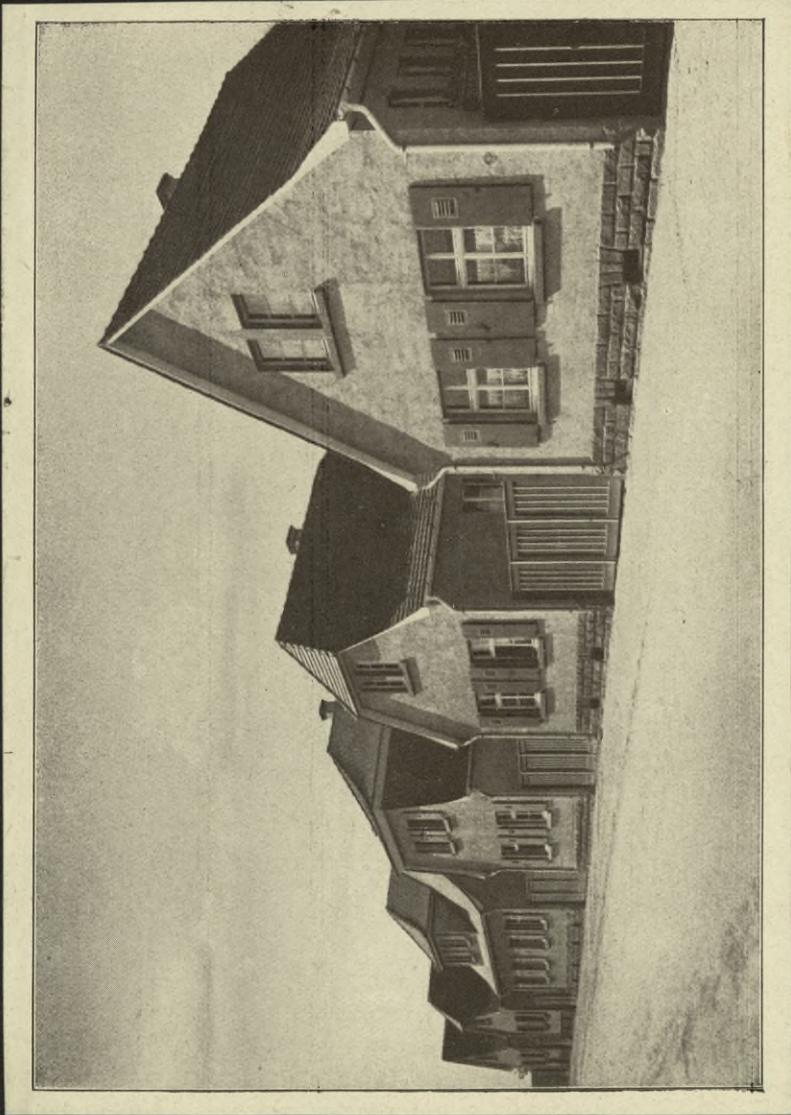
Da der Verband ausschließlich gemeinnützigen Zwecken dient, ist er nach Artikel 8, Ziffer 1 des erwähnten Gesetzes gewerbesteuerfrei.

### c) Vom Kapitalvermögen.

Aus dem gleichen Grund wird er auch nicht zur Steuer vom Kapitalvermögen herangezogen. (Artikel 41, Absatz 4 des Gemeindeumlagegesetzes).

### d) Einkommensteuer.

Artikel 49 des Gemeindeumlagegesetzes bestimmt, daß der Steuer vom Einkommen in einer Gemeinde, abgesehen von einigen Erweiterungen der Steuerpflicht, die aber auf Gemeindeverbände keine Anwendung finden, nur diejenigen Steuerpflichtigen unterliegen, die der staatlichen Einkommensteuer unterworfen sind. Hiernach ist der Verband auch gemeindeeinkommensteuerfrei.





### l) Reichs-Kohlensteuergesetz.

Das Kohlensteuergesetz vom 8. April 1917, Reichsgesetzblatt, Seite 340, das am 1. August 1917 in Kraft getreten ist, sieht in § 6, Absatz 2 vor, daß, sofern Gemeindeverbände nach den vom Bundesrat aufzustellenden Grundsätzen Einrichtungen treffen, die den Inhabern von Kleinwohnungen den Bezug von Hausbrandkohlen verbilligen, die für diesen Zweck bezogenen Kohlen von der sonst 20 vom Hundert des Wertes der gelieferten oder abgegebenen Kohlen betragenden Steuer zur Hälfte befreit werden.

Die für die Förderung des Kleinwohnungsbaues gegründeten Gemeindeverbände werden hiernach bestrebt sein müssen, sei es mittelbar oder unmittelbar, den Inhabern von Kleinwohnungen diese nicht unwesentlichen Erleichterungen zu verschaffen.

Durch Verordnung vom 14. Juni 1917 hat der Bundesrat die Ermäßigung der Steuer um 10% unter anderem an die Bedingung geknüpft, daß die Gemeindeverbände Einrichtungen treffen, die darauf abzielen, daß die Hausbrandkohlen zu Preisen geliefert werden, die die für gleiche Mengen sonst gezahlten örtlichen Preise mindestens um den Betrag der Steuerermäßigung unterschreiten.

### m) Abnahme, Ueberlieferung und Abrechnung der Bauten.

Wie bereits ausgeführt, werden die Gebäude nach ihrer Fertigstellung förmlich überliefert. Die Feststellung eines bestimmten Zeitpunktes für die Fertigstellung der Gebäude bei der Beurkundung der Kauf- oder Bauverträge erscheint nicht ratsam, weil die Käufer den Verband bei Nichteinhaltung der Frist für die Ueberlieferung der Gebäude haftbar machen könnten. Etwaige Verzögerungen der Bauausführungen durch ungünstige Witterungsverhältnisse oder andere nicht vorherzusehende Umstände dürfen nicht dazu führen, die Arbeiten auf Kosten der Güte zu beschleunigen und Häuser zu übergeben, die den Grundsätzen einer technisch einwandfreien Bauweise nicht entsprechen. Bei der Uebergabe wird nach eingehender Besichtigung der Gebäude über die Verhandlung eine Niederschrift nach dem in Anlage 9 abgedruckten Muster aufgenommen, in der die etwa von den Beteiligten geltend gemachten Anstände und Wünsche Aufnahme finden. Soweit hierüber nicht bereits bei der Abnahmeverhandlung Vereinbarungen getroffen worden sind, wird auf Grund der Verträge schriftlich entschieden.

Nach Fertigstellung und Uebergabe der Gebäude stellt der technische Leiter des Verbandes über die entstandenen Baukosten eines jeden Gebäudes eine Wirtschaftsrechnung auf. Die Abrechnung bildet, da die Gebäude zu einem festen Preise verkauft sind, eine interne Angelegenheit des Verbandes. Für die Vergebung der Arbeiten und Lieferungen, die Anweisung der Forderungen der Uebernehmer und Lieferer, sowie für die Aufstellung der Wirtschaftsrechnungen sind nach § 17 der Satzung die im Großherzogtum Hessen für das Hochbauwesen der Gemeinden, Kirchen und Stiftungen bestehenden Vorschriften maßgebend.

#### n) Bauliche Tätigkeit des Verbandes im einzelnen.

##### 1. Neubauten zur Veräußerung in Eigentum.

Nach Gründung des Verbandes hat eine rege Bautätigkeit eingesetzt. Hiermit war erwiesen, daß tatsächlich ein Bedürfnis für das Unternehmen vorhanden war. Trotz der kurzen Zeit seines Bestehens und der Einschränkung in seiner baulichen Tätigkeit durch den Weltkrieg ist es dem Verband möglich gewesen, innerhalb 3 Jahren in 17 von 30 Verbandsgemeinden insgesamt 57 Häuser zu erstellen und damit dem dringendsten Wohnungsmangel in diesen Gemeinden abzuhelpen. Sämtliche Anwesen sind als Eigenhäuser errichtet worden, deren Besitzer bis auf wenige Ausnahmen der Klasse der Minderbemittelten angehören. Dem Beruf nach sind sie teils landwirtschaftliche und industrielle Arbeiter, teils Handwerker und Kleingewerbetreibende. Auch drei Armenhäuser wurden zur Unterbringung kinderreicher Familien errichtet. Die Kosten dieser vor Kriegsausbruch erstellten Häuser bewegen sich einschließlich der Bauplätze und Nebengebäude je nach Größe der Anwesen und der Preise der Plätze zwischen 4800 und 7000 Mark. Die Käufer sind mit den Bauausführungen durchaus zufrieden, was daraus hervorgeht, daß noch keinerlei Klagen laut geworden sind, daß die Zinszahlungen pünktlich und fast ohne Mahnungen erfolgen und daß eine stätliche, sich stätlich vermehrende Anzahl neuer Anträge der Ausführung harret. Neben dieser baulichen Tätigkeit hat der Verband auch dem Erwerb von Baugelände die nötige Aufmerksamkeit gewidmet und ist dabei nach den an anderer Stelle geschilderten Grundsätzen verfahren. Zur Zeit (1917) besitzt er etwa 52 200 qm baureifes Gelände in 21 Gemeinden im Werte von 86 000 Mark, das bis zur Bebauung vorläufig verpachtet ist.

## 2. Neubauten zur Vermietung.

Die mit den Neubauten verbundenen, sowie umfangreiche Arbeiten organisatorischer Art, die nach der Verbandsgründung noch zu bewältigen waren, haben die Leitung des Verbandes so in Anspruch genommen, daß bis jetzt an die Erbauung von Mietwohnungen nicht herangetreten werden konnte. Nachdem aber auch aus einzelnen Verbandsgemeinden der Wunsch auf Erstellung von Mietwohnungen geäußert worden ist, wird sich der Verband dieser Aufgabe nicht länger entziehen können. Die Erbauung von Mietwohnungen wird besonders von solchen Gemeinden angestrebt, in denen sich industrielle Betriebe befinden oder die mit Rücksicht auf ihre Lage zu benachbarten Fabrikbetrieben von industriellen Arbeitern zwecks Niederlassung aufgesucht werden. Unter diesen Arbeitern werden sich immer auch solche befinden, die wegen ihrer finanziellen Verhältnisse oder in der Absicht, sich den Wechsel der Arbeitsstelle nicht zu erschweren, von dem Erwerb eines Eigenheims absehen und der Mietwohnung den Vorzug geben. Diese Umstände bildeten mit die Veranlassung, daß sich der Verband auch die Erstellung von Mietwohnungen zur Aufgabe setzte. Um einem Ueberfluß an Mietwohnungen in einzelnen Gemeinden und damit einer Gefährdung des Unternehmens vorzubeugen, bedarf es aber umfassender Feststellungen über die Zahl der erforderlichen Wohnungen sowie über ihre Gestaltung, wobei den wirtschaftlichen Verhältnissen der als Mieter in Frage kommenden Personen besonders Rechnung getragen werden muß.

## 3. Wiederherstellung bestehender Gebäude.

Die Tatsache, daß Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege mit der Erstellung neuer Häuser in unzertrennbarem Zusammenhang stehen und daß die Lösung des Wohnungsproblems keinen Aufschub verträgt, muß notwendiger Weise dazu führen, die Beseitigung der Mißstände im Wohnungswesen nicht nur durch Schaffung neuer Wohnungen, sondern auch durch Wiederherstellung beanstandeter Eigen- und Miethäuser anzustreben. Wollte man die bestehenden, wegen baulicher Mängel, Gefährdung der Gesundheit und Sittlichkeit oder aus anderen Gründen verbesserungsbedürftigen Wohnungen sämtlich durch Neubauten ersetzen, so würde die Schaffung befriedigender Wohnungsverhältnisse zum Nachteil sowohl der Bewohner der Gebäude als auch der Allgemeinheit zuviel Zeit in Anspruch nehmen. Bei der großen Zahl solcher Wohnungen würden zudem erhebliche Werte verloren gehen. Die Wohnungsfürsorge kann deshalb nur dann von Erfolg sein, wenn die planmäßige Wiederherstellung verbesserungsfähiger Wohnungen mit der Erstellung neuer Hand in Hand geht. In der Praxis vollzieht sich diese Verbesserung in der Art, daß zunächst für die in einer Gemeinde vorhandenen unbrauchbaren Wohnungen eine entsprechende Anzahl von Neubauten als Ersatz geschaffen wird. Diese

Neubauten dienen zur Aufnahme derjenigen strebsamen Minderbemittelten, die in älteren, beanstandeten und für ihre Verhältnisse unzureichenden, sonst aber verbesserungsfähigen Wohnungen leben. In die so frei gewordenen Wohnungen können nach deren Wiederherstellung diejenigen Familien einziehen, die in Gesinnung und Lebenshaltung den Stand der Hauptmasse der Einwohnerschaft nicht erreichen und deshalb des öfteren mit Wohnungen vorlieb nehmen müssen, deren Weiterbenutzung aus wohntechnischen und allgemein hygienischen Gründen nicht geduldet werden kann. Auf diese Weise werden nach und nach ganz von selbst diejenigen Behausungen ausgeschieden, die sich zu Wohnzwecken nicht mehr eignen.

Ein auf kommunaler Grundlage errichteter Verband, der sich die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten zur Aufgabe gesetzt hat, darf sich der tatkräftigen Mitwirkung bei der Verbesserung ungesunder und baulich unzureichender Wohnungen nicht entziehen. Er wird daher in den Fällen, in welchen es den Eigentümern an den Mitteln zur Bestreitung der Kosten der Verbesserungen fehlt, die erforderlichen Beträge leihweise zur Verfügung stellen müssen. Die Hingabe von Darlehen zu diesem Zwecke ist aber angesichts des Umstandes, daß die meisten Kleinwohnungen bereits bis zu ihrem wahren Werte belastet sind und eine Sicherheit an erster Stelle nicht mehr zu erlangen ist, wesentlich unsicherer als die Gewährung von Darlehen für Neubauten. Geldliche Gefahren dürfen indessen keinen Grund bilden, von der Verbesserung gesundheitschädlicher oder baulich unzureichender Wohnungen abzusehen. Man muß sich mit den Sicherheiten begnügen, die nach Lage der Verhältnisse im Einzelfalle erlangt werden können. Wenn sich dies bei der Höhe des für die Verbesserung zu gewährenden Darlehens und der bereits bestehenden Belastung des Gebäudes noch lohnt, können Nachhypotheken bestellt werden; andernfalls kann auch die Stellung von Bürgschaften in Frage kommen. Als zweckmäßig erweist es sich, den Zinsfuß für Darlehen zur Wiederherstellung von Kleinwohnungen so zu bemessen, daß ein entsprechender Betrag der Zinsen zur Bildung einer besonderen Rücklage bestimmt wird, aus der dann etwaige Verluste gedeckt werden können. In einigen Fällen hat der Verband bereits Mittel zur Verbesserung bestehender Wohnungen gegeben. Die Darlehen sind dabei unter der ausdrücklichen Bedingung gewährt worden, daß die Verbesserungsarbeiten an den Gebäuden durch den Verband erfolgen und zwar auf Grund von Projekten und Voranschlägen, die von der technischen Leitung des Verbandes aufgestellt wurden.

Hohe Arbeitslöhne und Materialpreise werden neben teurerem Gelde und erhöhten Banplatzpreisen die Kosten der Neubauten nach dem Kriege erheblich steigern. Es wird deshalb für die Folge in vermehrtem Maße mit der Wiederherstellung vorhandener Wohnungen und mit Maßnahmen zur Verbilligung der Baukosten gerechnet werden müssen.

#### 4. Beleihung bestehender Gebäude.

Die Hergabe von Darlehen gegen Hypothekbestellung für bestehende Gebäude ist nicht Sache eines gemeinnützigen Bauvereins. Solche Beleihungen müssen den Geldinstituten und Privatpersonen überlassen bleiben. Immerhin können Fälle vorkommen, in denen die Beleihung von Gebäuden aus Gründen der Wohnungsfürsorge nicht zu umgehen ist. So wurden durch den Verband Gebäude beliehen, um sie kinderreichen Familien, die sonst keine Unterkunft gefunden hätten, zu erhalten. Ebenso geschah dies bei Anwesen, deren durchgreifende Verbesserung nur in Verbindung mit einer Beleihung zu erlangen war. Bei Hypothekbestellungen finden die Bedingungen des Kaufvertrages sinngemäße Anwendung.

##### o) Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege.

Sowohl in dem Kauf- und dem Bauvertrag als auch bei der Gewährung von Darlehen für bestehende Gebäude werden den Käufern oder Schuldner Bedingungen auferlegt, durch welche die ordnungsgemäße Instandhaltung und Benutzung der neuerstellten oder beliehenen Gebäude gesichert werden soll. Hiernach verpflichten sich die Käufer und Schuldner, die Hofreiten jederzeit in gutem Zustande zu erhalten und alle notwendigen Ausbesserungen auf ihre Kosten vorzunehmen, die erlassene Hausordnung einzuhalten und die Hofreiten oder Teile derselben nur mit Genehmigung des Verbandes zu vermieten. Dem Verband ist das Recht eingeräumt, sich von der vertragsmäßigen Instandhaltung und Benutzung der Hofreiten durch jederzeitige Besichtigungen zu überzeugen. Ähnliche Verpflichtungen, die auch den Mietern zur Sicherung der ordnungsgemäßen Benutzung und Instandhaltung vermietet Wohnungen auferlegt werden müssen, finden sich auch in den Kauf-, Darlehens- und Mietverträgen der meisten Bauvereine und Baugesellschaften.

Ein großer Teil der Gebäudebesitzer und Wohnungsinhaber verwendet auf die gute Instandhaltung der Hofreiten und pflegliche Behandlung der Wohnungen, sei es in Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen, sei es infolge anerzogenen Sinnes für Ordnung und Sauberkeit, große Sorge. Andere dagegen lassen trotz der eingegangenen Verpflichtungen diese Sorgfalt mehr oder weniger vermissen. Sie haben die schlechten Wohnsitten bei der Übersiedlung in die neuen Hofreiten und Wohnungen nicht abgelegt und zeigen auch im neuen Heim wenig Verständnis für ein sauberes und ordentliches Wohnen. In diesen Fällen ist Wert auf eine fortgesetzte scharfe Ueberwachung der Wohnungen zu legen und dabei anzustreben, solche Familien erst ein richtiges „Wohnen“ zu lehren, damit der durch die Erbauung oder Vermietung beabsichtigte Zweck nicht vereitelt wird. Auch mit Rücksicht auf die hohe Beleihung

der Gebäude ist es erforderlich, einer in Folge nachlässiger Instandhaltung eintretenden Entwertung vorzubeugen. Es zählt zu den wesentlichsten Aufgaben der Bauvereine hier rechtzeitig einzugreifen und ebenso wie bei der Gestaltung der von ihnen errichteten Gebäude, so auch bei deren Unterhaltung vorbildlich zu wirken. Schließlich zeigt die Erfahrung nur zu oft, daß unordentliche Bewohner auch unpünktliche Zahler sind. In dem Maße, in dem ein Gebäude oder eine Wohnung durch Vernachlässigung der Instandhaltung verfällt, schwindet für den Bewohner auch die Freude an dem Besitz. Die Zahlung der Jahresraten erfolgt dann oft nur, um den Unannehmlichkeiten der Kündigung des Kapitals oder den Schwierigkeiten der Beschaffung einer anderen Wohnung aus dem Wege zu gehen, nicht aber in dem Bewußtsein, daß die übernommene Pflicht eine freiwillige und zu dem Zwecke eingegangen ist, über ein eigenes Heim und eine gesunde Wohnung zu verfügen.

Alle diese Gründe zwingen dazu, von den Hofreitebesitzern und Wohnungsinhabern mit Nachdruck die reiflose Erfüllung der vertraglich eingegangenen Verpflichtungen zu verlangen. Personen, denen das Verständnis für die Bedeutung einer geordneten, sauberen Wohnweise und für den Zusammenhang einer solchen mit der Gesundheit der Bewohner abgeht, müssen hiervon durch unausgesetzte Aufklärung und Belehrung überzeugt werden. Dabei darf bei absichtlicher Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen von der Ergreifung der äußersten Maßnahmen (Kündigung des Darlehens, Herstellung der Schäden auf Kosten der Säumigen, Ausübung des Wiederkaufsrechts) auch schon im Interesse derjenigen nicht Abstand genommen werden, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommen.

Die Beaufsichtigung der unter das hessische Gesetz vom 1. Juli 1893 über die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen fallenden Wohnungen liegt in den Landgemeinden des Kreises Worms in der Hauptsache in der Hand der im Oktober 1908 von der Kreisverwaltung errichteten Kreiswohnungsinspektion. Die Tätigkeit dieser Stelle erschöpft sich aber nicht allein in der Wohnungsfürsorge; sie kennzeichnet sich vielmehr als eine soziale, nicht polizeiliche Einrichtung, als ein Kreisfürsorgeamt, in dem die Wohnungsfürsorge den ersten Platz einnimmt.<sup>1)</sup>

Die Betonung der Wohnungspflege auf dem Lande, ihr Zusammenhang mit der gesamten Wohlfahrtspflege und der Umstand, daß bei Wohnungsbefichtigungen meistens die Hausfrauen angetroffen werden, haben die Kreisverwaltung veranlaßt, einen weiblichen Wohnungsaufsichtsbeamten, den ersten in Deutschland, anzustellen.<sup>2)</sup>

Der unmittelbare Vorgesetzte der Kreiswohnungsinspektorin ist der Vorstand der Kreisverwaltung, in dessen Händen als Organ der Staatsregierung zugleich auch die Aufsicht über den Verband ruht.

<sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> Vergleiche Vortrag des Großh. Kreisdirektors des Kreises Worms, Geheimen Regierungsrats Dr. Kayser, gehalten auf dem Kongreß der Zentralstelle für Volkswohlfahrt in Berlin vom 2. bis 4. Dezember 1913, Verhandlungsbericht Seite 184.

Die Wohnungsaufsicht und -Pfleger und der gemeinnützige Wohnungsbau in den Landgemeinden des Kreises Worms werden somit von einer Stelle aus geleitet. Es ist dies nicht etwa ein zufälliges Zusammentreffen, sondern eine auf den Erfahrungen langjähriger und planmäßig betriebener Fürsorgearbeit beruhende, wohlervogene Absicht. Von außerordentlicher Tragweite ist der Umstand, daß die Kreiswohnungsinспекторin, und zwar auch hier unter Leitung des Vorstandes der Kreisverwaltung, neben der Wohnungsaufsicht und -Pfleger auch die sonstige fürsorgerische Tätigkeit ausübt. Dabei bedient sie sich eines Systems von Wohlfahrts Einrichtungen, die im Kreise Worms im Interesse der Hebung und Förderung der wirtschaftlichen, gesundheitlichen und geistig-sittlichen Verhältnisse der ländlichen Bevölkerung, sowie zur Vorbeugung gegen die Landflucht geschaffen worden sind.

Es ist nicht Aufgabe der vorliegenden Arbeit, die Organisation dieser Einrichtungen näher zu beschreiben; ihre Aufzählung unter Angabe ihres Zweckes erscheint aber zur Beurteilung dessen notwendig, was sie sowohl für den einzelnen als für die ganze Bevölkerung bedeuten.

In der Gesamtheit dieser Einrichtungen bildet die hier behandelte Wohnungsfrage ein Glied, das nicht fehlen darf, um dem Ganzen der ländlichen Heimats- und Wohlfahrtspflege zum Ziele und Gelingen zu verhelfen, wie andererseits eine Wohnungsfürsorge ohne diese fürsorgerischen Einrichtungen der richtigen und sicheren Fundamentierung zur Erreichung der erwähnten heimatlichen Gesamtzwecke entbehren würde.

Durch die Zweigstelle Worms der Mutter- und Säuglingsfürsorge wird unentgeltlich ärztliche Beratung über Pflege und Ernährung von Mutter und Kind erteilt. Minderbemittelte Wöchnerinnen erhalten Geldunterstützungen zur Beschaffung geeigneter Nahrungsmittel, oder es werden ihnen solche in Natur verabreicht. Schwächliche Kinder von Minderbemittelten nehmen auf Kosten des Kreises an Luftkuren teil, skrofulöse Kinder werden in Solbädern untergebracht; ebenso wird spezialärztliche Hilfe bei Erkrankungen der Ohren, der Nase, des Rachens, der Zähne und der Augen geleistet. Für die Ueberwachung von Kindern in noch nicht schulpflichtigem Alter sind in den meisten Gemeinden Kinderbewahrungsanstalten eingerichtet.

Einen breiten Raum nimmt die Fürsorge für die an Tuberkulose Erkrankten ein. Kinder und Erwachsene haben die Möglichkeit kostenloser, ärztlicher Beratung in Fürsorgeberatungsstellen. Nach Lage der einzelnen Fälle werden auf Vorschlag des Fürsorgearztes an minderbemittelte Kranke Unterstützungen zur Beschaffung kräftiger Nahrungsmittel gewährt, außerdem wird Heilbehandlung vermittelt. Wenn zahlungspflichtige Krankenkassen oder sonstige Fonds nicht vorhanden sind, erfolgt Unterbringung in Heilanstalten, Heimstätten und Krankenhäusern auf Kosten des Kreises. Tuberkulose und andere Kranken erhalten sachkundige und unentgeltliche Pflege durch die in allen Ge-

meinden bestehenden Krankenpflegestationen, sowie Bar- und Naturalunterstützungen durch Vermittlung der örtlichen Frauenvereine.

Weiter trägt der Kreis die Pflege- und Erziehungskosten ortsarmer Taubstummen, Geisteskranken, Siechen usw.

Auch zur Vermeidung der Ausbreitung ansteckender Krankheiten ist durch entsprechende Anordnungen Vorsorge getroffen. So werden unter anderem die Kosten der Desinfektion der Wohnräume, Kleider usw. bei Personen mit einem steuerbaren Einkommen bis 2600 Mark vom Kreise übernommen.

Der Fortbildung der Jugend dienen eine landwirtschaftliche Winterschule und die Kreishaushaltungsschule in Worms. Ein geschulter Beamter erteilt sowohl für einzelne Personen als auch für ganze Kolonien unentgeltlich Rat bei der Anlegung und Ausnutzung von Gärten. Für Unterhaltung und Belehrung sorgen die Kreisvolksbibliothek und volksbelehrende Vorträge mit Lichtbildern.

Der Hebung der wirtschaftlichen Lage dient die Versorgung der Gemeinden mit Elektrizität durch den im Jahre 1910 unter Führung der Kreisverwaltung Worms ins Leben gerufenen Rhein Hessischen Elektrizitätsverband, dem 133 Gemeinden der Provinz Rhein Hessen als Mitglieder angehören, sowie die Versorgung mit Wasser durch den Gruppenwasserversorgungsverband für das Seebachgebiet in Osthofen. Außerdem gewährt eine im Jahre 1913 für die Landgemeinden des Kreises Worms errichtete Bezirkssparkasse billige Darlehen und verzinst Einlagen zu günstigem Zinsfuß.

In Bauangelegenheiten erteilt die Bauberatungsstelle unentgeltlich fachmännische Auskunft. In gleicher Weise bietet eine Rechtsauskunftsstelle jedermann die Möglichkeit, in Angelegenheiten des öffentlichen und Zivilrechtes Rat zu suchen.

Die durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse haben weiter die Errichtung einer Kriegsfürsorgestelle notwendig gemacht, deren Aufgabe es ist, Kriegsteilnehmer, Kriegsinvalide, Angehörige von Kriegsteilnehmern und Hinterbliebene von solchen über ihre gesetzlichen Ansprüche an das Reich, den Staat, die Gemeinden und die Truppenteile, sowie über die Fürsorgetätigkeit von öffentlichen und privaten Vereinigungen, Stiftungen usw. zu belehren, sie bei Geltendmachung ihrer Ansprüche zu unterstützen oder Zuwendungen für sie unmittelbar zu erwirken. Schließlich unterstützt die Kriegsfürsorgestelle die genannten Personen auch bei der Vermittlung von Arbeitsgelegenheit, Wiederaufnahme ihres Berufs oder Gewerbes, Ansiedelung auf dem Lande usw.

Die Beaufsichtigung der von dem Verband erstellten Wohnungen ist in erster Linie der Kreiswohnungsinspektorin vorbehalten, wobei ihr in technischen Fragen der technische Leiter des Verbandes zur Seite steht. Die Kreiswohnungsinspektorin handelt hier als Bevollmächtigte des Verbandes im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des Kauf- oder Bauvertrags. Daß sich ihre Tätigkeit schon angesichts des lückenlosen Systems von Wohlfahrtsein-

richtungen nicht allein auf die Wohnungsfürsorge beschränken kann, bedarf wohl keiner Begründung. Sie erstreckt sich vielmehr auf alle Erscheinungen der Hilfsbedürftigkeit im Familienleben, wie auch auf die Förderung der wirtschaftlichen Lage und die Hebung der geistig-sittlichen Verhältnisse der Wohnungsinhaber.

Der große Umfang der hier aufgeführten Fürsorgemaßnahmen in ihrer Gesamtheit und der Zweck der einzelnen Einrichtungen lassen erkennen, daß die Tätigkeit der Kreiswohnungsinspektorin sich vielfach nur auf Belehrung, Aufklärung und Hinweise beschränkt; die Durchführung der nötigen Maßnahmen aber muß sie den zuständigen Beamten und Stellen des Kreises überlassen. Die Einheitlichkeit der Durchführung dieser Fürsorgemaßnahmen, die mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Winterschule sämtlich von dem Kreisdirektor des Kreises Worms, Herrn Geh. Regierungsrat Dr. Kanfer ins Leben gerufen worden sind, ist dadurch gewährleistet, daß ihre Leitung in den Händen des Vorstandes der Kreisverwaltung ruht, bezw. daß diese Einrichtungen von ihm in seiner Eigenschaft als Organ der Staatsregierung beaufsichtigt werden.

Daß ein auf kommunaler Grundlage errichteter gemeinnütziger Bauverein vermöge seines Aufbaues, der Organisation seiner Verwaltung und seiner Stellung zur Kreisbehörde in weit höherem Maße befähigt ist, neben dem Wohnungsbau und der Wohnungspflege auch auf den anderen Gebieten der sozialen Fürsorge erfolgreich zu wirken, als sonstige in ländlichen Bezirken bestehende Bauvereine und Gesellschaften, unterliegt keinem Zweifel. Die Hebung und Förderung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Minderbemittelten erfordert geschulte Kräfte, die auch für die Bedürfnisse dieses Teiles der Bevölkerung das erforderliche Verständnis und die nötigen Kenntnisse besitzen. Nur Beharrlichkeit und Festigkeit in den Grundsätzen, gepaart mit Wohlwollen und Güte, bürgt bei dieser schweren Arbeit dafür, alt eingewurzelte, schädliche Gewohnheiten und Meinungen zu beseitigen und an deren Stelle Ueberzeugungen zu schaffen, die mit den Grundsätzen der Volksgesundheit und Volkswohlfahrt im Einklang stehen. Werden diese Grundsätze bei der Wohnungsaufsicht befolgt, so wird sie auch nicht als lästige Maßnahme empfunden, sondern die Wohnungsinhaber werden den ausübenden Beamten Vertrauen entgegenbringen und sie bei der Durchführung ihrer Aufgaben unterstützen.

### p) Geschäftsführung und Bilanz.

Die Geschäftsführung des Verbandes liegt in den Händen eines Kreisbeamten. Auf Grund einer mit Ermächtigung des Ausschusses von dem Vorsitzenden des Verbandes erteilten weitgehenden Vollmacht besorgt er die mit dem An- und Verkauf von Gebäuden und Grundstücken, der Vermietung von Wohnungen, dem Abschluß der hierauf bezüglichen Verträge, der Beschaffung der notwendigen Darlehen usw. verbundenen Geschäfte. Dabei arbeitet er im engsten Einvernehmen mit dem technischen Leiter des Verbandes und, soweit erforderlich, mit der Landesversicherungsanstalt Großherzogtum Hessen in Darmstadt als Darlehensgeberin.

Dem Geschäftsführer ist zur Zeit auch noch das Rechneramt übertragen.

Die Geschäfte des Verbandes haben aber schon jetzt einen derartigen Umfang angenommen, daß die Trennung der Funktionen des Geschäftsführers von denjenigen des Rechners nicht mehr zu umgehen ist, sobald die Bau-tätigkeit des Verbandes wieder einsetzt. Ueber das Rechnungswesen des Verbandes bestimmt § 12 der Satzung, daß von dem Ausschuss für die Besorgung der Einnahmen und Ausgaben ein Rechner ernannt wird. Auf seine Anstellungs-, Kautions- und Dienstverhältnisse sollen die für die Gemeindecinnehmer bestehenden gesetzlichen Vorschriften Anwendung finden. (Artikel 155 ff. des hessischen Gesetzes vom 8. Juli 1911, die Landgemeindeordnung betreffend.) Für die Geschäftsführung des Rechners gelten die Bestimmungen der hessischen Dienstanweisung für die Gemeindecinnehmer vom 24. Februar 1898.

Die Geschäftsbücher werden nach kaufmännischen Grundsätzen geführt. Die kameralistische Buchführung oder die Verbindung dieser mit der kaufmännischen haben sich nicht als zweckmäßig erwiesen. An Geschäftsbüchern werden geführt:

Das allgemeine Tagebuch (Journal), das Grundstückkonto, das Neubaukonto, das Kapitalien-Konto und das Konto „Allgemeine Verwaltung“. Das allgemeine Tagebuch enthält, entsprechend den angelegten Kontobüchern, Kolonnen, die neben der Ordnung der Einnahmen und Ausgaben nach der Zeit ihrer Entstehung auch eine solche nach ihrer Art ermöglichen, wodurch die Aufstellung der Bilanz erleichtert wird.

Das Grundstückkonto gibt über jedes einzelne Grundstück Auskunft und zwar über Zeit des Erwerbs, Erwerbspreis, Größe, Art der Verwertung bis zur Bebauung, den jährlichen Ertrag (Pacht, Erlös aus veräußerten Erzeugnissen), seine Zerlegung, seine Veräußerung, den Abtretungspreis, den jeweiligen Wert und die jeweilige Größe der Restparzelle.

In dem Neubaukonto ist für jede von dem Verband errichtete Hofreite ein besonderes Konto angelegt. Die Neubaukosten sind nach Gewerken getrennt. Bei jedem Gewerke steht der Voranschlagsansatz der tatsächlichen Ausgabe gegenüber, so daß die Einhaltung des Voranschlages genau überwacht werden kann.

Auch in dem Kapitalienkonto hat jeder Schuldner ein besonderes Konto. Dieses gibt zunächst eine Uebersicht über den Tag der Errichtung der Schuld-Urkunde, die Höhe der Schuld, des Zinsfußes und der Tilgung, sowie über die Fälligkeit der Raten im allgemeinen. Hierauf folgt die Schuldigkeit, sowie die Abstattung für jedes einzelne Jahr und der Nachweis etwa verbliebener Rückstände.

Das Konto „Allgemeine Verwaltung“ enthält schließlich die übrigen Einnahmen und Ausgaben, wie sie sich in dem Betrieb ergeben: Konto-Korrentverkehr, ausgeliehene und aufgenommene Kapitalien, Geschäftskosten usw.

Auch ein auf kommunaler Grundlage errichteter Bauverein kann auf einen angemessenen Gewinn nicht verzichten. Ein solcher ist zur Bildung von Rücklagen und zur Sicherstellung der Gemeinden unbedingt notwendig. Diesen Grundsätzen entsprechend ist, wie aus den im zweiten, technischen Teil den Hausbeispielen beigegeführten Abrechnungen hervorgeht, dem Kaufpreis als Anteil an den Verwaltungskosten und als Beitrag zu dem Reserve- und Reparaturfonds ein entsprechender Betrag zugeschlagen. Vorsichtige Veranschlagung, genaue Einhaltung der Voranschlagsansätze und peinlichste Ausnutzung aller sich bietenden Gelegenheiten zur Erzielung von Ersparnissen geben die Gewähr, daß die Beträge, die für die Rücklagen bestimmt sind, auch tatsächlich erübrigt werden. Nur bei dem Vorhandensein ausreichender Rücklagen ist eine wohlwollende Beurteilung der Anträge auf Erbauung von Hofreiten und auf Gewährung von Darlehen möglich. Sie gestatten dem Verband aber auch seine Aufgaben nach großzügigen Gesichtspunkten zu lösen.

Die den Kaufpreisen zugeschlagenen Beträge zur Deckung von Verwaltungskosten kommen in der Hauptsache der Rücklage zugute, da der technische Leiter des Verbandes, sowie der Geschäftsführer und Rechner ihre Tätigkeit unentgeltlich ausüben. Hierdurch erklärt sich auch das rasche Anwachsen der Reserven.

Ueber die Höhe des Umsatzes des Verbandes seit seiner Gründung und die angesammelten Rücklagen gibt die in Anlage 11 beigegeführte Bilanz, sowie die Gewinn- und Verlustrechnung Auskunft.



## Kriegerheimstätten.

Der Gedanke der Errichtung von Heimstätten für unsere aus dem Felde heimkehrenden Krieger und die Kriegerwitwen findet von Tag zu Tag mehr Anklang und hat mit dazu beigetragen, die weitesten Kreise der Bevölkerung für die Bestrebungen der Wohnungsfürsorge zu interessieren. Der Bau von Kriegerheimstätten in allen Teilen des Reiches soll nicht nur ein Ausdruck des Dankes sein, den wir den heldenmütigen Verteidigern unseres Vaterlandes schulden, sondern er soll vor allem auch die Besiedelung der Heimat fördern und so mitdazubeitragen, einen kräftigen gesunden Nachwuchs zur Erhöhung und Stärkung unserer Wehrkraft zu sichern. Es sind also große soziale und sozialpolitische Aufgaben, an deren glücklicher Lösung mit allen Mitteln gearbeitet werden muß. Wir wollen und müssen dahin wirken, daß den Kriegern bei ihrer Rückkehr in der Heimat billige, ihren Verhältnissen angepasste Eigenhäuser geschaffen werden, die sie vor Mietsteigerungen bewahren, ferner die Grundlagen für die Entwicklung eines gesunden Familienlebens bilden und in denen sie gesunde Kinder erziehen können. Im Zusammenhang damit muß ihnen die Möglichkeit geschaffen werden, ihren eigenen Hausgarten zu bebauen und die zum Lebensunterhalt erforderlichen Arbeiten selbständig zu betreiben.

Da ist in erster Linie die unendlich große Zahl der Kriegsbeschädigten, die ihre wirtschaftliche Existenz verloren haben oder durch die Art ihrer Verletzung gezwungen sind, sich einen neuen Beruf zu sichern. Sie dürfen unter keinen Umständen kaserniert oder gemeinsam in bestimmten Straßen und Bauquartieren angesiedelt werden; es ist vielmehr Bedacht darauf zu nehmen, daß sie unter der übrigen Bevölkerung zu wohnen kommen und einem Beruf zugeführt werden, der ihren Neigungen und Fähigkeiten am meisten entspricht. Nur auf diese Weise werden sie wieder Freude am Leben finden, ihr Leid vergessen und mit neu erwachter Lebenslust weiterstreben. Bei Ansiedelungen in ländlichen Bezirken bietet sich ihnen neben der Betätigung in landwirtschaftlichen Arbeiten eine Reihe lohnender Erwerbsmöglichkeiten, so z. B. die Kleintier- und Geflügelzucht, die Bienen- und Seidenraupenzucht, der Anbau von Gemüse, Obst- und Beerenfrüchten usw., die in Verbindung mit der Rente und dem Besitz eines Eigenheims in gesunder Umgebung dem Kriegsinvaliden ein sorgenfreies Dasein sichern können.

In der gleichen Weise, wie für die Kriegsbeschädigten, ist auch für die Kriegerwitwen zu sorgen, die durch den Tod des Ernährers in zahlreichen Fällen auf Erwerb angewiesen sind. Die sichere Grundlage bildet auch hier der Besitz einer Heimstätte, welche die Witwe mit ihren Kindern der Wohnungsforgen enthebt und zur Selbsthaftmachung der Familie beiträgt. An passender Erwerbsmöglichkeit wird es in der Regel und besonders in ländlichen Gemeinden nicht fehlen, wo die Witwen mit landwirtschaftlichen Arbeiten beschäftigt werden können. Auch in Gegenden mit industriellen Unternehmungen bietet sich lohnender Erwerb durch Uebernahme leichterer Fabrikarbeiten, sofern dies Gesundheit und häusliche Verhältnisse zulassen. Werden die Witwen durch den Bau einer entsprechenden Heimstätte mit Erwerbsmöglichkeit anständig gemacht, so ist damit zugleich ein wirksames Mittel gegen die Gefahren der Landflucht gegeben, deren Bekämpfung im Hinblick auf die durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse mehr wie je zur dringenden Notwendigkeit geworden ist. Es wird also dahin zu wirken sein, auf dem Lande geborene und mit dem ländlichen Leben vertraute Kriegerwitwen ihrem ländlichen Wirkungskreis zu erhalten, wo sie alle Vorteile des Landes hinsichtlich der Lebenshaltung, der Ernährung und der Kindererziehung genießen können. Naturgemäß wird man sich davor hüten müssen, solche Witwen auf das Land zu verpflanzen, die in der Stadt groß geworden und mit ländlichen Arbeiten, Viehzucht, Gartenbau und dergleichen nicht vertraut sind. Für solche Frauen gibt es auch in den Städten viele Möglichkeiten, sich zu dem Genuß der Rente eigenen Verdienst zu verschaffen, und zwar durch leichtere Arbeit, als sie sie auf dem Land übernehmen müßten.

Bei der Beratung der Kriegsbeschädigten, wie auch bei der der Kriegerwitwen wird die Wohnungsbeschaffung immer die Hauptfrage sein, die möglichst im Rahmen und nach den Grundsätzen der allgemeinen Wohnungsfürsorge geregelt werden muß. Die Lösung dieser Aufgabe hat durch die Bestimmungen des Kapitalabfindungsgesetzes eine wesentliche Erleichterung erfahren. Eine Beratung durch Sachverständige ist hierbei eine unumgängliche Notwendigkeit. Die Kriegerwitwen und Kriegsbeschädigten sollten es daher nicht versäumen, in solchen Fällen die fast überall bestehenden Fürsorgestellen in Anspruch zu nehmen, und keine Entscheidung treffen, bevor nicht alle Umstände gründlich überlegt und durchdacht sind.

Der Gedanke der Schaffung von Heimstätten darf aber nicht Halt machen bei den Kriegsbeschädigten und den Hinterbliebenen unserer Krieger. Wir wollen allen Kriegsteilnehmern dankbar sein und ihnen durch die Segnungen der Wohnungsfürsorge zu helfen versuchen. Man denke nur an die große Zahl der kriegsgetrauten Paare, die bis jetzt noch von der Gründung eines selbständigen Haushaltes absehen mußten, nach Kriegsbeendigung aber entweder an den Erwerb eines Eigenheims oder die Beschaffung einer Mietwohnung herantreten müssen. Hier gilt es, unserer heimkehrenden Jugend, die

für Deutschlands Schutz und Ehre ihr Blut vergossen hat, und überhaupt allen Kriegsteilnehmern die Errichtung einer Heimstätte auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen, sie an die Heimat zu binden und so mitzuwirken, an der bedeutenden Frage der inneren Kolonisation. Hand in Hand damit gehen in ländlichen Bezirken die großen Vorteile der Linderung der Arbeiternot, die vor dem Kriege schon zur Einstellung ausländischer Arbeiter geführt hat und nun nach den großen Menschenverlusten um so fühlbarer werden wird.

Es ist klar: Je mehr Heimstätten auf dem Lande geschaffen werden, desto mehr Arbeitskräfte werden gebunden, die dann mit ihren Familiengliedern einen Stamm seßhafter Arbeiter für die Landwirtschaft bilden. In gleicher Weise können auch industriellen Unternehmungen in ländlichen Gemeinden Arbeiter zugeführt werden. Dabei bildet die in fast allen ländlichen Bezirken vorhandene Versorgung mit Elektrizität und Wasser eine günstige Voraussetzung. Wie bei der Landwirtschaft ist es auch hier möglich, den Kriegsteilnehmern und ihren Familien im Verein mit einer Heimstätte zu einer gesicherten Existenz zu verhelfen.

Zur Erfüllung aller dieser Aufgaben, die hier nur kurz angedeutet werden konnten, sollen die Kriegerheimstätten dienen.

Lassen wir dem schönen Gedanken die Tat folgen. Mögen alle berufenen Faktoren, Reich, Bundesstaaten, Landesversicherungsanstalten, Kommunalverwaltungen und gemeinnützige Bauvereine, sich zu gemeinsamem Wirken zusammenschließen, die nötigen Kapitalien beschaffen, Gelände bereitstellen und auf Verbilligung der Bauweise und der hohen Baukosten hinwirken. Dann wird und muß es gelingen, das drohende Gespenst „Wohnungsnot“ zum Segen unserer heimkehrenden Krieger und des ganzen Volkes zu bannen.

Zum Zwecke der Verwirklichung dieser Bestrebungen und „um die Versorgung der Kriegsteilnehmer und ihrer Hinterbliebenen mit unverlierbaren, gegen Bodenspekulation, Verschuldung und Mißbrauch gesicherten Heimstätten zu fördern und alle Bestrebungen auf Errichtung von Kriegerheimstätten tatkräftig zu unterstützen, sie zusammenzufassen, mit ihnen zusammenzuarbeiten und der Kriegerheimstätte, als einem Teil der allgemeinen Kriegsfürsorge, jede Förderung angedeihen zu lassen“, wurde im März 1917 auf Veranlassung seiner Königl. Hoheit des Großherzogs der „Hessische Landesverein für Kriegerheimstätten in Darmstadt, E. V.“ gegründet, dessen besonderen Schutz der Großherzog übernommen hat. Diesem Verein sind bereits über 1400 Personen, Körperschaften und Verbände beigetreten.

Auch der gemeinnützige Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms ist dank seiner bewährten Organisation und im Hinblick auf seine bisherigen Erfolge im Kleinwohnungsbau auf dem Lande berufen, an dieser vaterländischen Aufgabe mitzuwirken. Vor neue Aufgaben grundsätzlicher Natur wird der Verband hierbei nicht gestellt werden. Es kann sich vielmehr nur darum handeln, auf den bereits betretenen Bahnen weiterzuschreiten,

und die Wohnungsfürsorge nicht nur auf die Unbemittelten der ländlichen Bevölkerung zu erstrecken, sondern auch auf die Kriegsteilnehmer und deren Hinterbliebene. Die etwa nötigen Anzahlungen können dabei nach Maßgabe der Bestimmungen des Kapitalabfindungsgesetzes beschafft werden. Von besonderer Bedeutung werden für diese schwer betroffenen Menschen außerdem die an anderer Stelle bereits kurz beschriebenen vielseitigen sozialen Fürsorgeeinrichtungen des Kreises sein, deren sie sich jederzeit bedienen können und sollen. Der Kreisbauverein hat in den Verbandsgemeinden durch Wort und Schrift für den Gedanken der Kriegerheimstätten bereits aufklärend gewirkt. Eine praktische Betätigung ließ sich, abgesehen von einigen wenigen Fällen, dauerlicher Weise während des Krieges nicht ermöglichen, da wegen der gewaltigen Teuerung auf dem Bauparkt den Interessenten zeitweilig vom Bauen abgeraten werden mußte. Daß die vorbereitenden Arbeiten indes doch Erfolge gezeitigt und das Verständnis für die Kriegerheimstättenbewegung geweckt haben, erhellt aus den vielen vorliegenden Anträgen von Kriegsteilnehmern und Kriegerwitwen auf Erbauung von Eigenhäusern nach Beendigung des Krieges. Alle diese Projekte werden zur Zeit durchgearbeitet und veranschlagt, damit bei Eintritt günstiger Verhältnisse sofort mit dem Bauen begonnen und die Sehnsucht der Baulustigen nach dem Besitze eines eignen Heimes befriedigt werden kann. Es sind bedeutungsvolle Arbeiten, die nach Friedensschluß der Erledigung durch den Kreisbauverein harren. Sie mit allen zu Gebote stehenden Mitteln zum Segen der Bevölkerung des Kreises zu fördern, soll im Gedenken an unsere Helden seine schönste und vornehmste Aufgabe sein.



## Nachwort.

Während in den Städten und Industriegebieten durch Baugenossenschaften, Bauvereine, die Unternehmer industrieller Betriebe und nicht zuletzt durch die Stadtverwaltungen in bezug auf die Erbauung von Kleinwohnungen für Arbeiter und Minderbemittelte schon Hervorragendes geleistet wurde, ist man, von wenigen Ausnahmen abgesehen, auf dem Lande über Anfänge noch nicht hinausgekommen. Die Ursachen, die sich hier der Schaffung von Einrichtungen zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues entgegenstellen und die Tätigkeit bestehender Organisationen erschweren, sind in vorstehenden Ausführungen des näheren dargelegt. An der Hand von Tatsachen wird darin

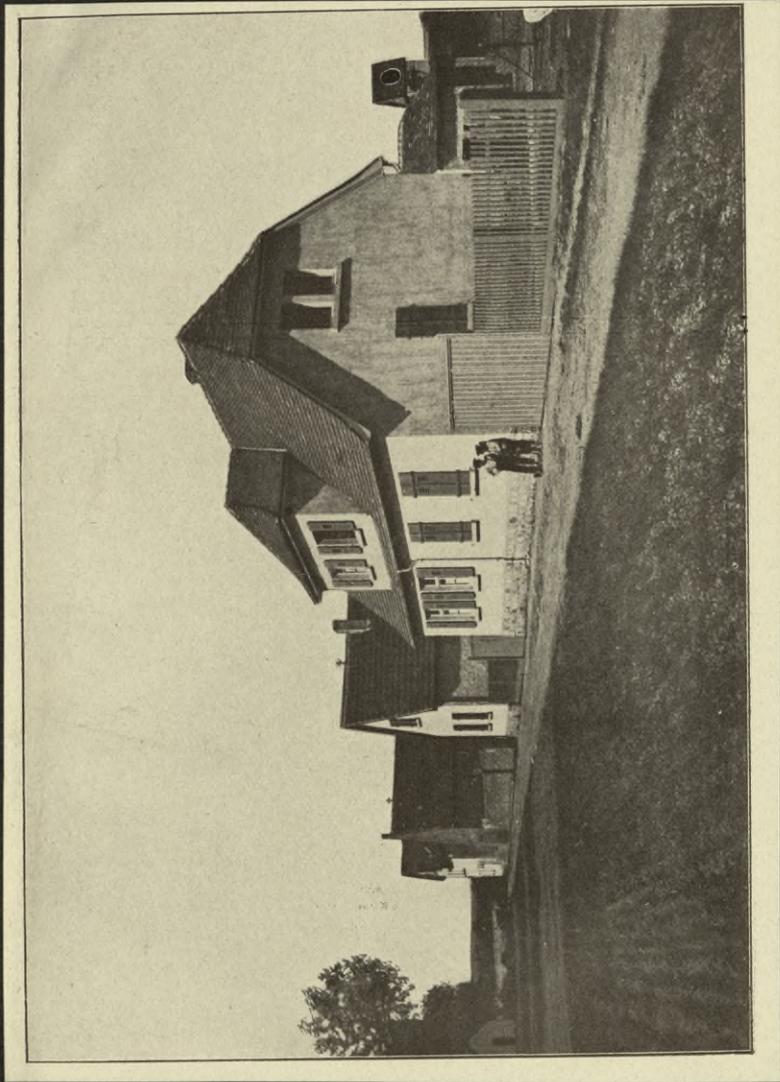
aber auch ein neuer Weg gezeigt, auf dem dieses Ziel erreicht werden kann, nämlich durch den Zusammenschluß von Landgemeinden zu einem Verband zum Zwecke der Erbauung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte.

Die eindrucksvollen Kundgebungen des Reichstags im Frühjahr 1916, das wirksame Eintreten einzelner Bundesstaaten, von Provinzial-, Kreis- und Stadtverwaltungen, sowie von Fachvereinen und führenden Sozialpolitikern für eine gesetzliche Regelung der Materie und für die Bereitstellung umfassender öffentlicher Mittel für den Kleinwohnungsbau haben in Verbindung mit der Kriegerheimstättenbewegung in allen Schichten der Bevölkerung die Erkenntnis der Bedeutung der Wohnungsfürsorge und des Kleinwohnungsbaues für das Volksganze geweckt.

Allenthalben herrscht heute die Ueberzeugung, daß die dahingehenden Bestrebungen die machtvollsten Faktoren bei der Heilung der unserem Volk und Vaterland durch den Weltkrieg geschlagenen Wunden sind. Aufgabe der maßgebenden Behörden ist es nun, diese Stimmung geschickt auszunutzen und diejenigen Maßnahmen zu treffen, die bei Wiedereintritt günstiger Verhältnisse eine zielbewußte, tatkräftige Förderung des Kleinwohnungsbaues ermöglichen. Die Herausgeber haben aus diesen Gesichtspunkten heraus gern der Anregung der Gesellschaft für Heimkultur Folge geleistet und ihre Erfahrungen als einen „neuen Weg zur Wohnungsbeschaffung“ der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Dabei war es zweifellos am einfachsten und zweckmäßigsten, diesen Weg durch das Beispiel des von ihnen geleiteten Bauvereins zu zeichnen, sodaß es in allen Verwaltungsbezirken der Bundesstaaten des Reiches möglich ist, nach diesem Muster ähnliche Gründungen erfolgreich durchzuführen.

Wer neben den von den Herausgebern errichteten, in Teil II dargestellten Hausbeispielen weitere Hauspläne als geeignete Vorbilder wünscht, der sei an dieser Stelle auf die zahlreichen einschlägigen Veröffentlichungen des Verlags verwiesen, der seit 1903 als der einzige ausschließlich auf diesem Gebiete tätig ist.







## Anlagen.

1. Satzungen des Vereins für den Bau und Betrieb der Wasserversorgungsanlage des Seebachgebietes . . . . .	50—55
2. Sitzung des Rhein Hessischen Elektrizitäts-Verbandes (R. E. V.) . . . . .	55—61
3. Sitzung des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms . . . . .	61—71
4. Sitzung über die Bildung, Zusammensetzung und den Geschäftskreis der von dem gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms bestellten Deputationen . . . . .	71—72
5. Protokoll, betr. Gründung eines gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms . . . . .	72—73
6. Gesuch an den Bauverein zur Errichtung eines Wohnhauses . . . . .	73—75
7. Kaufvertrag . . . . .	76—80
8. Bauvertrag, Hypothekbestellung, Eintragung einer Vormerkung und Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit . . . . .	80—85
9. Übergabe-Protokoll . . . . .	85
10. Bilanz . . . . .	86

## **Anlage 1.**

### **Satzungen des Vereins für den Bau und Betrieb der Wasserversorgungsanlage des Seebachgebietes**

(rechtsf. Verein lt. Entschl. Gr. M. d. J. v. 23. März 1905).

#### **I. Zweck, Sitz und Name des Vereins.**

##### **§ 1.**

Der von den Gemeinden Ubenheim, Bechtheim, Bermersheim, Blödesheim, Dalsheim, Dittelsheim, Frettenheim, Gundheim, Heßloch, Mettenheim, Monzernheim, Nieder-Flörsheim, Pfeddersheim, Osthofen und Westhofen begründete Verein bezweckt den Bau und Betrieb einer Wasserversorgungsanlage für das Seebachgebiet und hat seinen Sitz in Osthofen.

Der Name des Vereins lautet nach Verleihung der Rechtsfähigkeit durch Großh. Ministerium des Innern:

„Wasserversorgungsverband für das Seebachgebiet (rechtsfähiger Verein gemäß Verleihungsurkunde Großh. Ministeriums des Innern vom 23. März 1905)“.

#### **II. Vereinsvermögen.**

##### **§ 2.**

Die gesamte Wasserversorgungsanlage ist Eigentum des Verbandes. Dieselbe wird nach dem von Großh. Kulturinspektion Mainz ausgearbeiteten und von Großh. Ministerium des Innern, Abteilung für Landwirtschaft, Handel und Gewerbe geprüften und gebilligten Projekt, Kostenvoranschlag und Rentabilitätsberechnung erbaut.

Das Vermögen des Vereins besteht ferner aus den zur Verfügung stehenden Kapitalien und aus den Betriebseinnahmen.

Der Verband verteilt den sich aus dem Betrieb etwa ergebenden Reingewinn an seine Mitglieder nach Maßgabe des von denselben in den letzten 5 Jahren bezogenen Wasserquantums, nach dem gleichen Verhältnis haften die Mitglieder für den etwa aus dem Betrieb erwachsenden Verlust. Sind zur Zeit der Verteilung der Gewinnraten oder der Anforderung der Verlustanteile 5 Jahre seit Gründung des Verbandes noch nicht verflossen, so tritt an Stelle dieses Zeitabschnittes der bis dahin abgelaufene Zeitraum.

#### **III. Mitgliedschaft.**

##### **A. Ein- und Austritt.**

##### **§ 3.**

Mitglieder des Vereins sind die in § 1 genannten Gemeinden. Der Eintritt weiterer Gemeinden als Mitglieder unterliegt der Genehmigung des Ausschusses

(§ 8) und der staatlichen Aufsichtsbehörden (Großh. Kreisamt und Großh. Ministerium des Innern).

Der Austritt aus dem Vereine ist nur am Schlusse eines Geschäftsjahres und erst nach Ablauf einer zweijährigen Kündigungsfrist zulässig. Die austretende Gemeinde hat dem Vereine bei ihrem Austritt einen Betrag zu entrichten, welcher der Höhe der Aufwendungen entspricht, die dadurch entstanden sind, daß die betreffende Gemeinde an die Wasserversorgung angegliedert worden ist. Bei Berechnung der zu leistenden Summe sind die während der Dauer der Mitgliedschaft erfolgten Abschreibungen in Anrechnung zu bringen.

## B. Beiträge.

### § 4.

Das zur Bestreitung der Anlagekosten erforderliche Kapital wird durch ein Anlehen aufgenommen, für welches die Mitglieder die solidarische Bürgschaft übernehmen. Ebenso haften die Mitglieder als solidarische Bürgen für später aufzunehmende Kapitalien zur Bestreitung der Kosten von Neu- und Umbauten, sowie Reparaturen oder anderer Ausgaben, falls dieselben nicht aus Betriebseinnahmen gedeckt werden.

Für das aus diesen Verpflichtungen sich ergebende Verhältnis der gesamt-schuldnerischen Vereinsmitglieder zu einander findet die Bestimmung des § 2, Abs. 3 entsprechende Anwendung.

## IV. Organe des Vereins.

### § 5.

#### 1. Vorstand.

Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden des Ausschusses. An die Stelle des Vorsitzenden tritt in dessen Verhinderung der zweite und in dessen Verhinderung der dritte Vorsitzende. Der Vorsitzende und die Stellvertreter werden von dem Ausschuß (§ 8) auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

### § 6.

Der Vorsitzende führt die laufenden Geschäfte. Er beruft die Sitzungen, bereitet die Beschlüsse vor und trägt für deren Ausführung Sorge. Der Vorsitzende ist verpflichtet, den Ausschuß zu berufen, wenn dies von mindestens der Hälfte der Mitglieder beantragt wird. Verweigert der Vorsitzende die Einberufung, so ist auf Antrag der die Einberufung verlangenden Ausschußmitglieder durch Großh. Kreisamt Worms die Einberufung zu verfügen und hierzu ein Verhandlungsleiter zu bestimmen.

### § 7.

Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Vorstand vertreten. Der Vorsitzende führt auch den Vorsitz in dem Ausschuß und in den von demselben bestellten Deputationen, soweit nicht ein anderes ausdrücklich bestimmt wird.

Die Ausfertigungen von Urkunden werden namens des Verbandes von dem Vorsitzenden oder in dessen Verhinderung von einem seiner Stellvertreter gültig unterzeichnet; Schuldscheine, sowie Urkunden über Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilialrechten müssen außer von dem Vorsitzenden auch von drei durch den Ausschuß beauftragten Mitgliedern desselben unterschrieben sein.

## § 8.

### 2. Ausschuß.

Der Ausschuß (Mitgliederversammlung) setzt sich aus den von den Vereinsmitgliedern ernannten und bevollmächtigten Vertretern zusammen. Jede Gemeinde entsendet in den Ausschuß den Bürgermeister und in dessen Verhinderung den gesetzlichen Stellvertreter und je einen vom Gemeinderat auf 5 Jahre gewählten Vertreter. Die Gemeinde Osthofen ist berechtigt, einen weiteren Vertreter auf die gleiche Dauer abzuordnen. Die Vertreter müssen aus den nach Art. 13 der Landgemeindeordnung stimmberechtigten Einwohnern der betreffenden Gemeinden gewählt werden, vorausgesetzt, daß sie nicht infolge Verurteilung unfähig zur Bekleidung öffentlicher Ämter sind.

## § 9.

Der Ausschuß ist nur beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Ausschußmitglieder mit Einschluß des Vorsitzenden anwesend ist und wenn sämtliche Ausschußmitglieder spätestens am Tage vorher mit Angabe der Beratungsgegenstände schriftlich eingeladen waren. Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt. Im Falle der Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ist die erste einberufene Versammlung nicht beschlußfähig, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die alsdann ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlußfähig ist.

Über Gegenstände, welche nicht auf der Tagesordnung stehen, darf, dringende Fälle ausgenommen, nur dann Beschluß gefaßt werden, wenn wenigstens zwei Drittel der Mitglieder anwesend sind und wenn alle anwesenden Mitglieder sich für alsbaldige Erledigung des Gegenstandes aussprechen. Über die Ausschußbeschlüsse ist von einem durch den Ausschuß zu wählenden Schriftführer ein Protokoll aufzunehmen, welches nach Verlesung und Genehmigung von dem Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.

## § 10.

Die Ausschußmitglieder erhalten Diäten und Ersatz der Transportkosten, wie sie für Ortsvorstandspersonen jeweils in Geltung sind. Die ortsansässigen Ausschußmitglieder erhalten eine vom Ausschuß festzusetzende Vergütung.

## § 11.

Dem Ausschuß liegt die gesamte Verwaltung des Unternehmens, insbesondere auch die Vermögensverwaltung ob. Demgemäß steht ihm insbesondere die Beschlußfassung über folgende Geschäfte zu:

Grunderwerbungen und Veräußerungen, Aufnahme von Anlehen, Vergebung der Arbeiten und Lieferungen, Abschluß von Verträgen mit Unternehmern, Anstellung des Maschinenwärters, der Ortswassermeister und etwaiger sonstiger Bediensteten, die Feststellung der Dienst- und Gehaltsverhältnisse dieser Angestellten unter Zugrundelegung der von der Bauleitung aufzustellenden technischen Instruktionen, die Unterweisung und Überwachung, sowie die Entlassung dieser Bediensteten, sofern dieselben nicht unmittelbar der technischen Staatsbehörde unterstellt werden, die Anordnung der von der technischen Staatsbehörde für notwendig erachteten Reparaturen, Festsetzung des Wasserbezugspreises, Gestattung des Wasserbezugs in anderen Gemeinden, Bildung von Deputationen aus seiner Mitte zur Erledigung einzelner Geschäftszweige.

§ 12.

**V. Rechnungswesen des Vereins.**

Für die Beforgung der Einnahmen und Ausgaben des Vereins wird von dem Ausschuß ein Rechner ernannt.

Auf dessen Anstellungs-, Kautions-, Gehalts- und Dienstverhältnisse finden die für die Gemeindevorsteher bestehenden gesetzlichen Vorschriften sinngemäße Anwendung. Für die Geschäftsführung des Rechners gelten die Bestimmungen der Dienst-Anweisung für die Gemeindevorsteher vom 24. Februar 1898.

§ 13.

Auf das Rechnungswesen finden die für das Gemeindefinanzwesen geltenden Vorschriften sinngemäße Anwendung, insoweit in diesen Satzungen nichts anderes bestimmt ist. Das Rechnungsjahr läuft vom 1. April des einen bis zum 31. März des folgenden Jahres. Der von dem Vorsitzenden zu entwerfende Voranschlag ist nach Feststellung durch den Ausschuß von Großh. Kreisamt Worms zu genehmigen.

§ 14.

Alle Anweisungen zur Vereinnahmung und Verausgabung von Beträgen werden von dem Vorsitzenden des Verbandes vollzogen. Während der Ausführung der Bauarbeiten notwendig werdende Ausgaben können nur angewiesen werden, wenn die Ermächtigung zur Zahlung durch die Großh. Kulturinspektion Mainz erteilt ist. Dasselbe gilt für Ausgaben, welche nach Inbetriebsetzung der Anlage erwachsen und den Betrag von 300 Mk. übersteigen, vorausgesetzt, daß nicht Gefahr im Verzuge liegt.

§ 15.

**VI. Wasserabgabe.**

Die Wasserabgabe aus der Verbandsleitung und die Instandhaltung und Benützung der Privatleitungen wird durch eine vom Ausschuß zu erlassende Wasserbezugsordnung sicher gestellt. Jeder einzelnen Gemeinde bleibt es unbenommen, mit Genehmigung des Verbandsausschusses und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde (§ 18) zu dem vom Ausschusse festgesetzten Wasserpreise einen Zuschlag zu erheben oder einen Teil des Preises aus der Gemeindefasse zu zahlen. Die Abrechnung zwischen der Gemeinde und dem Verband geschieht in diesen Fällen durch letzteren.

§ 16.

Die nach der in vorigem Paragraphen erwähnten Wasserbezugsordnung zu entrichtenden Abgaben, sowie etwaige Einnahmen des Verbandes werden auf Kosten desselben von den Gemeindevorstehern der beteiligten Gemeinden erhoben und an die Verbandskasse abgeliefert. Die Festsetzung der den Gemeindevorstehern zu gewährenden Vergütung liegt dem Ausschuß ob. Bei zufälligen Einnahmen kann der Vorsitzende den Rechner zur direkten Erhebung anweisen.

§ 17.

**VII. Neubaufonds.**

Zur Bildung eines Neubaufonds sind mindestens jedes Jahr von den Kosten

- a. der Gebäude und Maschinenbestandteile  $\frac{1}{2}\%$
- b. der beweglichen Maschinenteile  $1\frac{1}{2}\%$

des erstmaligen Herstellungsaufwandes neben den jährlichen Betriebskosten aufzubringen. Die Bildung des Neubaufonds hat spätestens mit dem Etatsjahre 1910 zu beginnen.

Die Beiträge zu diesem Neubaufonds sind verzinslich anzulegen und nur für Neubauzwecke zu verwenden. Die jährlichen Zinsen dieses Fonds sind stets dem Kapital zuzuschlagen. Die Überweisung von Beträgen zu diesem Fonds und der Zuschlag der Zinsen kann durch Beschluß des Ausschusses mit Genehmigung Großh. Kreisamts eingestellt oder geändert werden.

#### § 18.

### VIII. Aufsichtsbehörden.

Die staatliche Aufsichtsbehörde über die Verwaltung dieses Vereins ist das Großh. Kreisamt Worms.

Mit Rücksicht auf den Charakter des Unternehmens gelten, sowohl in den Beziehungen des Vereins zur Aufsichtsbehörde als in den Kompetenzen der letzteren gegenüber dem Ausschuß und dem Vorsitzenden und umgekehrt, für die Stellung des Ausschusses die den Gemeinderat und für die Stellung des Vorsitzenden die den Bürgermeister betreffenden Bestimmungen der Verwaltungsgesetze, insoweit in gegenwärtiger Satzung nichts anderes bestimmt ist. Hiernach bedürfen insbesondere die Beschlüsse des Ausschusses, welche die Bestellung des Rechners, die Veräußerung von Grundeigentum und Immobilienrechten, die Aufnahme von Anlehen und Zurückziehung von Kapitalien betreffen, der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Aus gleichem Grunde liegt die Genehmigung des Voranschlags dem Kreisamt und die Prüfung der Rechnung der Großh. Oberrechnungskammer ob.

#### § 19.

Die technisch-staatliche Aufsichtsbehörde ist die Großh. Kulturinspektion Mainz, gegenüber welcher der Verein sich zu nachstehendem verpflichtet:

1. Die auf Grund der vorliegenden Pläne und Überschlüge, sowie der noch erforderlichen Detailpläne abzuschließenden Akkorde und die Aufstellung der Vergebungsbedingungen geschehen durch die Großh. Kulturinspektion Mainz, welcher Behörde auch die Bauleitung und die Ausführung des gesamten Werkes übertragen wird.
2. In allen technischen Fragen ist sowohl während des Baues als während des Betriebes das Gutachten der technischen Staatsbehörde vorher einzuholen. Eine Einholung des Gutachtens hat, wenn die Verhandlungen von der Aufsichtsbehörde geführt werden, durch diese, andernfalls durch den Ausschuß, bezw. dessen Vorsitzenden zu erfolgen.
3. Die Wasserwerksanlage ist stets in einem solchen baulichen Zustande zu erhalten, daß die Wasserversorgung ungeschmälert und dauernd gesichert ist.
4. Die Wasserversorgungsanlage ist alljährlich einmal durch den Vorstand der technischen Staatsbehörde oder dessen Stellvertreter eingehend untersuchen zu lassen.
5. Für jede Gemeinde ist ein Ortswassermeister zu bestellen und demselben eine von der technischen Staatsbehörde zu entwerfende Instruktion zu erteilen, wonach er die richtige Benützung und Instandhaltung der in der Gemarkung befindlichen Anlage zu überwachen hat. Die Ortswassermeister sind kreisamtlich zu verpflichten.

§ 20.

**IX. Liquidation.**

Im Falle einer Liquidation werden die Liquidatoren von Großh. Kreisamt Worms ernannt. Über Beschwerden gegen die Bestellung der Liquidatoren und das Liquidationsverfahren entscheidet Gr. Ministerium des Innern endgültig unter Ausschluß des Rechtswegs.

§ 21.

Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern des Vereins untereinander oder mit dem Vereine hinsichtlich aller aus der Zugehörigkeit zum Verein erwachsenden Rechte und Pflichten werden unter Ausschluß des Rechtsweges von einem Schiedsgericht entschieden. Jeder der Streittheile hat einen Schiedsrichter zu ernennen, welche ihrerseits sich dann über den dritten Schiedsrichter zu einigen haben.

Falls sich beide Schiedsrichter über die Person des dritten Schiedsrichters nicht einigen, so wird derselbe von dem zuständigen Gerichte ernannt.

§ 22.

Abänderungen gegenwärtiger Satzung bedürfen der Genehmigung des Großh. Kreisamts Worms und Großh. Ministeriums des Innern.

§ 23.

Der Verein tritt an Stelle der am 31. Januar 1905 mit Wirkung vom 23. Dezember 1904 begründeten Gesellschaft für den Bau und Betrieb der Wasserversorgungsanlage für das Seebachgebiet.

## **Anlage 2.**

### **Satzung des Rheinheffischen Elektrizitäts-Verbandes R. E. V.)**

(rechtsfähigen Vereins gemäß Verleihungsurkunde Großh. Ministeriums des Innern vom 18. Januar 1910 zu Nr. M. d. J. 535.)

#### **I. Zweck, Sitz und Name des Vereins.**

§ 1.

I. Der von den in dem anliegenden Verzeichnis\*) genannten Gemeinden begründete Verein bezweckt die Versorgung von Landgemeinden der Provinz Rheinheffen mit Elektrizität und hat seinen Sitz in Osthofen. Der Name des Vereins lautet nach Verleihung der Rechtsfähigkeit durch Großherzogliches Ministerium des Innern:

„Rheinheffischer Elektrizitäts-Verband“ (rechtsfähiger Verein gemäß Verleihungsurkunde Großherzoglichen Ministeriums des Innern vom 18. Januar 1910, zu Nr. M. d. J. 535).

II. Das Verbandsgebiet umfaßt die Gemarkungen sämtlicher Verbandsgemeinden.

\*) Siehe Seite 60 und 61.

## II. Vereinsvermögen.

### § 2.

I. Die in der Gemarkung Osthofen errichtete Kraftstation, sowie die zur Erfüllung des Vereinszweckes erbauten Fernleitungen nebst sämtlichem Zubehör werden Eigentum des Verbandes. Diese werden nach dem von Großherzoglichem Ministerium des Innern geprüften und gebilligten Projekt und Kostenvoranschlag erbaut.

II. Das Vermögen des Verbandes besteht ferner aus den ihm zur Verfügung stehenden Kapitalien und aus den ihm zufließenden Einnahmen.

## III. Mitgliedschaft.

### 1. Ein- und Austritt.

#### § 3.

I. Mitglieder des Verbandes sind die in § 1 bezeichneten Gemeinden. Der Eintritt weiterer Gemeinden als Mitglieder unterliegt der Genehmigung des Ausschusses und der staatlichen Aufsichtsbehörde (s. § 15), sowie des für die eintretende Gemeinde zuständigen Kreisamts.

II. Der Austritt aus dem Verband ist nur am Schlusse eines Rechnungsjahres (s. § 13) und erst nach Ablauf einer zweijährigen Kündigungsfrist zulässig. Die austretende Gemeinde hat dem Verband bei ihrem Austritt eine Abfindungssumme zu entrichten, die sich aus folgenden Beträgen zusammensetzt:

a) aus den Kosten des Ortsleitungsnetzes nebst allem Zubehör einschließlich der Transformatorstationen nach dem Anschaffungswert;

b) aus dem Anteil der austretenden Gemeinde an der Gesamtanlage. Dieser bemißt sich nach dem Verhältnis zwischen der ganzen Bruttoeinnahme des Werkes aus Stromabgabe einerseits, und der Bruttoeinnahme aus Stromabgabe an die austretende Gemeinde andererseits, beide Einnahmen berechnet nach dem Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Austritt, wobei das Jahr des Austritts außer Betracht bleibt. An die Stelle der nach diesem Verhältnis berechneten Summe tritt als Anteil ein nach dem Verhältnis zwischen der Gesamteinwohnerzahl des Verbandsgebiets zur Zeit des Austritts einerseits und der Einwohnerzahl der austretenden Gemeinde andererseits zu ermittelnder Betrag, soweit dieser höher ist.

III. Bei dem unter b) berechneten Betrag wird vom zehnten Jahre des Strombezugs der austretenden Gemeinde ab eine Abschreibung von jährlich einem Prozent in Abzug gebracht.

### 2. Rechte und Pflichten der Mitglieder.

#### § 4.

I. Den dem Verband angehörenden Gemeinden steht das Recht zu auf Zu-  
leitung von elektrischem Strom zu Beleuchtungs-, Kraft-, sowie zu allen sonstigen Zwecken. Die Stromzuführung erfolgt nach Maßgabe einer zu erlassenden Strombezugsordnung, welche auch Vorschriften über die Instandhaltung der Privatleitungen zu enthalten hat.

II. Alle Rechte, die den Verbandsgemeinden hinsichtlich der Verfügung über Straßen, Plätze und Wege zum Zweck der Verlegung von Leitungen, sowie hinsichtlich der Erteilung der Erlaubnis zur Erstellung von Anlagen zur Erzeugung von Licht oder Kraft zustehen, können, mit Ausnahme des Rechts zur Erteilung der Erlaubnis zur Verlegung von Leitungen für Zwecke elektrischer Bahnen, während der Dauer der Mitgliedschaft nur von dem Verband und seinen Organen ausgeübt werden.

III. Die Verbandsgemeinden sind verpflichtet, dem Verband alle zur Unterbringung der für die Leitungsanlagen erforderlichen Einrichtungen nötigen Räumlichkeiten und Plätze unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Zur Errichtung besonderer Baulichkeiten und zum Erwerb fremder Plätze sind die Verbandsmitglieder nicht verpflichtet.

IV. Für alle Verpflichtungen des Verbandes haften die Verbandsmitglieder als Gesamtschuldner. Die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erforderlichen Summen werden auf die Verbandsmitglieder zur Hälfte nach der Norm, nach der die Kreisumlagen auf die Gemeinden und selbständigen Gemarkungen umgelegt werden (Artikel 9 der Kreis- und Provinzialordnung), zur anderen Hälfte nach der Einwohnerzahl ausgeschlagen. Nach den gleichen Grundsätzen werden alle übrigen Ausgaben, für die andere Deckungsmittel nicht vorhanden sind, verteilt.

V. Für die zur Zeit des Austrittes bereits bestehenden Verpflichtungen haftet eine austretende Gemeinde auch nach erfolgtem Austritt, soweit sie nicht ihre sämtlichen Verpflichtungen gegen den Verband (vergl. insbesondere § 3, Absatz II) erfüllt hat. Unter allen Umständen ist die austretende Gemeinde jederzeit verpflichtet, in ihren Straßen, Wegen und Plätzen auch nach ihrem Austritt die bereits vorhandenen Hochspannungsleitungen nebst allem Zubehör und ihre ungestörte Benutzung zu dulden und die Einrichtung und Verlegung neuer Leitungen aller Art nebst Zubehör einschließlich Transformatorstationen innerhalb ihres Gebietes unentgeltlich zu gestatten. Das Ortsleitungsnetz tritt in das Eigentum der Gemeinde, sobald diese die im § 3, Absatz II unter a und b vorgesehene Abfindungssumme bezahlt hat. Was zum Ortsleitungsnetz gehört, entscheidet im Streitfall das Großherzogliche Ministerium des Innern endgültig.

VI. Soweit die aus einer etwaigen Gewinnbeteiligung dem Verband zustehenden Einnahmen nicht zur Deckung laufender Ausgaben erforderlich sind, sind diese Einnahmen verzinslich anzulegen. Mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde kann der Ausschuß über diese Einnahmen auch anderweitig verfügen. Soll ein Reingewinn unter die Verbandsmitglieder verteilt werden, so hat dies nach dem im Absatz IV angegebenen Maßstab zu erfolgen.

#### IV. Organe des Vereins.

##### 1. Vorstand.

##### § 5.

Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden des Ausschusses. An die Stelle des Vorsitzenden tritt in dessen Verhinderung der zweite und in dessen Verhinderung der dritte Vorsitzende. Der Vorsitzende und die Stellvertreter werden von dem Ausschuß aus seiner Mitte auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

##### § 6.

Der Vorsitzende führt die laufenden Geschäfte. Er beruft die Sitzungen, bereitet die Beschlüsse vor und trägt für deren Ausführung Sorge. Der Vorsitzende ist verpflichtet, den Ausschuß zu berufen, wenn dies von mindestens der Hälfte der Mitglieder beantragt wird. Weigert sich der Vorsitzende, den Ausschuß zu berufen, so wird letzterer auf Antrag der die Einberufung verlangenden Ausschußmitglieder von der Aufsichtsbehörde eingeladen. Die Aufsichtsbehörde bestimmt in diesem Fall den Verhandlungsleiter.

## § 7.

I. Der Verband wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Vorstand vertreten. Der Vorsitzende des Ausschusses führt auch den Vorsitz in den von letzterem bestellten Deputationen, soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

II. Die Ausfertigungen von Urkunden werden namens des Verbandes von dem Vorsitzenden oder in dessen Verhinderung von einem seiner Stellvertreter gültig unterzeichnet. Schuldscheine, sowie Urkunden über Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilialrechten müssen außer vom Vorsitzenden auch von drei durch den Ausschuss beauftragten Mitgliedern unterschrieben sein.

## 2. Ausschuß.

### § 8.

I. Der Ausschuss besteht aus 18 Mitgliedern, so lange die Zahl der dem Verband angehörenden Gemeinden nicht mehr als 106 beträgt. Für je weitere 10 Gemeinden, die dem Verband zutreten, wird ein weiteres Ausschussmitglied von den Wahlmännern der neu zutretenden Gemeinden gewählt.

II. Der Ortsvorstand jeder Verbandsgemeinde wählt aus seiner Mitte einen Wahlmann. Die Wahlmänner versammeln sich auf Einladung der Aufsichtsbehörde und wählen in dieser Versammlung die Ausschussmitglieder auf die Dauer von fünf Jahren. Die erste Wahl der Ausschussmitglieder erfolgt durch die von den Vertretungen der Verbandsgemeinden zur Gründung des Verbandes entsandten Bevollmächtigten. Die Ausschussmitglieder müssen aus den nach Artikel 13 der L.-G.-D. stimmberechtigten Einwohnern des Verbandsgebietes gewählt werden, vorausgesetzt, daß sie nicht infolge Verurteilung unfähig zur Bekleidung öffentlicher Ämter sind.

### § 9.

I. Der Ausschuss ist nur beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Ausschussmitglieder mit Einschluß des Vorsitzenden anwesend ist, und wenn sämtliche Ausschussmitglieder spätestens 3 Tage vorher mit Angabe der Beratungsgegenstände schriftlich eingeladen waren. Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt. Im Falle der Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ist die erste berufene Versammlung nicht beschlußfähig, so ist eine zweite einzuberufen, die alsdann ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlußfähig ist. Bei der Einladung zur Sitzung ist auf diesen Punkt hinzuweisen.

II. Ueber Gegenstände, welche nicht auf der Tagesordnung stehen, darf, dringende Fälle ausgenommen, nur dann Beschluß gefaßt werden, wenn wenigstens zwei Dritteile der Mitglieder anwesend sind, und wenn alle anwesenden Mitglieder sich für alsbaldige Erledigung des Gegenstandes aussprechen.

III. Ueber die Ausschussbeschlüsse ist von einem durch den Ausschuss zu wählenden Schriftführer ein Protokoll aufzunehmen, welches nach Verlesung und Genehmigung von dem Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.

### § 10.

Die Ausschussmitglieder erhalten Diäten und Ersatz der Transportkosten, wie sie für Ortsvorstandspersonen jeweils in Geltung sind. Die ortsansässigen Ausschussmitglieder erhalten eine vom Ausschuss festzusetzende Vergütung.

### § 11.

I. Dem Ausschuss liegt die Verwaltung der Verbandsangelegenheiten, insbesondere die Vermögensverwaltung ob. Demgemäß steht ihm insbesondere die Be-

schlußfassung über folgende Geschäfte zu: Grunderwerbungen und Veräußerungen, Aufnahme von Anlehen, Vergebung von Arbeiten und Lieferungen, Abschluß von Verträgen mit Unternehmern, Anstellung technischer und sonstiger Bediensteten, die Feststellung der Dienst- und Gehaltsverhältnisse dieser Angestellten, die Unterweisung und Ueberwachung, sowie die Entlassung dieser Bediensteten, die Anordnung der für notwendig erachteten Reparaturen, die Festsetzung der Strombezugspreise, die Erlaubnis zur Abgabe von Strom an Gemeinden, die nicht Verbandsmitglieder sind, und die Bildung von Deputationen aus seiner Mitte zur Erledigung einzelner Geschäftszweige.

II. Alle Beschlüsse des Ausschusses, welche betreffen:

1. Verträge über den Betrieb der elektrischen Kraftstation und die Abgabe von elektrischem Strom;
2. Verträge über den Bezug von elektrischem Strom aus anderen Werken als aus der Kraftstation;
3. Verträge und alle sonstigen Willenserklärungen hinsichtlich der Uebernahme der Kraftstation in eigenen Betrieb des Verbandes, sowie mit dieser Inbetriebnahme etwa verbundene Vermögensauseinandersetzungen bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

#### V. Rechnungswesen des Vereins.

##### § 12.

I. Für die Besorgung der Einnahmen und Ausgaben des Vereins wird von dem Ausschuß ein Rechner ernannt.

II. Auf seine Anstellungs-, Kautions-, Gehalts- und Dienstverhältnisse finden die für die Gemeinde-Einnehmer bestehenden gesetzlichen Vorschriften sinngemäße Anwendung. Für die Geschäftsführung des Rechners gelten die Bestimmungen der Dienstanweisung für die Gemeinde-Einnehmer vom 24. Febr. 1898.

##### § 13.

I. Auf das Rechnungswesen finden die für das Gemeinderrechnungswesen geltenden Vorschriften sinngemäße Anwendung. Das Rechnungsjahr läuft vom 1. April des einen bis zum 31. März des folgenden Jahres.

II. Der von dem Vorsitzenden zu entwerfende Voranschlag ist nach Feststellung durch den Ausschuß von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen.

##### § 14.

Alle Anweisungen zur Berausgabe und Vereinnahmung von Beträgen werden von dem Verbandsvorsitzenden vollzogen.

#### VI. Aufsichtsbehörde.

##### § 15.

I. Die staatliche Aufsichtsbehörde über die Verwaltung des Verbandes ist das Großherzogliche Kreisamt Worms.

II. Mit Rücksicht auf den Charakter des Unternehmens finden auf das Verhältnis zwischen dem Verband und seinen Organen einerseits und der Aufsichtsbehörde andererseits die hinsichtlich der Landgemeinden erlassenen Verwaltungsgesetze insoweit Anwendung, als nicht in gegenwärtiger Satzung etwas anderes bestimmt ist. Für den Vorsitzenden gelten hierbei die den Bürgermeister, und für den Ausschuß die den Gemeinderat betreffenden Vorschriften. Hiernach bedürfen außer den in § 11

aufgezählten Fällen auch die Beschlüsse des Ausschusses, welche die Bestellung und Entlassung des Rechners, die Veräußerung von Grundeigentum und Immobilienrechten, die Aufnahme von Anlehen und das Zurückziehen von Kapitalien betreffen, der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Aus gleichem Grunde liegt die Prüfung der Rechnung der Großherzoglichen Ober-Rechnungskammer ob.

#### § 16.

Die Aufsichtsbehörde (§ 15, Absatz 1) bestimmt im Einvernehmen mit dem Verbandsauschuß, durch wen die technische Aufsicht über die elektrischen Anlagen geführt wird. Das Gutachten dieses Sachverständigen ist in allen technischen Fragen einzuholen. Der Aufsichtsbehörde (§ 15, Absatz 1) bleibt jedoch die Zuziehung eines Privatsachverständigen oder des technischen Referenten Großherzoglichen Ministeriums des Innern jeder Zeit vorbehalten.

### VII. Liquidation.

#### § 17.

Im Falle einer Liquidation werden die Liquidatoren von der Aufsichtsbehörde ernannt. Ueber Beschwerden gegen die Bestellung und das Liquidationsverfahren entscheidet endgültig und unter Ausschluß des Rechtswegs das Großherzogliche Ministerium des Innern.

### VIII. Streitigkeiten.

#### § 18.

Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern des Verbandes untereinander oder mit dem Verbandsverbande hinsichtlich aller aus der Zugehörigkeit zum Verbandsverbande erwachsenden Rechte und Pflichten werden von der Aufsichtsbehörde nach Benehmen mit dem zuständigen Kreisamt entschieden. Die Entscheidung der Aufsichtsbehörde kann binnen 4 Wochen nach erfolgter Zustellung im ordentlichen Rechtsweg angefochten werden.

### IX. Abänderung der Satzung.

#### § 19.

Abänderungen gegenwärtiger Satzung bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde und des Großherzoglichen Ministeriums des Innern.

### Verzeichnis

der Gemeinden, die den Rheinischen Elektrizitäts-Verband gegründet haben.

#### I. Aus dem Kreise W o r m s:

Abenheim, Alsheim, Bechtheim, Bermersheim, Blödesheim, Dalsheim, Dittelsheim, Dorn-Dürkheim, Eich, Eppelsheim, Frettenheim, Gimbsheim, Gundersheim, Gundheim, Hamm, Hangen-Weisheim, Heppenheim a. d. W., Herrnsheim, Hefloch, Hohen-Sülzen, Horschheim, Ibersheim, Kriegsheim, Leifelheim, Mettenheim, Mölsheim, Mörstadt, Monsheim, Monzernheim, Nieder-Flörsheim, Ober-Flörsheim, Offstein, Osthofen, Pfeddersheim, Rhein-Dürkheim, Wachenheim, Weinsheim, Westhofen, Wies-Doppenheim.

#### II. Aus dem Kreise A l z e y:

Abbig, Bechenheim, Bermersheim, Biebelsheim, Bornheim, Dautenheim, Dintenheim, Eckelsheim, Erbes-Büdesheim, Effelborn, Flomborn, Framersheim, Frei-

mersheim, Fürfeld, Gau-Heppenheim, Gau-Röngernheim, Gau-Odernheim, Gumbsheim, Kettenheim, Naß, Niederwiesen, Offenheim, Planig, Pleitersheim, Stiefersheim, Stein-Böckenheim, Tiefenthal, Uffhofen, Volzheim, Wahlheim, Weinheim, Welgesheim, Wendelsheim, Wonsheim, Zogenheim.

III. Aus dem Kreise O p p e n h e i m:

Bechtolsheim, Biebelnheim, Bodenheim, Dalheim, Derheim, Dienheim, Dolgesheim, Eichloch, Eimsheim, Ennheim, Friesenheim, Gabsheim, Guntersblum, Hahnheim, Hillesheim, Röngernheim, Lörzweiler, Ludwigshöhe, Mommenheim, Nackenheim, Nieder-Saulheim, Ober-Saulheim, Ober-Hilbersheim, Partenheim, Schornsheim, Selzen, Spiesheim, Sulzheim, Udenheim, Uнденheim, Vendersheim, Waldhelversheim, Weinolsheim, Wintersheim, Wörrstadt.

IV. Aus dem Kreise B i n g e n:

Appenheim, Aspisheim, Dietersheim, Dromersheim, Frei-Weinheim, Gensingen, Grolsheim, Groß-Winternheim, Horrweiler, Nieder-Hilbersheim, Ockenheim, Sponsheim, Wackernheim.

V. Aus dem Kreise M a i n z:

Drais, Ebersheim, Effenheim, Gau-Bischofsheim, Hargheim, Klein-Winternheim, Marienborn, Nieder-Olm, Ober-Olm, Sörgenloch, Zornheim.

## Anlage 3.

**Satzung des Gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms.**

### I. Umfang, Zweck, Name und Sitz des Verbandes.

#### § 1.

Auf Grund der Artikel 195 ff. des Gesetzes, die Landgemeindeordnung betr., vom 8. Juli 1911 und mit Genehmigung Großh. Ministeriums des Innern vom 14. August 1912 zu Nr. M. d. J. III. 9062 gründen die Gemeinden Albenheim, Alsheim, Bechtheim, Blödesheim, Dalsheim, Dittelsheim, Eich, Eppelsheim, Gimbsheim, Gundersheim, Gundheim, Hamm, Hangen-Weisheim, Heßloch, Hohen-Sülzen, Ibersheim, Mölsheim, Monsheim, Monzernheim, Nieder-Flörsheim, Mettenheim, Ober-Flörsheim und Rhein-Dürkheim<sup>1)</sup> einen Verband zum Zweck der Beschaffung billiger, gesunder und zweckmäßig hergerichteter Wohnungen für Minderbemittelte in eigens erbauten, angekauften oder gemieteten Häusern durch Ueberlassung zum Eigentum oder zu Miete.

Der Name des Verbandes lautet:

„Gemeinnütziger Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms“.

Der Sitz des Verbandes ist in Worms.

<sup>1)</sup> In der Sitzung des Hauptausschusses vom 3. Oktober 1912 wurden auf Grund des § 3 der Verbandsatzungen noch die nachstehenden Gemeinden als Mitglieder aufgenommen: Bermersheim, Dorn-Dürkheim, Frettenham, Heppenheim a. d. W., Herrnsheim, Horchheim, Kriegsheim, Leiselsheim, Mörstadt, Offstein, Osthofen, Pfeddersheim, Wachenheim, Weinsheim, Westhofen und Wies-Oppenheim.

## II. Verbandsvermögen.

### § 2.

Das Vermögen des Verbandes besteht aus seinen Liegenschaften und den zur Verfügung stehenden Kapitalien und den Betriebseinnahmen.

## III. Mitgliedschaft.

### 1. Ein- und Austritt.

#### § 3.

Mitglieder des Verbandes sind die in § 1 bezeichneten Gemeinden. Der Eintritt weiterer Gemeinden als Mitglieder unterliegt der Genehmigung des Verbandsausschusses und der Aufsichtsbehörde des Verbandes.

Der Austritt aus dem Verband ist nur am Schlusse eines Rechnungsjahres und nach Ablauf einer zweijährigen Kündigungsfrist zulässig. Die austretende Gemeinde hat bei ihrem Austritt dem Verband eine Abfindungssumme zu entrichten, die sich, wie folgt, zusammensetzt:

1. aus dem Betrag der für sie eingegangenen und zur Zeit ihres Austritts noch unerledigten Verpflichtungen;
2. aus dem Anteil an den allgemeinen, zum Zeitpunkt ihres Austritts noch unerledigten Verpflichtungen des Verbandes, d. s. die Verpflichtungen, die nicht für einzelne oder im Interesse einzelner Verbandsgemeinden eingegangen sind.

Die Berechnung des Anteils unter 2. erfolgt nach dem Verhältnis der Gesamteinwohnerzahl des Verbandsgebietes zur Zeit des Austritts einerseits und der Einwohnerzahl der austretenden Gemeinde andererseits.

### 2. Rechte und Pflichten der Mitglieder.

#### § 4.

1. Den dem Verband angehörenden Gemeinden steht das Recht zu, die Erstellung geeigneter Wohnungen zu beantragen. Diesem Antrag muß von dem Verband entsprochen werden, wenn seitens der Gemeinde der Nachweis erbracht wird, daß für die beantragte Wohnung ein geeigneter Käufer oder Mieter vorhanden ist. Das in § 15, Absatz 2 vorgesehene Genehmigungsrecht der Aufsichtsbehörde wird hierdurch nicht berührt.

Der Verband ist aber auch berechtigt, ohne Antrag Wohnungen in den Verbandsgemeinden zu erstellen, wenn dies der Verbandsausschuß beschließt.

2. Die Verbandsgemeinden sind verpflichtet, den Verband in seinen Bestrebungen nach Möglichkeit zu unterstützen, insbesondere verpflichten sich die Verbandsgemeinden für die Dauer der Mitgliedschaft ohne Genehmigung des Ausschusses und der Aufsichtsbehörde nichts zu unternehmen, was dem in § 1 festgelegten Verbandszweck widerspricht.

3. Für alle Verpflichtungen des Verbandes haften die Verbandsmitglieder als Gesamtschuldner. Die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erforderlichen Summen werden auf die Verbandsmitglieder nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden ausgeschlagen. Nach diesem Verhältnis werden auch alle übrigen Ausgaben, für die andere Deckungsmittel nicht vorhanden sind, verteilt.

4. Für die zur Zeit des Austrittes bereits bestehenden Verpflichtungen haftet eine austretende Gemeinde auch nach erfolgtem Austritt, soweit sie nicht ihre sämtlichen Verpflichtungen gegen den Verband (vergl. § 3, Absatz 2) erfüllt hat.

5. Soweit die dem Verband zufließenden Einnahmen zur Deckung der Ausgaben nicht erforderlich sind, werden die Ueberschüsse nach Ansammlung eines entsprechenden Reserve- und Reparaturfonds zu Neubauzwecken verwendet.

Das bei etwaiger Auflösung des Verbandes vorhandene Vermögen fällt den Verbandsgemeinden nach dem in Ziffer 3 angegebenen Maßstab zu.

Diese Vermögensteile sind seitens der Verbandsgemeinden für gemeinnützige, möglichst ähnliche Zwecke zu verwenden.

6. Scheidet eine Verbandsgemeinde infolge Aenderung der Kreiseinteilung aus dem Kreise Worms aus, so scheidet sie damit auch aus dem Verband aus. In diesem Fall wird dem Verband seitens der ausscheidenden Verbandsgemeinde die Ausübung aller Rechte eingeräumt, die zur Erfüllung und Erledigung seiner bezüglich der betreffenden Gemeinde bereits eingegangenen Verpflichtungen erforderlich sind, wenn die ausscheidende Gemeinde nicht vorzieht, diese Verpflichtungen selbst zu übernehmen.

Tritt die ausscheidende Verbandsgemeinde in die seitens des Verbandes bis zum Zeitpunkt des Austritts eingegangenen Verpflichtungen nicht ein, so bleibt sie dem Verband bis zur gänzlichen Erledigung dieser Verpflichtungen auch nach ihrem Austritt aus dem Verband haftbar.

Eine besondere Abfindung oder Entschädigung hat sie dagegen an den Verband in keinem Falle zu zahlen.

#### IV. Organe des Vereins.

##### 1. Vorstand.

###### § 5.

Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden des Ausschusses. An die Stelle des ersten Vorsitzenden tritt in dessen Verhinderung der zweite Vorsitzende. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter werden von dem Ausschuß aus seiner Mitte auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

###### § 6.

Der Vorsitzende führt die laufenden Geschäfte. Er beruft die Sitzungen, bereitet die Beschlüsse vor und trägt für deren Ausführung Sorge. Der Vorsitzende ist verpflichtet, den Ausschuß alljährlich mindestens einmal zu berufen und außerdem, wenn dies von mindestens der Hälfte der Mitglieder beantragt wird. Weigert sich der Vorsitzende, den Ausschuß zu berufen, so wird letzterer auf Antrag der die Einberufung verlangenden Ausschußmitglieder von der Aufsichtsbehörde eingeladen. Die Aufsichtsbehörde bestimmt in diesem Falle den Verhandlungsleiter.

###### § 7.

Der Verband wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Vorstand vertreten.

Bei Beurkundung von Rechtsgeschäften erfolgt die Vertretung des Verbandes ebenfalls durch den Vorstand.

Der Vorsitzende führt auch den Vorsitz in den von dem Ausschuß bestellten Deputationen, soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

## 2. Ausschuß.

### § 8.

Der Ausschuß (Mitgliederversammlung) setzt sich aus den Vertretern der Verbandsgemeinden zusammen. Jede Gemeinde entsendet in den Ausschuß den Bürgermeister und in dessen Verhinderung den gesetzlichen Stellvertreter.

### § 9.

Der Ausschuß ist nur beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Ausschußmitglieder mit Einschluß des Vorsitzenden anwesend ist, und wenn sämtliche Ausschußmitglieder spätestens 3 Tage vorher mit Angabe der Beratungsgegenstände schriftlich eingeladen waren. Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt. Bei Stimmengleichheit gilt jeder gestellte Antrag als abgelehnt. In Personalfragen hat der Vorsitzende das Recht, bei Stimmengleichheit durch seine Stimme die Entscheidung zu geben.

### § 10.

Den Ausschußmitgliedern können Tagegelder und Ersatz der Transportkosten, wie sie für Ortsvorstandspersonen jeweils in Geltung sind, gewährt werden. Die ortsansässigen Ausschußmitglieder können ebenso eine vom Ausschuß festzusetzende Vergütung erhalten.

### § 11.

Dem Ausschuß liegt die Verwaltung der Verbandsangelegenheiten, insbesondere die Vermögensverwaltung ob, insoweit er sie nicht einer besonderen Deputation überträgt.

Besondere Deputationen sind zu bestellen für folgende Verbandsangelegenheiten:

Erwerbung und Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken (Erlaß allgemeiner Bedingungen hierzu); Art und Umfang der auszuführenden Neubauten, Reparaturen oder Umbauten; Vergebung von Arbeiten und Lieferungen; Abschluß von Verträgen mit Unternehmern; Vermietung von Gebäuden und Wohnungen; Hausordnungen für Miethäuser; Ausleihung verfügbarer Gelder; Unterweisung und Ueberwachung der Bediensteten.

## V. Rechnungsweisen des Verbandes.

### § 12.

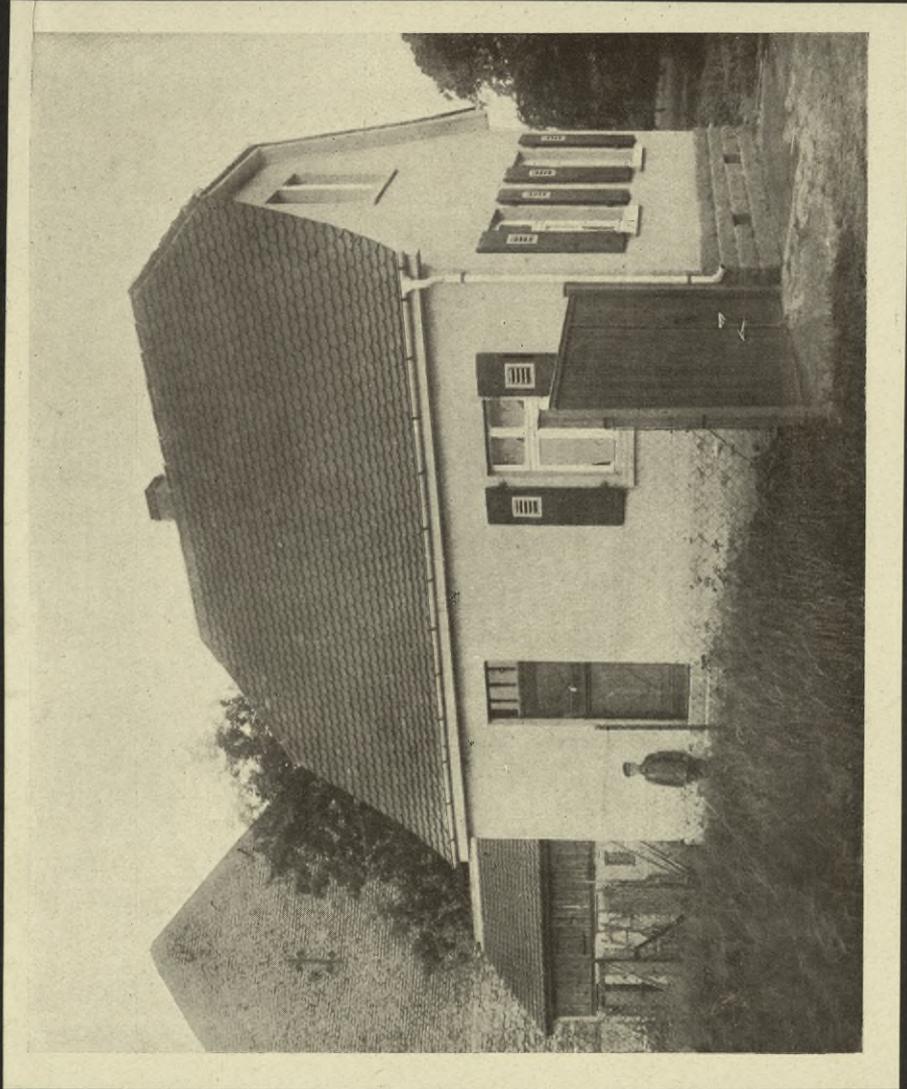
Für die Beforgung der Einnahmen und Ausgaben des Verbandes wird von dem Ausschuß ein Rechner ernannt.

Auf seine Anstellungs-, Rautions-, Gehalts- und Dienstverhältnisse finden die für die Gemeinde-Einnehmer bestehenden gesetzlichen Vorschriften Anwendung. Für die Geschäftsführung des Rechners gelten die Bestimmungen der Dienstanweisung für die Gemeindecinnehmer vom 24. Februar 1898.

### § 13.

Auf das Rechnungswesen finden die für das Gemeinderechnungswesen geltenden Vorschriften Anwendung. Das Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

Der von dem Vorsitzenden zu entwerfende Voranschlag ist nach Feststellung durch den Ausschuß von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen.





#### § 14.

Alle Anweisungen zur Verausgabung und Vereinnahmung von Beträgen werden von dem Verbandsvorsitzenden vollzogen.

### VI. Aufsichtsbehörde.

#### § 15.

Für die Beaufsichtigung des Verbandes und seiner Vertretungen sind die Vorschriften in Artikel 215 des Gesetzes, die Landgemeindeordnung betr., vom 8. Juli 1911 maßgebend. Hiernach ist die Aufsichtsbehörde des Verbandes das Großherzogliche Kreisamt Worms.

Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde wird zu folgenden Beschlüssen des Ausschusses vorbehalten: zum Erwerb, zur Veräußerung und zur Miete von Gebäuden und Grundstücken, sowie zur Übernahme von Verpflichtungen hierzu; zur Aufnahme von Anlehen; zu Verträgen und Unternehmungen, deren Ausführung die Aufnahme einer Anleihe erforderlich macht; zur Errichtung von Neubauten und Umbauten, die Neubauten gleichzuachten sind, auch dann, wenn hierzu eine baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist; zur Erhebung von Abgaben pp. von Verbandsgemeinden oder zur Aenderung solcher Abgaben; zur Zurückziehung von Kapitalien.

#### § 16.

Die Prüfung der Abrechnung über Neubauten pp., sowie die Prüfung der Jahresrechnung erfolgt durch Großh. Kreisamt Worms.

#### § 17.

Die Aufsichtsbehörde bestimmt nach Anhörung des Verbandsausschusses den technischen Leiter des Unternehmens. Das Gutachten dieses Sachverständigen ist in allen technischen Fragen einzuholen. Der Aufsichtsbehörde bleibt jedoch die Zuziehung ihres technischen Referenten jederzeit vorbehalten.

Für die Anfertigung der Projekte, deren Ausführung, die Vergebung der Arbeiten und Lieferungen, die Anweisung und Begleichung der Forderungen der Unternehmer, sowie endlich für die Aufstellung der Wirtschaftsrechnungen über die durch Erstellung von Neubauten erwachsenen Kosten sind die jeweiligen Bestimmungen über das Hochbauwesen der Gemeinden maßgebend.

### VII. Liquidation.

#### § 18.

Im Falle einer Liquidation werden die Liquidatoren von der Aufsichtsbehörde ernannt. Ueber Beschwerden gegen die Bestellung und das Liquidationsverfahren entscheidet endgültig und unter Ausschluß des Rechtsweges das Großh. Ministerium des Innern.

### VIII. Streitigkeiten.

#### § 19.

Abgesehen von den in Art. 203 der Landgemeindeordnung vorgesehenen Fällen werden Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern des Verbandes untereinander oder mit dem Verbande hinsichtlich aller aus der Zugehörigkeit zum Verband erwachsenen Rechte und Pflichten unter Ausschluß des Rechtsweges von einem Schieds-

gericht entschieden. Jeder der Streittheile hat einen Schiedsrichter zu ernennen, welche ihrerseits sich dann über den dritten Schiedsrichter zu einigen haben.

Falls sich beide Schiedsrichter über die Person des dritten Schiedsrichters nicht einigen, so wird derselbe von dem zuständigen Gerichte ernannt.

#### **IX. Abänderung der Satzung.**

##### **§ 20.**

Abänderungen gegenwärtiger Satzung bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde und des Großh. Ministeriums des Innern.

#### **X. Schlußbestimmungen.**

##### **§ 21.**

Die in dem Anhang 1 abgedruckten Artikel 195 bis 205 und 215 des Gesetzes, die Landgemeindeordnung betr., vom 8. Juli 1911 finden auf den Verband Anwendung.

#### **Anhang 1.**

#### **Die Gemeindeverbände.**

##### **Zweck.**

##### **Artikel 195.**

Gemeinden können zur Wahrnehmung einzelner Gemeindeangelegenheiten mit benachbarten Gemeinden oder selbständigen Gemarkungen zu einem Verband vereinigt werden.

##### **Bildung, Veränderung und Auflösung.**

##### **Artikel 196.**

I. Zur Bildung eines Verbandes ist die Zustimmung der beteiligten Gemeindevertretungen oder Gemarkungseigentümer, sowie die Genehmigung des Ministeriums des Innern erforderlich.

II. Erfordert das öffentliche Interesse die Bildung eines solchen Verbandes, so kann die mangelnde Zustimmung eines Beteiligten durch einen mit Gründen versehenen Beschluß des Kreis Ausschusses ersetzt werden.

III. Die vorstehenden Bestimmungen finden auf Fälle der Veränderung eines Verbandes in seiner Zusammensetzung, sowie auf solche der Auflösung eines Verbandes entsprechende Anwendung.

##### **Artikel 197.**

I. Die Rechtsverhältnisse eines Verbandes sind, soweit sie nicht auf den nachstehenden Vorschriften beruhen, durch Satzung zu regeln.

II. Die Satzung muß enthalten:

1. die Bezeichnung derjenigen Gemeinden oder selbständigen Gemarkungen, welche den Verband bilden;
2. die Bezeichnung der vom Verband wahrzunehmenden Angelegenheiten;
3. die Benennung des Verbandes und die Angabe des Orts, wo seine Verwaltung geführt wird;
4. die Festsetzung der Art und Weise, in welcher über die Angelegenheiten des Verbandes Beschluß gefaßt wird;

5. eine Bestimmung über die Wahl oder die sonstige Berufung des Verbandsvorstehers, sowie über die Vertretung des Verbands nach außen;
6. die Bestimmung des Maßstabs für die Verteilung der gemeinsamen Ausgaben auf die Verbandsmitglieder;
7. nähere Bestimmungen über die Errichtung eines Schiedsgerichts zur Entscheidung aller Streitigkeiten, die zwischen den Beteiligten über Verhältnisse entstehen, deren Regelung durch die Bildung des Verbands, durch eine Aenderung in seiner Zusammensetzung oder durch seine Auflösung bedingt ist;
8. Vorschriften über Liquidation des Verbandsvermögens in Fällen der Auflösung eines Verbands.

III. Kommt eine Satzung durch freie Vereinbarung der Beteiligten nicht zustande, so ist sie nach Anhörung der letzteren vom Kreis Ausschuss aufzustellen. Sind Gemeinden, welche verschiedenen Kreisen angehören, beteiligt, so geht die Entscheidung nach Anhörung der beteiligten Kreis Ausschüsse auf den Provinzialausschuss über.

IV. Die Satzung, sowie jede Abänderung derselben bedürfen der Bestätigung durch das Ministerium des Innern. Durch letztere gilt die nach Artikel 196 jeweilig erforderliche Genehmigung als erteilt.

#### Artikel 198.

Die Genehmigung zur Auflösung eines Verbands erfolgt im Wege der Zurücknahme der Bestätigung der Satzung durch das Ministerium des Innern.

Öffentliche Bekanntmachung; Rechtsfähigkeit.

#### Artikel 199.

Jede nach den Artikeln 197, 198 erteilte Bestätigung oder verfügte Zurücknahme einer solchen ist im Regierungsblatt bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung gilt der Verband als genehmigt, anders zusammengesetzt oder aufgelöst. Vom gleichen Zeitpunkt ab gilt, soweit es sich um eine Verbandsbildung handelt, die Rechtsfähigkeit an den Verband als verliehen.

Vertreter des Verbandes.

#### Artikel 200.

I. Verbandsvorsteher können nur solche Personen sein, welche zum Bürgermeister oder Beigeordneten wählbar sind.

II. Zu Vertretern der beteiligten Gemeinden können nur solche Personen bestellt werden, welche die zur Uebernahme des Amtes eines Gemeinderatsmitglieds vorgeschriebenen Eigenschaften besitzen.

III. Selbständige Gemarkungen werden durch die Gemarkungseigentümer vertreten.

#### Artikel 201.

Das für den Sitz des Verbands zuständige Kreisamt kann die Verbandsvorsteher unter Androhung von Geldstrafen bis zum Betrage von 100 Mark zur Erfüllung der satzungsgemäß ihnen obliegenden Verpflichtungen anhalten.

## Rechte des Verbands.

### Artikel 202.

Die Verbände sind berechtigt, die Ausführung der in ihrem gemeinsamen Interesse liegenden Maßnahmen und Veranstaltungen auf gemeinsame Kosten zu beschließen. Den beteiligten Gemeinden bleibt die Aufbringung ihrer Anteile an den gemeinsamen Ausgaben nach Maßgabe der entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes überlassen.

### Beschwerden gegen Verfügungen der Verbandsleitung.

#### Artikel 203.

##### I. Auf Beschwerden, betreffend:

1. das Recht zur Mitbenutzung der öffentlichen Einrichtungen und Anstalten des Verbands,
2. die Heranziehung der einzelnen Gemeinden und selbständigen Gemarkungen zu den Beiträgen für Verbandszwecke,

entscheidet der Verbandsvorsteher.

II. Der schriftliche und mit Gründen zu versehenen Bescheid ist dem Beschwerdeführer zuzustellen. Er kann innerhalb einer Kofrist von zwei Wochen, von der Zustellung an gerechnet, mit Klage im Verwaltungstreitverfahren angefochten werden.

### Ueber den Bezirk eines Kreises hinausgehende Verbände.

#### Verbände mit Stadtgemeinden.

#### Artikel 204.

I. Gehören die beteiligten Gemeinden oder selbständigen Gemarkungen verschiedenen Kreisen an, so finden die vorstehenden Bestimmungen mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß an Stelle des Kreisrats der Provinzialdirektor, sowie an Stelle des Kreis Ausschusses der Provinzialausschuß und zwar im Verwaltungstreitverfahren als Verwaltungsgericht erster Instanz treten.

II. Das gleiche gilt, wenn es sich um Verbindung von Landgemeinden oder selbständigen Gemarkungen mit einer Stadtgemeinde handelt. Die Vertretung der Stadtgemeinde im Verband hat in diesem Falle durch den Bürgermeister oder einen Beigeordneten, sowie erforderlichenfalls durch sonstige von der Stadtverordnetenversammlung zu wählende Abgeordnete zu erfolgen.

### Bestehende Verbände.

#### Artikel 205.

Unberührt bleiben solche gesetzliche Vorschriften, welche über die Art und Weise der Verbandsbildung, sowie über die Rechtsverhältnisse der Verbandsmitglieder untereinander im Einzelfall besondere oder abweichende Bestimmungen treffen.

### Die Oberaufsicht über die Verwaltung der Gemeindeverbände.

#### Artikel 215.

I. Die Vorschriften der Artikel 206 bis 211, sowie des Artikels 214, Abf. 1 finden auf die Beaufsichtigung der Gemeindeverbände und ihrer Vertretungen mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß sich in Fällen des Artikels 204, Abf. 1 die Zuständigkeitsverhältnisse nach den dort gegebenen Bestimmungen regeln.

II. Auf Gemeindeverbände, denen eine Stadtgemeinde angehört, finden an Stelle der Vorschriften der Artikel 206 bis 211, sowie des Artikels 214, Abs. 1 die gleichartigen Bestimmungen des Gesetzes, die Städtordnung betreffend, entsprechende Anwendung.

III. Eine in Anwendung der Vorschrift des Artikels 214, Abs. 1 erfolgende Verbandsauflösung tritt mit der nach Artikel 199 zu veranlassenden Bekanntmachung in Wirksamkeit.

Die in Abs. I, Art. 215 angeführten Vorschriften haben folgenden Wortlaut:  
Die Oberaufsicht über die Verwaltung der Gemeinden.

Im Allgemeinen.

#### Artikel 206.

Die staatliche Oberaufsicht ist auf die Befolgung der gesetzlichen, verordnungsmäßigen und gesetzlich zugelassenen Vorschriften, sowie insbesondere darauf zu richten, daß die Befugnisse der Gemeindeverwaltung und ihrer Organe nicht überschritten werden, der Grundstock des Gemeindevermögens erhalten bleibt, eine ungerechtfertigte Belastung der Gemeinde mit Schulden vermieden wird und die Tilgung der letzteren stets planmäßig erfolgt.

#### Organe der Staatsaufsicht.

##### Artikel 207.

I. Soweit nicht in diesem Gesetz etwas anderes bestimmt ist, wird die Staatsaufsicht über die Gemeindeangelegenheiten in erster Instanz vom Kreisrat, in der höheren Instanz vom Ministerium des Innern ausgeübt.

II. Der Kreisrat ist in Ausübung des ihm zustehenden Aufsichtsrechts befugt:

1. jederzeit Auskunft und Nachweisung zu verlangen:
  - a) über die Vermögensverhältnisse der Gemeinde,
  - b) über die Erfüllung der ihr obliegenden Pflichten,
  - c) über die Geschäftsführung der Gemeindeorgane;
2. an Ort und Stelle die Vollzugsorgane der Gemeindeverwaltung zur Erfüllung ihrer Pflichten anzuhalten.

#### Beanstandung von Beschlüssen des Gemeinderats.

##### Artikel 208.

Hat der Gemeinderat einen Beschluß gefaßt, der seine Befugnisse überschreitet, gesetz- oder rechtswidrig ist, so ist der Kreisrat verpflichtet, den Bürgermeister anzuweisen, die Ausführung des Beschlusses vorläufig auszusetzen. Der Bürgermeister hat den Gemeinderat hiervon zu benachrichtigen und den Gegenstand des Beschlusses zur nochmaligen Beratung im Gemeinderat zu bringen. Von dem Ergebnis des erneuten Beschlusses hat der Bürgermeister den Kreisrat alsbald in Kenntnis zu setzen. Besteht das Ergebnis in gänzlichem oder teilweisem Beharren auf dem beanstandeten Beschluß, so findet das Verwaltungstreitverfahren statt. Der Gemeinderat wird in diesem Verfahren durch den Bürgermeister vertreten.

## Ansinnen an die Gemeindevertretung.

### Artikel 209.

I. Widerspricht die Gemeindevertretung einer Ausgabe, die der Gemeinde im öffentlichen Interesse vom Kreisrat angenommen worden ist, so ist im Verwaltungsstreitverfahren darüber zu entscheiden, ob und in welcher Höhe die Ausgabe gemacht werden soll.

II. Ist die Voraussetzung der Notwendigkeit der Ausgabe durch Gesetz oder gesetzlich zulässige Verordnung fest bestimmt, so hat sich die Entscheidung nur auf die Höhe der Ausgabe zu erstrecken.

III. Ein Verwaltungsstreitverfahren im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist ausgeschlossen, wenn die Voraussetzung der Notwendigkeit, sowie der Umfang der Ausgabe durch Gesetz oder gesetzlich zulässige Verordnung fest bestimmt oder die Entscheidung hierüber anderen Behörden als den Verwaltungsgerichten ausdrücklich übertragen ist. Es haben alsdann die Vorschriften des Artikels 210 in Anwendung zu kommen.

## Zwangswaise Etatisierung.

### Artikel 210.

I. Weigert sich die Gemeindevertretung, Ausgaben in den Voranschlag aufzunehmen,

1. deren Notwendigkeit und Umfang durch Gesetz oder Verordnung fest bestimmt ist (Art. 209, Abs. 3),
2. zu deren Leistung die Gemeinde:
  - a) durch rechtskräftigen Beschluß des Kreistags oder Provinzialtags, oder
  - b) durch rechtskräftige Urteile der bürgerlichen Gerichte oder der Verwaltungsgerichte, oder
  - c) durch rechtskräftige Entscheidungen anderer Behörden (Art. 209, Abs. 3) verpflichtet ist,

so kann der Kreisrat gegen den Willen der Gemeindevertretung durch Beschluß verfügen, daß die nachträgliche Einstellung derartiger Ausgaben in den Voranschlag erfolgt, die Umlagen dementsprechend erhöht werden und im Fall eines dringenden öffentlichen Interesses das Erforderliche einstweilen auf Kosten der Gemeinde ausgeführt wird.

II. Der mit Gründen zu versehenende Beschluß kann vom Bürgermeister im Auftrag des Gemeinderats mit Klage im Verwaltungsstreitverfahren angefochten werden. Zuständig in erster und letzter Instanz ist der Provinzialausschuß. Die Frist zur Erhebung der Klage beträgt zwei Wochen; sie ist eine Notfrist und beginnt mit Zustellung des Beschlusses an den Bürgermeister.

## Zwangswaises Vorgehen in sonstigen Fällen.

### Artikel 211.

Weigert sich eine Gemeindevertretung, Beschlüsse zu fassen oder Handlungen vorzunehmen, die nötig sind, um den mit einer rechtskräftig angenommenen oder in den Voranschlag eingestellten Ausgabe beabsichtigten Zweck zu erreichen, so hat der Kreisrat an Stelle der Gemeindevertretung durch Beschluß das Erforderliche anzuordnen und den Bürgermeister mit Vollzug der getroffenen Anordnung zu beauftragen. Der Bürgermeister hat dem Auftrag entsprechend zu verfahren. Die Vorschriften des Artikels 210, Abs. 2 finden Anwendung.

## Auflösung des Gemeinderats.

### Artikel 214.

Beharrt der Gemeinderat trotz gegenteiliger rechtskräftiger Entscheidung des Verwaltungsgerichts auf einem nach Artikel 208 beanstandeten Beschluß oder entzieht er sich fortgesetzt der Ausübung seiner Amtstätigkeit, so kann er nach gutächtlicher Anhörung des Provinzialausschusses durch Entschliebung des Ministeriums des Innern aufgelöst werden.

## Anlage 4.

**Satzung über die Bildung, Zusammensetzung und den Geschäftskreis der von dem gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms bestellten Deputationen.**

Für die Bildung, Zusammensetzung und den Geschäftskreis der nach § 11 der Verbandsatzung zu bestellenden Deputationen gelten nachstehende Vorschriften:

### § 1.

Die Deputationen bestehen aus dem Vorsitzenden des Verbandsausschusses oder dessen Stellvertreter, sowie aus 5 Mitgliedern und zwei Ersatzmitgliedern, welche von dem Ausschuß aus seiner Mitte gewählt werden. Die Aufsichtsbehörde ist zu den Sitzungen der Deputationen einzuladen.

### § 2.

Die Wahl der Deputationsmitglieder erfolgt auf 5 Jahre; Mitglieder, welche während ihrer Amtsdauer ausscheiden, sind für den Rest ihrer Wahlperiode durch Neuwahl zu ersetzen.

### § 3.

Insoweit es sich um die in § 11, Abs. 2 der Verbandsatzung aufgeführten Verbandsangelegenheiten oder um die laufende Verwaltung handelt und nicht einer der in § 4 bezeichneten Fälle in Frage kommt, sind die Deputationen selbständig.

Bei ihrer Beschlußfassung über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung sind sie jedoch an den Voranschlag gebunden.

### § 4.

Innerhalb der den Deputationen zugewiesenen Geschäftszweige sind, nachdem die Deputationen sich gutächlich geäußert haben, dem Ausschuß zur Beschlußfassung zu unterbreiten:

1. Die Jahresvoranschläge;
2. Veränderungen in der Substanz des Vermögens, insoweit nicht einer der in § 11, Abs. 2 der Verbandsatzung aufgeführten Fälle vorliegt; hierzu rechnen insbesondere Kapitalaufnahmen, welche über die laufende Unterhaltung und Ergänzung hinausgehen;
3. Erhebung von Beiträgen von Verbandsgemeinden und Aenderung bestehender Beiträge;

4. die Feststellung der Jahresrechnungen und die Verwendung etwaiger Ueberschüsse;
5. die Anstellung und Entlassung der Beamten und Bediensteten;
6. Anschluß neuer Gemeinden;
7. Aenderungen der Satzungen, Dienstvorschriften für die Beamten und Bediensteten pp., sowie der Erlaß derartiger neuer Bestimmungen.

#### § 5.

Der Vorsitzende führt die laufenden Geschäfte der einer Deputation übertragenen Verwaltung. Er beruft die Sitzungen, bereitet die Beschlüsse der Deputation vor und trägt für deren Ausführung Sorge. Er kann die selbständige Bearbeitung einzelner Angelegenheiten einem Deputationsmitglied übertragen und Beamte oder Sachverständige in die Deputationsitzungen einführen, um über einzelne Gegenstände Vortrag oder Gutachten zu erstatten.

#### § 6.

Zur Beschlußfähigkeit der Deputation genügt die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Mitglieder mit Einschluß des Vorsitzenden, wenn sämtliche Mitglieder, dringende Fälle ausgenommen, drei Tage vorher mit Angabe der Beratungsgegenstände schriftlich eingeladen waren.

Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt. Im Falle der Stimmengleichheit gilt jeder gestellte Antrag als abgelehnt. In Personalfragen hat der Vorsitzende das Recht, bei Stimmengleichheit durch seine Stimme die Entscheidung zu geben.

In besonderen Fällen können Beschlüsse der Deputation auch auf dem Wege der Zirkulation herbeigeführt werden. Erhebt in diesem Falle ein Mitglied der Deputation Widerspruch, so hat eine mündliche Verhandlung stattzufinden.

#### § 7.

Ueber die Deputationsbeschlüsse ist von einem Schriftführer ein Protokoll aufzunehmen. Das Protokoll wird von dem Vorsitzenden und dem Schriftführer unterzeichnet.

## Anlage 5.

Geschehen . . . . ., den . . . . . 191

**Betr.: Gründung eines gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms.**

Die unterzeichneten Vertreter des Großh. Kreisamtes Worms begaben sich heute nach . . . . ., woselbst der vorschriftsgemäß eingeladenen und beschlußfähig versammelten Gemeindevertretung ein ausführlicher Vortrag über die Gründung eines gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms gehalten wurde. Der Entwurf der Satzung des zu gründenden Verbandes wurde vorgelesen und eingehend erläutert.

Die Gemeindevertretung von . . . . . faßt hierauf folgende Beschlüsse:

1. Zur Bildung des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms erteilt die Gemeindevertretung die in Artikel 196 des Gesetzes, die Landgemeindeordnung betr., vom 8. Juli 1911, vorgesehene Zustimmung.

2. Die Gemeindevertretung ist mit dem vorgelesenen Entwurf der Satzung in allen Teilen einverstanden.

3. Im Falle durch Großh. Ministerium bei Erteilung der Genehmigung zur Gründung des Verbandes Änderungen der Satzung angeordnet werden sollten, wird der Großh. Bürgermeister bezw. dessen Stellvertreter bevollmächtigt, namens der Gemeindevertretung alle zur Aenderung der Satzung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

4. Die Genehmigung des Großh. Kreisamts, sowie die Genehmigung Großh. Ministeriums zu diesem Beschluß bleibt vorbehalten.

Der Großh. Bürgermeister: Die Gemeinderatsmitglieder:

Der Großh. Beigeordnete:

Die Vertreter des Großh. Kreisamts.

## Anlage 6.

Worms, den . . . . . 191

Betreffend: Gesuch de . . . . . von . . . . . um . . . . . durch den gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms.

D . . . . . ha . . . . . um  
nachgesucht.

Die Großh. Bürgermeisterei . . . . . wird um baldgest. Beantwortung der nachstehenden Fragen ergebenst ersucht.

**Der Kreisbauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms.**

### I. Des Gesuchstellers:

1. Vor- und Zuname:
2. Geburtstag und -Jahr:
3. Geburtsort:
4. Stand oder Gewerbe:
5. Name des Arbeitgebers:
6. Staatsangehörigkeit:
7. Unterstützungswohnsitz:

(Wenn Gesuchsteller verheiratet:)

8. Vor- und Zuname, sowie Familienname der Ehefrau:
9. Geburtstag und -Jahr:
10. Geburtsort:
11. Kinder:

Name:            Alter:            Stand oder Gewerbe:            Arbeitsverdienst:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....

II. Befinden sich in dem Haushalt des Gesuchstellers noch andere Personen, die in dem zu erbauenden Haus wohnen sollen?  
(Angehörige des Gesuchstellers, Pflegekinder pp.)

III. Seit wann wohnt Antragsteller in der Gemeinde (Straße und Nummer), und wie hoch ist die derzeitige Miete?

IV. Hat Antragsteller oder seine Angehörigen schon Unterstützung aus der Gemeindefasse oder einem öffentlichen Fonds bezogen; bejahendenfalls für welche Zeit und wieviel?

V. Ist Gesuchsteller invalidenversichert, bejahendenfalls ist er versicherungspflichtig oder freiwillig versichert? (Die letzte Aufrechnungsbescheinigung ist beizufügen und anzugeben, wo die letzte Quittungskarte aufbewahrt wird.)

VI. Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Gesuchstellers:

1. Jährliches Einkommen: a) Arbeitsverdienst oder aus dem betriebenen Gewerbe:
  - b) Aus gepachteten Grundstücken (Allmendgrundstücken):
  - c) Sonstiges Einkommen:
2. Vorhandenes Vermögen und zwar: a) Barvermögen:
  - b) Vermögen an Gebäuden und Grundstücken:

(Die Objekte sind näher zu bezeichnen.)

3. Vorhandene Schulden:  
(Höhe derselben und auf welchen Objekten lastend.)
4. Hat Gesuchsteller noch Vermögen zu erwarten?

VII. Welche Wohn- und andere Räume soll das Gebäude enthalten?

VIII. Welche Nebengebäude sollen errichtet werden?

IX. Hat Gesuchsteller einen Bauplatz oder soll der Platz von dem Bauverein erworben werden?

(Falls ein Platz vorhanden ist, sind die Eigentumsnachweise beizufügen.)

- X. Hat Gesuchsteller besondere Wünsche bezüglich der Lage des Platzes, auf welchem das Gebäude errichtet werden soll?
- XI. Wie hoch soll sich die gesamte Bausumme für Wohnhaus und Nebengebäude einschl. Bauplatz und Garten belaufen?
- XII. Welche Anzahlung will Gesuchsteller leisten?  
(10% des wirklichen Bauaufwandes zuzüglich der Kosten des Bauplatzes und Gartens müssen mindestens angezahlt werden.)
- XIII. Soll die Anzahlung in bar oder durch Verpfändung von Immobilien geleistet werden?  
(Auf die Anzahlung kann der Wert des von dem Gesuchsteller etwa zur Verfügung gestellten Bauplatzes aufgerechnet werden.)
- XIV. In welchen Raten will Gesuchsteller die Restschuld tilgen?  
(1,5% der Restschuld müssen jährlich mindestens getilgt werden.)
- XV. Ist nach Ansicht des Gemeinderats die angebotene Anzahlung und Tilgung ausreichend oder wird mit Rücksicht auf besondere Verhältnisse eine erhöhte Anzahlung oder Tilgung in Vorschlag gebracht?
- XVI. Bietet nach Ansicht des Gemeinderats der Gesuchsteller unter Berücksichtigung seiner Vermögens- und Erwerbsverhältnisse, derjenigen der Familienangehörigen, sowie mit Rücksicht auf seinen Fleiß, seine Sparsamkeit und seinen Ruf die Gewähr, daß er den zu übernehmenden Verpflichtungen im Falle der Stattgabe des Gesuches auch nachkommen wird?

den

19

**Großherzogliche Bürgermeisterei . . . . .**

Wird der Kreiswohnungsinspektorin . . . . . zur gefl. Äußerung ergebenst mitgeteilt.

W o r m s , den . . . . . 191

**Der Kreisbauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms.**

Dem Kreisbauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms mit dem Anfügen zurückzusenden, daß

W o r m s , den . . . . . 191

**Kreiswohnungsinspektorin.**

Dem technischen Leiter des Verbandes, Herrn . . . . . zur gefl. Kenntnismahme und mit dem Ersuchen ergebenst zu übersenden, nach Verhandlung mit dem Gesuchsteller Projekt und Voranschlag aufstellen und bezüglich des Ankaufs eines Bauplatzes Vorschläge machen zu wollen.

W o r m s , den . . . . . 191

**Der Kreisbauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms:**

Dem Kreisbauverein unter Beifügung des Projekts zurückzusenden mit dem  
Bemerkten,

Worms, den . . . . . 19

Der technische Leiter:

**Anlage 7.**

**Kaufvertrag.**

. . . . ., den . . . . . 191

Vor dem Großh. Notar . . . . . in . . . . . erscheinen:

A. Herr

handelnd als Bevollmächtigter des

dieser

handelnd als allein zur Vertretung berechtigter Vorsitzender des „Gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms mit dem Sitz in Worms“, rechtsfähigen Vereins gemäß Verleihungsurkunde Großh. Ministeriums des Innern vom 14. August 1912.

B.

Die Persönlichkeit der Erschienenen ist . . . . .

Die Erschienenen erklären:

**I. Kaufvertrag.**

Ich . . . . .

in meiner obigen Eigenschaft handelnd, verkaufe an . . . . .

d . . . Grundstück . . . einschließlich der hierauf von dem Verkäufer nach Maßgabe der vorliegenden Pläne noch zu errichtenden Baulichkeiten:

Grundbuch für . . . . .

Band . . . . . Blatt . . . . .

Flur . . Nr. . . = . . . qm . . .

unter folgenden Bedingungen, die . . . . ., d . . . Käufer . . ., hiermit ausdrücklich annehme . . .:

1. Die Veräußerung soll sich auf das Zubehör . . . . .
2. Die Uebereignung des Grundstück . . . erfolgt sofort.
3. Für den angegebenen Flächeninhalt haftet der Verkäufer nicht. D . . . Käufer . . . . . nicht verpflichtet, einen etwaigen Mehrgehalt herauszugeben oder wegen desselben einen höheren Kaufpreis zu zahlen.
4. Für die Freiheit des verkauften Grundstück . . . von Rechten Dritter wird . . .
5. Die auf dem . . . verkauften Grundstücke . . . ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten gehen mit dem Tag der Ueberschreibung im Grundbuche auf d . . Käufer . . über. Ebenso gehen zu Lasten d . . . Käufer . . . die Kosten der Straßenherstellung, Fußsteiganlagen, Kanalisierung pp., sofern dieselben nicht schon von dem Kreisbauverein bezahlt und in den Kaufpreis miteingerechnet worden sind.
6. Die Kosten der Beurkundung . . . . .
7. Der Kaufpreis beträgt . . . . . Mark, in Worten: . . . . . Mark.

8. Auf diesen Kaufpreis bekennt der Kreisbauverein die Summe von . . . . . Mark, in Worten: . . . . . Mark, bereits erhalten zu haben.
9. Auf den geschuldeten Rest-Kaufpreis sind jährlich mindestens . . . . . Mark zu zahlen, wovon . . . . % auf Zinsen entfallen, während der übrig bleibende Betrag als Abzahlung zu verrechnen ist.  
Der Kaufpreis ist seitens des Kreisbauvereins unkündbar, solange d . . . Käufer . . . . . Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkomm . .
10. Die nach Ziffer 9 jährlich zu leistenden Zahlungen sind in . . . . jährlichen Raten am . . . . . an die Kasse des Kreisbauvereins in bar zu entrichten.
11. Die Verzinsung des Restkaufpreises erfolgt von dem Tage der Fertigstellung der Baulichkeiten an. Die vollen Jahreszahlungen — siehe Ziffer 9 — beginnen mit dem 1. Januar des darauffolgenden Jahres. Die Tilgung auf den Restkaufpreis wird am Schlusse jedes Kalenderjahres gutgeschrieben.
12. De . . Käufer . . steht das Recht zu, jederzeit außerordentliche Abschlagszahlungen zu leisten, welche jedoch mindestens den Betrag von 10 Mark erreichen müssen, oder den Tilgungsbetrag beliebig zu erhöhen.
13. Bei außerordentlichen Tilgungen, die den Betrag von 50 Mark übersteigen, entfällt für d . . Käufer . . die Verpflichtung zur Zinszahlung von dem ersten Tage des auf die Abzahlung folgenden Monats.  
Außerordentliche Tilgungen im Betrag von 50 Mark und weniger, sowie die nach Ziffer 12 erhöhten Tilgungsbeträge werden, wie nach Ziffer 11, auf den jeweiligen Restkaufpreis erst am Jahreschlusse gutgeschrieben.
14. D . . Käufer . . verpflichten . . sich zu Folgendem:
  - a. Die gesamte Hofreite jederzeit in gutem Zustande zu erhalten und alle notwendigen Ausbesserungen auf . . . . . Kosten vorzunehmen.  
Sollte . . d . . Käufer . . diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, so ist der Kreisbauverein berechtigt, die notwendigen Ausbesserungen auf Kosten de . . Käufer . . vornehmen zu lassen.
  - b. Ohne Genehmigung des Kreisbauvereins keine Neubauten, Auf- und Umbauten vorzunehmen, die Liegenschaften vielmehr in dem Zustande zu belassen und zu erhalten, in dem sich die Grundstücke bei Fertigstellung der Baulichkeiten befinden. De . . Käufer . . ist insbesondere auch verboten, das Besitztum in anderer Weise mit Mauern oder Zäunen zu begrenzen.
  - c. Auf den verkauften Liegenschaften darf weder Gast- oder Schankwirtschaft noch der Kleinhandel mit geistigen Getränken (wozu auch der Verkauf von Flaschenbier rechnet) betrieben werden ohne vorgängige Genehmigung des Kreisbauvereins.
15. D . . Käufer . . verpflichte . . sich, die von dem Kreisbauverein erlassene allgemeine Hausordnung einzuhalten.
16. Ohne Genehmigung des Kreisbauvereins dürfen vom Tage des Eigentumsübergangs ab gerechnet die Liegenschaften vor Ablauf von . . . . . Jahren weder ganz noch teilweise veräußert oder irgendwie belastet werden. Eine Uebertragung an einen Miterben de . . Käufer . . bei der Erbauseinandersetzung bedarf der Genehmigung nicht.
17. Der Kreisbauverein wird Anträgen auf Veräußerung der Hofreite die Genehmigung erteilen, wenn d . . neue . . Käufer . . sich verpflichte . . , die Hofreite unter den gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie seinerzeit dem Verkäufer auferlegt worden sind, wenn der Kaufpreis ein angemessener, der Wertsteigerung der Liegenschaften entsprechender ist und wenn die Veräußerung an eine dem Veräußerer sozial gleichstehende Person erfolgt.

18. Der Kreisbauverein ist berechtigt, jederzeit die Liegenschaften durch seine Organe oder einen Bevollmächtigten besichtigen zu lassen, um sich von der vertragsmäßigen Benutzung und Instandhaltung derselben zu überzeugen. Dieses Recht des Kreisbauvereins erlischt mit der vollständigen Abtragung des Restkaufpreises.
19. D . . . Käufer . . . d . . . rf . . die vorhandenen Wohnräume durch andere Personen als . . . . . selbst, . . . . . Haus- und Familienangehörige nicht bewohnen lassen.
20. Eine Vermietung der Hofreite oder von Teilen derselben an andere Personen kann nur mit Genehmigung des Kreisbauvereins erfolgen.
21. Bei Verletzung der dem Kreisbauverein aus vorliegendem Vertrage zustehenden Rechte ist derselbe berechtigt:
- a. Den noch geschuldeten Kaufpreis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
  - b. Schadenersatz, Wiederherstellung des früheren Zustandes und Unterlassung zu verlangen,
  - c. Das Wiederkaufsrecht nach Maßgabe der Ziffer 23 auszuüben.
22. Der Kreisbauverein behält sich für die Dauer von . . . . . Jahren, vom Tage des Eigentumsübergangs an gerechnet, das Wiederkaufsrecht auch für den Fall einer Zwangsversteigerung oder einer Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht aber auch für den Fall einer Uebertragung infolge Erbanges, sowie einer Uebertragung an einen Miterben bei der Erbauseinandersetzung vor.
23. Für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes gelten folgende Grundätze:
- a. Dasselbe ist geltend zu machen binnen Monatsfrist, nachdem der Kreisbauverein von einem Falle, der ihn zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechtigt, sichere Kenntnis erhalten hat.  
Nach Ablauf der Monatsfrist ohne Ausübung des Wiederkaufsrechtes gilt die nach Ziffer 16 erforderliche Genehmigung als erteilt.
  - b. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes findet statt gegen Zahlung des ursprünglichen Kaufpreises von . . . . . Mark, sobald jedoch der mit dem neuen Kaufliebhaber vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung dieses Preises.  
Etwasige Verbesserungen des Grundstücks, insbesondere bauliche Veränderungen, die mit Zustimmung des Kreisbauvereins vorgenommen worden sind, sind nach dem Schätzungswert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes de . . . Käufer . . . zu erstatten.  
Der Mehrwert des Grundstückes, der auf dem Steigen der Bodenrente beruht, wird nicht berücksichtigt.  
Im übrigen finden die Vorschriften des B. G. B. in den §§ 497—500 Anwendung.
24. Wir, die Käufer, unterwerfen uns dem Kreisbauverein gegenüber bezüglich der von uns in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung. Ich, der Ehemann, bewillige gleichzeitig die sofortige Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut meiner Ehefrau.
25. Die Entscheidung aller Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrage ergeben, erfolgt durch ein Schiedsgericht unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges; dasselbe wird dadurch gebildet, daß der Vorstand des Kreisbauvereins und d . . . Käufer . . . je einen Schiedsrichter wählen. Diese beiden Schiedsrichter wählen dann einen Obmann. Sollten die Schiedsrichter sich über die Wahl eines Obmannes nicht einigen, so soll derselbe durch das Großh. Amtsgericht Worms ernannt werden. Entscheidungen des Schiedsgerichtes erfolgen durch Stimmenmehrheit.

## II. Auflassung.

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an de . . . . . verkauften Grundstück . . . . . auf den Käufer übergehen soll und beantragen die Eintragung dieser Eigentumsänderung in das Grundbuch mit der Maßgabe, daß sie nicht ohne die Eintragung der nachstehend vereinbarten Hypothek erfolgen soll.

Das Eigentum ist . . . . .

einzutragen.

## III. Hypothekbestellung.

Wir sind darüber einig, daß zur Sicherung des dem Kreisbauverein geschuldeten Restkaufpreises von . . . . . Mark und der Zinsen an dem verkauften Grundstück eine Sicherungshypothek bestellt wird. Die Käufer unterwerfen sich in Ansehung des Anspruchs aus der Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, daß die sofortige Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Der Käufer — Ehemann bewilligt die sofortige Zwangsvollstreckung in Ansehung des Anspruchs aus der Hypothek auch insoweit, als d . . . Grundstück . . . eingebrachtes Vermögen seiner Ehefrau ist — sind.

Die Hypothek ist als Recht des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms mit dem Sitz in Worms einzutragen.

## IV. Eintragung einer Vormerkung.

Käufer . . . bewilligt . . . und beantrag . . . , daß zur Sicherung des dem Kreisbauverein nach Maßgabe der Ziffer 21, 22 und 23 des obengenannten Kaufvertrags zustehenden Wiederkaufsrechts eine Vormerkung auf dem Grundbuchblatte des verkauften Grundstücks eingetragen wird.

## V. Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Käufer . . . bewilligt . . . und beantrag . . . , daß entsprechend den in Ziffer 14b, 14c, 18 und 19 des obengenannten Kaufvertrags zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen auf dem Grundbuchblatt des verkauften Grundstücks zu Gunsten des Kreisbauvereins eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird.

## VI. Schlussantrag.

Wir bewilligen und beantragen sonach, unbeschadet einer anderen, dem Grundbuchrichter als besser erscheinenden Formulierung der Grundbucheintragen:

1. d . . . . .  
als Eigentümer de . . . verkauften Grundstück . . . einzutragen und zwar als  
.....
2. in der Abt. II. zu Lasten de . . . verkauften Grundstück . . . folgende Eintragungen zu vollziehen:
  - a. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für den gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms bestehend:

1. in Baubefchränkungen und in der Pflicht, die Liegenschaften in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen, sowie zu erhalten,
  2. in dem Verbot, auf den Liegenschaften Gast- oder Schankwirtschaft oder Kleinhandel mit geistigen Getränken zu betreiben,
  3. in der Pflicht, die Liegenschaften jederzeit betreten und besichtigen zu lassen,
  4. in dem Verbote, die Liegenschaften durch andere Personen als die Eigentümer, ihre Haus- und Familienangehörigen bewohnen zu lassen.
- b. Borgemerkt wird der Anspruch des unter a genannten Bauvereins auf Auflassung aus künftiger Ausübung des Wiederkaufsrechts;  
zu a und b unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom .....
3. in der Abt. III zu Lasten de ... verkauften Grundstück ... folgenden Eintrag zu vollziehen:

„ ..... Mark Sicherungshypothek mit Zinsen von .... %  
zu Gunsten des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms wegen einer Kaufgeldforderung in gleicher Höhe unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom .....  
Die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer ist zulässig.“

Vollstreckbare Ausfertigung für den Kreisbauverein Worms und zwar auch ohne Nachweis der eingetretenen Fälligkeit und Ausfertigung für d . . . . Käufer . . . . werden verlangt.

## Anlage 8.

**Bauvertrag, Hypothekbestellung, Eintragung einer Vormerkung und Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.**

. . . . ., den . . . . . 191

Vor dem Großh. Notar . . . . .

in . . . . . erscheinen:

A. Herr . . . . .

handelnd als Bevollmächtigter des . . . . .

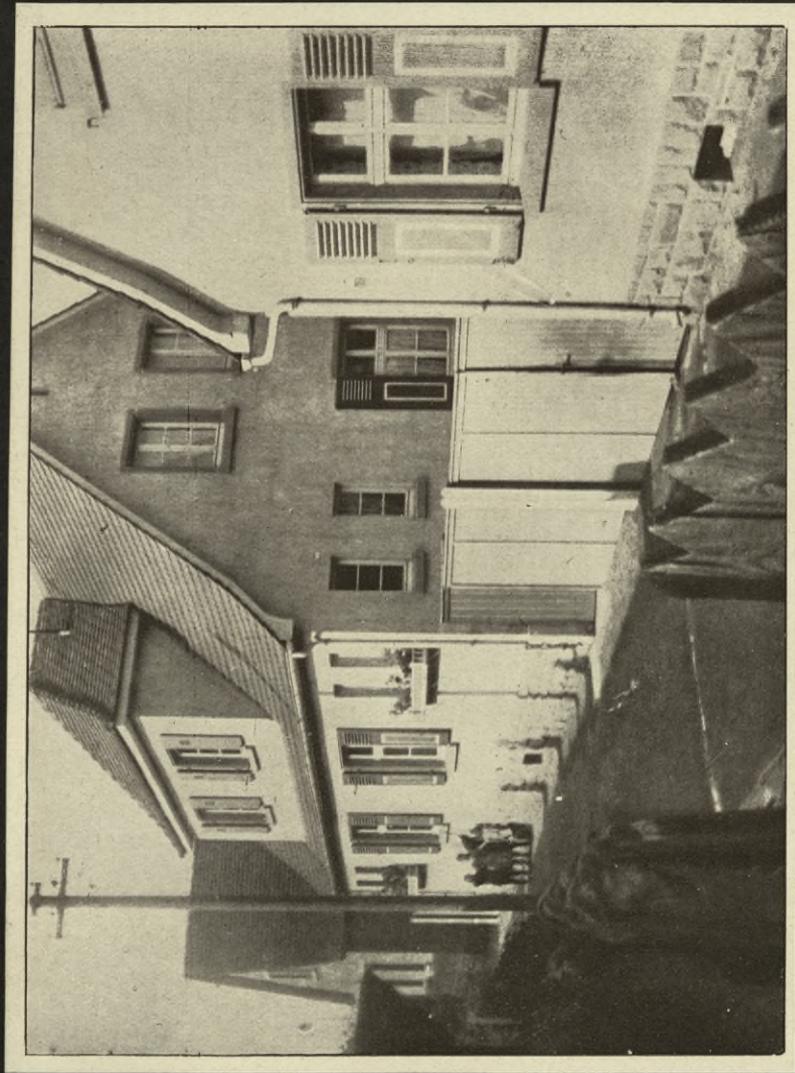
. . . . . dieser

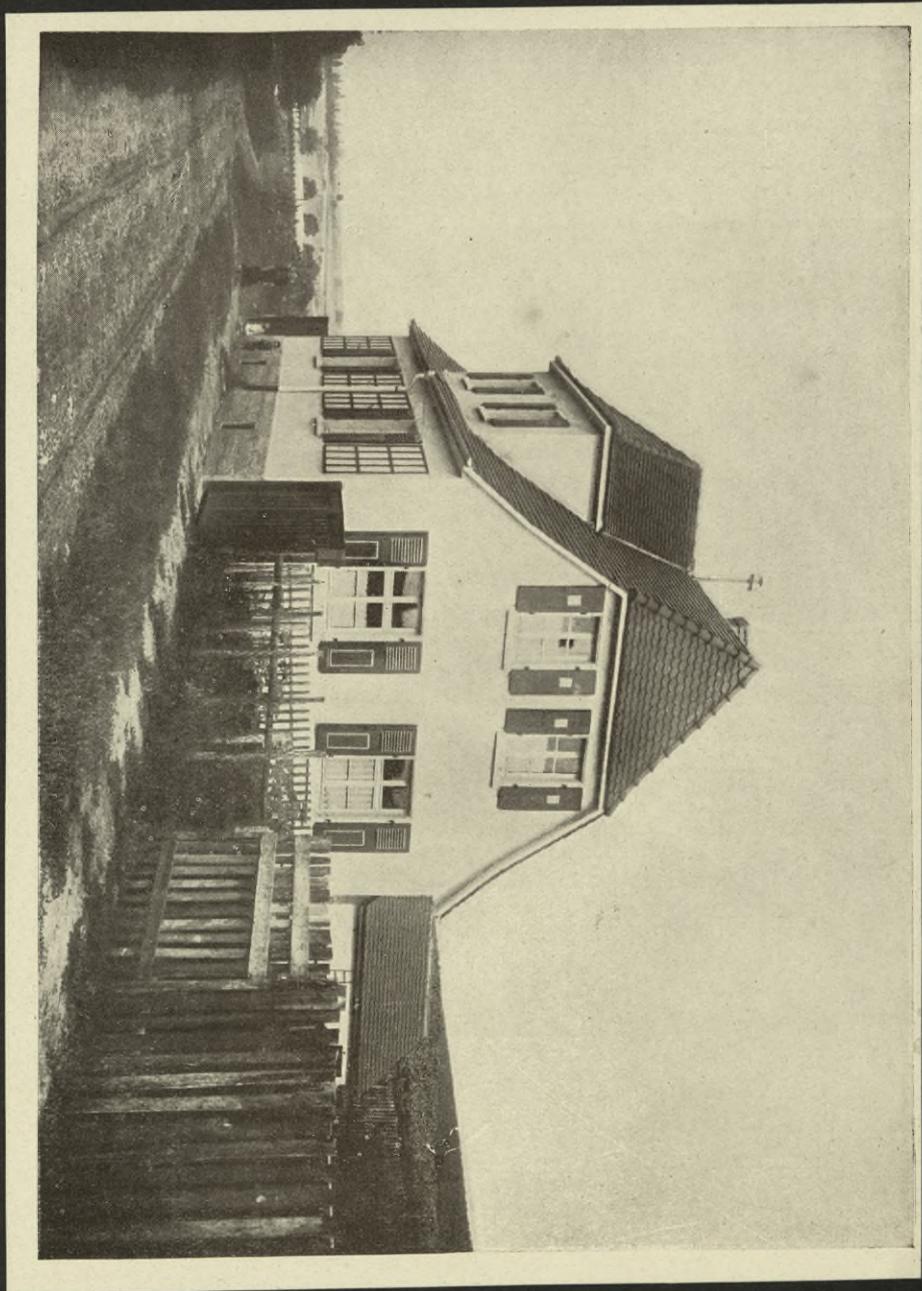
handelnd als allein zur Vertretung berechtigter Vorsitzender des „Gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms mit dem Sitz in Worms“, rechtsfähigen Vereins gemäß Verleihungsurkunde Großh. Ministeriums des Innern vom 14. August 1912.

B. . . . .

Die Persönlichkeit der Erschienenen ist . . . . .

Die Erschienenen erklären, folgenden Vertrag abgeschlossen zu haben, um dessen Beurkundung sie ersuchen:





## I. Bauvertrag.

Der Kreisbauverein Worms verpflichtet sich, de .....

auf de ..., de ... letzteren gehörigen, nachbeschriebenen Grundstücke ... nach Maßgabe der vorliegenden Pläne und Kostenzusammenstellung ein Wohnhaus mit Zubehör zu erbauen:

Grundbuch für .....

Band ..... Blatt .....

Flur .. Nr. .. = ... qm ...

Die Bedingungen, unter welchen die Erbauung erfolgt und die ..... d..... Käufer ..., hiermit ausdrücklich annehme ..., sind:

1. Auf de ... Baugrundstück ... dürfen Hypotheken und sonstige Lasten nicht ruhen.
2. Die Kosten der Straßenherstellung, Fußsteiganlagen, Kanalisierung pp., sofern dieselben nicht schon von dem Kreisbauverein bezahlt und in den Baupreis mit eingerechnet worden sind, gehen zu Lasten de ... Eigentümer ... de ... Grundstück ...
3. Die Kosten der Beurkundung .....
4. Als Preis für den Bau berechnet der Kreisbauverein de ... Eigentümer ... de ... Grundstück ... nach der von ..... anerkannten Zusammenstellung über die Baukosten pp. insgesamt ..... Mark, in Worten  
..... Mark.
5. Auf dieses Baugeld bekennt der Kreisbauverein die Summe von ..... Mark, in Worten: .....  
..... Mark, bereits erhalten zu haben.
6. Auf das geschuldete Rest-Baugeld sind jährlich mindestens ..... Mark zu zahlen, wovon ..... % auf Zinsen entfallen, während der übrig bleibende Betrag als Abzahlung zu verrechnen ist.  
Das Restbaugeld ist seitens des Kreisbauvereins unkündbar, solange d ... Eigentümer ..... Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkomm ...
7. Die nach Ziffer 6 jährlich zu leistenden Zahlungen sind in ..... jährlichen Raten am .....  
an die Kasse des Kreisbauvereins in bar zu entrichten.
8. Die Verzinsung des Restbaugeldes erfolgt von dem Tage der Fertigstellung der Baulichkeiten an. Die vollen Jahreszahlungen — siehe Ziffer 6 — beginnen mit dem 1. Januar des darauffolgenden Jahres. Die Tilgung auf das Restbaugeld wird am Schlusse jedes Kalenderjahres gutgeschrieben.
9. De ... Eigentümer ... steht das Recht zu, jederzeit außerordentliche Abschlagszahlungen zu leisten, welche jedoch mindestens den Betrag von 10 Mark erreichen müssen, oder den Tilgungsbetrag beliebig zu erhöhen.
10. Bei außerordentlichen Tilgungen, die den Betrag von 50 Mark übersteigen, entfällt für ... Eigentümer ... die Verpflichtung zur Zinszahlung von dem ersten Tage des auf die Abzahlung folgenden Monats.  
Außerordentliche Tilgungen im Betrag von 50 Mark und weniger, sowie die nach Ziffer 9 erhöhten Tilgungsbeträge werden, wie nach Ziffer 8, auf das jeweilige Restbaugeld erst am Jahreschlusse gutgeschrieben.
11. D ... Eigentümer ... verpflichte ... sich zu Folgendem:
  - a. Die gesamte Hofreite jederzeit in gutem Zustande zu erhalten und alle notwendigen Ausbesserungen auf ..... Kosten vorzunehmen.

- Sollte ... d ... Eigentümer ... diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, so ist der Kreisbauverein berechtigt, die notwendigen Ausbesserungen auf Kosten de ... Eigentümer ... vornehmen zu lassen.
- b. Ohne Genehmigung des Kreisbauvereins keine Neubauten, Auf- und Umbauten vorzunehmen, die Liegenschaften vielmehr in dem Zustande zu belassen und zu erhalten, in dem sich die Grundstücke bei Fertigstellung der Baulichkeiten befinden. D ... Eigentümer ... ist insbesondere auch verboten, das Besitztum in anderer Weise mit Mauern oder Zäunen zu begrenzen.
  - c. Auf den verkauften Liegenschaften darf weder Gast- oder Schankwirtschaft noch der Kleinhandel mit geistigen Getränken (wozu auch der Verkauf von Flaschenbier rechnet) betrieben werden ohne vorgängige Genehmigung des Kreisbauvereins.
12. D ... Eigentümer ... verpflichte ... sich, die von dem Kreisbauverein erlassene allgemeine Hausordnung einzuhalten.
  13. Ohne Genehmigung des Kreisbauvereins dürfen, vom Tage des Eigentumsübergangs ab gerechnet, die Liegenschaften vor Ablauf von ... Jahren weder ganz noch teilweise veräußert oder irgendwie belastet werden. Eine Uebertragung an einen Miterben de ... Eigentümer ... bei der Erbauseinandersetzung bedarf der Genehmigung nicht.
  14. Der Kreisbauverein wird Anträgen auf Veräußerung der Hofreite die Genehmigung erteilen, wenn d ... Käufer ... sich verpflichte ..., die Hofreite unter den gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie seinerzeit dem Eigentümer auferlegt worden sind, wenn der Kaufpreis ein angemessener, der Wertsteigerung der Liegenschaften entsprechender ist und wenn die Veräußerung an eine dem Veräußerer sozial gleichstehende Person erfolgt.
  15. Der Kreisbauverein ist berechtigt, jederzeit die Liegenschaften durch seine Organe oder einen Bevollmächtigten besichtigen zu lassen, um sich von der vertragsmäßigen Benutzung und Instandhaltung derselben zu überzeugen. Dieses Recht des Kreisbauvereins erlischt mit der vollständigen Abtragung des Restbaugeldes.
  16. D ... Eigentümer ... d ... rf ... die vorhandenen Wohnräume durch andere Personen als ... selbst, ... Haus- und Familienangehörigen nicht bewohnen lassen.
  17. Eine Vermietung der Hofreite oder von Teilen derselben an andere Personen kann nur mit Genehmigung des Kreisbauvereins erfolgen.
  18. Bei Verletzung der dem Kreisbauverein aus vorliegendem Vertrage zustehenden Rechte ist derselbe berechtigt:
    - a. Das noch geschuldete Baugeld unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zukündigen,
    - b. Schadenersatz, Wiederherstellung des früheren Zustandes und Unterlassung zu verlangen,
    - c. Das Ankaufsrecht nach Maßgabe der Ziffer 20 auszuüben.
  19. Der Kreisbauverein behält sich für die Dauer von ..... Jahren, vom Tage der Fertigstellung der Baulichkeiten an gerechnet, das Ankaufsrecht auch für den Fall einer Zwangsversteigerung oder einer Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht aber auch für den Fall einer Uebertragung infolge Erbanges, sowie einer Uebertragung an einen Miterben bei der Erbauseinandersetzung vor.
  20. Für die Ausübung des Ankaufsrechtes gelten folgende Grundsätze:
    - a. Dasselbe ist geltend zu machen binnen Monatsfrist, nachdem der Kreisbauverein von einem Falle, der ihn zur Ausübung des Ankaufsrechts berechtigt, sichere Kenntnis erhalten hat.

Nach Ablauf der Monatsfrist ohne Ausübung des Ankaufsrechts gilt die nach Ziffer 13 erforderliche Genehmigung als erteilt.

- b. Die Ausübung des Ankaufsrechtes findet statt gegen Zahlung der Baukosten von ..... Mark unter Hinzurechnung des Wertes d... Grundstück..., der auf ..... Mark festgesetzt wird. Sollte jedoch der mit dem Kauflihaber vereinbarte Preis geringer sein, gegen Zahlung dieses Preises.

Etwaige Verbesserungen des Grundstücks, insbesondere bauliche Veränderungen, die mit Zustimmung des Kreisbauvereins vorgenommen worden sind, sind nach dem Schätzungswert zur Zeit der Ausübung des Ankaufsrechtes de... Eigentümer... zu erstatten.

Der Mehrwert des Grundstückes, der auf dem Steigen der Bodenrente beruht, wird nicht berücksichtigt.

Verschlechterungen, die nicht auf ordnungsmäßiger Abnutzung beruhen, sind, sofern die Ausübung des Ankaufsrechtes gegen Erstattung der Baukosten erfolgt, von dem Kaufpreise nach dem Schätzungswerte in Abzug zu bringen.

21. Wir, die Schuldner, unterwerfen uns dem Kreisbauverein gegenüber bezüglich der von uns in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung. Ich, der Ehemann, bewillige gleichzeitig die sofortige Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut meiner Ehefrau.
22. Die Entscheidung aller Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrage ergeben, erfolgt durch ein Schiedsgericht unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges; dasselbe wird dadurch gebildet, daß der Vorstand des Kreisbauvereins und d... Eigentümer... je einen Schiedsrichter wählen. Diese beiden Schiedsrichter wählen dann einen Obmann. Sollten die Schiedsrichter sich über die Wahl eines Obmannes nicht einigen, so soll derselbe durch das Großh. Amtsgericht Worms ernannt werden. Entscheidungen des Schiedsgerichtes erfolgen durch Stimmenmehrheit.

## II. Hypothekbestellung.

Wir sind darüber einig, daß zur Sicherung des dem Kreisbauverein geschuldeten Restbaugeldes von ..... Mark und der Zinsen an dem Grundstück eine Sicherungshypothek bestellt wird. Die Schuldner unterwerfen sich in Ansehung des Anspruchs aus der Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, daß die sofortige Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Der Schuldner — Ehemann — bewilligt die sofortige Zwangsvollstreckung in Ansehung des Anspruchs aus der Hypothek auch insoweit, als d... Grundstück... eingebrachtes Vermögen seiner Ehefrau ist — sind.

Die Hypothek ist als Recht des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms mit dem Sitz in Worms einzutragen.

## III. Eintragung einer Vormerkung.

Eigentümer... bewilligt... und beantrag..., daß zur Sicherung des dem Kreisbauverein nach Maßgabe der Ziffer 18, 19 u. 20 des obengenannten Bauvertrags zustehenden Ankaufsrechtes eine Vormerkung auf dem Grundbuchblatte des verkauften Grundstücks eingetragen wird.

#### IV. Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Eigentümer ... bewilligt ... und beantragt ..., daß entsprechend den in Ziffer 11b, 11c, 15 und 16 des obengenannten Bauvertrags zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen auf dem Grundbuchblatte des verkauften Grundstücks zu Gunsten des Kreisbauvereins eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird.

#### V. Schlußantrag.

Wir bewilligen und beantragen sonach, unbeschadet einer anderen, dem Grundbuchrichter als besser erscheinenden Formulierung der Grundbucheintragen:

1. in der Abt. II zu Lasten de ... Grundstück ... folgendes Eintragungen zu vollziehen:

„a. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für den gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms, bestehend:

1. in Baubeschränkungen und in der Pflicht, die Liegenschaften in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen sowie zu erhalten,
2. in dem Verbot, auf den Liegenschaften Gast- oder Schankwirtschaft oder Kleinhandel mit geistigen Getränken zu betreiben,
3. in der Pflicht, die Liegenschaften jederzeit betreten und besichtigen zu lassen,
4. in dem Verbote, die Liegenschaften durch andere Personen als die Eigentümer, ihre Haus- und Familienangehörigen bewohnen zu lassen.

- b. Vorgemerkt wird der Anspruch des unter a genannten Bauvereins auf Auflassung aus künftiger Ausübung des Ankaufsrechts;  
zu a und b unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom .....

2. in der Abt. III zu Lasten de ... Grundstück ... folgenden Eintrag zu vollziehen:

„ ..... Mark Sicherheitshypothek mit Zinsen von .... %  
zu Gunsten des gemeinnützigen Bauvereins für die Landgemeinden des Kreises Worms wegen einer Baugeldforderung in gleicher Höhe unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom .....  
Die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer ist zulässig.“

Vollstreckbare Ausfertigung für den Kreisbauverein Worms und Ausfertigung für d ... Eigentümer werden verlangt.

## Anlage 9.

Betreffend: Erbauung eines Wohnhauses für . . . . .  
in . . . . . hier; Uebergabe der Hofreite.

Geschehen . . . . .

Anwesend: 1. . . . .  
2. . . . .  
3. . . . .  
4. . . . .  
5. . . . .

In dem heutigen Termin wurde die von dem gemeinnützigen Bauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms für die Obengenannte erbaute Hofreite eingehend besichtigt.

Nach erfolgter Besichtigung erklärte . . . d . . . Käufer . . . das Folgende:

De . Käufer . . wurde eröffnet, daß ih . die Hofreite vom . . . . . 19 . . ab zur Verfügung stehen . . . und daß alle in dem Vertrag vom . . . . . 19 . . seitens d . . . Käufer . . . übernommenen Verpflichtungen, insoweit in dem Vertrag andere Termine hierfür nicht ausdrücklich festgesetzt sind, mit dem . . . . . 19 . . beginnen.

Für den gemeinnützigen Bauverein für die  
Landgemeinden des Kreises Worms:

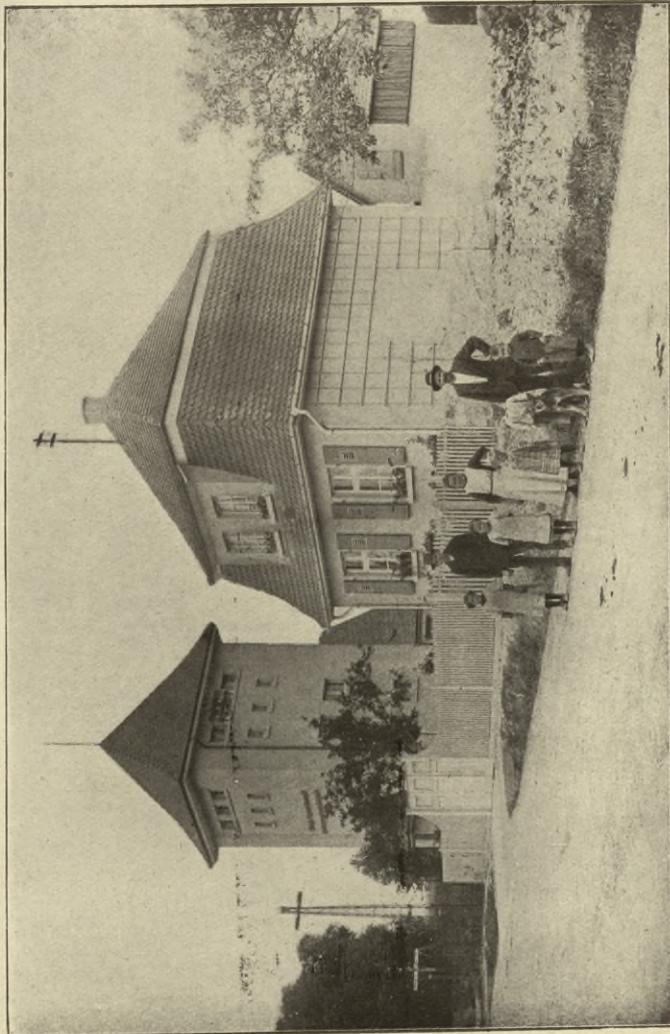
D . . Käufer:

## Anlage 10.

<b>Gewinn- u. Verlustrechnung für die Jahre 1912/13, 1914, 1915, u. 1916.</b>			
<b>Verlust</b>			<b>Gewinne</b>
Zinsen aus aufgenommenen Kapitalien		Baugzinsen	
a) bezahlte	40508.47	Zinsen aus Darlehen	816. —
b) noch nicht bezahlte	23274.24	a) bezahlte	32600.03
Verwaltungskosten		b) noch nicht bezahlte	9292.95
a) bezahlte	8438.49	Zinsen aus Konto-Korrent	41892.98
b) noch nicht bezahlte	1229.66	Zinsen aus ausgeliehenen Kapitalien	3975.43
Verluste aus Grundstücken	9668.15	Pacht- und Mietgelde	10413.95
Reingewinn	98.81	a) bezahlte	4151.41
	36651.56	b) noch nicht bezahlte	3047.29
		Gewinn aus Grundstücken	7198.70
		Gewinn aus Neubauten	339.73
		Verschiedene Gewinne als Gelde-	42562.94
		schaffungskosten oder andere	3001.23
	110201.23		110201.23
<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
Kassebestand	132.64	Aufgenommene Kapitalien	701538.64
Unbebaute Grundstücke	62803.90	Vorlagen	1800.52
Bebaute Grundstücke	58248.64	Verwaltungskosten	1229.66
Unvollendete Gebäude	17827.93	Zinsen	23274.24
Darlehen	458920.47	Reingewinn	36651.56
Guthaben auf Konto-Korrent	22949.70		
Ausgeliehene Kapitalien	130455.10		
Pachtgelde	591.29		
Mietgelde	2456. —		
Baugzinsen	816. —		
Zinsen aus Darlehen	9292.95		
	764494.62		764494.62

## Bilanz am 31. Dezember 1917.

Kassebestand	132.64	Aufgenommene Kapitalien	701538.64
Unbebaute Grundstücke	62803.90	Vorlagen	1800.52
Bebaute Grundstücke	58248.64	Verwaltungskosten	1229.66
Unvollendete Gebäude	17827.93	Zinsen	23274.24
Darlehen	458920.47	Reingewinn	36651.56
Guthaben auf Konto-Korrent	22949.70		
Ausgeliehene Kapitalien	130455.10		
Pachtgelde	591.29		
Mietgelde	2456. —		
Baugzinsen	816. —		
Zinsen aus Darlehen	9292.95		
	764494.62		764494.62

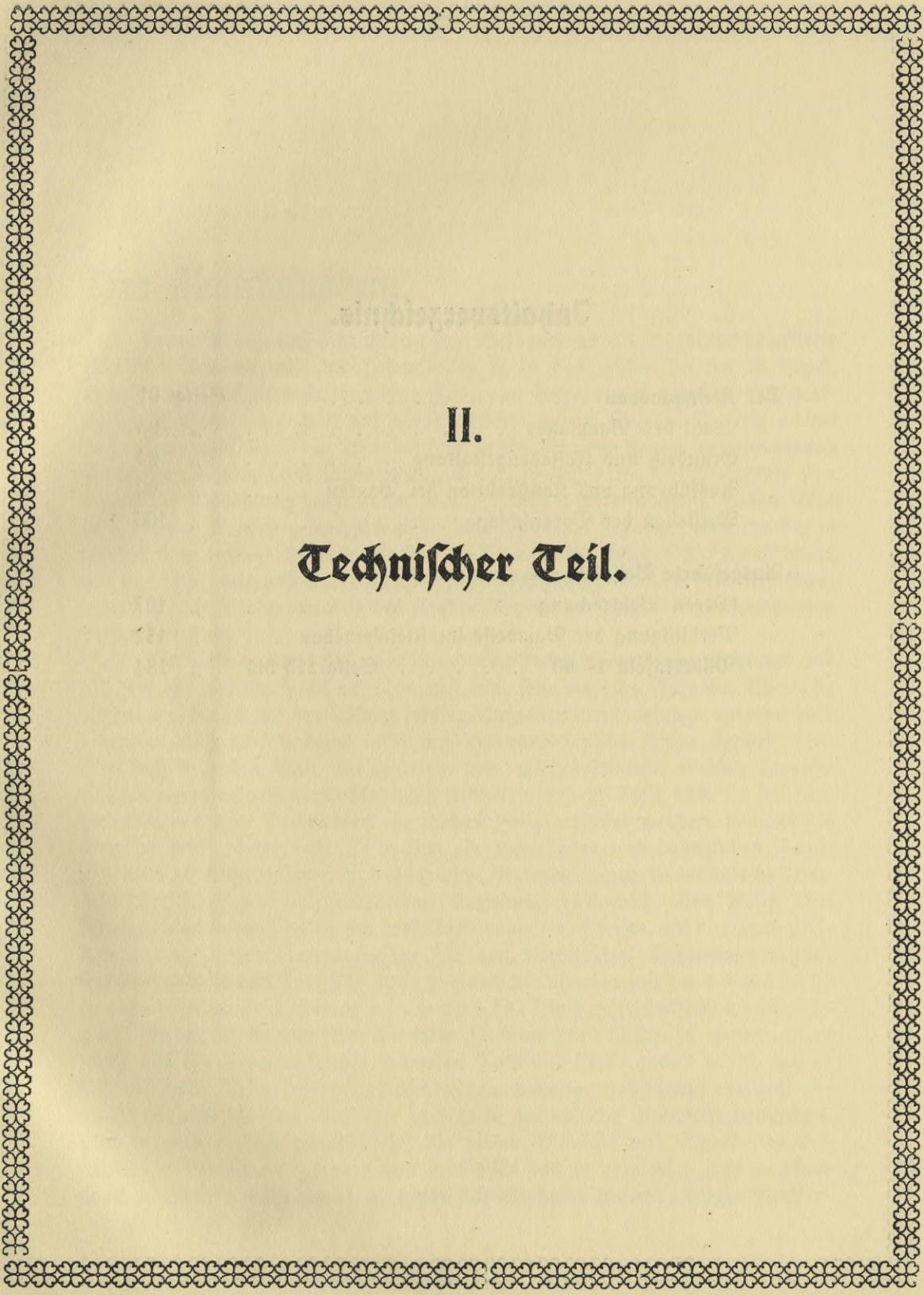


## **Für den Kleinhausbau und Kriegerheimstätten**

werden folgende Werke des Heimkulturverlages empfohlen :

- Arendt, **Taschenbuch des Bauführers.** Mk. 4.—, gebunden Mk. 5.— (30).  
Enthält alle technischen Anweisungen für den Hausbau.
- Brachmann, **Das ländliche Arbeiterwohnhaus und Kriegerheimstätten.** 120 Bildertafeln baureifer Hauspläne. Mk. 15.—, gebunden Mk. 18.— (60).
- Dammann u. Abigt, **Das Eigenheim des Bürgers.** Mit 360 Abbild. Bauratgeber für Mittelstandskreise. Preis gebunden Mk. 6.— (30).
- Engelhardt, **Hof und Heim.** 80 Tafeln baureife Musterpläne für ländliche Siedlungen. (Kriegerheimstätten). In Mappe. Mk. 36.— (60).
- Hedder, **Der Krupp'sche Kleinwohnungsbau.** 150 Bildertafeln ausgeführter Kleinwohnungshäuser mit Text. Mk. 12.—, gebunden Mk. 15.— (60).
- Heimstätten für Offiziere und Mannschaften. Denkschrift der Gesellschaft für Heimkultur. Mit über 100 Abbildungen. Mk. 1.20 (10).
- Rahm, **Preisgekrönte Anleitung zur Ausführung ländlicher Bauten.** Heimatliche Bauweise. Mit 500 Abbildungen. Mk. 8.— (30).
- Kalkschmidt, **Aus der Mietskaserne ins eigene Heim.** Wege zur Wohnungsreform. Mit Abbildungen. Mk. 2.—, gebunden Mk. 3.60 (20).
- Mathesius, **Eigenhäuser, Heimstätten, kleine Wohnhäuser.** 70 bürgerliche Hausbeispiele und Text. Mk. 4.—, gebunden Mk. 5.— (30).
- Mustergültige Entwürfe ländlicher Arbeiterwohnungen. 32 Tafeln Hauspläne (Ein-, Zwei- und Vierfamilienhäuser) mit Text in Mappe. Mk. 12.— (30).
- Paur, **Der Heimstättenbau und Kriegerheimstätten.** Anleitung für Ausführung billiger Volksbauweise. Mit 260 Abb. Mk. 4.—, gebunden Mk. 5.— (30).
- Spindler, **Eigener Herd ist Goldes wert.** Praktische Familienhäuser für 3500 Mk. aufwärts. Mit 225 Abb. Mk. 2.—, gebunden Mk. 3.60 (20).
- Wienkoop, **Das Kleinwohnungsbaus der Neuzeit.** Mit 360 Abbildungen. Praktischer Ratgeber für den Kleinhausbau. Gebunden Mk. 6.— (30).

Ausführliches Verzeichnis auf Wunsch kostenlos. Zu beziehen durch gute  
Buchhandlungen sonst von  
**Heimkultur-Verlags-Gesellschaft m. b. H., Wiesbaden-Sch.**



II.

**Technischer Teil.**

## Inhaltsverzeichnis.

Der Kleinhausbau . . . . .	Seite 91
Wahl des Bauplatzes . . . . .	„ 93
Grundriß und Fassadengestaltung . . . . .	„ 94
Ausführung und Konstruktion der Bauten . . . . .	„ 99
Aufstellen der Voranschläge . . . . .	„ 106
Ausgeführte Beispiele und Hausprojekte	
(Deren Besprechung . . . . .	„ 107
Verbilligung der Bauweise im Kleinhausbau . . . . .	„ 112
Bildertafeln 1—60 . . . . .	Seite 115 bis „ 184

## Der Kleinhausbau.

Ueber Anlage und Einrichtung von Kleinwohnungen für minderbemittelte ländliche Arbeiter und Industriearbeiter ist in den letzten Jahren in Wort, Schrift und Fachausstellungen eine Fülle von Anregungen gegeben und wertvolles Material gesammelt und veröffentlicht worden. Sowohl über die wohn-technischen, wie über die rein bautechnischen Fragen liegen von berufenen Fachleuten erschöpfende Abhandlungen vor, so daß neue Gesichtspunkte von besonderer Bedeutung wohl kaum noch gebracht werden können. Wenn trotzdem an die Abfassung nachstehender Ausführungen herangetreten wurde, so geschah dies einmal im Interesse der Vollständigkeit dieser Schrift und dann, um zu zeigen, wie und unter welchen Gesichtspunkten die von dem Kreisbauverein für die Landgemeinden des Kreises Worms errichteten Kleinhausbauten entstanden sind.

Ein Arbeiterhaus zu bauen ist von rein technischem Standpunkt aus und für den, der nur ein Haus erstellen will, eine sehr einfache Aufgabe. Aber alle diejenigen, die es mit der Lösung solcher Aufgaben ernst nehmen, werden bald erkennen, daß es sich dabei nicht nur um bautechnische Dinge handelt, sondern daß in erster Linie auf sozialem und wirtschaftlichem Gebiet liegende Fragen eines eingehenden Studiums bedürfen und zu lösen sind. Es soll dem Arbeiter von dem Architekten ein solches Heim errichtet werden, welches die Gewähr dafür bietet, daß sich in ihm ein zufriedenes und behagliches Familienleben entwickeln kann, und das allen Anforderungen in wohn-technischer, gesundheitlicher und wirtschaftlicher Beziehung entspricht. Aus diesen Gesichtspunkten heraus lassen sich drei Forderungen aufstellen, die vor Inangriffnahme der Projektierungsarbeiten für den Architekten Gegenstand ernster Erwägungen sein müssen: Die Anlage eines Kleinhauses soll **zweckmäßig**, in gesundheitlicher Beziehung **einwandfrei** und wirtschaftlich **vorteilhaft** für den Bewohner sein. Um diese Forderungen erfüllen zu können, ist es nötig, daß der Erbauer solcher Anwesen Land und Leute genau kennt, daß er sich mit ihren Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten vollständig vertraut gemacht hat und die dem Ansiedler gewohnte, heimatische Bauweise beherrscht. Nur so wird es ihm möglich sein, die vielen Wünsche und Eigenheiten des künftigen Bewohners zu verstehen und alles das zu erreichen, was zu einer zweckmäßigen Anlage gehört. Es lassen sich also keine überall gültigen Muster-

typen schaffen, die in den verschiedensten Gegenden des Reiches ausgeführt werden könnten, sondern nur einige feststehende Grundsätze allgemeiner Natur aufstellen.

Weiter müssen dem Architekten die Ursachen der verschiedenen Schäden und Mängel bekannt sein, welche zu Beanstandungen so vieler Bauten auf dem Land in gesundheitlicher Beziehung führen und deren Vermeidung im Interesse der Volksgesundheit bei Neubauten unbedingt erforderlich ist. Es sei hierbei nur auf die verheerende Wirkung der Tuberkulose hingewiesen, die eine Folgeerscheinung ungesunder Wohnungen ist und erfahrungsgemäß am meisten in den Familien auftritt, die in feuchten, schlecht belichteten und nicht lüftbaren Räumen wohnen. Ohne daß man übertriebene Maßnahmen trifft, muß also den neuzeitlichen Anforderungen der Hygiene erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden, wenn es gelingen soll, wirklich gesunde Wohnungen zu schaffen.

Auch wirtschaftlich günstig muß sich der Besitz eines Eigenheims für den Bewohner stellen, d. h. die Zinsen und Tilgungsbeträge sowie die sonstigen mit dem Eigentum verbundenen Ausgaben (Steuern, Unterhaltungskosten usw.) dürfen ihn nicht mehr belasten, als es seine meist sehr geringen Einkünfte zulassen. Hieraus ist ohne weiteres zu entnehmen, daß größte Sparsamkeit überall am Platze sein und nach einer möglichst billigen Bauweise gestrebt werden muß, selbstverständlich ohne daß dabei die Güte der Ausführung in irgend einer Weise beeinträchtigt wird. Je geringer sich die Bausumme stellt, desto weniger fühlbar werden für den Bewohner die finanziellen Lasten und um so eher wird es gelingen, die Freude am Besitze eines Eigenheims wachzurufen und Liebhaber dafür zu gewinnen. Man muß sich also schon beim Projektieren eingehend mit der Frage beschäftigen: Welche Summe kann der Bewohner für Miete, Tilgung, Unterhaltung usw. aufbringen? Hieraus hat man dann die Größenverhältnisse und Ausführungsweise zu bestimmen. Eine besondere Bedeutung gewinnt diese Frage mit Rücksicht auf die auf dem Baumarkt durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse, die zu einer außerordentlichen Verteuerung der Baumaterialien und Erhöhung der Arbeitslöhne geführt haben. Mehr denn je ist es hiernach erforderlich, auf eine Verbilligung der Bauweise hinzuwirken, wenn anders nicht die gedeihliche Entwicklung des Kleinwohnungsbaues gefährdet werden soll.

Die folgenden Ausführungen mögen einen Beitrag dazu liefern, wie die vorstehend genannten Grundsätze praktisch durchgeführt werden können.

# Projektierung, Veranschlagung, Ausführung der Bauten.

## I. Wahl des Bauplatzes.

Von großer Bedeutung für ein gesundes Wohnen ist die Lage und Beschaffenheit des Bauplatzes. Bei der Wahl des Platzes muß in erster Linie darauf gesehen werden, daß sich das Gelände in trockener, möglichst staubfreier, gegen Wind und Wetter geschützten Lage befindet und eine geeignete Entwässerung ohne Schwierigkeiten und große Kosten ausführbar ist. Ferner soll der Platz eine günstige Orientierung von Haus- und Stallgebäude zur Sonnen- und Wetterseite ermöglichen und so gelegen sein, daß Licht und Luft allseitig ungehindert Zutritt haben. Es sind also Plätze, die nur die Errichtung eingebauter Häuser zulassen und ebenso solche, die zur Bildung von Reulen führen, in der Regel zu vermeiden, da sie dumpfe Wohn- und Schlafräume mit ungenügender Belichtung zur Folge haben können. Wenn es irgend zugänglich ist, sollen die Häuser auch nicht direkt an der Straße errichtet, sondern es sollen diejenigen Lagen für Baugelände bevorzugt werden, bei welchen die Anlage von Vorgärten oder Grünstreifen mit Bepflanzung möglich ist. Derartige Anlagen dürfen, wenn sie ihren ersten Zweck — Schutz vor der Staubplage und Schaffung von Luft und Licht zwischen den Häuserreihen — erfüllen sollen, nicht zu schmal sein. Unter eine Breite von 4 Meter herabzugehen, ist nicht empfehlenswert. Auch auf eine genügende Größenbemessung des Bauplatzes ist besondere Rücksicht zu nehmen, damit sich neben einem hinreichend großen Hof mit Zufahrt und Kinderspielfeld noch die Anlage eines entsprechenden Obst- und Gemüsegärtchens ermöglichen läßt, dessen große Bedeutung für die Lebenshaltung des Ansiedlers und seiner Familie nach den heutigen Erfahrungen nicht hoch genug bewertet werden kann. Es darf angenommen werden, daß eine Fläche von ungefähr 50 Quadratmeter Gartengelände pro Kopf erforderlich ist, um die Versorgung einer Familie mit Gartenerzeugnissen sicherzustellen. Ist der Anbau von Kartoffeln und Futtermitteln für Kleinviehhaltung beabsichtigt und steht in der Nähe zu diesem Zweck kein Ackerlande pachtweise zur Verfügung, so wird das Gartengelände entsprechend größer zu wählen sein. Nicht zu unterschätzen ist auch, daß ein genügend großer Garten die Arbeitskraft der Hausfrau neben ihren Hausfrauenpflichten voll in Anspruch nimmt, so daß ihre Betätigung in Fabriken zum Vorteil der Kinder mehr oder weniger ausgeschlossen ist. Schließlich achte man im wirtschaftlichen Interesse noch darauf, daß die Länge der Straßenfronten nach Möglichkeit eingeschränkt wird, da die Straßenherstellungskosten, die Anlage von Gassenpflaster und die Einfriedigung eine nicht unwesentliche Erhöhung der Baukosten mit sich bringen. Bauplätze mit schmaler Straßenfront und großer Tiefe sind für den Bau lustigen somit wesentlich vorteilhafter als breite Plätze mit geringer Tiefe.

Die Herstellung der Straßen sollte, sofern es sich nicht um Verkehrsstraßen, sondern um reine Wohnstraßen handelt, nur mit leichtem Unterbau und überkiefter Beschotterung erfolgen. Die Anlage von erhöhten Fußsteigen mit teuren Randsteinen kann dabei unterbleiben.

## II. Grundriß- und Fassadengestaltung.

Für die Ansiedelung auf dem Lande kommt nur das Einfamilienhaus in Frage, während das Mehrfamilienhaus den Wohnsitten der ländlichen Bevölkerung nicht entspricht und daher auch hier nicht behandelt werden soll.

Es ist also nur die Frage zu prüfen, ob das Gebäude als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus errichtet werden soll. Als das Ideal der Kleinwohnung von wohntechnischem und gesundheitlichem Standpunkt aus ist jedenfalls das freistehende Einzelhaus mit Vorgarten zu bezeichnen, das alle Vorteile einer gesunden und zweckmäßigen Wohnung in sich vereinigen läßt. Man muß dabei nur von dem Grundsatz ausgehen, daß die Ansiedlung im Einzelhaus um so wirtschaftlicher ist, je kleiner das Haus ist und je mehr an überflüssigem Raum gespart wird. Für rheinhessische Verhältnisse und besonders für den Kreis Worms hat sich der Typus des freistehenden Einzelhauses als beliebteste und praktischste Lösung erwiesen. Er schafft dem Ansiedler einen Eigenbesitz, der seinen Wohnsitten am meisten entspricht und in dem er sich nach des Tages Arbeit unbeobachtet von der Außenwelt seiner Familie widmen kann.

Auch das Doppelhaus ist eine durchaus empfehlenswerte Form des Eigenhauses, wenn sich Liebhaber dafür finden, die in freundnachbarlichen Beziehungen zueinander stehen. Die Herstellungskosten sind etwas geringer als diejenigen des Einzelhauses. Auch ist zu beachten, daß sich in jedem Haus an der Giebelseite ohne verteuernde Dachausbauten eine gerade Stube herrichten läßt und daß ferner die Erwärmung der Räume leichter und weniger kostspielig ist.

In letzter Linie ist die Reihenhausbauweise zu nennen, deren Nachteile vor allem in gesundheitlicher Beziehung zu suchen sind. Dadurch, daß die einzelnen Wohnungen eingebaut sind, kann ihnen nur von zwei Seiten Luft und Licht zugeführt werden. Bei ungünstiger Lage des Bauplatzes mag es häufig vorkommen, daß die Wohn- oder Schlafräume überhaupt kein Sonnenlicht erhalten können. Die enge Bauweise ermöglicht eine rasche Ausbreitung von Krankheiten und gibt auch Gelegenheit zu Streitigkeiten unter den Nachbarn. Andererseits ist nicht zu übersehen, daß sich der Reihenhausbau in wirtschaftlicher Hinsicht günstiger stellt, da an Herstellungs- und Unterhaltungskosten gespart werden kann, und außerdem auch ein geringerer Bedarf an Heizmate-

rial erforderlich ist. An sich wird diese Bauweise für ländliche Arbeiter wohl weniger in Frage kommen. Sie eignet sich ihrer Natur nach mehr für industrielle Großbetriebe und größere Gutshöfe.

Hinsichtlich der Form der Häuser wähle man den ungegliederten rechteckigen oder quadratischen Grundriß und vermeide alle vor- und einspringenden Teile, die die Kosten der Erbauung und Unterhaltung nur erhöhen. Klare und einfache Formen sind wirtschaftlich immer die besten und führen zu durchaus befriedigenden Lösungen, die auch der Eigenart ländlicher Bauwesen voll und ganz Rechnung tragen. Darum weg mit allen unnötigen Erkern, Loggien, Vorhallen und Dachausbauten, die nicht im Interesse des Baulustigen sind und auch für ländliche Verhältnisse nicht passen!

Was die Grundrißgestaltung anlangt, so sind vor Inangriffnahme der Projektierungsarbeiten die Bedürfnisse an Wohn- und Schlafräumen genau festzustellen; weiter ist zu erwägen, wie diese Räume auf die beiden Geschosse des Hauses verteilt werden sollen. Allgemein gültige Regeln über Zahl und Größenverhältnisse der einzelnen Zimmer lassen sich nicht geben, da die Bestimmung hierüber nach der Kopfszahl der Bewohner und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen zu erfolgen hat. Jedenfalls ist zu bedenken, daß übermäßig große Räume den Baulustigen unnötig belasten. Sie verteuern die Baukosten sowie die Kosten der Unterhaltung und Beheizung und veranlassen den künftigen Bewohner auch häufig zu unvorhergesehenen Ausgaben für Möbel und dergleichen. Wesentlich ist es, für eine genügende Anzahl hinreichend großer Schlafräume zu sorgen, die nach der Zahl der Betten, welche sie aufnehmen sollen, zu bemessen sind und eine Trennung der Kinder nach Geschlechtern bei zunehmendem Alter ermöglichen müssen. Als Mindestmaß für jede erwachsene Person ist im Schlafzimmer ein Luftraum von 10 cbm anzunehmen. Die Schlafräume sind, soweit sich dies mit den Verhältnissen und Wünschen der Bewohner vereinbaren läßt, in das Obergeschoß zu verlegen, da das Schlafen in den kälteren oberen Räumen ungleich gesünder ist, wie in den erfahrungsgemäß oft überheizten, ungelüfteten Zimmern des Erdgeschosses. Voraussetzung ist hierbei, daß die Dachsträgen in geeigneter Weise gegen die Einflüsse von Hitze und Kälte geschützt werden.

Die Wohn- und Schlafräume müssen die Möglichkeit einer ausreichenden Lüftung, am besten Querlüftung, gewährleisten und sind so zu orientieren, daß ihnen reichlich Sonnenlicht zugeführt wird. Man vermeide also eine Lage dieser Räume rein nach Norden oder Nordosten und lege sie, wenn es irgend angängig erscheint, nach Süden, Südosten oder Südwesten, um sie der hohen gesundheitlichen Vorteile der Sonnenstrahlen teilhaftig werden zu lassen. Bei der Anordnung von Fenstern und Türen ist sorgfältig darauf zu achten, daß genügend Stellflächen für die unterzubringenden Möbel vorhanden sind und daß auch die Defen ohne Schwierigkeit aufgestellt werden können. Den Kamin lege man im Interesse einer sparsamen Ausführung so an, daß man mit einer

Röhre auskommt, was sich bei der geringen Raumzahl und der gedrängten Anordnung der Räume wohl überall durchführen läßt.

Die Frage, ob ein eigentliches Wohnzimmer vorgesehen werden soll, wird nach den Wohngebräuchen und Wohnsitten der Bewohner zu entscheiden sein. Im allgemeinen kann wohl gesagt werden, daß ein Wohnzimmer dann überflüssig ist, wenn die Küche als „Wohnküche“ benutzt werden soll, d. h. wenn sie derart angelegt und bemessen ist, daß sich in ihr das häusliche Leben der Familie abspielen kann. Dazu gehört neben der eigentlichen Kochstube die Anlage einer in Verbindung mit dieser stehenden kleinen Spülküche oder Spül-nische mit einer Grundfläche von 6—8 Quadratmeter, die zugleich als Wasch- und Baderaum zu benutzen ist. Die Küche erhält den Charakter als eigentliche Wohnküche erst durch die Angliederung eines solchen Raumes, in welchem alle diejenigen Küchen- und Hausarbeiten vorgenommen werden sollen, die den Aufenthalt in einem Wohnraum ungemütlich und ungesund machen. Die Ausmaße der Wohnküche müssen so gewählt sein, daß sich bei praktischer Anordnung der Fenster und Türen sowie des Kamins die üblichen Küchenmöbel stellen lassen und außerdem noch, etwa in einer Ecke, Platz für einen Tisch mit Bank und Stühlen vorhanden ist. Größere Wandflächen, die die Stellung von Betten zulassen, sind zu vermeiden, da erfahrungsgemäß die Küchen mit Vorliebe als Schlafräume mitbenutzt werden. Das Fenster soll nach dem Hof oder Garten gerichtet sein, damit die Hausfrau beide übersehen und zugleich das Spiel der Kinder überwachen kann.

Eine nach diesen Grundsätzen ausgestattete Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 12 Quadratmeter ohne Spülraum gestattet der Familie, sich tagsüber in ihr aufzuhalten, die Mahlzeiten daselbst einzunehmen und den gesamten Haus- und Wirtschaftsbetrieb darin zu besorgen. Sie entspricht also durchaus den Bedürfnissen der Bewohner und ermöglicht außerdem noch eine Ersparnis an Licht und Heizmaterial, da die Beheizung und Beleuchtung der Wohnstube in Wegfall kommt. Hiernach wird es sich in der Regel empfehlen, dem Baulustigen zur Anlage einer Wohnküche zu raten und die Wohnstube, die doch nicht bewohnt und meist als gute Stube behandelt wird, zum Vorteil der übrigen Räume ganz zu verdrängen. Damit entfällt auch für den Bewohner die Versuchung, in der Stube statt eines Ofens, den beliebten eisernen Kochofen aufzustellen und Speisen und Viehfutter in einem womöglich noch zum Schlafen bestimmten Raum zu kochen. Im übrigen soll die Küche im Interesse des häushälterischen Wärmeverbrauchs immer von einem kleinen Hausflur aus, der zugleich das Treppenhaus bilden kann, zugänglich sein und mit den Zimmern keinerlei Verbindung durch Türen haben, damit die Koch- und Spüldünfte nicht in diese eindringen können. Falls eine Beobachtung von Kindern oder Kranken von der Küche aus gewünscht wird, empfiehlt sich die Anbringung eines kleinen Fensters nach dem betreffenden Zimmer. Die Ausmaße des Hausflurs, der durch die Treppenanlage und die verschiedenen Türen

an sich schon beeinträchtigt ist, sollten zugunsten der Küche aufs äußerste eingeschränkt werden; der Eingang zum Keller kann hierbei von letzterer aus erfolgen. Unnötig ist es, sämtliche Zimmer auf den Flur münden zu lassen, da bei einer derartigen Anordnung zu viel Raum verloren geht. Die Stocktreppe selbst braucht nicht unbedingt von dem Hausflur zugänglich zu sein. Sie läßt sich ebenso gut von einem Zimmer oder der Küche aus erreichen, wobei nur der Zugang durch eine Türe geschlossen werden muß, damit die betreffenden Räume zur Winterzeit nicht abkühlen und außerdem Kochdünste, Wasserdämpfe und dergleichen nicht nach oben ziehen können.

Von der Einrichtung einer besonderen Speisekammer kann man absehen, da sich in dem Dachgeschoß fast immer eine kleine schräge Kammer gewinnen läßt, die erfahrungsgemäß von den Bewohnern gern als Vorratsraum benutzt wird. Ob eine Räucherammer anzulegen ist, mag von den ortsföhllichen Gepflogenheiten abhängig gemacht werden; unbedingt nötig ist eine solche nicht, weil die Landbevölkerung mehr und mehr von dem Räuchern im Hause abkommt und diese Arbeit durch den Mehger im Ort besorgen läßt. Auch sprechen Gründe der Sparfamkeit für die Weglassung der Räucherammer.

Von großer Bedeutung sowohl in wirtschaftlicher wie auch in hygienischer Beziehung ist die Frage der Unterkellerung der Gebäude. In der Regel dürfte es genügen, wenn nur ein Teil des Hauses, etwa Küche und Flur, unterkellert wird, da der so gewonnene Kellerraum für die Bedürfnisse der Familie meist ausreichend sein wird und zudem auch eine Einschränkung der Baukosten herbeiführt. Vom gesundheitlichen Standpunkt dagegen ist es äußerst wünschenswert, das ganze Anwesen zu unterkellern. Wo dies jedoch, wie erwähnt, aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen nicht durchführbar ist, muß für eine wirksame Isolierung der nicht unterkellerten Räume unter allen Umständen Sorge getragen werden.

Für die Arbeiterwohnung auf dem Lande ist die Anlage eines kleinen Stallgebäudes, in dem zweckmäßig auch der Abort eingebaut werden kann, unerläßlich. Die Größe und Beschaffenheit dieses Nebengebäudes ist davon abhängig zu machen, welche Art und Anzahl von Vieh darin untergebracht werden soll. Da es sich in den meisten Fällen nur um kleine Betriebe handelt, wird es genügen, 1—2 Ställe für Kleinvieh, etwa für Ziegen und Schweine, sowie einen Raum für Federvieh vorzusehen. Letzterer kann dabei über dem Schweine- oder Ziegenstall angeordnet werden oder auch über dem Enten- oder Gänsestall, wenn ein solcher auf Wunsch des Bauherrn errichtet werden soll. Der Schweinestall muß trocken und warm gelegen sein. Es wird sich deshalb empfehlen, ihn nicht an einer Giebelseite, sondern gepackt zwischen dem Ziegenstall und dem Abort oder dem Raum für Federvieh anzulegen. Der Dachraum über den Ställen kann nötigenfalls mit einem Kniestock versehen und zur Unterbringung von Heu und Stroh in kleinen Mengen benutzt werden.

In Verbindung mit dem Abort ist eine ordnungsgemäße, überwölbte Abortgrube zu errichten, über welcher die Düngerstätte, die nirgends fehlen darf, ihren Platz findet.

Das Stallgebäude selbst soll möglichst für sich und nicht in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude ausgeführt werden, um eine Beeinträchtigung der vom Hof aus belichteten Räume desselben durch Gerüche, Fliegen oder aber durch Feuchtwerden der Hauswände infolge Eindringens der Stalljauche und dergleichen zu vermeiden. Zugunsten eines Zusammenbaues beider Anlagen wird häufig geltend gemacht, daß sich dabei durch den Wegfall einer Außenwand des Stalles Ersparnisse erzielen ließen und daß auch die zu einer Gruppe vereinigten Gebäude ansprechender und wirkungsvoller wie bei einer getrennten Ausführung in Erscheinung treten würden. Die Ersparnisse sind indes bei den kleinen Verhältnissen kaum nennenswert und sollten mit Rücksicht auf die gesundheitlichen Vorteile, welche die getrennte Bauweise mit sich bringt, richtiger ganz außer acht gelassen werden. In ästhetischer Beziehung läßt sich auch hierbei eine befriedigende Wirkung dadurch erzielen, daß der Abstand zwischen beiden Gebäuden durch eine Mauer geschlossen und damit ebenfalls eine einheitlich wirkende Gruppe geschaffen wird. Schließlich sei noch bemerkt, daß Abort und Düngergrube möglichst an der dem Wohngebäude abgewandten Seite errichtet werden sollen.

Was die äußere Gestaltung der Gebäude anlangt, so befolge man in erster Linie den Grundsatz, Ansicht und Dachform entsprechend der Form des Grundrisses anspruchslos und bescheiden auszubilden und jedes Haschen nach Effekten zu vermeiden. Die Art und Weise des Aufbaues soll den Beschauer ohne weiteres erkennen lassen, daß einfache Leute ihr Heim in den betreffenden Häusern gefunden haben. Gute Beispiele geben uns die vortrefflichen Eigenbauten auf dem Lande, die in ihrer bescheidenen, zweckentsprechenden Ausführung jederzeit vorbildlich wirken können. Ruhige Puhflächen und Dachformen, richtige Verteilung der Fenster- und Türöffnungen mit sorgfältig abgewogenen Verhältnissen, dazu die farbige Behandlung des Holzwerkes der Fenster, Läden und Dachgesimse geben die Möglichkeit einer schönen und gefälligen Ausführungsweise. Bei der Dachausbildung verfäume man es nicht, die Sparren mit einem kräftigen Leistenbruch zu versehen, der dazu beiträgt, die Umrisse des Daches leichter und gefälliger zu gestalten. Auf alle kostspieligen Baustoffe, Häufungen architektonischer Motive und reiche Formengliederungen wird man gerne Verzicht leisten und lieber als belebenden Fassadenschmuck weißgestrichene Spaliergitter wählen, an denen sich später blühende Schlingpflanzen emporranken. Die Fensterumrahmungen sollten, wenigstens soweit die Fenster äußere Klappläden erhalten, aus Haussteinen in bescheidenen Abmessungen bestehen, um eine solide Befestigung der Läden zu ermöglichen. Für alle übrigen Fenster genügt es, wenn die Sohlbank aus Haussteinen ausgeführt wird. Statt der Haussteine lassen sich zu diesem Zweck auch Kunststeine

verwenden, die wesentlich billiger und heute überall in solider, schöner Ausführung erhältlich sind. Im übrigen lege man Wert darauf, möglichst einheimische Baustoffe zu verwenden, um damit die bodenständige Bauweise, die dem Bewohner zusagt und die ihm vertraut ist, zu pflegen und zu erhalten.

Die Entscheidung, ob die Häuser mit der Giebel- oder der Traufseite an die Straße zu stehen kommen, wird nach dem Ortsgebrauch und den Wünschen der Bewohner und der Art des zur Verfügung stehenden Bauplatzes zu treffen sein. Beide Ausführungen lassen schöne Lösungen zu und können bei der Erbauung ganzer Kolonien zu anziehenden, abwechslungsreichen Straßensbildern führen.

Zur Vervollständigung der Anlagen im Äußeren gehört schließlich noch ein Tor mit Einfriedigung, das in einfachster Weise, am besten in Holz, auszubilden ist. Diese Ausführung entspricht der ländlichen Art und ist der teureren, meist unschönen Konstruktion in Eisen vorzuziehen. Die Einfriedigungen von Vorgärten sollten ebenfalls in schlichten, ländlichen Formen aus höchstens 1,20 Meter hohen Latten- oder Naturholzzäunen ausgeführt und für zusammenhängende Hausgruppen oder Straßenteile möglichst einheitlich ausgebildet werden. Auf besondere Sockelmauern kann man dabei verzichten.

### III. Ausführung und Konstruktion der Bauten.

Bei allen Bauausführungen muß der Grundsatz herrschen, nur solche Baumaterialien zu verwenden, die eine durchaus dauerhafte, zweckmäßige und möglichst billige Bauweise gestatten. Auch vom hygienischen Standpunkt aus ist eine sorgfältige Prüfung der einzelnen Baustoffe vorzunehmen. Man wird z. B. mit Bruchsteinen solid und auch verhältnismäßig billig bauen können; dagegen sind einzelne Arten von Bruchsteinen wie Sandbruchsteine und Kalkbruchsteine für die Umfassungsmauern zu verwerfen, weil sie die Feuchtigkeit stark aufsaugen und damit die Schaffung trockener Wohnräume erschweren. In solchen und ähnlichen Fällen ist die Wahl also nicht nur nach der Billigkeit zu treffen, sondern es muß auch den gesundheitlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden.

Für das gesamte aufgehende Mauerwerk ist über der Erdbodenfläche eine gründliche Isolierung gegen die aufsteigende Bodenfeuchtigkeit vorzusehen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses muß mindestens 50 cm über dem Erdboden liegen. Räume, welche keine Unterkellerung erhalten, müssen besonders sorgfältig isoliert werden. Zu empfehlen ist eine durchgehende Lage von kräftiger Asphaltfilz-Isolierpappe mit abgedichteten Stößen, auf die man eine etwa 30 cm hohe Schicht gut getrockneten Sandes zur Aufnahme der Lagerhölzer einbringe. Auf diese Weise läßt sich mit nicht zu großen Kosten

ein trockener, warmer Fußboden auch ohne darunter befindliche Kellerräume erzielen. Auf den großen Vorteil gut durchgeführter Isolierungen kann im Hinblick auf die vielen Schäden an Gesundheit und Eigentum der Bewohner, die mangels derartiger Vorkehrungen erfahrungsgemäß mit Sicherheit entstehen, nicht nachdrücklich genug hingewiesen werden.

Für das Mauerwerk der Fundamente und Kellermauern werden in der Regel Bruchsteine verwandt. Wenn guter Kies und Sand in der Nähe der Baustelle erhältlich ist oder aus der Baugrube gewonnen werden kann, ist die Ausführung von Stampfbeton vorzuziehen, da hierbei die Mauern bei raschster Fertigstellung schwächer gewählt werden können und sich auch etwas billiger herstellen lassen. Außerdem wird bei dieser Herstellungsweise ein wirksamer Schutz gegen das Eindringen von Ungeziefer in die Kellerräume erreicht. Das Sockelmauerwerk über dem Erdboden erhält am besten eine Verkleidung aus hammergerichteten, gefugten Sandsteinen und zwar ohne abschließende Sockelgurt, die nur verteuern wirkt. Aus dem gleichen Grunde ist von einem Vorsprung des Sockelmauerwerks gegen die aufgehenden Mauern abzusehen. Ein Verputz der Sockelflächen erscheint nicht ratsam; er ist infolge der Bodenfeuchtigkeit nicht von Dauer und schon während des ersten Winters der Gefahr des Abfrierens ausgesetzt.

Für die Umfassungsmauern über Sockel kommen in der Hauptsache gebrannte Backsteine in Betracht, weniger dagegen Bruchsteine, da das Bruchmauerwerk unnötig stark gemacht werden muß und somit eine Raumverschwendung zur Folge hat. Neuerdings finden die rheinischen Schwemmsteine mehr und mehr Verwendung, nachdem dieses Material durch Erlaß des Kgl. Preuß. Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 2. Mai 1913 bei Anwendung von Außenputz zur Herstellung von Außenmauern zugelassen ist. Die Bedeutung dieser Steine liegt darin, daß sie vermöge ihrer isolierenden und porösen Beschaffenheit einen weitgehenden Schutz gegen Temperatureinflüsse und durchschlagende Wetter gewährleisten und dauernde Trockenhaltung der Innenräume ermöglichen.

Unerläßlich für ein gesundes Wohnen ist das Vorhandensein eines soliden Verputzes der Außenmauern und außerdem die Anbringung von Kandeln und Abfallrohren. Der Verputz schützt gegen das Durchschlagen der Feuchtigkeit und macht das Haus warm und trocken, Kandeln und Abfallrohre, die in eine gepflasterte Rinne ausmünden sollen, sorgen für eine geregelte Abführung des Dachwassers und verhüten das Eindringen von Nässe in das Mauerwerk und damit eine Durchfeuchtung der Wohnung.

Für die Dacheindeckung kommt bei ländlichen Bauten als billigste und empfehlenswerteste Deckungsweise die Ziegeldeckung in Frage. Hierbei ist unter den verschiedenen Arten von Ziegeln, wie Zementziegel, grüne oder rote Falzziegel, Plattziegel usw., aus ästhetischen Gründen den letzteren der Vorzug zu geben, wenngleich sie etwas teurer sind. Die Ausführung soll in dop-

pelter Deckung erfolgen und ist wesentlich schöner wie eine Eindeckung mit Falzziegeln. Auch graue holländische Pfannen geben ein schönes Dach. Sie sind jedoch noch feurer wie die Plattziegel und dürften deshalb nur für besser bemittelte Baulustige zur Verwendung kommen. Bezüglich der Brandmauern beachte man, daß deren Hochführung über Dach unnötig und unschön ist und nur verteuern wirkt. Es genügt, sie bis zur unteren Fläche der Dachdeckung zu führen, das Bedachungsmaterial in Mörtel zu verlegen und im übrigen nur dafür zu sorgen, daß keine Holzteile in die Brandmauer eingreifen.

Die Bemessung der Mauerstärken der Außenmauern muß aus Spar-  
samkeitsgründen Gegenstand sorgfältigster Erwägungen sein, wobei die Lage  
des Gebäudes und die klimatischen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen  
sind. Im allgemeinen ist es bei Vollmauerwerk aus Backsteinen nicht ratsam,  
unter das Maß von  $1\frac{1}{2}$  Steinen herabzugehen, soweit Wohnräume in Frage  
kommen. Bei geringerer Stärke besteht die Gefahr, daß sich die Temperatur-  
verhältnisse durch Sonnenbestrahlung, Frost und Wind in erhöhtem Maße  
im Innern geltend machen. Für Flure und Treppenhäuser dagegen genügt eine  
Stärke von nur 1 Stein. Wo günstige klimatische Verhältnisse vorliegen und  
besonders in Gegenden, die gegen Wind und Wetter geschützt sind, lassen sich  
1 Stein starke Wände mit isolierender Luftschicht in einer Stärke von 32 cm,  
— 2 halbe Steine und 6 cm Luftschicht, — zur Ausführung bringen. Von dem  
Verfasser wurden solche Wände an geeigneten Plätzen schon mehrfach ange-  
wandt und zwar überall mit gutem Erfolg. Die betreffenden Räume waren  
sehr rasch ausgetrocknet und haben sich als durchweg warm erwiesen, wobei  
selbstverständlich die Außenseiten verputzt waren. Abgesehen von den nicht  
unwesentlichen Ersparnissen bringt diese Ausführungsweise einen entsprechen-  
den Raumgewinn, sowie einen geringeren Verbrauch an Heizmaterial mit sich  
und ist somit in geeigneten Fällen zu empfehlen. Bei Verwendung rheinischer  
Luftsteine kann bis zu einer Stärke von 25 cm heruntergegangen werden,  
ohne daß nach neueren wissenschaftlichen Untersuchungen und praktischen  
Proben gesundheitliche Nachteile für die Bewohner eintreten. Mit Rücksicht  
auf die wirtschaftlichen und hygienischen Vorteile wäre zu wünschen, daß die-  
ses Material weitgehende Verbreitung für die Zwecke des Kleinhaus-  
baues fände.

Was die Fundamentmauern anlangt, so ist zunächst zu prüfen, ob der  
Baugrund die Anlage eines besonderen Fundamentabsatzes verlangt. Bei  
gutem Baugrund und bei den geringen Belastungsverhältnissen eines Klein-  
hauses werden die Kellermauern in der Regel ohne Verbreiterung ausgeführt  
werden können und zwar so, daß das Mauerwerk mit der Kellerfohle ab-  
schneidet. Ergiebt die Berechnung jedoch die Notwendigkeit eines Fundament-  
absatzes, so mache man ihn nicht unnötig breit und hoch. Es genügt eine Höhe  
von etwa 20 cm gegenüber dem allgemein üblichen Maße von 50 cm voll-  
ständig. Auch ein Herabführen des Mauerwerkes nicht unterkellerten Räume

bis zur sogenannten frostoffreien Tiefe, also auf 0,80 m und mehr, ist bei gutem Baugrund und solider Ausführung des Mauerwerks nicht nötig. Die geringen Lasten werden auch von nicht ganz frostofffrei gegründeten Mauern unter diesen Voraussetzungen zweifellos ohne Schaden für das Bauwerk getragen. Man wird sich also aus Sparsamkeitsrücksichten in solchen Fällen wohl meist mit einer Tiefe von 60 bis 70 cm begnügen können.

Für Mittelmauern und Innenwände, auch für balkentragende, genügt eine Stärke von  $1\frac{1}{2}$  Stein, da es sich meist nur um  $1\frac{1}{2}$  stöckige Häuser mit leichten Innenwänden im Dachgeschoß und niedrigen Belastungen handelt. Es empfiehlt sich dabei, zur größeren Sicherheit und gleichmäßigeren Druckverteilung über die betreffende Wand eine Mauerlatte zu legen. Auch die Treppenhauzwände brauchen nicht, wie man vielfach findet, in massiver Bauweise ausgeführt zu werden; die Stärke von  $1\frac{1}{2}$  Stein ist hier ebenfalls völlig ausreichend. Für die Trennwände im Dachgeschoß verwende man gestellte rheinische Schwemmsteine, 10 cm stark, Prüßische Patentwände oder Bimsbetondielen, 5 bis 7 cm stark. Fachwände sind möglichst ganz zu vermeiden, da sie die Ausführung verfeuern und das ständige Arbeiten des Holzes zu immer wiederkehrenden Rissen führt. Zum Schutz gegen Temperatureinflüsse sollen die Dachsträgen bewohnter Räume im Obergeschoß zwischen den Sparren mit Tuffsteinen ausgerollt oder mit sonst einem isolierenden Material versehen werden. Auch bei der Ausführung der Zimmerarbeiten lassen sich, ähnlich wie bei den Maurerarbeiten, durch Einschränkung der Holzstärken bei Balken- und Sparrenlage oder durch Verwendung nahe verlegter, gegeneinander verstreifter Bohlen an Stelle der üblichen Balkenprofile mancherlei Ersparnisse erzielen. Die Holzstärken werden häufig nur nach dem Gefühl und im Interesse der statischen Sicherheit viel zu kräftig gegriffen. Man sollte es deswegen niemals versäumen, eine statische Berechnung über die zu wählenden Dimensionen aufzustellen, hierbei die Nutz- und Eigenlast nicht unnötig hoch annehmen, — es genügen 400 kg statt der üblichen 500 kg —, und im übrigen sehr genau rechnen. Es ist dies um so wichtiger, als die früheren billigen Holzpreise während des Krieges auf mehr wie das Dreifache der Friedenspreise gestiegen sind und mit einem Rückgange in absehbarer Zeit wohl kaum gerechnet werden kann.

Von großer Bedeutung für eine wirtschaftliche Bauweise und zugleich auch für ein behagliches Wohnen sind die Lichtmaße der Stockwerkshöhen. Will man behagliche und anheimelnde Zimmer erzielen, so ist es erforderlich, die Höhe der einzelnen Räume in ein richtiges Verhältnis zu ihrer Grundfläche zu bringen. Zu große Höhen lassen die Zimmer leer und unwohnlich erscheinen; sie wirken verfeuernd auf die Bausumme und sollen auch im Interesse des Wärmehaushalts eingeschränkt werden. Bei den verhältnismäßig kleinen Abmessungen des Arbeiterhauses dürfte im Erdgeschoß eine lichte Höhe von 2,50 bis höchstens 2,65 Meter und im Obergeschoß eine solche von

2,30 bis 2,50 Meter vollauf genügen. Diese Abmessungen schaffen hinreichenden Luftraum und lassen zur Winterzeit eine rasche, angenehme Durchwärmung der Räume ohne übermäßigen Aufwand von Heizmaterial zu. Es sei hier wiederholt auf die guten alten Vorbilder verwiesen, die meist noch geringere Abmessungen aufweisen und trotzdem durchaus zweckdienlich und wohnlich sind. Für das Kellergeschoss ist ein Lichtmaß von höchstens 1,80 Meter, das einer großen Person ein aufrechtes Stehen ermöglicht, vollständig ausreichend.

Es mögen nun noch einige Angaben über Art und Ausführung des inneren Ausbaues, der ebenfalls unter Beobachtung der genannten Grundsätze erfolgen sollte, angeführt werden. Bei der Anlage und Bemessung von Türen und Fenstern wird vielfach dagegen gefehlt, daß sie in zu großen Abmessungen und auch in zu großer Zahl vorgesehen werden. Viele und dazu unnötig große Türen beschränken bei den ohnehin knappen Raumverhältnissen die Stellwände, verteuern die Baukosten und fragen auch dem Wärmebedürfnis des Bewohners nicht genügend Rechnung. Ähnlich verhält es sich mit den Fenstern. Abgesehen davon, daß übermäßig große Fenster in der kleinen Fassade schlecht und unbefriedigend wirken, bringen sie auch eine starke Abkühlung der Räume in der Winterzeit mit sich und machen sie kalt und unwohnlich. Für Zimmertüren genügt ein rauhes Maß von 0,90:1,90 Meter. Sie können im Erdgeschoss in gestemmter, glatter Arbeit ohne staubfangende Profile und im Dachgeschoss als glatte Brettertüren mit eingeschobenen Querleisten ausgebildet werden. Für die Haustüren wähle man etwas größere Abmessungen, 0,95:2,00 Meter, zwischen den Haussteinumrahmungen gemessen. Erhalten die Haustüren einen Kämpfer mit Oberlicht, was zur Erhellung und Lüftung des Flures erwünscht ist, so ist das Höhenmaß auf 2,40 Meter zu vergrößern. Auch eine wagrechte Teilung in einen unteren und einen oberen Flügel erscheint zweckmäßig; ersterer kann geschlossen gehalten werden, während der obere Flügel in geöffnetem Zustand den Zutritt von Luft und Licht in den Hausflur gestattet. Bezüglich der Fensterabmessungen ist anzunehmen, daß  $\frac{1}{8}$  der Raumgrundfläche angemessene Verhältnisse für Anzahl und Größe der Fenster schafft. Bei der Verteilung derselben wähle man eine Anordnung, die eine richtige Durchlüftung des Gebäudes ermöglicht. Zweckmäßige und ansprechende Lösungen ergeben sich durch Zusammenziehung und Höhersehen der Fenster an den Ecken, wenn es an Stellflächen mangelt oder Ecksitze unter den Fenstern angebracht werden sollen. Die Oberlichtflügel unter den Kämpfern wird man am besten als Klappflügel mit Stellscheren ausbilden. Sie lassen sich öffnen, ohne daß die Gardinen zurückgezogen werden müssen, und werden so ihrer Bestimmung entsprechend auch regelmäßiger benutzt. Aus dem gleichen Grunde empfiehlt es sich, bei einsügeligen Fenstern ohne Kämpfer in die Sprossenteilung kleine Lüftungsflügel einzubauen, die ein Lüften des Raumes ohne Öffnen des ganzen Flügels zulassen. Vielfach werden die Fenster auch derart konstruiert, daß auf etwa  $\frac{1}{3}$  der Höhe feststehende untere

Teile und darüber nach innen aufschlagende Flügel vorgesehen werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, die Fensterbretter zur Aufstellung von Blumenkäpfen zu benutzen und so einem häufigen Wunsch der Bewohner auf Blumenpflege Rechnung zu tragen. Nach außen aufschlagende Fenster sind weniger anzuraten, da sie in geöffnetem Zustand Wind und Wetter ausgekehrt sind und bei nicht vollständigem Feststehen der Sturmhaken leicht beschädigt werden können. Von der Anbringung von Kolläden ist abzusehen; statt ihrer sind die auf dem Lande heimischen Klappläden anzuwenden, die billiger sind und zu einer willkommenen farbigen Belebung des Fassadenbildes beitragen. Sie halten außerdem warm und haben nicht die Nachteile der Kolladenkästen, welche gegen Wind und Wetter nie völlig dicht schließend herzustellen sind.

Die Wandflächen im Zimmer werden statt mit teureren Tapeten vorzuziehen mit einem soliden Leimfarbenanstrich versehen, der durch aufschlablonierte farbige Muster zu beleben ist. Für die Decke wähle man den billigen, leicht zu erneuernden Kalkfarbenanstrich, dessen Instandhaltung durch den Bewohner selbst erfolgen kann. Für Küche und Vorplatz ist ein Oelfarbensockel erwünscht, ebenso über Herd und Gossenstein ein einfacher Wandplattenbelag. Türen und Fenster sollen, wie alles übrige Holzwerk, einen dreimaligen Oelfarbenanstrich in Tonfarbe erhalten. Als Fußbodenbelag für die Zimmer ist neben Tannenriemen, die sich leicht austreten, besser deutscher Kiefernriemenboden zu verwenden; auf alle Fälle sollte ein solcher in dem am meisten benutzten Raume, der Küche, verlegt werden. Spülküche und Hausflur müssen Plättchenbelag erhalten; ebenso sind Plättchen unter dem Herd und in Küchen, die keine besondere Spülküche besitzen, unter dem Gossenstein vorzuziehen. Im Keller genügt es, einen Raum zur Lagerung von Kartoffeln usw. mit flachgelegten Ziegelsteinen zu plätten und die übrigen Gemache nur zu planieren und etwas zu stampfen. Holzfußböden wird man am besten nur ölen. Von einem deckenden Anstrich ist zweckmäßig ganz abzusehen, da er in der Unterhaltung unpraktisch und auch zu teuer ist. Jede Küche muß mit einem Spülstein versehen werden, der mittelst unterirdischer Rohrleitungen nach der Abortgrube oder auch nach einer besonderen Grube zu entwässern ist. Von offenen Rinnen ist im Interesse der Reinlichkeit und zur Vermeidung übler Gerüche abzusehen.

Die Treppenhäuser erhalten häufig auf Kosten der anstoßenden Räume eine zu große Breite. Das übliche Maß von 2,20 Meter kann unbedenklich auf 1,90 Meter bis höchstens 2,00 Meter verringert werden. Ebenso ist eine möglichste Beschränkung der Treppenbreite anzustreben, da der Verkehr nach dem Obergeschoß gering ist und schwere, große Möbel kaum hinaufgebracht werden müssen. Es wird vollauf genügen, statt der meist angewandten Breite von 1,00 Meter nur eine solche von 0,85 Meter zu wählen und zwar besonders dann, wenn es sich um gerade angelegte Treppenläufe handelt. Hiermit, sowie auch durch einfache und glatte Ausführung der Treppe und ihrer Kon-

struktionssteile kann zu einer weiteren Verbilligung der Baukosten beigetragen werden. Als Zugang zu dem über dem Kehlgebälk gelegenen Dachboden lege man eine einfache Leitertreppe an, die zwecks Raumerparnis zum Umklappen und Aufhängen an eine Wand einzurichten ist. Ebenso sind für die Kellertreppen einfache hölzerne Leitertreppen ausreichend.

Was die Beheizung der Räume anlangt, so wird in der Regel eine lokale Heizung mittelst Defen in Frage kommen. Die Arbeiterfamilie besitzt fast immer einen eigenen Herd und einen oder mehrere Defen, welche sie auch verwendet wissen will. Immerhin möge auf die bekannten Systeme einer zentralen Beheizung vom Kochherd aus hingewiesen werden, die bei größter Sparsamkeit im Betrieb und bequemer Bedienung auch Vorteile in hygienischer Beziehung aufzuweisen haben. Derartige Anlagen sind allerdings teurer wie eine lokale Heizung und können deshalb nur besser bemittelten Baulustigen empfohlen werden. Durch eine entsprechende Ausbildung der Heizstätte ist Sorge getragen, daß die bei der Speisebereitung entstehenden Heizgase auch für die Raumbeheizung nutzbar gemacht werden und zwar bildet die Wärmequelle der Küchenherd, von dem aus die Heizgase einem Kachelofen des nebengelegenen Zimmers zugeführt werden. Die oberen Räume lassen sich durch Heizkanäle, die mit verstellbaren Wärmeausströmungsgittern versehen sind, mit der Anlage verbinden und nach Bedarf mitheizen. Die im Herd erzeugten Wärmegase ziehen also nicht unverbraucht in den Kamin ab, sondern werden für die Beheizung der Zimmer vollständig ausgenutzt. Zur Sommerzeit ist eine Abstellung des Kanals zwischen Herd und Ofen möglich, so daß die Gase auch direkt in den Kamin abgeleitet werden können. Eine solche Anlage ermöglicht bei mäßiger Kälte eine genügende Erwärmung sämtlicher Zimmer; für strengere Kälte und wenn dann auch die oberen Räume mitbeheizt werden sollen, erhält der Kachelofen noch einen Reserveheizeinsatz, der von der Küche aus mitbedient werden kann. Das System gestattet die Beheizung der ganzen Wohnung von einer Feuerstelle aus und eine vollständige Ausnutzung der Wärmegase bei erheblicher Ersparnis an Brennstoffen.

Schließlich ist noch zu erwähnen, daß überall da, wo Wasserleitungen, Gruppenwasserwerke oder dergleichen vorhanden sind, für Wasserzuleitung in die Küche zu sorgen ist. Fehlen derartige Einrichtungen, so müssen Brunnen entweder gemauert oder aus Zementringen mit Bohlenüberdeckung und einfacher Pumpe angelegt werden. Ebenso sollte man die Einführung elektrischer Beleuchtung, wo es die Verhältnisse zulassen, nicht versäumen.

#### IV. Aufstellen der Voranschläge.

Den eigentlichen Veranschlagungsarbeiten muß in jedem Fall die Aufstellung einer genauen Massenberechnung auf Grund gut durchgearbeiteter und von dem Baulustigen gebilligter Pläne vorangehen. Ferner ist es erforderlich, mit den betreffenden Interessenten die gewünschte Ausführungsweise eingehend zu besprechen und diese hierbei sachgemäß zu beraten, damit keinerlei Unklarheiten mehr über das Projekt bestehen können. Von Wichtigkeit erscheint es auch, bei der Veranschlagung diejenigen Arbeiten und Lieferungen zu berücksichtigen, welche der Baulustige aus Sparsamkeitsgründen selbst leisten will oder die ihm von seinem Arbeitgeber vielleicht geleistet werden, so z. B. das Ausheben der Baugrube und Fundamente, das Abfahren oder Anfahren von Grund, Liefern und Anfuhr von Materialien aller Art oder auch Ausführung einzelner Arbeiten, wenn der Baulustige das eine oder andere Handwerk betreibt. Ein derartiges Verfahren erschwert allerdings die Ueberwachung der Arbeiten und macht auch die Abrechnung der Bauten wesentlich umständlicher; andererseits lassen sich aber durch solche Mithilfe des künftigen Bewohners mancherlei Ersparnisse erzielen, die demselben sein Heim lieber und wertvoller machen in dem Bewußtsein, selbst daran mitgearbeitet und dadurch etwas für sich gespart zu haben.

Nach sorgfältiger Feststellung der Massen und vor allem auch der ortsüblichen Einheitspreise sind in dem Voranschlag außer den rein baulichen Kosten für Haus, Stall mit Zubehör und Tor nebst Einfriedigung noch die Kosten für Ankauf und Vermessung des Bauplatzes einschließlich der Meßbriefanfertigung und Akterrichtung, Abschätzung für das Brandversicherungsbuch und für Verzinsung des Bankapitals aufzunehmen, damit dem Baulustigen später keine nicht vorgesehene Forderungen erwachsen, welche die von ihm in Aussicht genommene Jahresleistung an Zinsen und Tilgungsbeträgen übersteigen.



## Ausgeführte Beispiele und Hausprojekte.

In diesem Teil soll eine Anzahl von Bauten in Grundrissen, Ansichten und photographischen Aufnahmen zur Darstellung kommen und kurz besprochen werden, die in verschiedenen Gemeinden des Kreises Worms schon vielfach ausgeführt worden sind und ferner solche, die erst im Projekt vorliegen. Ergänzt werden diese Zeichnungen bezüglich der bereits erstellten Bauten durch die beigegebenen Abrechnungen und Berechnungen nach dem Umbauen und am überbauten Raumes, die den Büchern des Kreisbauvereins entnommen sind und somit einen durchaus genauen Nachweis über die Höhe der tatsächlichen Baukosten darstellen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, daß diese Berechnungen noch aus der Zeit vor dem Kriege stammen und nach dem Stand der heutigen Preise gegenüber den Jahren 1913/14 durchweg um einen entsprechenden Betrag erhöht werden müssen.

Zu den verschiedenen Haustypen sei allgemein bemerkt, daß deren Projektierung und Ausführung speziell für rheinhessische Verhältnisse und Wohnsitten erfolgt ist. Der rheinhessische Bauer und Landarbeiter will auf seinem Gebiet unbeobachtet sein und darin schalten und walten können, ohne durch fremde Augen gestört zu werden. Durchaus unerwünscht ist ihm die Möglichkeit eines Einblickes in seinen Hof von der Straße oder der Nachbarhofreite aus. Aus diesem Grunde und aus Gründen der Sparsamkeit erwies es sich als zweckmäßige Lösung, die Baupläne mit möglichst schmaler Straßenfront zu schneiden und die eine Längsseite des Hauses auf der Grenze zu errichten. Es lassen sich auf diese Weise die Straßenbeitragskosten wesentlich einschränken und außerdem auch die Kosten für die Einfriedigungen beträchtlich verringern. Bei der üblichen Frontbreite kleiner Haustypen von 6 bis 7 Meter nebst einer geschlossenen Hofeinfahrt in einer Breite von 3 Meter ergibt sich somit für die Gesamtbreite des Bauplatzes rechnerisch das Maß von etwa 10 Meter, das tatsächlich auch häufig für die Ausführung gewählt wurde. Der auf Tafel 41 dargestellte Lageplan einer in Wachenheim errichteten Häusergruppe zeigt eine unter diesen Gesichtspunkten erfolgte Aufteilung eines Baublocks.

Bezüglich der Grundrißausbildung war weiter zu beachten, daß die Küche immer einen Ausblick nach dem Hof haben sollte und daß die Hauseingänge auf besondere Wünsche hin in das Innere des Gebietes zu verlegen waren. Unter Berücksichtigung aller dieser Wünsche war es bei den kleinen Haustypen kaum möglich, etwas Abwechslung in die Grundrisse zu bringen. Die fast überall gleichen Lebensgewohnheiten und Forderungen der Bau lustigen und vor allem auch Sparsamkeitsrück sichten mußten Sonderbestrebungen auf eine abwechslungsreichere Ausbildung der Grundrisse voran stehen und brachten in der Praxis des öfteren eine Wiederholung der einzelnen Grundrißtypen mit sich. Die vorausgegangenen Erläuterungen sowie die beigegebenen Abbildungen mit Abrechnungen und Voranschlagsbeträgen dürften ein klares Bild über die Ausführungsweise der verschiedenen Bauten ergeben. Im einzelnen sei hierzu noch folgendes bemerkt:

Die auf Tafel 1—2 dargestellte Anlage zeigt die unter der hiesigen Bevölkerung beliebteste Wohnhausform, nämlich die des Dreizimmerhauses, in dem eine Familie von 5 Köpfen einschließlich der Kinder beiderlei Geschlechtes bequem untergebracht werden kann. Das hintere, kleinere Zimmer dient bei Familien mit erwachsenen Kindern in der Regel als Elternschlafzimmer und das vordere als sogenanntes gutes Zimmer. In dem größeren Raum im Obergeschoß lassen sich zwei Betten und in der Kammer nötigenfalls noch ein weiteres Bett stellen. Die Küche wird fast überall als Wohnküche benutzt, wenn gleich ihr keine besondere Spülküche angegliedert ist.

Tafel 3—4 bringen einen für fünf Betten eingerichteten und ebenfalls schon mehrfach ausgeführten Haustyp für drei Zimmer. Er ist bei der gleichen Zahl von Räumen wirtschaftlicher und zweckmäßiger wie die zuerst besprochene Ausführung, weil die bebaute Fläche 2 qm weniger beträgt und die Küche eine etwas größere Grundfläche aufweist, so daß sie für eine gleichzeitige Benutzung als Wohnküche geeigneter erscheint. Die gute Stube ist zugunsten des Schlafzimmers verkleinert worden, aber für ihren Zweck noch reichlich groß genug. Zu beiden Seiten des oberen Schlafzimmers, dessen Seitenwände bei dem breit gelagerten Giebel 2 Meter hoch gemacht werden konnten, liegen unter den Dachschrägen Kammern, welche für Vorrats- und Abstellräume nutzbar zu machen sind.

Das Häuschen auf Tafel 5—6 ist mehrfach für kleinere Familien ausgeführt worden und enthält nur zwei Zimmer mit Küche und Kammer. Durch Anwendung der Mansardendachform war es möglich, trotz der geringen Tiefe des Hauses von nur 5,50 Meter, im Obergeschoß schöne Räume mit nahezu geraden Wänden zu schaffen. In den oberen Zimmern lassen sich mindestens drei Betten und ein Kinderbett stellen.

Die auf Tafel 7—10 dargestellten Häuser, wovon das eine mit einem Zeltdach, das andere mit einem Mansardendach versehen ist, enthalten je vier ansehnliche Zimmer und gewähren Raum zur Stellung von fünf bis sechs Bet-

ten und zwar ohne Benutzung der Kammer, die bei beiden Ausführungen erforderlichenfalls noch als Zimmer ausgebaut werden kann. Auch hier mußte je ein Raum im Erdgeschoß als bessere Stube vorgesehen werden, die indes zu Wohnzwecken fast gar nicht in Frage kommt. Die Stocktreppe ist bei beiden Lösungen vom Flur aus zugänglich; der Zugang zum Keller erfolgt bei der einen Ausführung vom Flur, bei der anderen von der Küche aus.

Tafel 11—13 zeigen wieder ein Dreizimmerhäuschen mit Küche und Kammer und in Verbindung damit einen einstöckigen Anbau mit einer Werkstätte für einen Schneider. Die Werkstätte wurde wunschgemäß nur von außen zugänglich gemacht und ist nach dem Hofe zu mit einem größeren Fenster ausgestattet, vor dem der Arbeitstisch des Meisters steht. Der Bodenraum darüber ist durch eine Luke im Giebel zu erreichen und dient zur Aufbewahrung von Heu und Stroh.

Auf Tafel 14—16 ist ein dreizimmeriges Eckhaus mit einem einstöckigen Anbau dargestellt, der eine Schreinerwerkstätte, einen Stall für Schweine und Geflügel sowie den Abort enthält. Die nur vom Hof aus zugängliche Werkstätte erhält auch das Licht von der Hofseite durch ein großes Fenster, längs dessen die Hobelbank aufgestellt ist. In der Längswand nach der Straße zu wurde von der Anbringung von Fenstern abgesehen, da sie als Stellwand für vollendete Möbel benutzt werden soll.

Tafel 17—19 bringen ein größeres Anwesen, das für einen Schuhmacher erbaut wurde und ausnahmsweise so eingerichtet ist, daß der obere Stock an eine zweite kleinere Familie vermietet werden kann. Das im Obergeschoß vor dem Abschluß gelegene Zimmer gehört zur Erdgeschoßwohnung, so daß diese drei Zimmer mit Küche und einen weiteren Raum aufweist, der als Laden und Werkstätte für den Schuhmacher dient. Der Arbeitsplatz ist vor dem seitlich gelegenen Fenster angeordnet, während das große Fenster nach der Straße für die Auslage von Waren benutzt wird. An der einen Längswand des Ladens, der für Kundenbesuch auch von der Straße aus zugänglich ist, sind Gestelle zur Aufnahme fertiger Waren angebracht.

Die Tafeln 20—24 zeigen ein für einen Schmied erstelltes Anwesen mit einer Werkstätte, für die ein besonderes Gebäude im Zusammenhang mit Stall und Abortanlage errichtet wurde. Der Wohnbau hat im Erdgeschoß zwei geräumige Zimmer mit Küche, sowie einen kleinen von der Straße aus zugänglichen Laden und im Obergeschoß drei Zimmer mit Kammer. Eines dieser Zimmer wird als Schlafrum für den Schmiedegesellen benutzt. Der Werkstätt vorgelagert ist die auf zwei Seiten offene Beschlaghalle, in deren offenem Dachraum Eisenstangen und andere Materialien aufbewahrt werden. Auch der Dachraum über der Werkstätt ist für die Lagerung von Materialien vorgesehen.

Es folgen nun auf den Tafeln 25 bis 33 einige Beispiele von Doppelhäusern mit verschiedener Zimmerzahl, die sämtlich schon ausgeführt sind.

Bemerkenswert ist hierbei auf Tafel 29 die Anordnung einer geräumigen Wohnküche mit angegliederter Spülküche. Der Goffenstein ist unter den höher gesetzten Fenstern angebracht und der Herd an einer einspringenden Ecke aufgestellt, so daß in dem eigentlichen Küchenraum reichlich Gelegenheit für die Anbringung eines Sitzplatzes und zur Aufstellung der üblichen Möbel gegeben ist. Durch die Anordnung von Dachausbauten ergaben sich bei den drei Lösungen gerade Zimmer nach der Straße zu, während auf den Giebelseiten je nach Bedarf ein oder zwei Zimmer oder ein Bodenraum eingerichtet wurde. Letzterer läßt sich jederzeit zu einem Zimmer ausbauen.

Die Zeichnung auf Tafel 34 bringt ein zu einem Doppelhaus gehöriges Stallgebäude mit Abortanlage und Düngergrube. Eine bis unter die Dachdeckung durchgeführte massive Mauer scheidet die beiden mit einem gemeinsamen Dach überdeckten Haussteile.

Das auf Tafel 36 dargestellte vierräumige Anwesen mit Küche und Kammer gehört zu den größeren Grundrissstypen, die von dem Kreisbauverein errichtet worden sind. Auf besonderen Wunsch des Besitzers erhielt es im oberen Stock nach der Straße zu eine eingebaute Loggia. Die im Keller gelegene Waschküche ist nur von außen zugänglich.

Von ungefähr der gleichen Größe und Grundrissanordnung ist das auf den Tafeln 37 und 38 gezeigte Einzelwohnhaus. Es ist ein Eckhaus, dessen Eingang nach der Hauptstraße zu gelegen ist, während die Einfahrt durch das an der Seitenstraße angeordnete Tor erfolgt.

Tafel 40 endlich bringt als letztes der ausgeführten Beispiele ein Einfamilienhaus, welches für eine etwas bessere Wohnweise eingerichtet ist. Es enthält im Erdgeschoß zwei geräumige Zimmer mit Küche, Speisekammer und Abort und im Obergeschoß drei Zimmer mit Bad. Die Heizung ist hier eine zentrale und wird von dem Treppenhaus aus bedient.

Auf Tafel 41 ist die Aufteilung eines bereits vollständig bebauten Baublocks in der Gemeinde Wachenheim dargestellt.

Die auf Tafel 42—50 gezeigten Haustypen liegen bis jetzt nur im Entwurf vor. Sie waren von Kauflustigen dem Kreisbauverein bereits in Auftrag gegeben, mußten jedoch bei Kriegsausbruch zurückgestellt werden, da die betreffenden Interessenten zum Heere einberufen wurden. Bei allen diesen Entwürfen ist es gelungen, Spülküchen bezw. Spülmaschinen vorzusehen, wobei die Abmessungen der ersteren derart gewählt sind, daß sie auch zu Wasch- oder Badezwecken benutzt werden können.

Tafel 43 zeigt ein kleinstes Haus von nur 35,75 qm Grundfläche, dessen Hauptraum im Erdgeschoß die Wohnküche mit stattlichen Abmessungen bildet. Das für eine kinderlose Familie vorgesehene Häuschen hat im Obergeschoß ein Schlafzimmer und eine größere Kammer, in der ein weiteres Bett untergebracht werden kann.

Das Projekt auf Tafel 43 ist für einen etwas größeren Wohnbedarf in Aussicht genommen. Neben der Wohnküche mit Spülmaschine bietet das Erdgeschoss noch ein großes Zimmer, welches im Bedarfsfall auch als Schlafzimmer verwandt werden kann. Insgesamt lassen sich im Obergeschoss vier Betten bequem unterbringen. Der Ausgang zum oberen Stockwerk erfolgt von dem Zimmer aus und ist durch eine Türe von diesem abgeschlossen. Die Stocktreppe wurde dabei nicht seitlich, wie bei den bereits besprochenen Entwürfen, sondern in der Mitte des Hauses zwischen Küche und Zimmer angeordnet.

Der auf Tafel 44 dargestellte Entwurf kommt für eine in bescheidenen Verhältnissen lebende Kriegervitwe mit drei Kindern zur Ausführung. Hierbei ist der Wohnküche eine Spülküche angegliedert, die ihren Platz unter dem aufgehenden Treppenlauf gefunden hat und den Zugang zum Keller vermittelt. Die Stocktreppe ist vom Flur aus zugänglich.

Die Tafeln 45—46 bringen ein größeres Anwesen mit einem Kniestock und vier Zimmern nebst Kammer, Wohn- und Spülküche. Letztere ist hier in einem einstöckigen, von der Küche aus zugänglichen Anbau untergebracht. Im Obergeschoss haben ein größeres und zwei kleinere Schlafzimmer mit einem geräumigen Bodenraum Platz gefunden, der nach Abtrennung einer kleinen Kammer noch als Zimmer ausgebaut werden kann.

Tafel 47. Dargestellt ist hier ein Wohnhaus, welches im Erdgeschoss ein geräumiges Zimmer mit Wohnküche und besonderer Spülküche und im Obergeschoss zwei Schlafzimmer mit Kammer enthält. Die Treppe zum Obergeschoss ist von dem Zimmer aus zugänglich und durch eine Türe abgeschlossen; der Eingang zum Keller befindet sich im Hausflur. Das Anwesen ist für eine Familie mit einem Kind in Aussicht genommen.

Im Gegensatz zu diesem Entwurf ist auf Tafel 48 die neben der Wohnküche gelegene Spülmaschine wunschgemäß nicht nach dem Hof, sondern nach der Straße zu angeordnet. Der Goffenstein befindet sich unter den hoch gelegenen Fenstern der Straßenfront. Die Kammer im Dachgeschoss ist hier zugunsten der beiden Zimmer weggefallen. Eine seitlich aufgesetzte Dachgaube erhellt das Treppenhaus und ermöglicht gleichzeitig die Anlage einer vom Flur nach dem vorderen Zimmer führenden Tür.

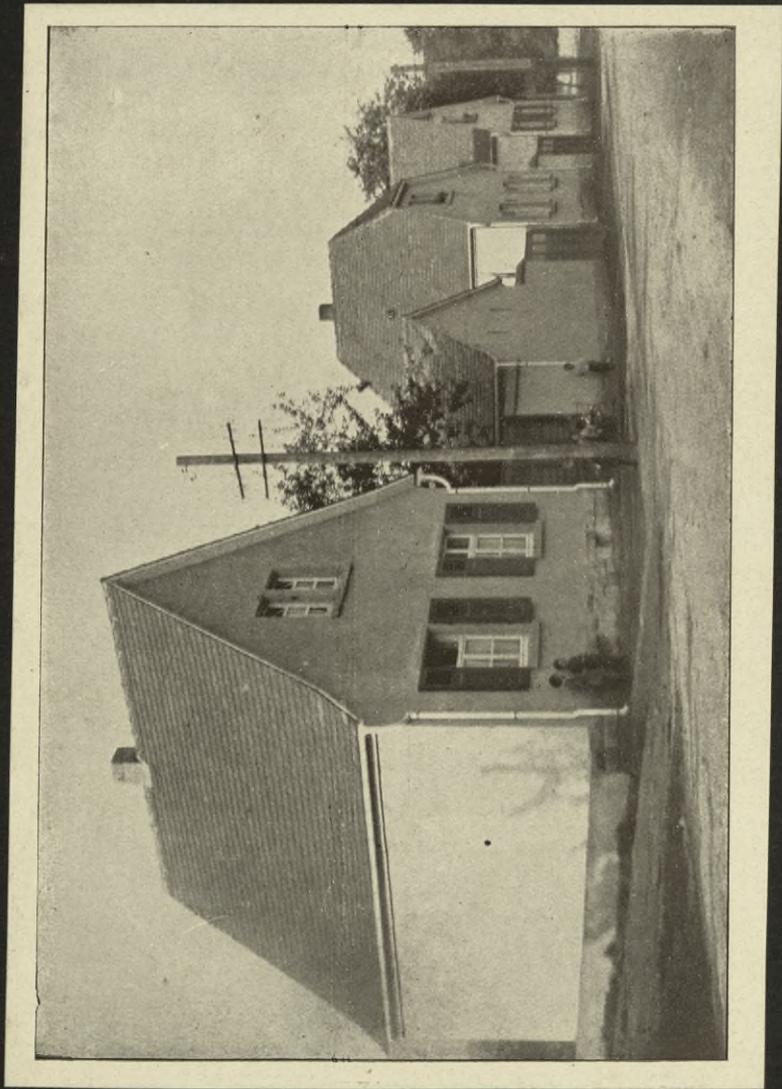
Tafel 49—50 bringen schließlich ein Doppelhaus mit je drei größeren und zwei kleineren Zimmern nebst Wohn- und Spülküche zur Darstellung.

Zu bemerken ist noch, daß zu den besprochenen Projekten überall Nebengebäude gehören, ähnlich demjenigen, das auf Tafel 43 dargestellt ist. Ueber die Einzelheiten auf den folgenden Tafeln 51—60 möge auf die im technischen Teil gegebenen Erläuterungen verwiesen werden. Tafel 51—52 lassen die zweckmäßige Anlage einer besonderen Spülküche erkennen.

## Verbilligung der Bauweise im Kleinhausbau.

In den vorstehenden Ausführungen ist mehrfach und mit Nachdruck darauf hingewiesen worden, von welcher großer Bedeutung eine sparsame Bauweise für die künftige Entwicklung des Kleinwohnungsbaues ist. Hat man schon in früheren Jahren die Verbilligung der Baukosten für derartige Bauten als eine wichtige Maßregel anerkannt und allenthalben angestrebt, so ist es unter den heutigen Verhältnissen zu einer zwingenden Notwendigkeit geworden, diese Kosten durch Anwendung geeigneter Baustoffe und Konstruktionen sowie durch vereinfachte Formen auf eine Mindestsumme herabzudrücken.

Ord. nr.	Baustoffe und Gesellenstunden	Einheitspreise			
		früher		jetzt	
		M.	§	M.	§
1	Bruchsteinmauerwerk für den cbm . . . . .	12	—	35	—
2	Bausteinmauerwerk " " . . . . .	16	—	25	—
3	Kiesbeton 1:3:5 " " . . . . .	18	—	40	—
4	Scheidewände 1/2 Stein stark für den qm	2	20	7	—
5	1 Sack Zement . . . . .	2	—	7	50
6	Tannenholz zu liefern für den cbm . . . . .	55	—	170	—
7	Eisenlieferung für 100 kg . . . . .	15	—	28	—
8	Dachdeckung mit Plattziegeln (Bieberschwänze) für den qm . . . . .	2	80	5	50
9	Hängelandel 8 teilig für den m . . . . .	1	80	5	—
10	Tannenriemen für den qm . . . . .	2	80	6	50
11	Stockwerksfenster aus Tannenholz f. d. qm	12	—	20	—
12	Gesellenstunde eines Maurers . . . . .	—	60	-.90	-1.10
13	" " Zimmermanns . . . . .	—	65	—	85
14	" " Dachdeckers . . . . .	—	70	1	10
15	" " Spenglers . . . . .	—	65	—	85
16	" " Schreiners . . . . .	—	62	—	78





Dahingehende Vorschläge sind in der vorliegenden Abhandlung gemacht, wobei gezeigt worden ist, auf welche Weise sich Ersparnisse bei den einzelnen Gewerken erzielen lassen. Mit diesen Maßnahmen allein wird es jedoch nicht getan sein. Wir brauchen uns nur an Hand der nachfolgenden Zusammenstellung vor Augen zu führen, welche Höhe die Preise der hauptsächlichsten Baustoffe sowie die Stundenlöhne heute erreicht haben, und werden daraus erkennen lernen, daß in dieser Beziehung schwere und bedeutende Aufgaben während der Uebergangswirtschaft und in den kommenden Friedensjahren zu lösen sind.

Es wird eine der wichtigsten Aufgaben der Regierungen und Behörden sein, hier unverzüglich einzusetzen und im Einvernehmen mit den beruflichen und wirtschaftlichen Fachverbänden und Industrieausschüssen sowie den Handwerks- und Gewerbekammern jetzt schon die entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung solcher Baustoffe, die gegenwärtig zu Kriegszwecken verwendet sind, zu gegebener Zeit aber den mit dem Kleinwohnungsbau sich befassenden Bauvereinen und Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden sollten. Durch ein derartiges Vorgehen würde preisregelnd auf den Baumarkt eingewirkt und gleichzeitig auch der zu erwartenden starken Nachfrage nach solchen Baumaterialien Rechnung getragen. Daneben müßten die genannten Organisationen, um sich erfolgreich zu betätigen, nötigenfalls auch zur Selbsthilfe schreiten und zwar in der Weise, daß sie die Fabrikation einzelner Materialien, wie z. B. von Ziegelsteinen, Dachziegeln, Kalk und dergleichen selbst übernehmen und Steinbrüche, Sandgruben und Waldbestände aufkaufen. Dabei können sich ein oder mehrere Verbände zum gemeinsamen Vorgehen zusammenschließen, wenn für solche Unternehmungen ein einzelner Verband wirtschaftlich nicht stark genug ist.

Ferner empfiehlt es sich, mit Unternehmern und Firmen Lieferungsverträge aller Art abzuschließen und auch auf diese Weise auf eine Preisminderung hinzuwirken. Einzelne Bauteile, wie Haussteinumrahmungen, Fenster, Türen und Läden sollten zur Erreichung des gleichen Zweckes nach einem einheitlichen, gut durchgebildeten Muster hergestellt und in denselben Formen immer wieder bei den verschiedenen Bauten verwandt werden.

Es finden sich wohl überall Meister und auch größere Betriebe, die dann derartige Bauteile bei Massenbestellungen auf Grund von Verträgen wesentlich billiger als bei Einzelvergebungen liefern können.

Unter den gleichen Gesichtspunkten wähle und vergebe man auch die übrigen Baustoffe und vermeide möglichst Abwechselungen unter denselben, die nur zur Verteuerung des Bauwesens beitragen.

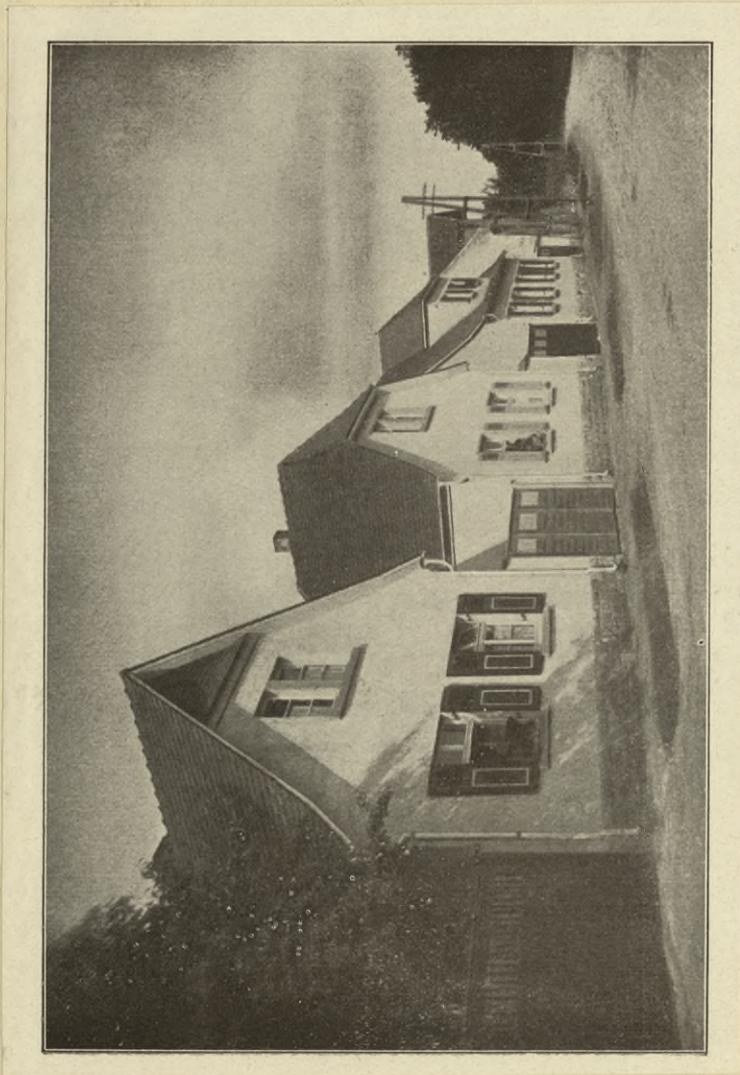
Neben diesen Verbilligungsmaßnahmen wird man außerdem auf neue und praktische Konstruktionen sinnen müssen. Hier käme beispielsweise ein geeigneter Ersatz für das teuere Ziegelmauerwerk in Betracht, das einen wesentlichen Teil der Baukosten bildet und deshalb besondere Beachtung verdient.

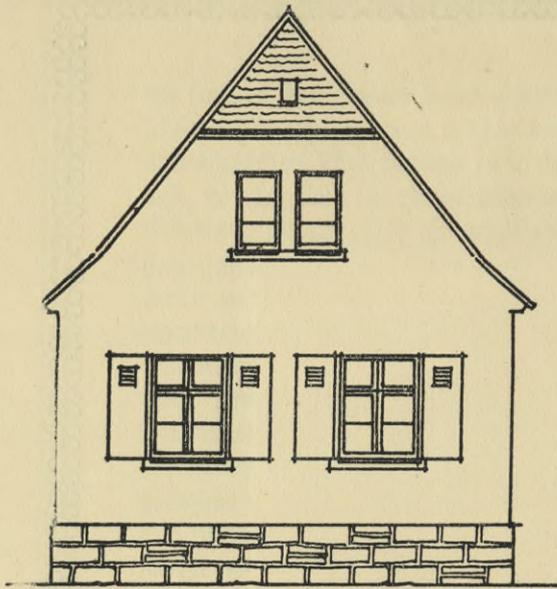
Es sind in den letzten Jahren auch bereits dahingehende Versuche und Vorschläge gemacht worden, unter denen besonders die Stampfbauweise in ihrer mannigfachen Ausführung zu nennen ist. Wer sich hierüber näher unterrichten will, der lese die im Heimkulturverlag in Wiesbaden erschienene Schrift von Friedrich Paur: „Der Heimstättenbau des Arbeiters auf dem Land und Kriegerheimstätten“ mit dem Untertitel: „Der Stampfbau als volkstümliche Bauweise zur Förderung unseres Siedelungswesens.“ Es werden darin die verschiedenen Stampfbauarten ausführlich erläutert und unter diesen als empfehlenswerteste Form die patentierte Paetz'sche Lehmdrahtwand beschrieben. (Der Preis des Buches ist 4 Mark, gebunden 5 Mark, Porto usw. 50 Pfg.) Die Ausführung derselben besteht in kurzen Worten darin, daß der Lehm in besonderen Formkästen schichtenweise unter Einlage eines verzinkten Drahtgewebes eingestampft wird, welches der Wand größere Festigkeit verleiht und auf der Außenseite gleichzeitig als Putzträger dient. Diese Konstruktion beseitigt den Hauptnachteil der alten Lehmwände — Nichthaften des unbedingt nötigen Außenputzes und als Folge davon Eindringen von Feuchtigkeit in die Mauern — und gestattet die Erstellung gesunder und billiger Häuser. Allerdings ist dabei Voraussetzung, daß die Ausführung bei trockener Witterung erfolgt und daß in der Nähe der Baustelle geeigneter Lehm preiswert zur Verfügung steht.

Alle die hier nur kurz erörterten Fragen müssen einer baldigen Klärung entgegengeführt werden, da nach Friedensschluß und mit der Neuregelung unserer wirtschaftlichen Verhältnisse zweifellos eine starke Bautätigkeit einsetzen wird. Mögen sich deshalb das Reich, die Bundesstaaten und die Behörden, sowie die Bauvereine, Genossenschaften und Fachmänner zu gemeinsamer Arbeit zusammenfinden und mit allen Mitteln dahin wirken, daß die zu erstrebenden Ziele baldigst erreicht werden.



Tafel I.



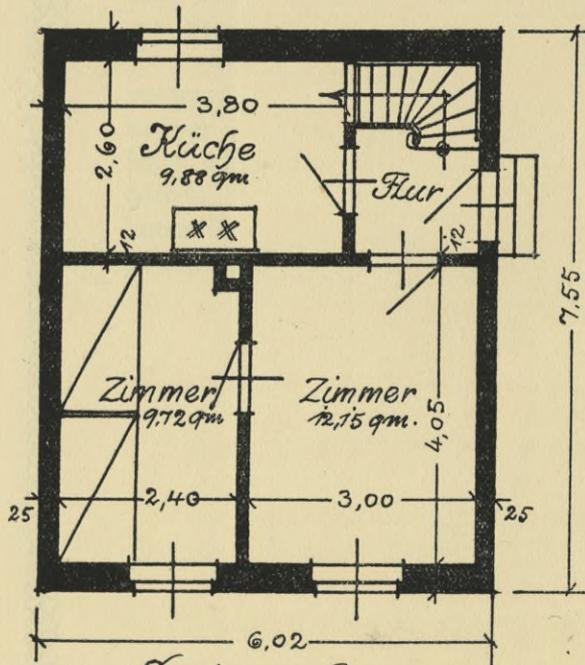


*@Strassenansicht*

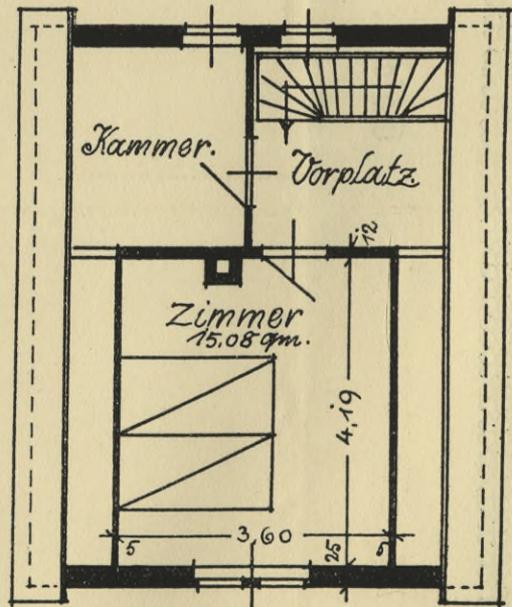
## Tafel 2.

Einzelwohnhaus, 45,45 qm überbaute Fläche  
mit Keller unter Küche und Flur.

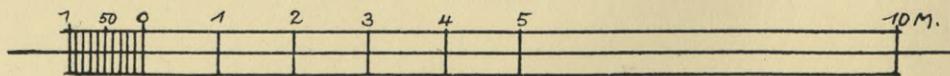
Stockhöhe im Keller	= 2,10 m
" " Erdgeschoß	= 2,90 m
" " Obergeschoß	= 2,65 m
von Oberkante zu Oberkante.	



*Erdgeschoss.*



*Obergeschoss.*



*M=1:100.*

### Zu Tafel 1/2.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm über-  
bauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1498	09	324	87			
2	Steinhauerarbeit . . . . .	129	68					
3	Zimmerarbeit . . . . .	489	75	98	91			
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	264	43	34	65			
5	Trägerlieferung . . . . .	62	72					
6	Spenglerarbeit . . . . .	40	10					
7	Schreinerarbeit . . . . .	380	61	26	30	58	80	
8	Glaserarbeit . . . . .	103	45					
9	Schlosserarbeit . . . . .	75	15	26	—	45	—	
10	Tüncherarbeit . . . . .	178	28	13	02	18	10	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	—	—					
12	Wasserleitung . . . . .	85	76					
13	Pflasterarbeit . . . . .	28	80					
	Baukosten	3336	82	523	75	121	90	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	3336	82
II. Stall, Abort usw. . . . .	523	75
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	121	90
IV. Bauplatz . . . . .	546	—
V. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteinerung pp.)	61	15
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brand- versicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	25	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall- Haft- pflichtversicherung, Tagesgelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	419	38
Gesamte Bau Summe, zugleich Verkaufspreis	5034	—

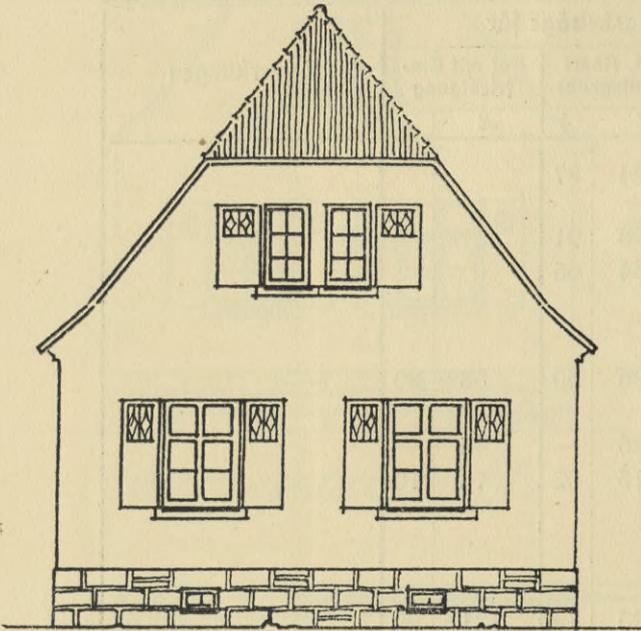
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 45,45 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3336,82}{45,45} = \text{rd. } 73,40 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
 im Keller = rd. 41 cbm  
 „ Erdgesch. = „ 132 „  
 „ Dachgesch. = „ 46 „  
 (ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
 zusammen 219 cbm;

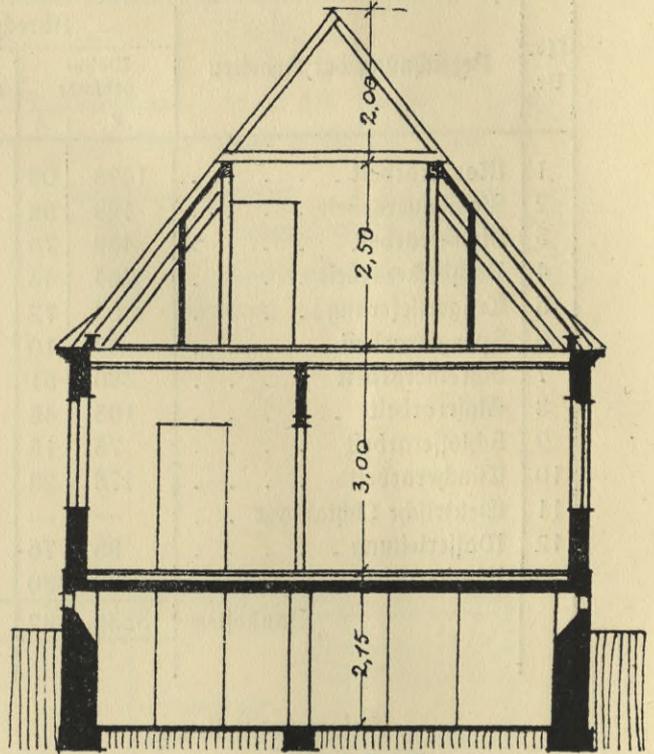
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{3336,82}{219} = \text{rd. } 15,20 \text{ Mk.}$

# Tafel 3.

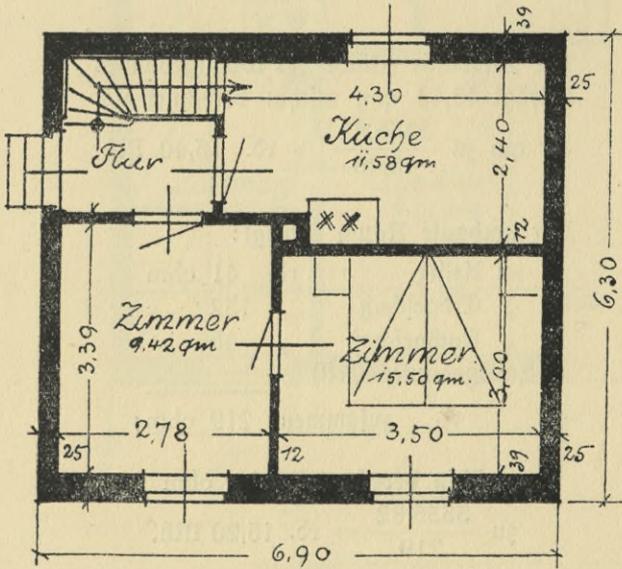
Einzelwohnhaus, 43,47 qm überbaute Fläche  
mit Keller unter Küche und Flur.



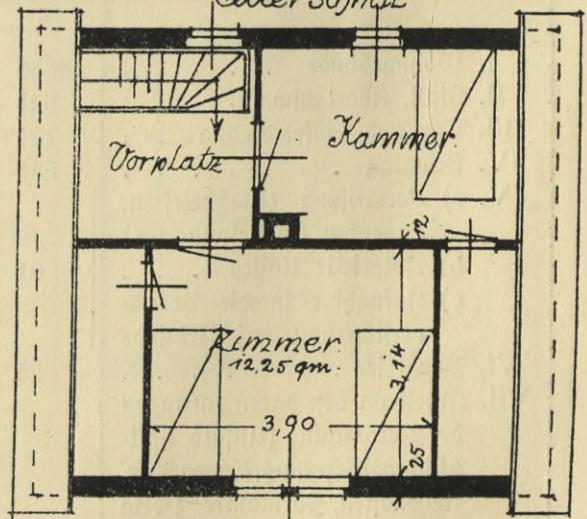
Strassenansicht



Querschnitt



Erdgeschoss



Obergeschoss

### Zu Tafel 3/4.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm überbaute Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Efd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohngebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Einfriedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1447	16	331	31	18	60	
2	Steinhauerarbeit . . . . .	113	04					
3	Zimmerarbeit . . . . .	472	91	52	17	26	44	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	179	—	22	32			
5	Trägerlieferung . . . . .	34	23					
6	Spenglerarbeit . . . . .	41	34					
7	Schreinerarbeit . . . . .	370	24	24	32	53	—	
8	Glaserarbeit . . . . .	105	13	2	—			
9	Schlosserarbeit . . . . .	89	—	20	50	62	48	
10	Tüncherarbeit . . . . .	158	74	7	64	18	42	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	42	—					
12	Brunnenanlage . . . . .	243	30					
13	Grundanfuhre . . . . .	9	—					
	Baukosten	3305	09	460	26	178	94	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	3305	09
II. Stall, Abort usw. . . . .	460	26
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	178	94
IV. Bauplatz . . . . .	420	—
V. a) Vermessung (Mießbrief u. Lageplan, Aussteingung pp)	66	44
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	15	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall- Haftpflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	393	58
Gesamte Bau Summe, zugleich Verkaufspreis	4839	31

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 43,47 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3305,09}{43,47} = \text{rd. } 76,00 \text{ Mk.}$

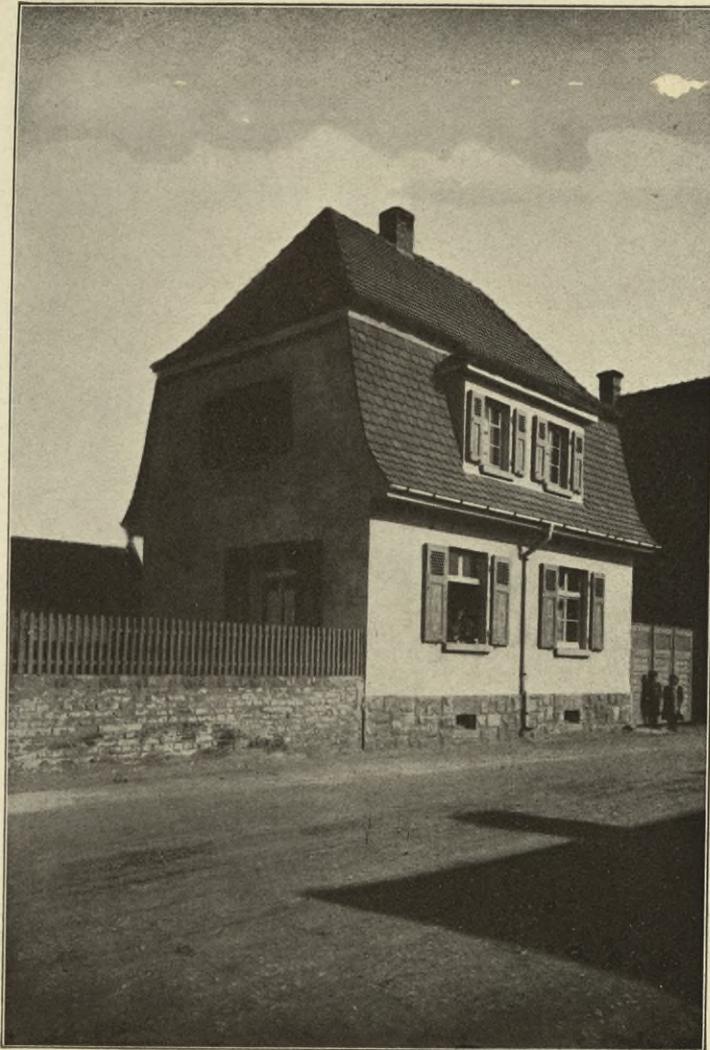
Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 43 cbm  
" Erdgeschöß = " 130 "  
" Dachgeschöß = " 53 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 226 cbm;

mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{3305,09}{226} = \text{rd. } 14,60 \text{ Mk.}$

Tafel 4.

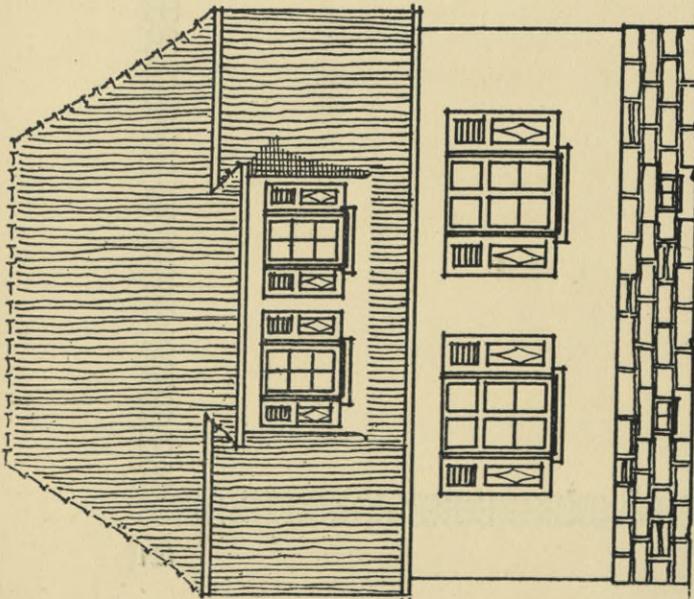


Tafel 5.

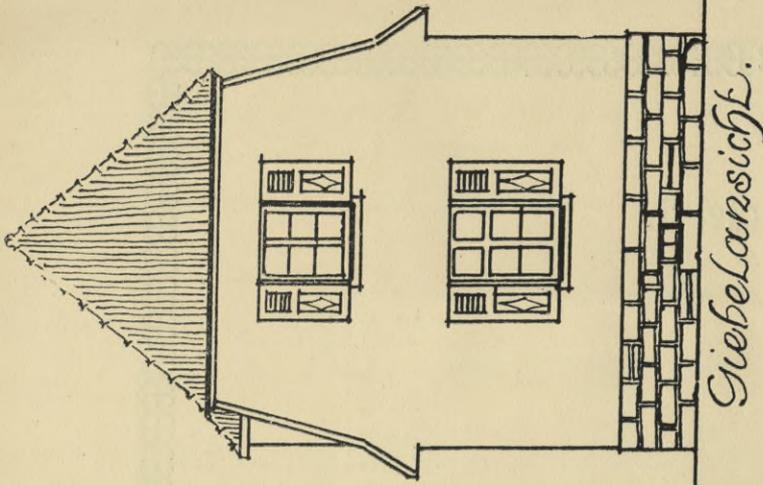


Tafel 6.

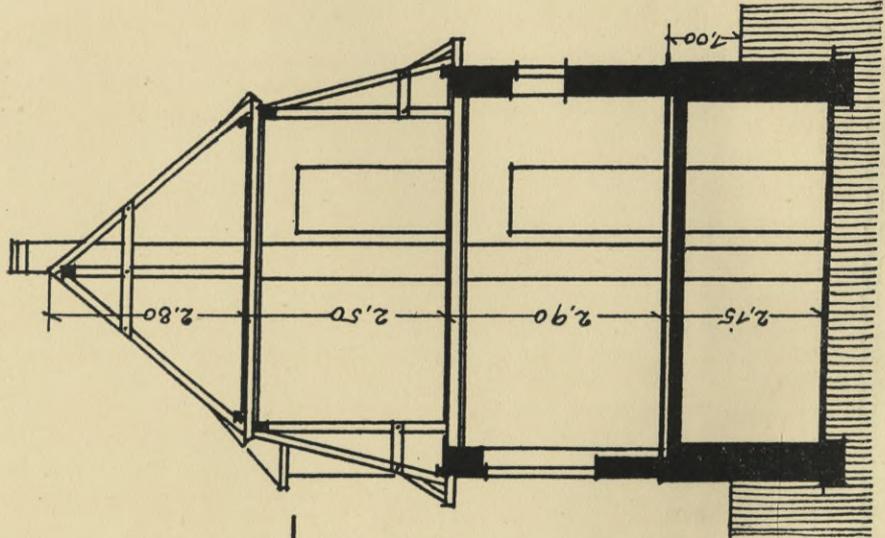
Einzelwohnhaus, 40,98 qm überbaute Fläche,  
mit vollständiger Unterkellerung.



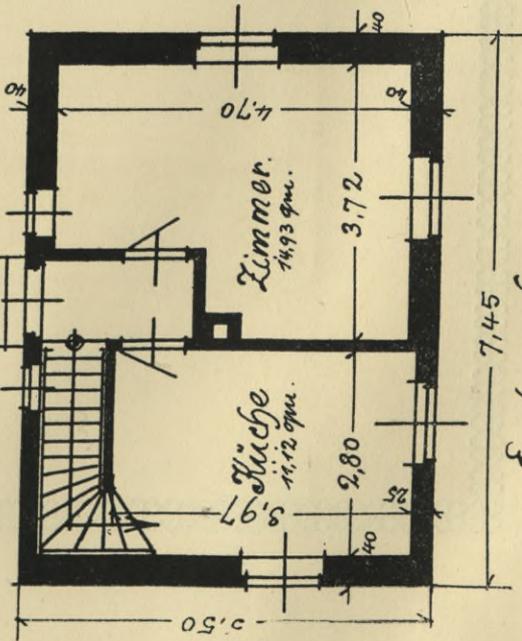
Frassensansicht



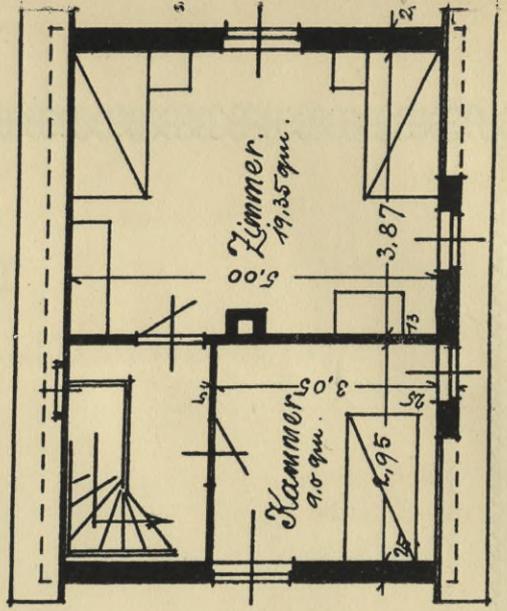
Giebelansicht.



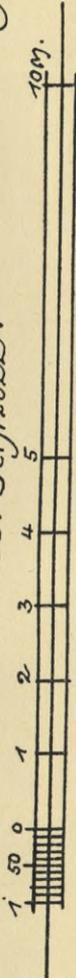
Querschnitt.



Erdgeschoss.



Obergeschoss.



M=1:100.

### Zu Tafel 5/6.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm überbaute Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohngebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Einfriedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1865	59	408	47	536	76	Für tiefere Fundamentierung wurden 250 Mk. aufgewandt. Für die Einfriedigung mußten Stützmauern angelegt werden. Der Bauplatz war Eigentum des Käufers, weshalb in der Zusammenstellung keine Kosten hierfür verrechnet sind.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	121	73	5	50			
3	Zimmerarbeit . . . . .	631	30	32	64	55	35	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	356	55	30	22			
5	Trägerlieferung . . . . .	101	87					
6	Spenglerarbeit . . . . .	51	19					
7	Schreinerarbeit . . . . .	522	10	28	—	35	—	
8	Glaßerarbeit . . . . .	147	18					
9	Schlosserarbeit . . . . .	123	96	18	—	54	46	
10	Tüncherarbeit . . . . .	181	58	11	03	23	45	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	54	—					
12	Brunnenanlage . . . . .	110	—					
13	Plattenbelag . . . . .	37	51					
	Baukosten	4304	56	533	86	705	02	

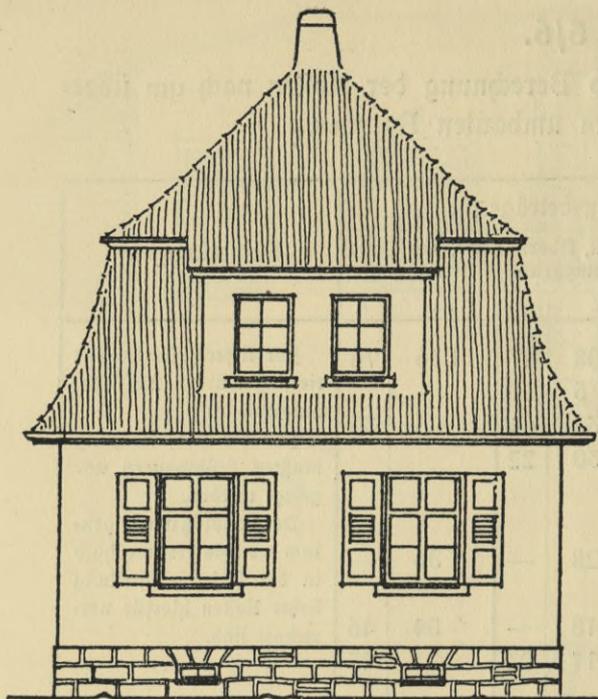
#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	4304	56
II. Stall, Abort usw. . . . .	533	86
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	705	02
IV. Bauplatz . . . . .	—	—
V. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteiner pp.)	58	58
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	9	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall- Haftpflichtversicherung, Tagelöhner, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	203	98
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	5815	—

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 40,98 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{4304,56}{40,98} = \text{rd. } 105,00 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 90 cbm  
" Erdgesch. = " 119 "  
" Dachgesch. = " 70 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 279 cbm;

mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{4304,56}{279} = \text{rd. } 15,40 \text{ Mk.}$

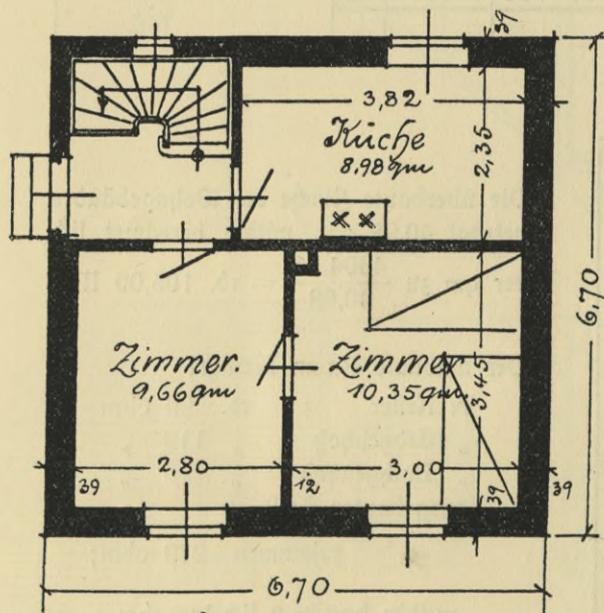


*Straßenansicht.*

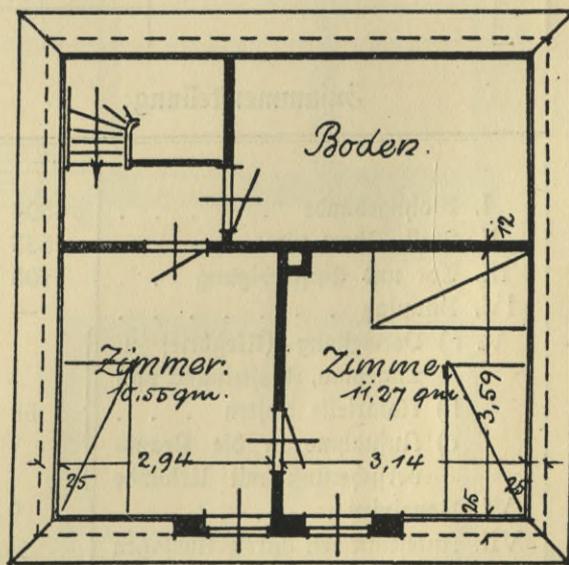
### Tafel 7.

Einzelwohnhaus, 44,89 qm überbaute Fläche,  
mit Keller unter Küche und Flur.

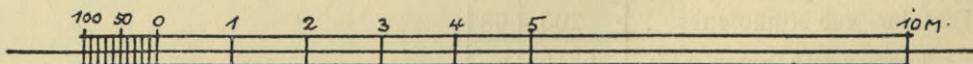
Stoekhöhe im Keller = 2,90 m  
 " " Erdgeschoß = 2,90 m  
 " " Obergeschoß = 2,65 m  
 von Oberkante zu Oberkante.



*Erdgeschoss.*



*Obergeschoß.*



*M. = 1:100.*

### Zu Tafel 7/8.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm überbaute Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für				Bemerkungen
		Wohngebäude		Nebengeb. m. Stall u. Einfried.		
		M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	547	53	115	13	Sämtliche Materialien für die Maurerarbeiten sind bauseitig beschafft und unter Lfd. Nr. 13 verrechnet worden.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	99	93			
3	Zimmerarbeit . . . . .	771	46	137	24	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	390	14	66	19	
5	Trägerlieferung . . . . .	25	82			
6	Spenglerarbeit . . . . .	77	38			
7	Schreinerarbeit . . . . .	402	08	113	52	
8	Glaaserarbeit . . . . .	78	40			
9	Schlosserarbeit . . . . .	97	45	114	93	
10	Tüncherarbeit . . . . .	175	98	47	44	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .					
12	Wasserleitung . . . . .	109	85			
13	Lieferungen . . . . .	1043	12	326	80	
	Baukosten	3819	14	921	25	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	3819	74
II. Stall, Abort usw. . . . .	921	25
III. Tor mit Einfriedigung . . . . .		
IV. Bauplatz . . . . .	1240	—
V. a) Vermessung (Mißbrief u. Lageplan, Aussteinerung pp.)		
b) Notarielle Kosten . . . . .	136	92
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	27	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haftpflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	555	09
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	6700	—

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 44,89 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3819,14}{44,89} = \text{rd. } 85,00 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 42 cbm  
" Erdgesch. = " 130 "  
" Dachgesch. = " 50 "  
(ausgebaute Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 222 cbm;

mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{3819,40}{222} = \text{rd. } 17,20 \text{ Mk.}$

Tafel 8.



Tafel 9.





### Zu Tafel 9/10.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm über-  
bauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1910	22	427	02			Die Feinschlosserarbeiten und die Einfriedigung sind von dem Käufer selbst hergestellt worden. Der Bauplatz war im Besitze des Käufers, weshalb in der Zusammenstellung keine Kosten hierfür berechnet sind.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	106	84	5	50			
3	Zimmerarbeit . . . . .	666	81	34	90	31	27	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	346	78	31	27			
5	Trägerlieferung . . . . .	67	90					
6	Spenglerarbeit . . . . .	45	30					
7	Schreinerarbeit . . . . .	447	83	42	21			
8	Glaserarbeit . . . . .	111	50					
9	Grobschlosserarbeit . . . . .	9	40	15	35	18	36	
10	Tüncherarbeit . . . . .	170	06	9	54	12	10	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	62	—					
12	Brunnenanlage . . . . .	232	50					
13	Zufällige Kosten . . . . .	39	20					
	Baukosten	4219	34	565	79	61	73	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	4219	34
II. Stall, Abort usw. . . . .	565	79
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	61	73
IV. Bauplatz . . . . .	—	—
V. a) Vermessung (Mefzbrief u. Lageplan, Aussteingung pp.)	143	76
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	74	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall- Haftpflichtversicherung, Tagesgelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	373	38
<b>Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis</b>	<b>5438</b>	<b>—</b>

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 48,10 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{4219,34}{48,10} = \text{rd. } 87,70 \text{ Mk.}$

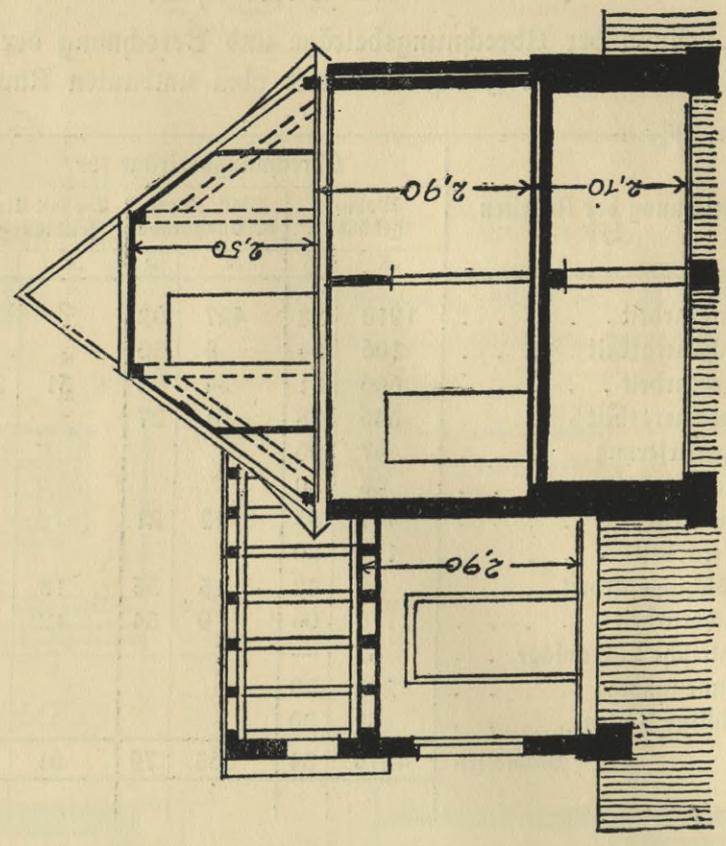
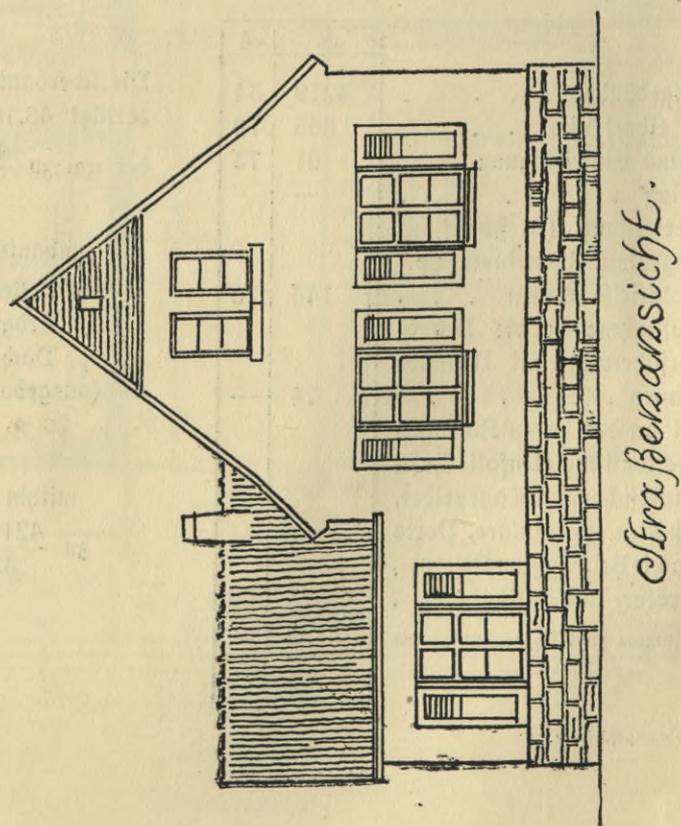
Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 104 cbm  
" Erdgeschoß = " 140 "  
" Dachgeschoß = " 81 "  
(ausgebauter Teil)           

zusammen 325 cbm;

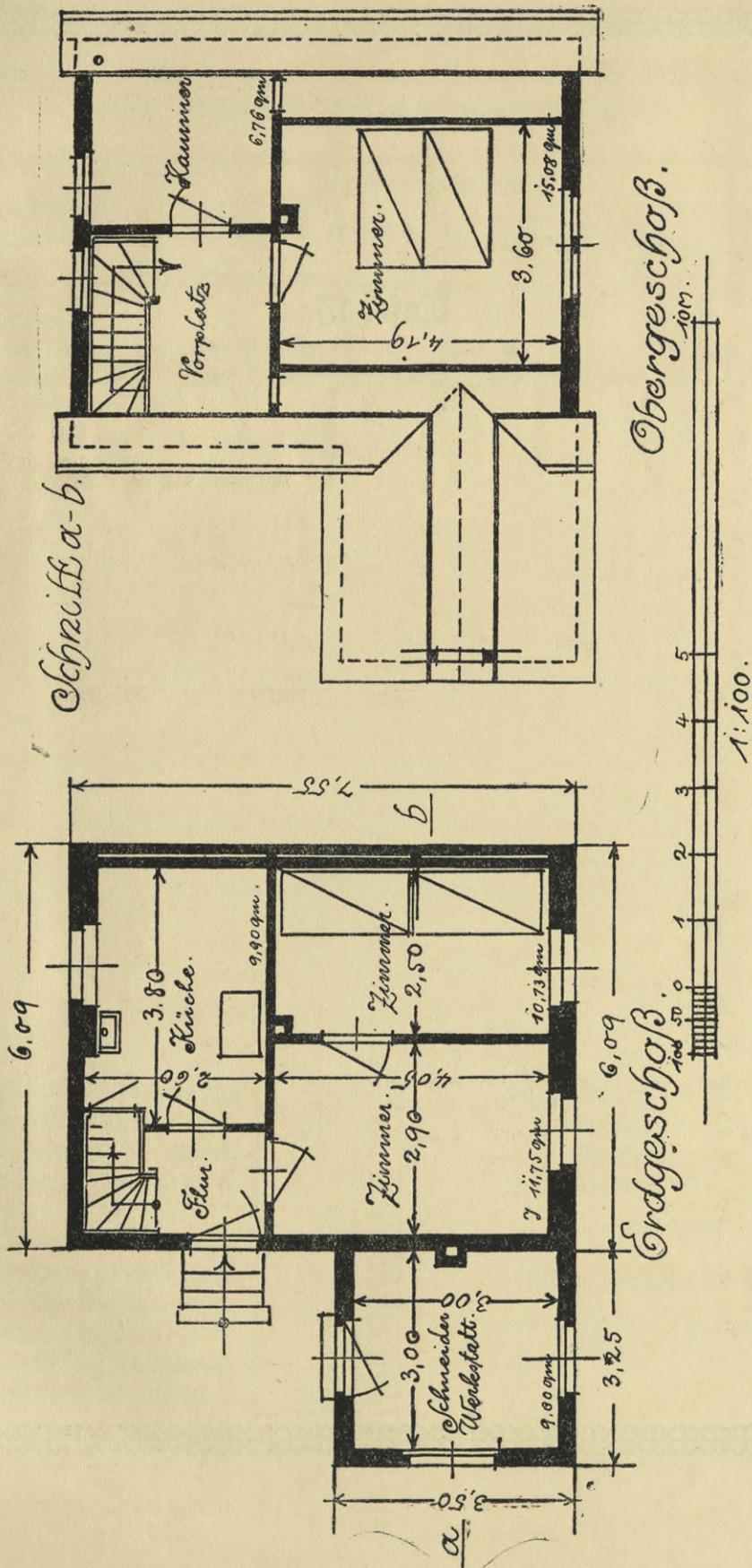
mithin berechnet sich der cbm  
zu  $\frac{4219,34}{325} = \text{rd. } 13,00 \text{ Mk.}$

### Tafel 11.

Einzelwohnhaus 45,98 qm überbaute Fläche, mit angebauter Schneiderwerkstätte, 11,38 qm, und Keller unter Küche und Flur.



Tafel 12.



Tafel 13.



### Zu Tafel 11/13.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm über-  
bauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Efb. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für								Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Werkstätte		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	₰	M.	₰	M.	₰	M.	₰	
1	Maurerarbeit . . .	1700	27	305	31	313	52	75	70	
2	Steinhauerarbeit . .	151	92			5	50	13	50	
3	Zimmerarbeit . . .	539	23	77	83	46	28			
4	Dachdeckerarbeit . .	237	65	91	94	54	72			
5	Trägerlieferung . . .	61	55							
6	Spenglerarbeit . . .	70	40							
7	Schreinerarbeit . . .	429	32	53	53	62	30	61	35	
8	Glaserarbeit . . .	106	98	38	50	26	20			
9	Schlosserarbeit . . .	83	40	31	—			53	18	
10	Tüncherarbeit . . .	175	22	27	89	5	97	24	81	
11	Elektrische Lichtanlage	78	—							
12	Wasserleitung . . .	100	—							
13	Lieferungen . . .	28	48							
	Baukosten	3762	42	626	—	514	49	228	54	

#### Zusammenstellung:

	M.	₰
I. Wohngebäude . . . . .	3762	42
II. Werkstätte . . . . .	626	—
III. Stall, Abort usw. . . . .	514	49
IV. Tor und Einfriedigung . . .	228	54
V. Bauplatz . . . . .	500	—
VI. a) Vermessung (Mehrbrief u. Lageplan, Aussteinerung pp.)	135	24
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brand- versicherung mit Urkunde		
VII. Bauzinsen . . . . .	65	—
VIII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haft- pflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds .	234	31
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	6066	—

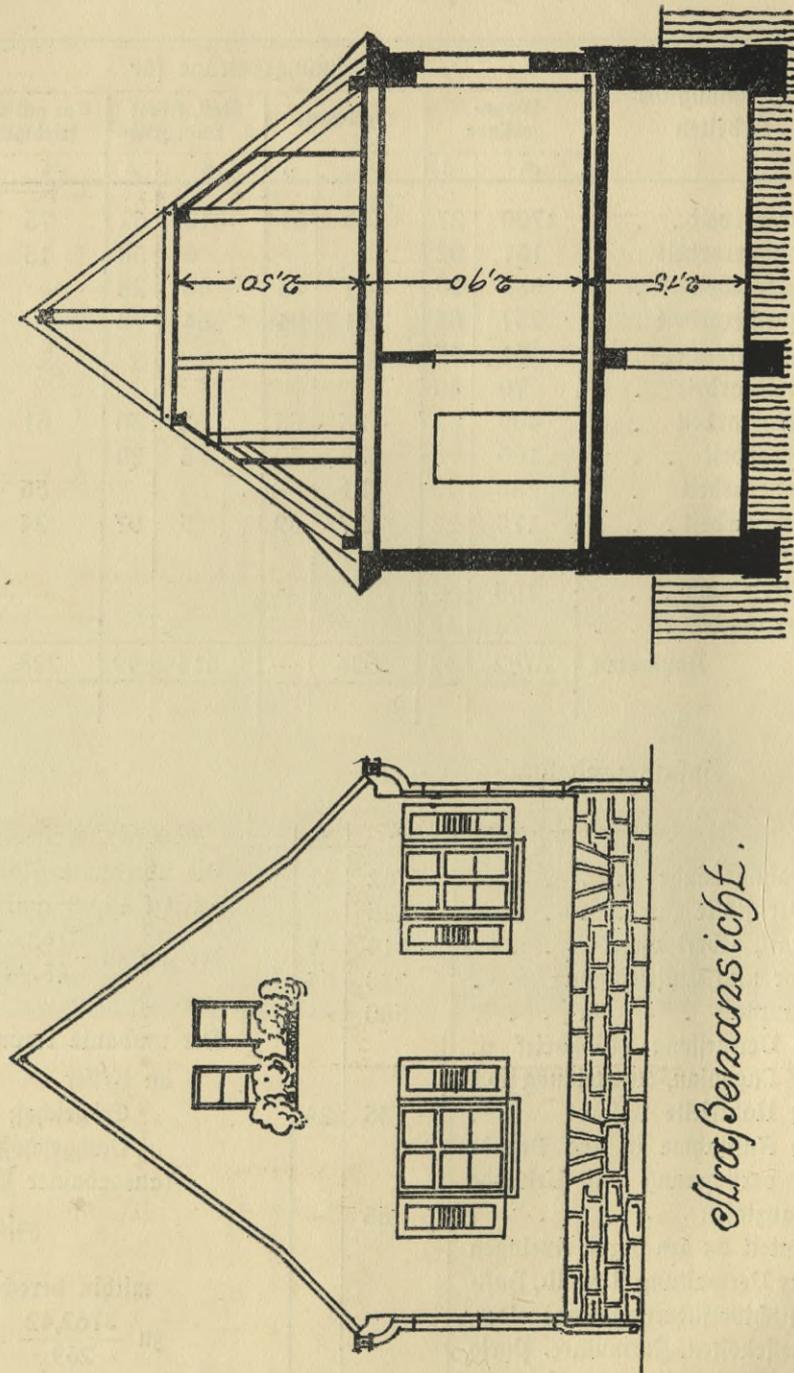
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 45,98 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3762,42}{45,98} = \text{rd. } 81,80 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 38 cbm  
" Erdgesch. = " 166 "  
" Dachgesch. = " 55 "  
(ausgebauter Teil)             
zusammen 259 cbm;

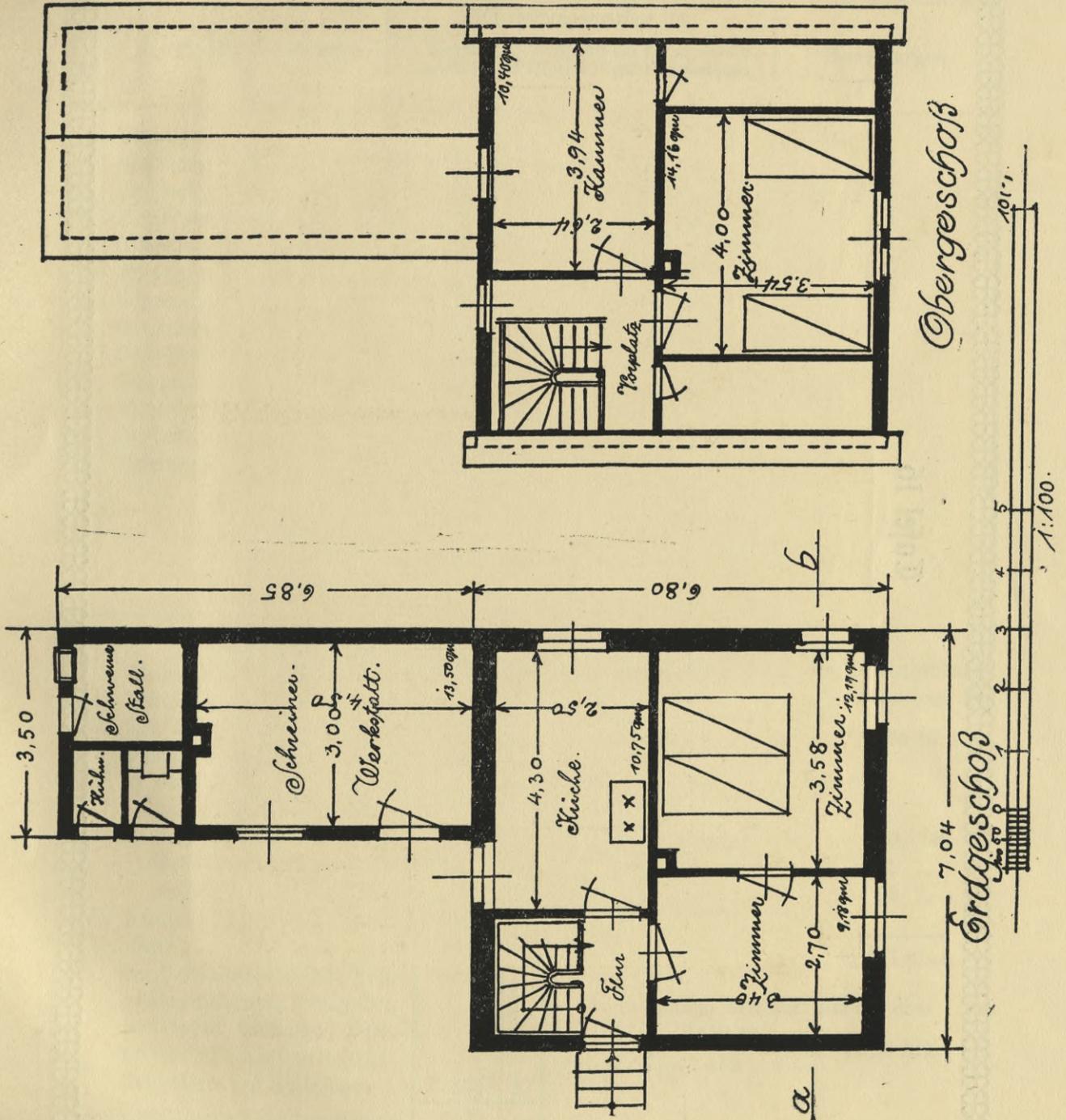
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{3762,42}{259} = \text{rd. } 14,50 \text{ Mk.}$

## Tafel 14.

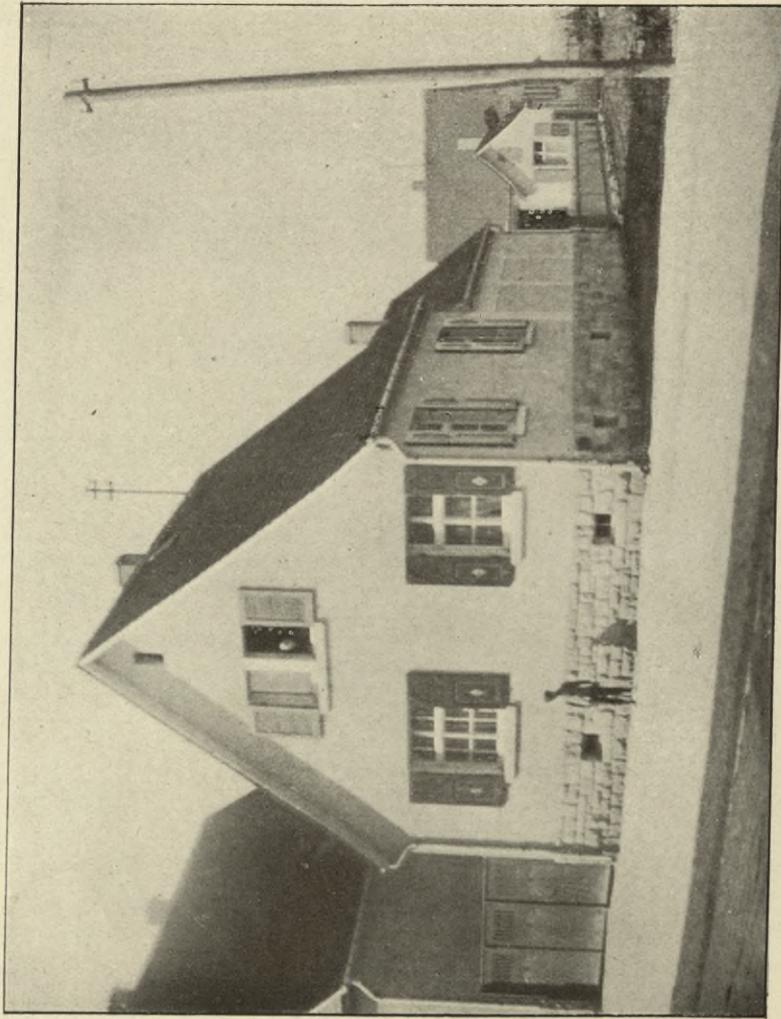
Einzelwohnhaus für einen Schreiner, 50,32 qm überbaute Fläche, mit vollständiger Unterkellerung und angebauter Schreinerwerkstätte mit 23,98 qm Grundfläche.



Tafel 15.



Tafel 16.



### Zu Tafel 14/16.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm über-  
bauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Werkstätte mit Abort u. Stall		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1921	52	681	09	60	50	
2	Steinhauerarbeit . . . . .	126	34	53	63			
3	Zimmerarbeit . . . . .	533	40	144	57			
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	268	33	148	49			
5	Trägerlieferung . . . . .	83	20					
6	Spenglerarbeit . . . . .	104	06					
6	Schreinerarbeit . . . . .	599	20	161	30	49	25	
3	Glasarbeit . . . . .	138	60	23	10			
9	Schlosserarbeit . . . . .	127	90	47	50	63	30	
10	Tüncherarbeit . . . . .	184	05	25	04	15	40	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	78	—					
12	Wasserleitung . . . . .	100	—					
13	Lieferungen . . . . .	85	18					
	Baukosten	4349	78	1284	72	188	45	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	4349	78
II. Werkstätte mit Stall, Abort usw.	1284	72
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	188	45
IV. Bauplatz . . . . .	608	—
V. a) Vermessung (Mebbrief u. Lageplan, Aussteingung pp.)	126	68
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brand- versicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	15	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haft- pflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	355	37
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	6928	—

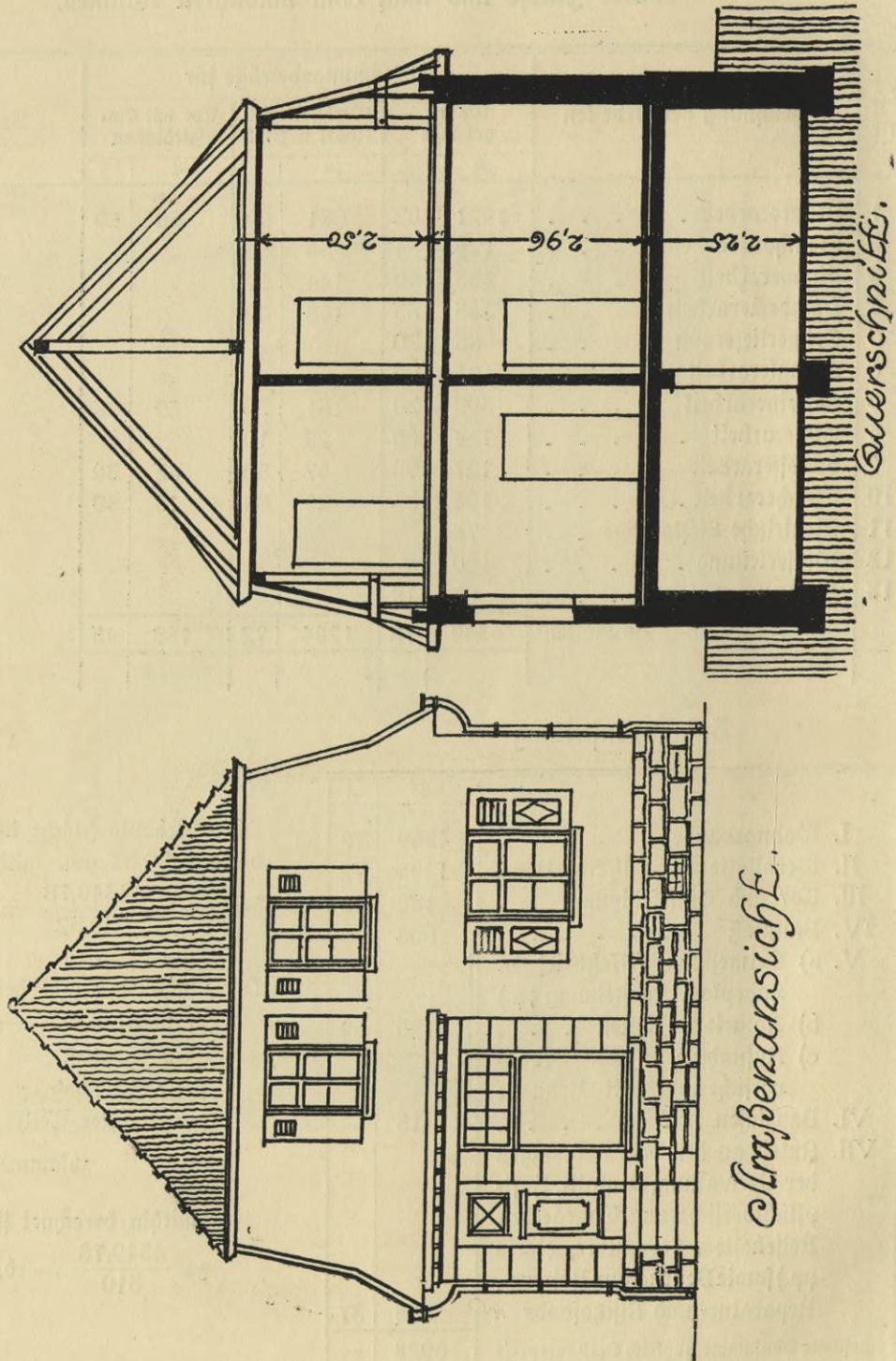
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 50,32 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{4349,78}{50,32} = \text{rd. } 86,40 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 110 cbm  
" Erdgeschöß = " 146 "  
" Dachgeschöß = " 54 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 310 cbm;

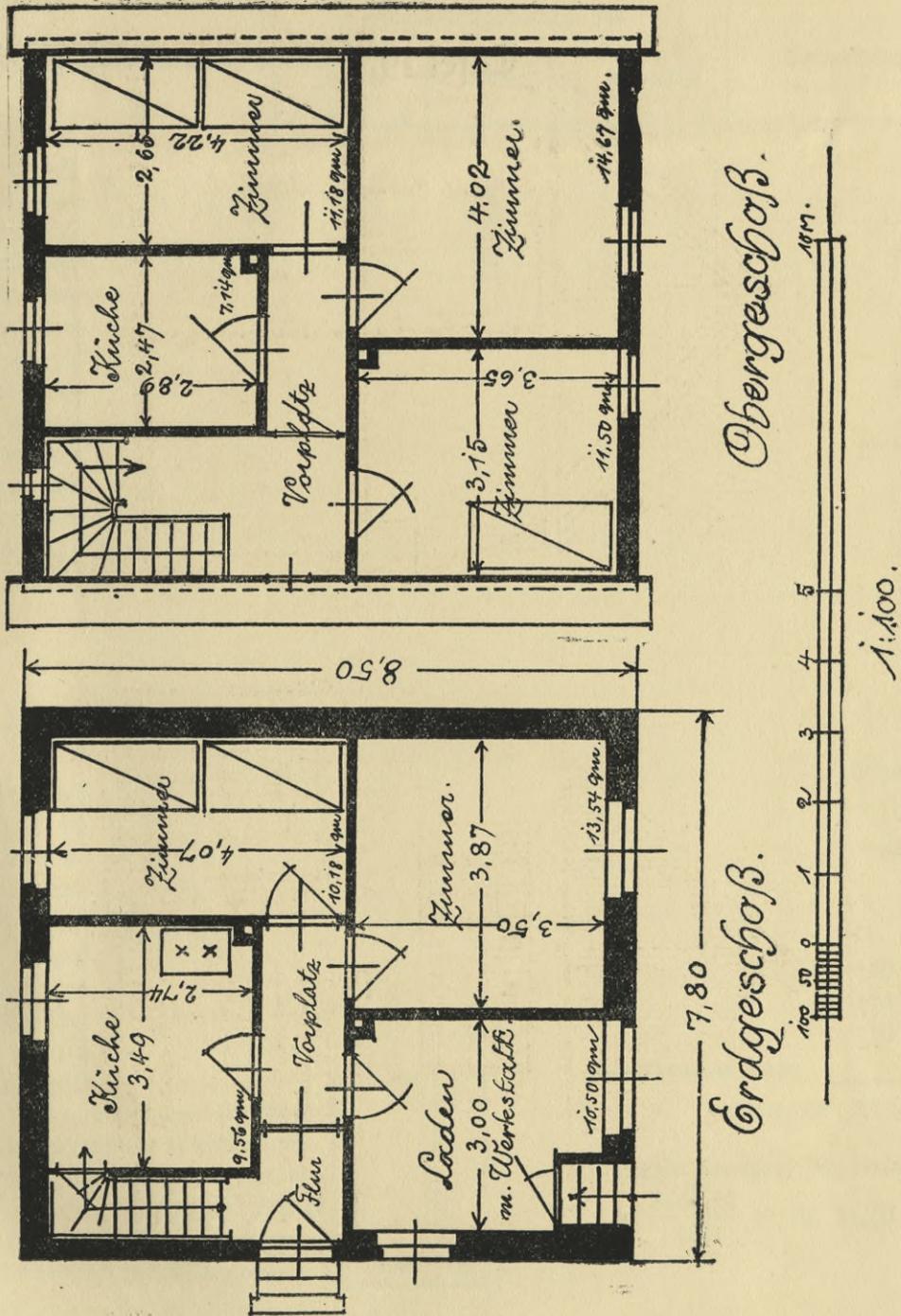
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{4349,78}{310} = \text{rd. } 14,00 \text{ Mk.}$

# Tafel 17.

Wohnhaus für einen Schuhmacher mit Laden im Erdgeschloß, 66,30 qm überbaute Fläche, vollständiger Unterkellerung und einer zum Vermieten eingerichteten Wohnung im Dachgeschloß.



Tafel 18.



Tafel 19.



### Zu Tafel 17/19.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm überbaute Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfb. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohngebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Einfriedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	2938	14	531	68	129	35	
2	Steinhauerarbeit . . . . .	333	42	11	—	181	22	
3	Zimmerarbeit . . . . .	761	03	41	08			
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	461	03	50	03			
5	Trägerlieferung . . . . .	123	04					
6	Spenglerarbeit . . . . .	70	16					
7	Schreinerarbeit . . . . .	787	26	47	10			
8	Glaaserarbeit . . . . .	251	44					
9	Schlosserarbeit . . . . .	205	88	29	50	74	50	
10	Tüncherarbeit . . . . .	287	01	6	95	92	87	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	86	—					
12	Pumpenanlage . . . . .	166	60					
13	Lieferungen . . . . .	192	21					
	Baukosten	6663	22	717	34	477	94	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	6663	22
II. Stall, Abort usw. . . . .	717	34
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	477	94
IV. Bauplatz . . . . .	459	—
V. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteinung pp.)	73	47
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	80	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-Haftpflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	488	03
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	8959	—

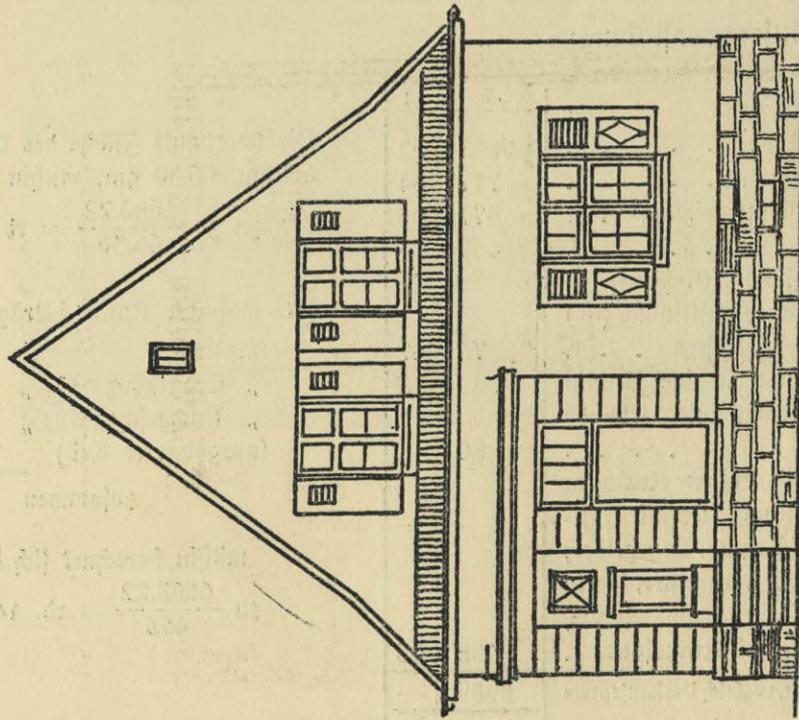
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 66,30 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{6663,22}{66,30} = \text{rd. } 100,50 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 149 cbm  
" Erdgeschöß = " 194 "  
" Dachgeschöß = " 110 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 453 cbm;

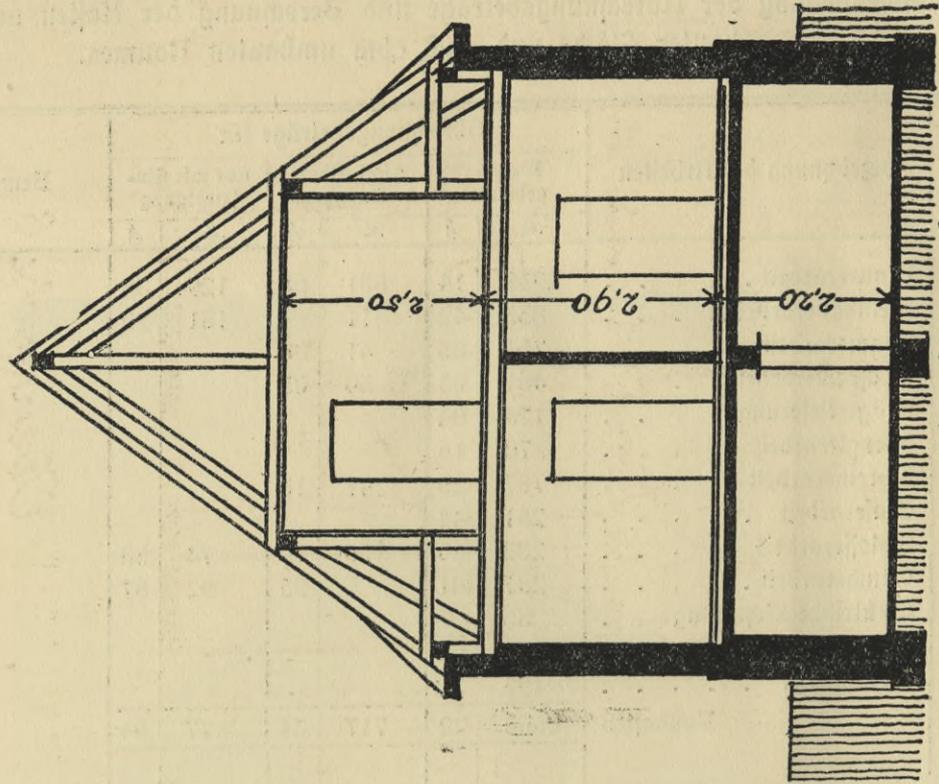
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{6663,22}{453} = \text{rd. } 14,70 \text{ Mk.}$

# Tafel 20.

Wohnhaus für einen Schmied mit Laden im Erdgeschloß, 72,00 qm überbaute Fläche  
und vollständiger Unterkellerung.

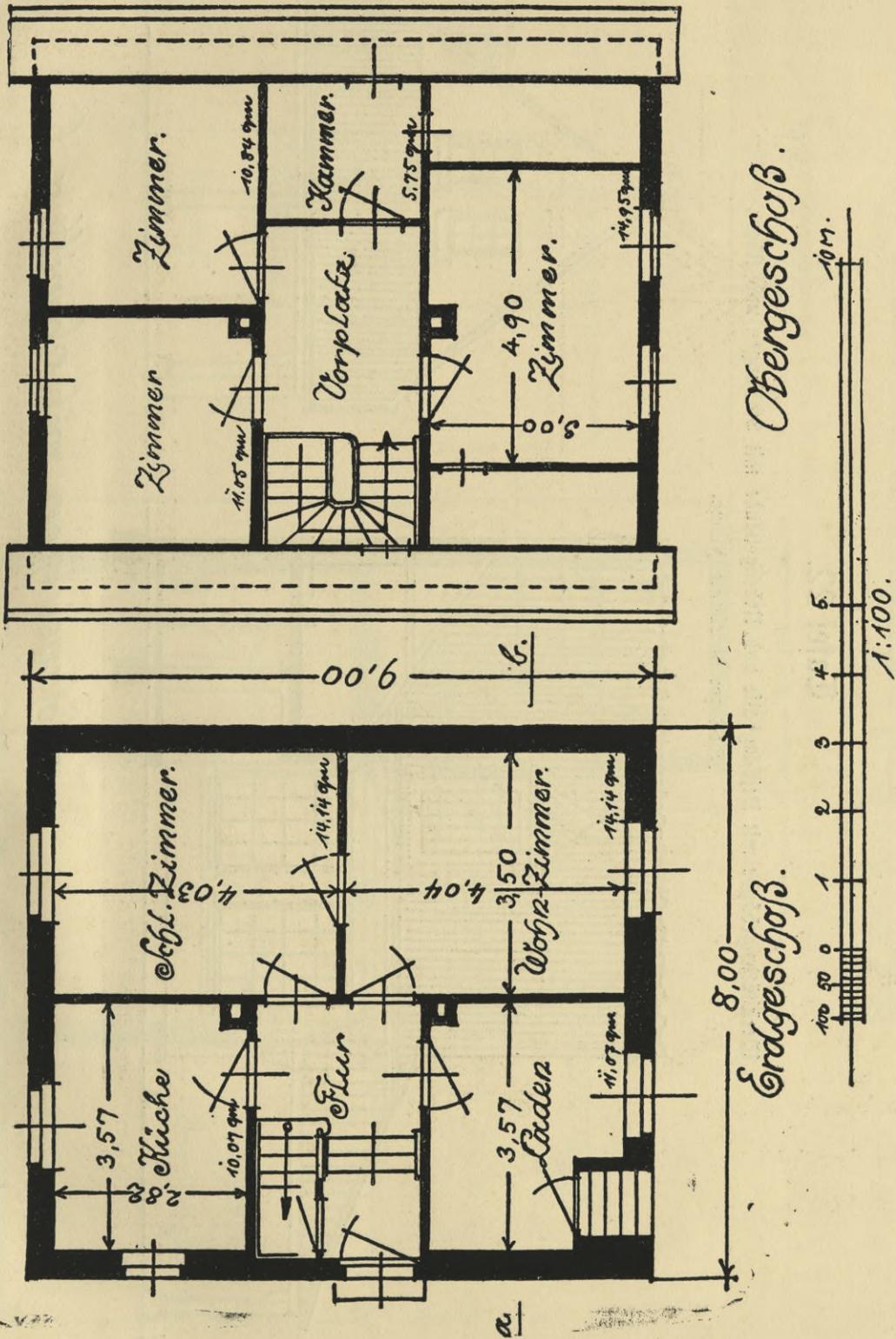


*Straßenansicht.*



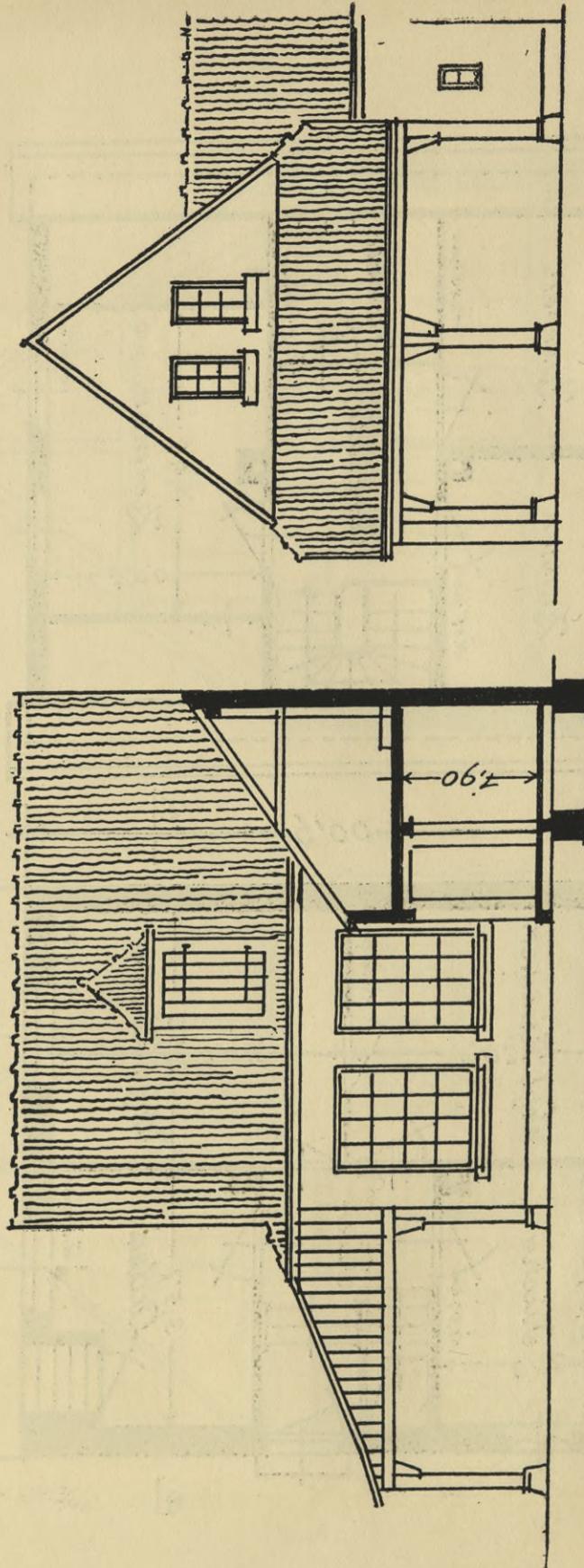
*Schnitt a-b.*

Tafel 21.



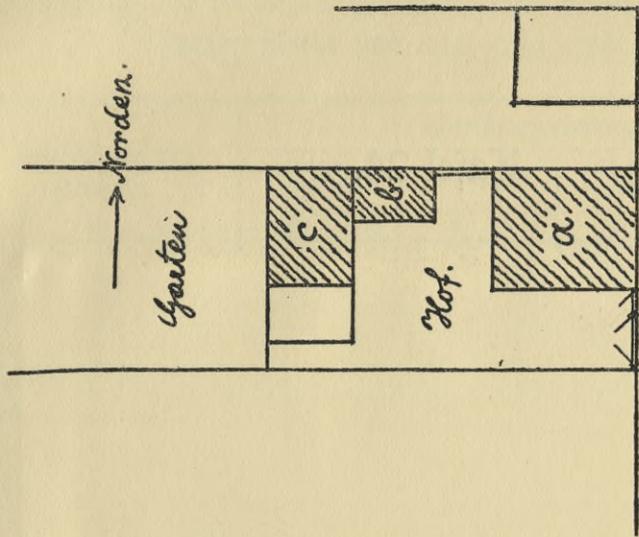
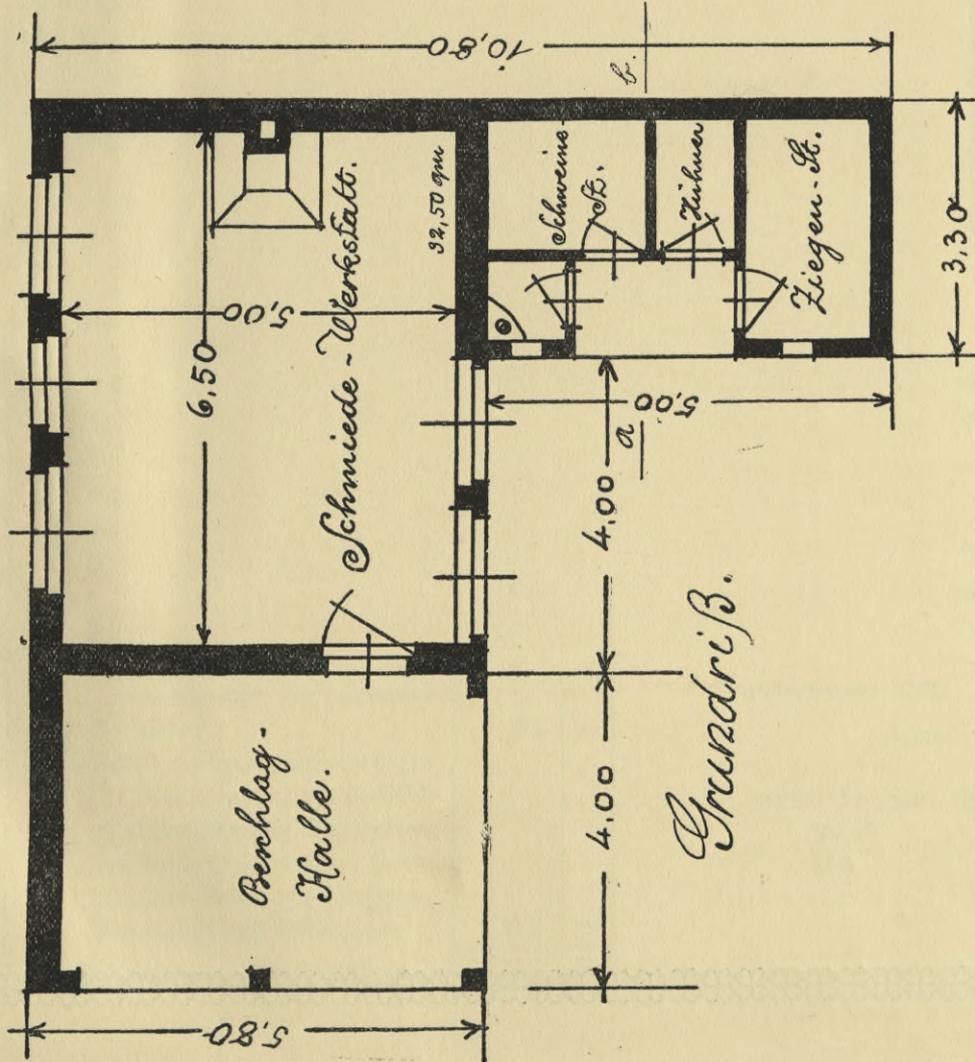
### Tafel 22.

Werkstattengebäude mit Beschlaghalle und Nebengebäude mit Stallungen und Abort,  
75,54 qm überbaute Fläche.



*Hofansichten mit Schnitte a-b.*

Tafel 23.



Tafel 24.



### Zu Tafel 20/24.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm überbaute Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für								Bemerkungen
		Wohngebäude		Werkstätte		Stall mit Abort		Hofanlage mit Einfriedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . .	2908	17	1219	92	518	54	86	60	
2	Steinhauerarbeit . .	309	60	340	85					
3	Zimmerarbeit . . .	903	54			58	65			
4	Dachdeckerarbeit . .	438	14	351	25	59	77			
5	Trägerlieferung . . .	131	65	168	60					
6	Spenglerarbeit . . .	74	88							
7	Schreinerarbeit . . .	797	59	33	85	45	16			
8	Glaserarbeit . . .	240	02	85	21	2	09			
9	Schlosserarbeit . . .	467	48	18	—	47	50			
10	Tüncherarbeit . . .	343	21	15	95	3	73	12	28	
11	Elektrische Lichtanlage	120	—							
12	Wasserleitung . . .									
13	Lieferungen . . .	55	61					53	—	
	Baukosten	6789	89	2233	63	735	44	151	88	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	6789	89
II. Werkstätte . . . . .	2233	63
III. Stall mit Abort . . . . .	735	44
IV. Tor und Einfriedigung . .	151	88
V. Bauplatz . . . . .	1875	60
VI. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteiner pp.)	102	28
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VII. Bauzinsen . . . . .	32	—
VIII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haftpflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds .	812	88
<b>Gesamte Bau Summe, zugleich Verkaufspreis</b>	<b>12733</b>	<b>60</b>

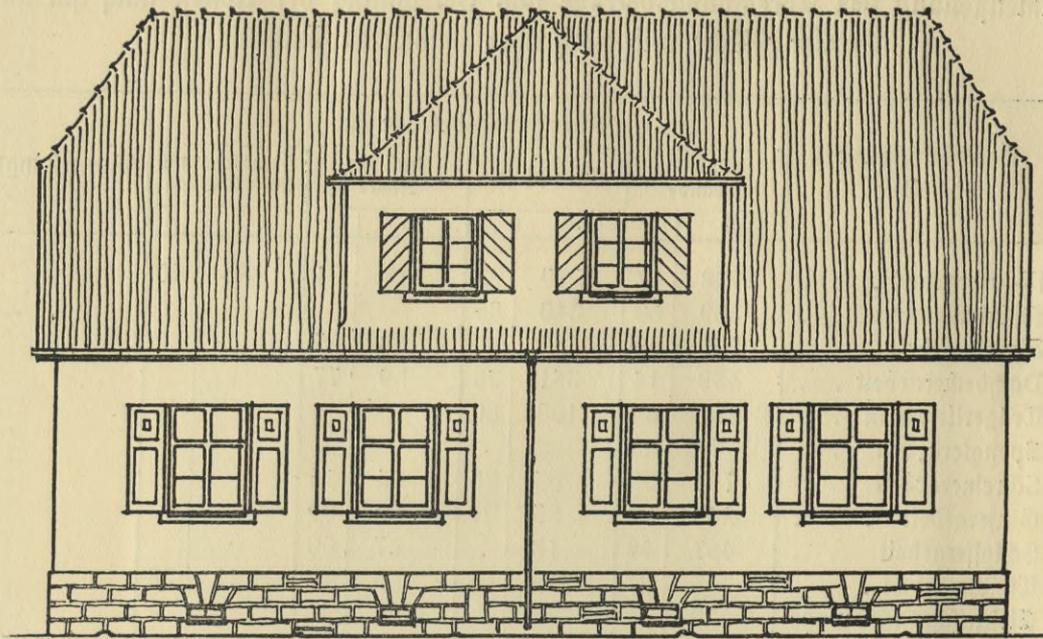
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 72,00 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{6789,89}{72,00} = \text{rd. } 95,70 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 158 cbm  
" Erdgeschoß = " 208 "  
" Dachgeschoß = " 90 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 450 cbm;

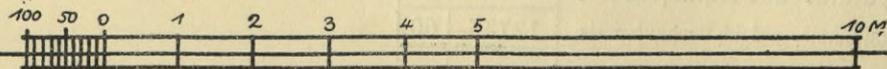
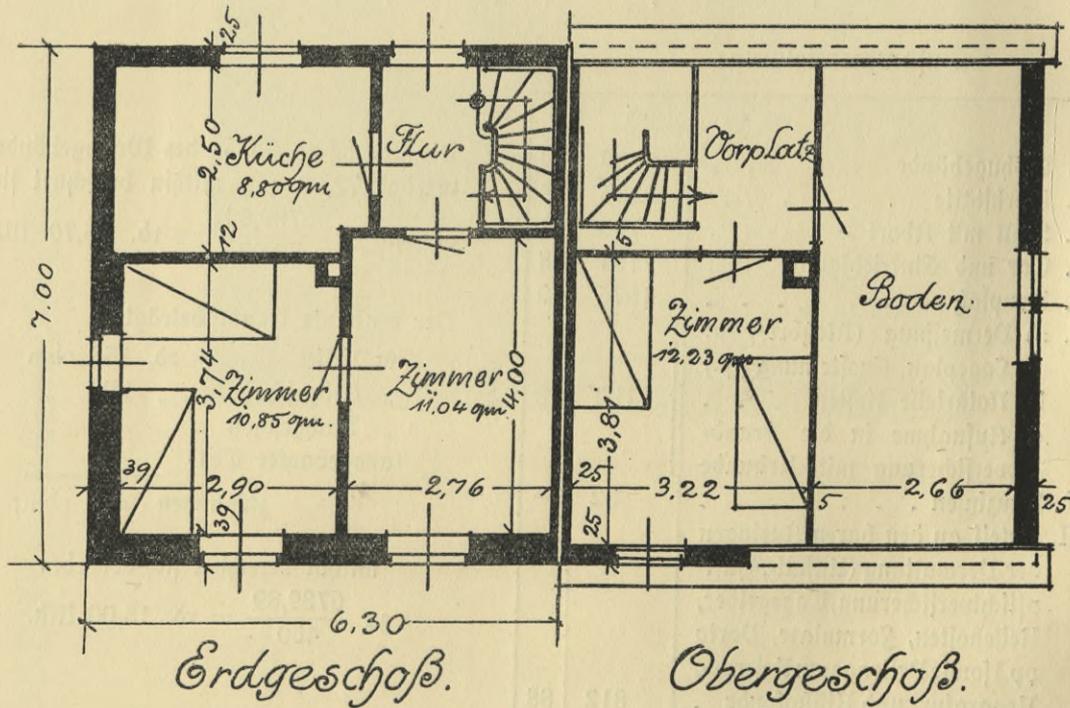
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{6789,89}{450} = \text{rd. } 15,00 \text{ Mk.}$

# Tafel 25.

Doppelhaus mit je 44,10 qm überbauter Fläche und teilweiser Unterkellerung unter Flur und Küche.

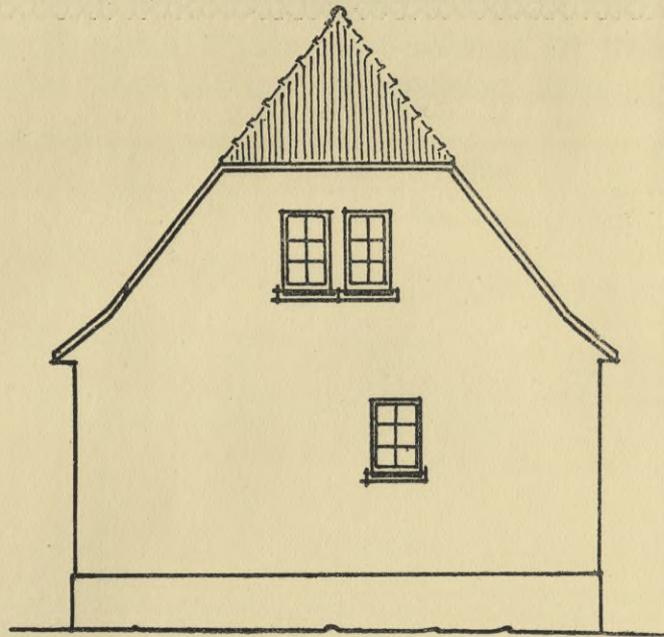


*Straßenansicht*

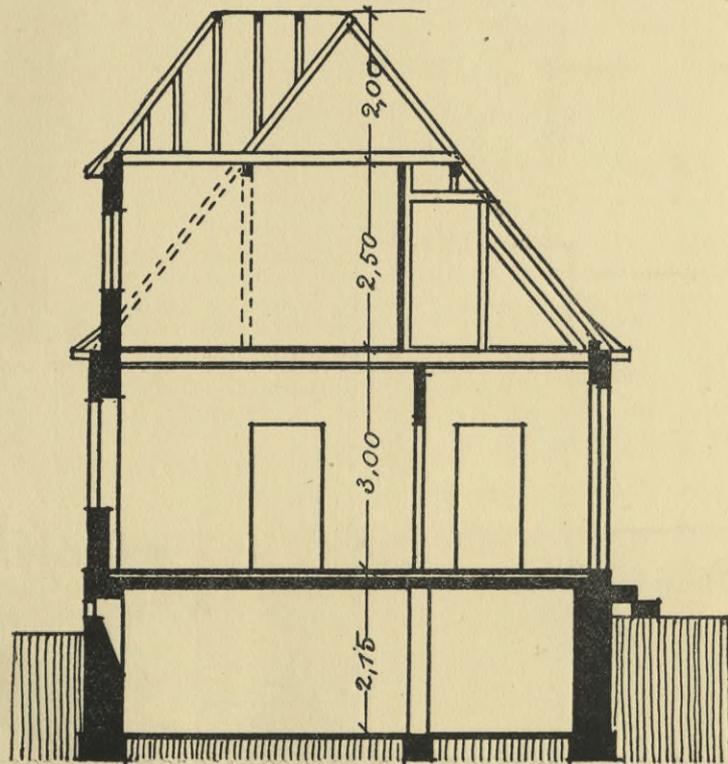


*M. 1:100*

Tafel 26.

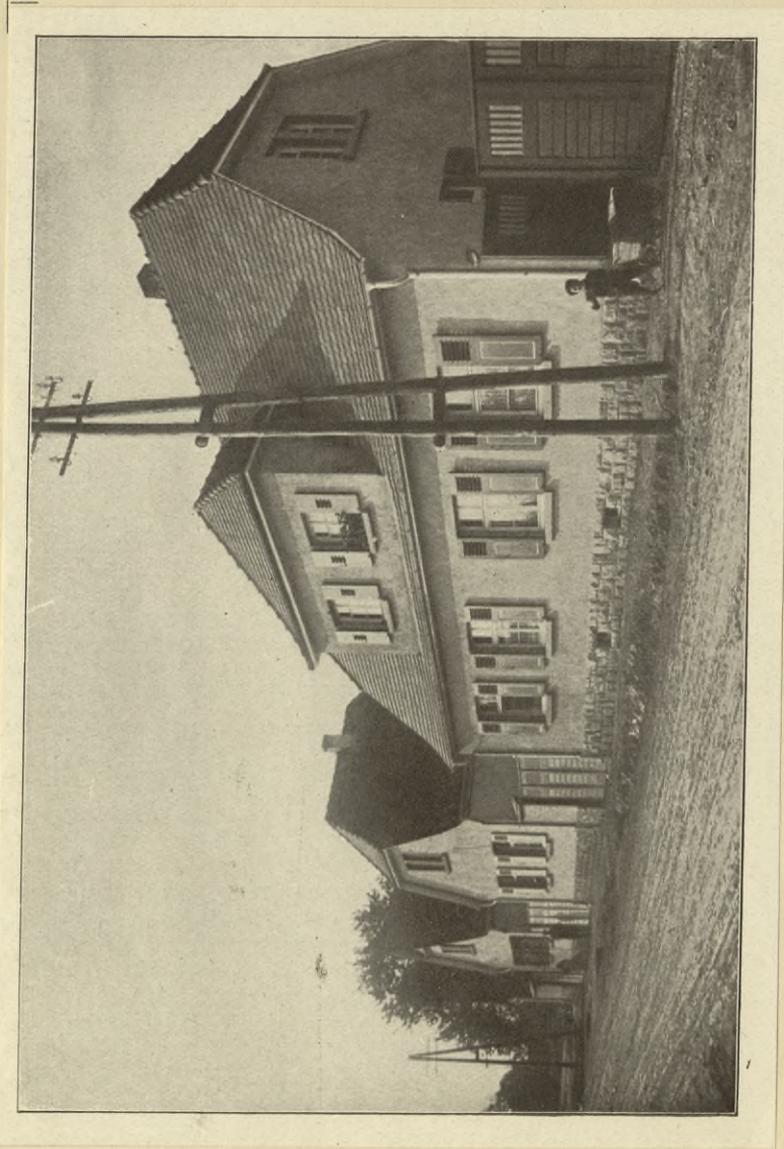


Seitenansicht.



Querschnitt.

Tafel 27.



### Zu Tafel 25/27.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge und Berechnung der Kosten nach qm über-  
bauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfb. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1411	35	649	39	146	99	Die Kosten sind für ein Haus angegeben und nicht für das Doppelhaus.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	111	92	5	50			
3	Zimmerarbeit . . . . .	514	37	74	99	61	70	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	269	25	67	25	11	29	
5	Trägerlieferung . . . . .	62	43	27	31			
6	Spenglerarbeit . . . . .	40	32					
7	Schreinerarbeit . . . . .	387	91	39	05			
8	Glaserarbeit . . . . .	106	75	2	10			
9	Schlosserarbeit . . . . .	80	10	30	20	57	25	
10	Tüncherarbeit . . . . .	145	57	11	38	11	02	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	—	—					
12	Wasserleitung . . . . .	61	27					
13	Zufällige Kosten . . . . .	30	36					
	Baukosten	3221	60	907	17	288	25	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	3221	60
II. Stall, Abort usw. . . . .	907	17
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	288	25
IV. Bauplatz . . . . .	611	55
V. a) Vermessung, (Meßbrief u. Lageplan, Aussteinung pp.)	55	49
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brand- versicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	30	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haft- pflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	216	49
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	5330	55

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 44,10 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3221,60}{44,10} = \text{rd. } 73,00 \text{ Mk.}$

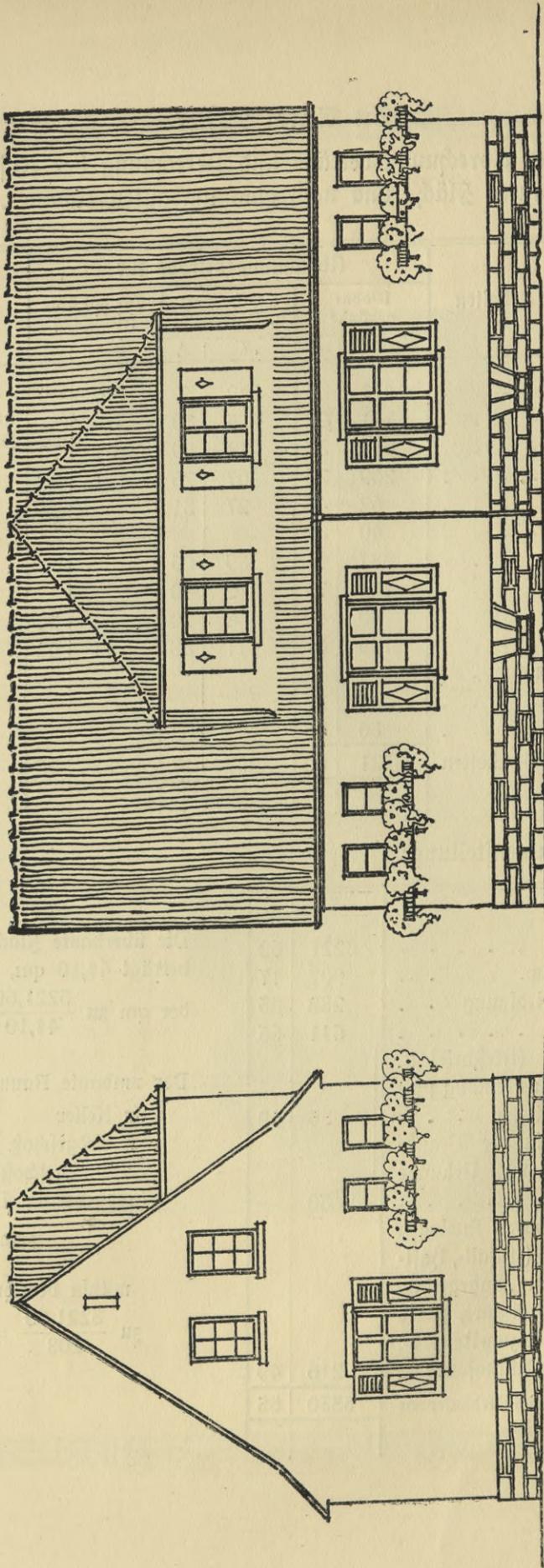
Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 41 cbm  
" Erdgeschoß = rd. 132 "  
" Dachgeschoß = rd. 35 "  
(ausgebaute Teil)

zusammen 208 cbm;

mithin berechnet sich der cbm  
zu  $\frac{3221,60}{208} = \text{rd. } 15,50 \text{ Mk.}$

### Tafel 28.

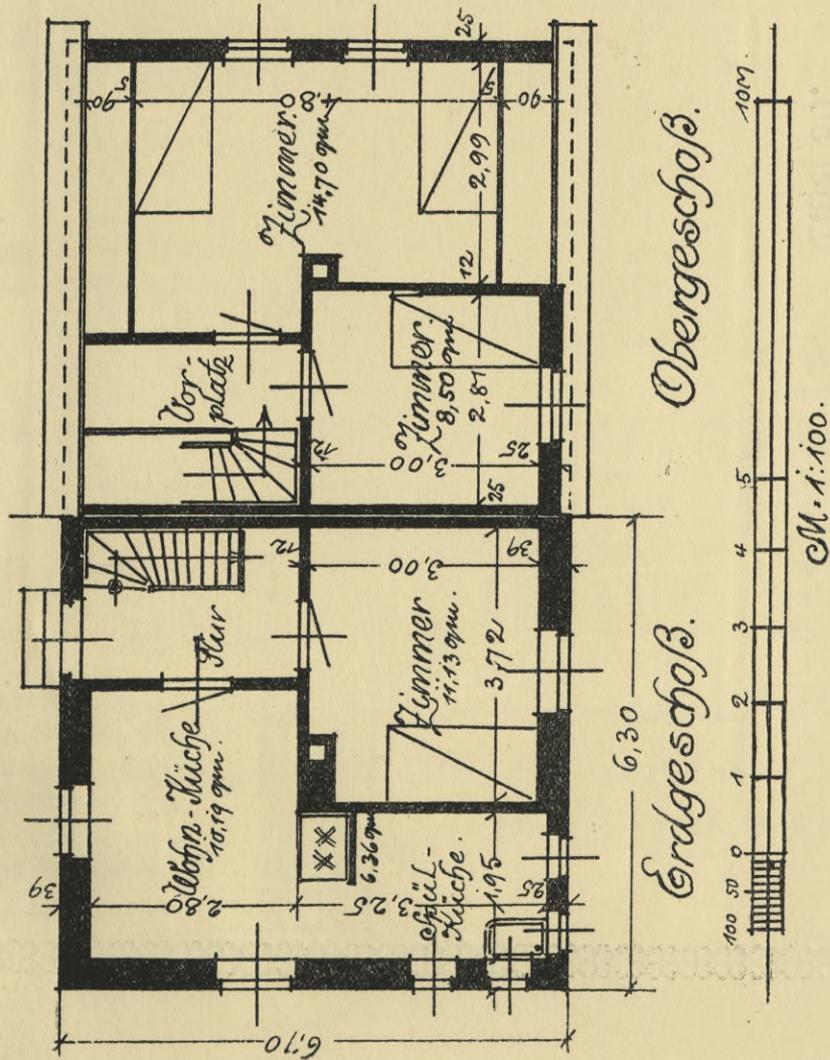
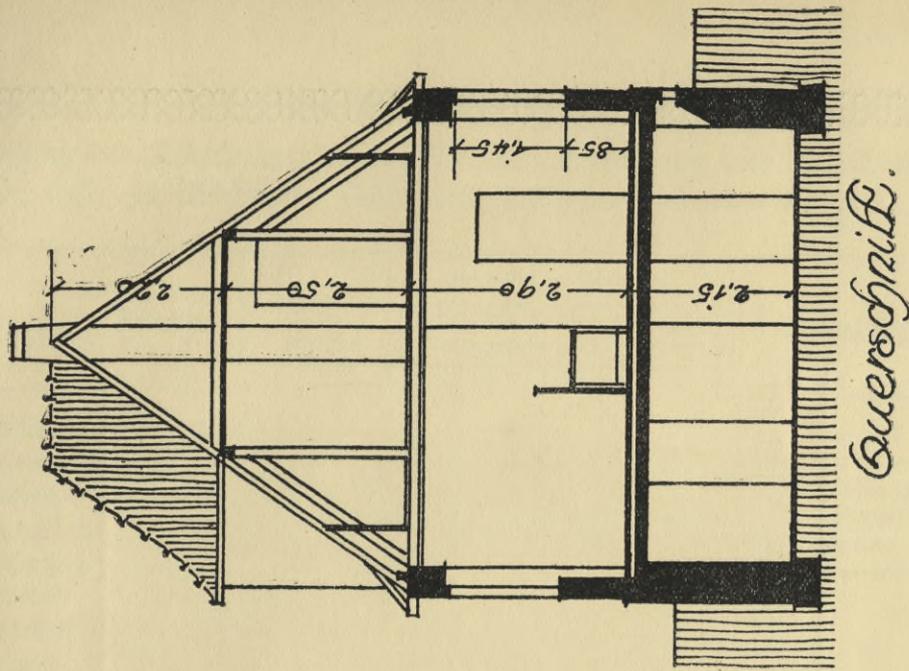
Doppelhaus mit je 41,51 qm überbauter Fläche und teilweiser Unterkellerung unter Flur und Küche.



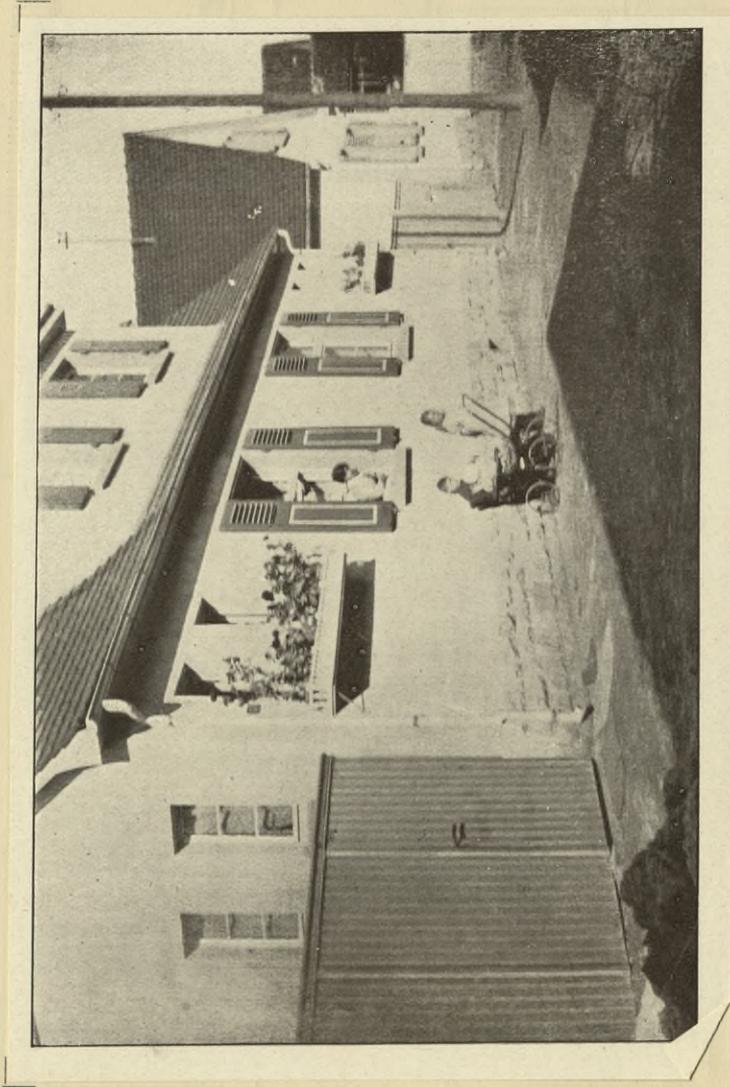
*Straßenansicht.*

*Seitenansicht.*

Tafel 29.



Tafel 30.



### Zu Tafel 28/30.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge für das Doppelhaus und Berechnung der Kosten nach qm überbauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor m. Einfried. u. Hofanlage		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	3147	66	549	68	401	72	Die Kosten sind für das Doppelhaus und nicht für ein Haus angegeben. Für die Hofanlage waren umfangreiche Auffüllungsarbeiten nötig.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	319	60	75	13			
3	Zimmerarbeit . . . . .	898	96			73	80	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	485	24	62	40			
5	Trägerlieferung . . . . .	128	12					
6	Spenglerarbeit . . . . .	98	66					
7	Schreinerarbeit . . . . .	734	68	31	36			
8	Glaserarbeit . . . . .	224	08	8	—			
9	Schlosserarbeit . . . . .	218	80	30	23	88	68	
10	Tüncherarbeit . . . . .	377	96	14	44	18	82	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	60	—					
12	Wasserleitung . . . . .	89	44					
13	Lieferungen . . . . .	9	—			435	—	
	Baukosten	6792	20	771	24	1018	02	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	6792	20
II. Stall, Abort usw. . . . .	771	24
III. Tor, Einfriedig. u. Hofanlage	1018	02
IV. Bauplatz . . . . .	1600	—
V. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteinerung pp.)	190	—
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	148	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haftpflichtversicherung, Tagelöhner, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	820	54
Gesamte Bausumme, zugleich Verkaufspreis	11340	—

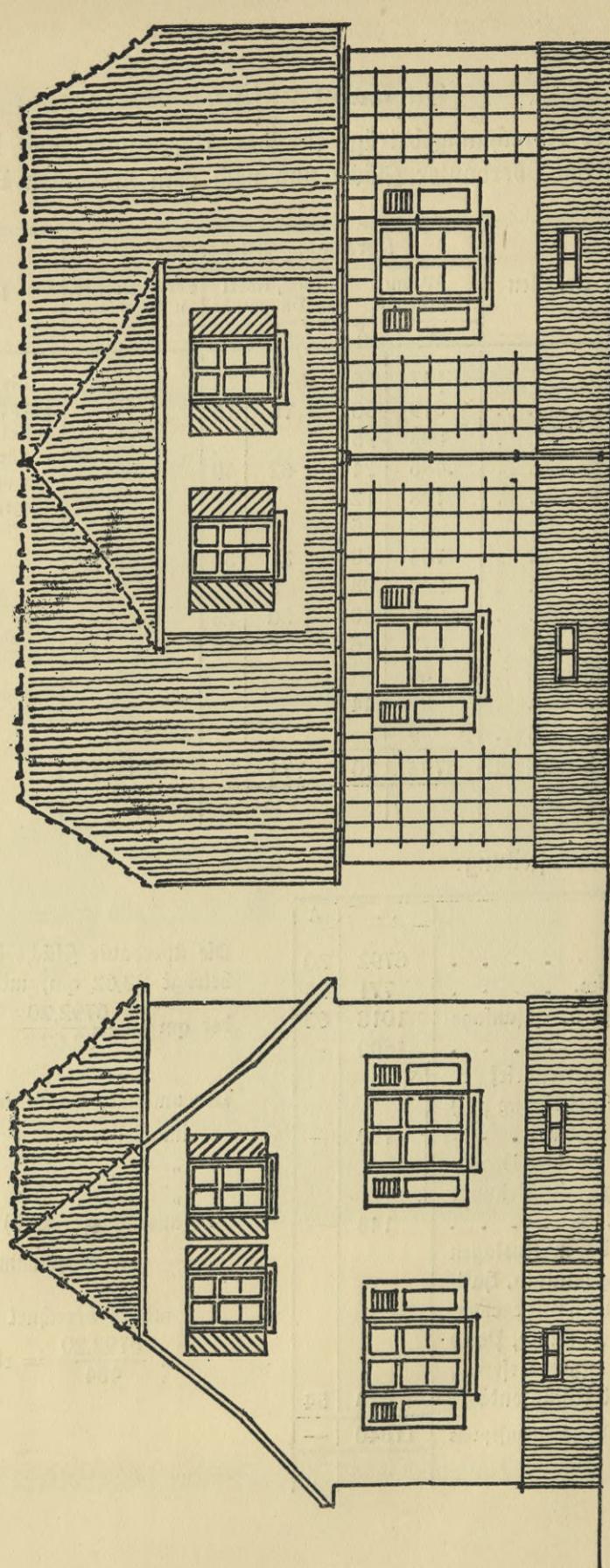
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 82,62 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{6792,20}{82,62} = \text{rd. } 82,20 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
im Keller = rd. 94 cbm  
" Erdgeschoß = " 240 "  
" Dachgeschoß = " 100 "  
(ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
zusammen 434 cbm;

mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{6792,20}{434} = \text{rd. } 15,60 \text{ Mk.}$

# Tafel 31.

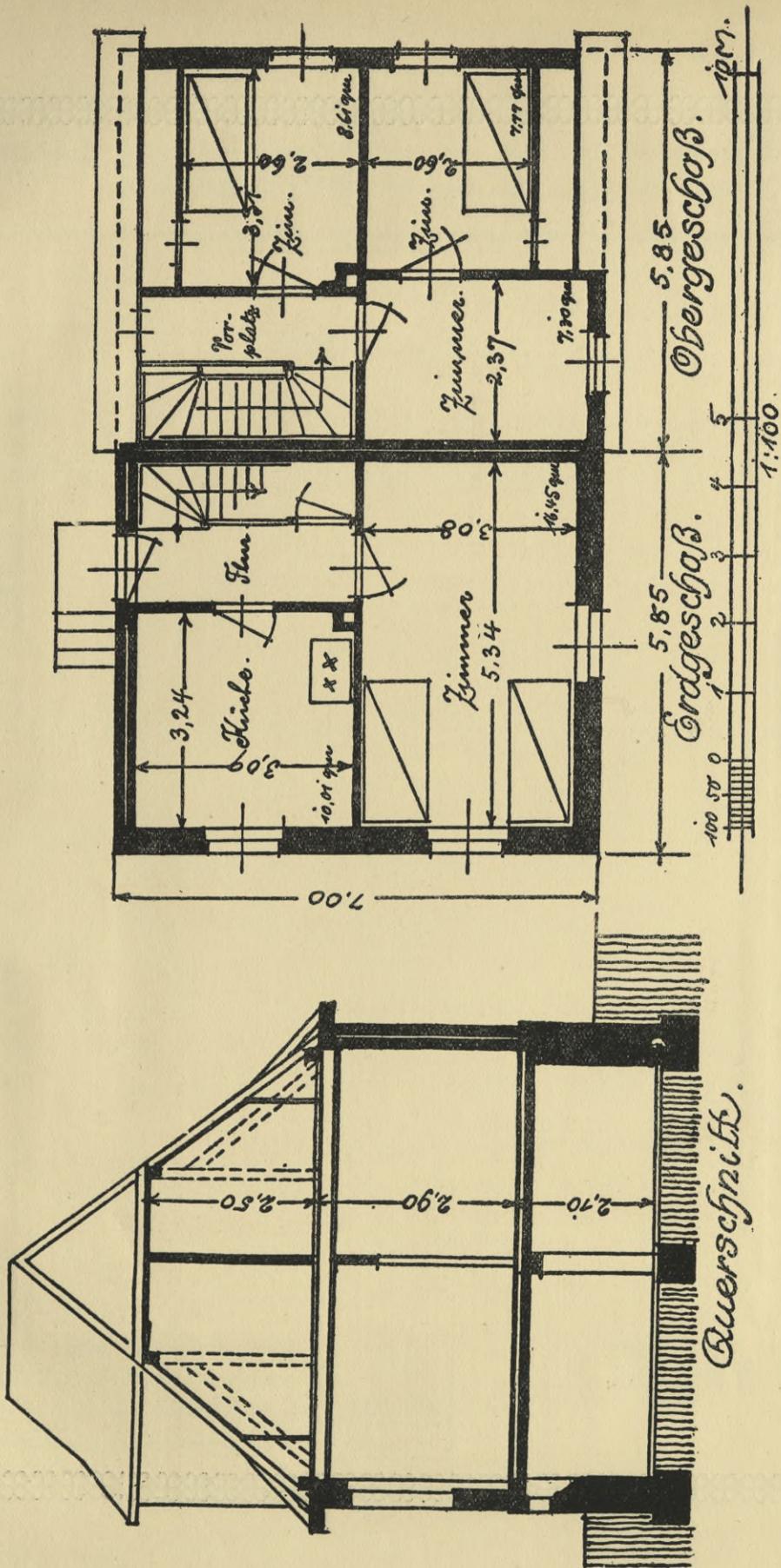
Doppelhaus mit je 40,95 qm überbauter Fläche und teilweiser Unterkellerung unter Flur und Küche.



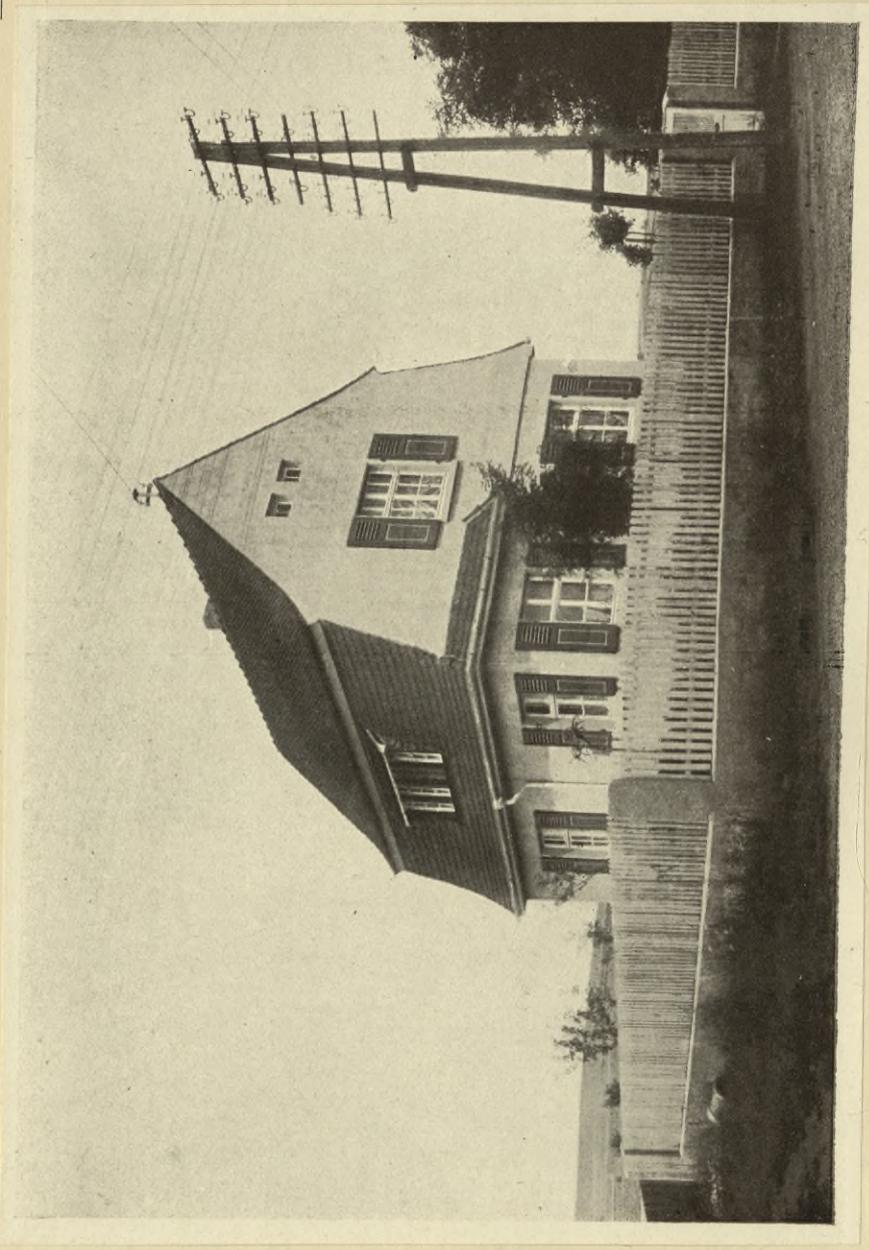
*Straßenansicht*

*Seitenansicht*

Tafel 32.



Tafel 33.



### Zu Tafel 31/34.

Zusammenstellung der Abrechnungsbeträge pro Haus und Berechnung der Kosten nach qm überbauter Fläche und nach cbm umbauten Raumes.

Zfd. Nr.	Bezeichnung der Arbeiten	Abrechnungsbeträge für						Bemerkungen
		Wohn- gebäude		Stall, Abort u. Dunggrube		Tor mit Ein- friedigung		
		M.	S.	M.	S.	M.	S.	
1	Maurerarbeit . . . . .	1338	16	258	—	70	67	Die Kosten sind pro Haus, und nicht für das Doppelhaus angegeben. Der Aushub der Baugrube und Fundamente ist von dem Käufer selbst geleistet worden. Für den Beton und den Mörtel wurde der auf der Baustelle gegrabene Kies und Sand verwandt. Der Wert dieser Materialien ist bei den betreffenden Positionen in Abzug gebracht worden.
2	Steinhauerarbeit . . . . .	146	80	5	50			
3	Zimmerarbeit . . . . .	542	—	36	26	110	44	
4	Dachdeckerarbeit . . . . .	263	69	38	29			
5	Trägerlieferung . . . . .	63	04			9	50	
6	Spenglerarbeit . . . . .	45	38					
7	Schreinerarbeit . . . . .	419	04	29	19			
8	Glaserarbeit . . . . .	91	24					
9	Schlosserarbeit . . . . .	114	50	23	20	54	55	
10	Tüncherarbeit . . . . .	145	66	9	84	9	31	
11	Elektrische Lichtanlage . . . . .	54	—					
12	Wasserleitung . . . . .	42	53					
	Baukosten	3266	04	400	28	254	47	

#### Zusammenstellung:

	M.	S.
I. Wohngebäude . . . . .	3266	04
II. Stall, Abort usw. . . . .	400	28
III. Tor und Einfriedigung . . . . .	254	47
IV. Bauplatz . . . . .	499	68
V. a) Vermessung (Meßbrief u. Lageplan, Aussteinerung pp.)	112	87
b) Notarielle Kosten . . . . .		
c) Aufnahme in die Brandversicherung mit Urkunde		
VI. Bauzinsen . . . . .	16	—
VII. Anteil an den baren Auslagen der Verwaltung (Unfall-, Haftpflichtversicherung, Tagegelder, Reisekosten, Formulare, Porto pp.) sowie Beitrag zum Reserve-, Reparatur- und Risikofonds . . . . .	400	66
Gesamte Bau Summe, zugleich Verkaufspreis	4950	—

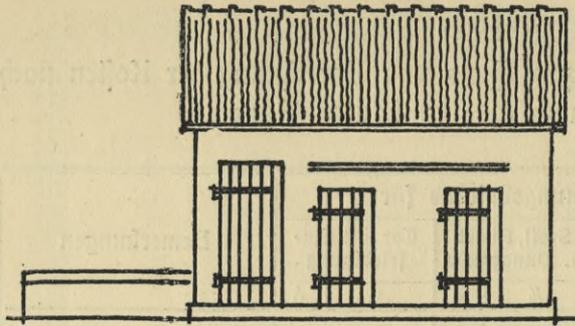
Die überbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 40,95 qm, mithin berechnet sich der qm zu  $\frac{3266,04}{40,95} = \text{rd. } 79,95 \text{ Mk.}$

Der umbaute Raum beträgt:  
 im Keller = rd. 43 cbm  
 „ Erdgeschöß = „ 119 „  
 „ Dachgeschöß = „ 52 „  
 (ausgebauter Teil) \_\_\_\_\_  
 zusammen 214 cbm;

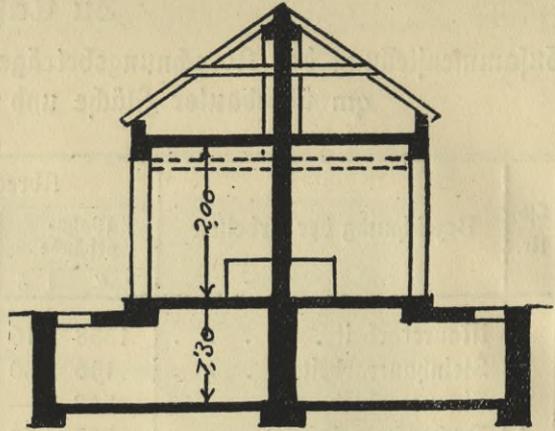
mithin berechnet sich der cbm zu  $\frac{3266,04}{214} = \text{rd. } 15,20 \text{ Mk.}$

# Tafel 34.

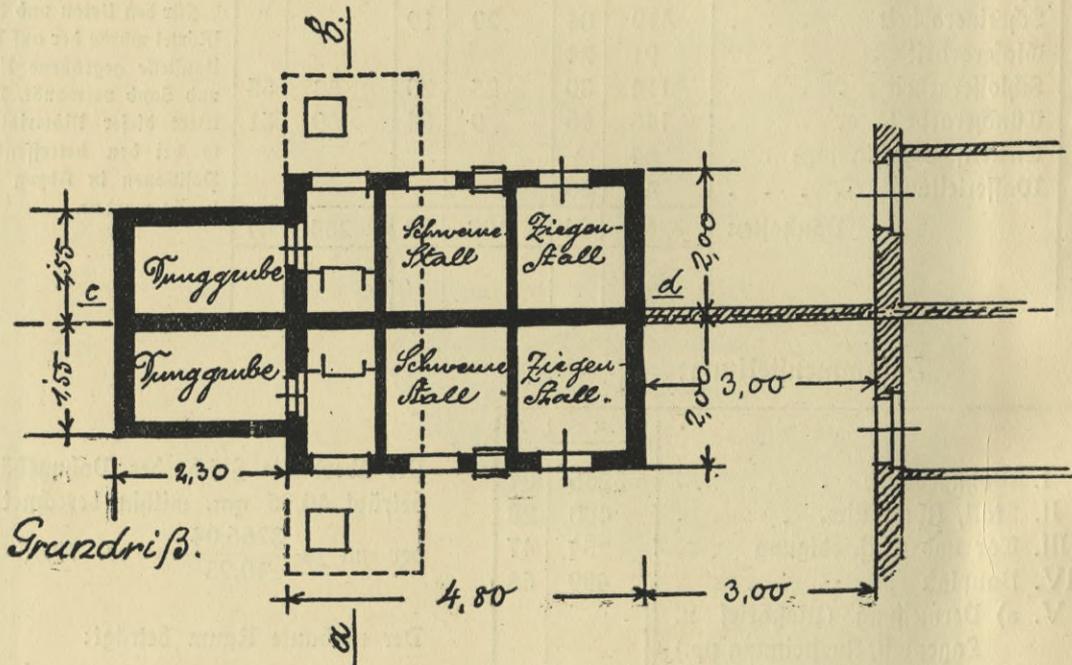
Nebengebäude zu einem Doppelhaus mit je 9,6 qm Grundfläche und Düngergrube.



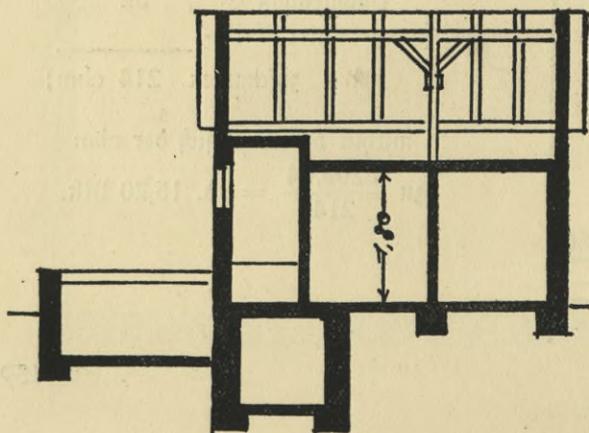
Hofansicht.



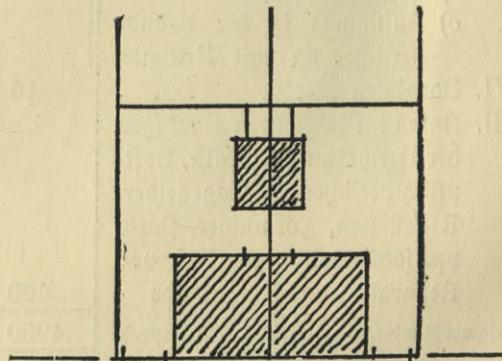
Schnitt a-b.



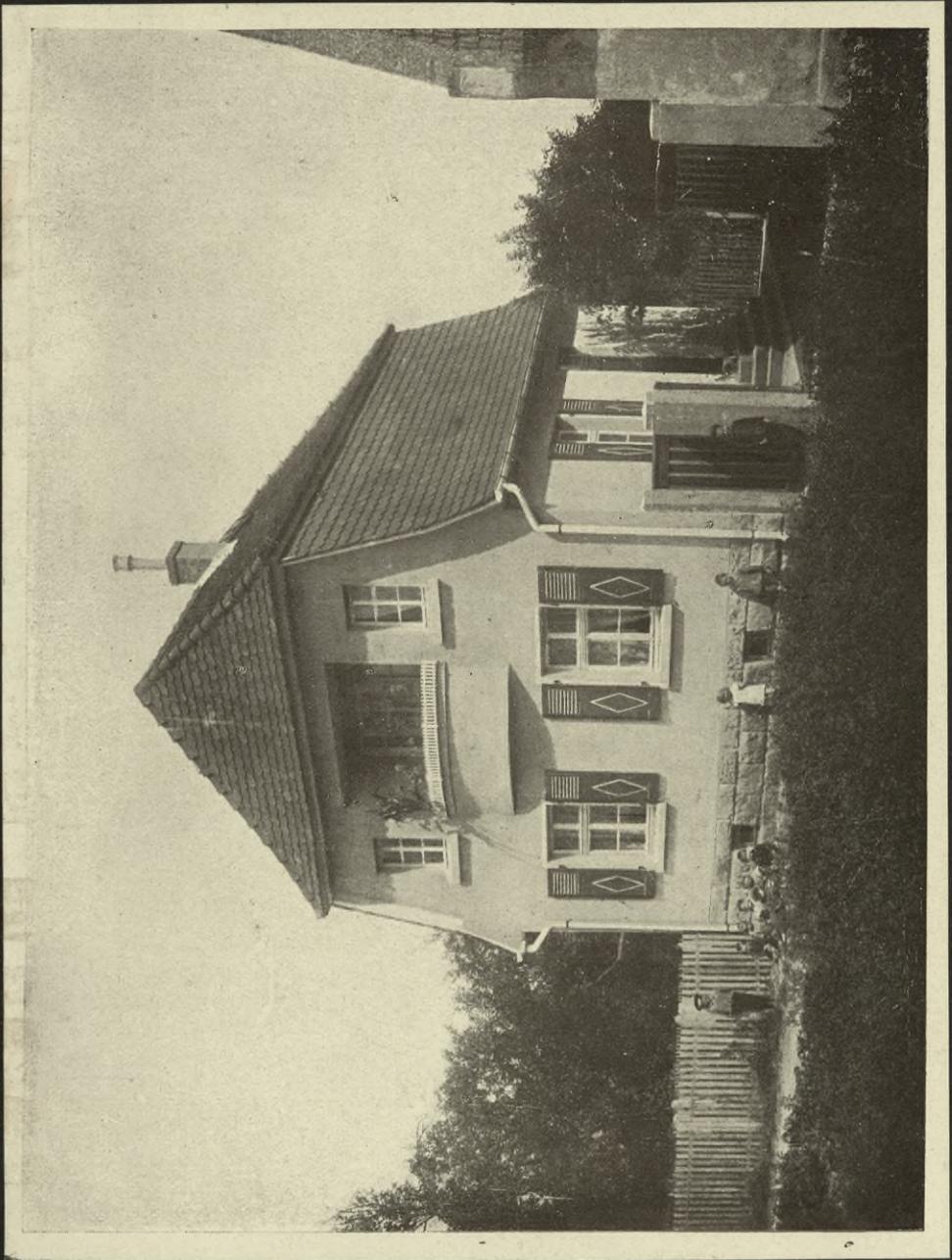
Grundriß.



Schnitt c-d.



Lageplan 1:500.



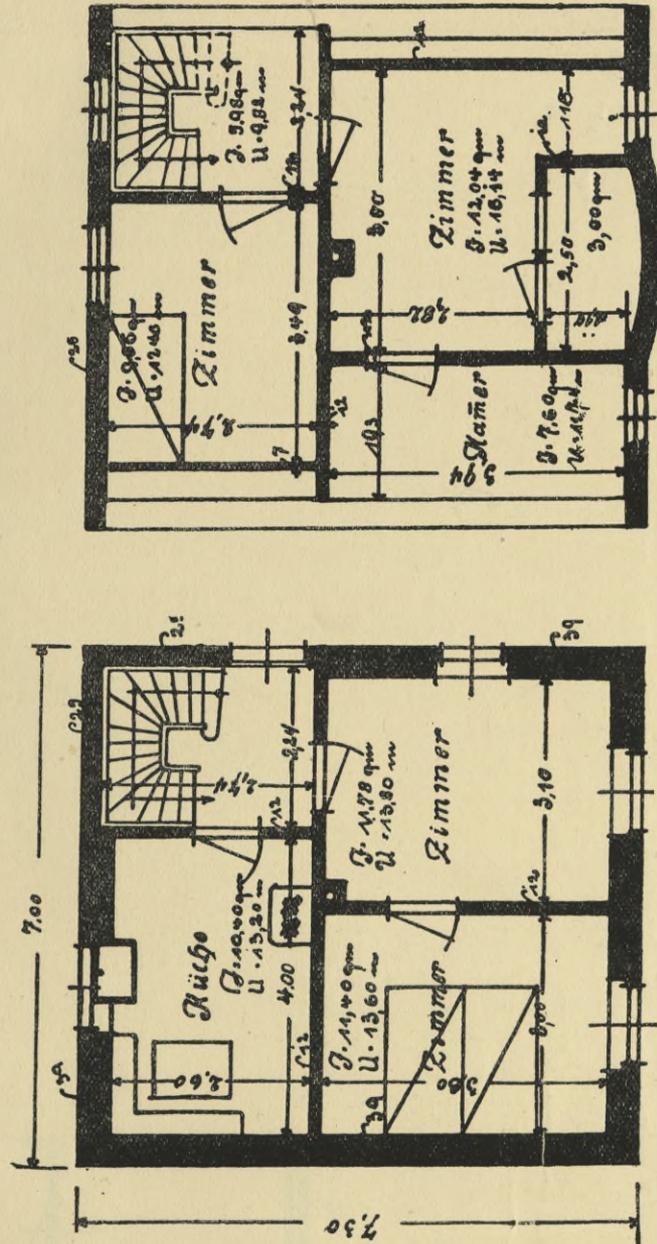


## Tafel 36.

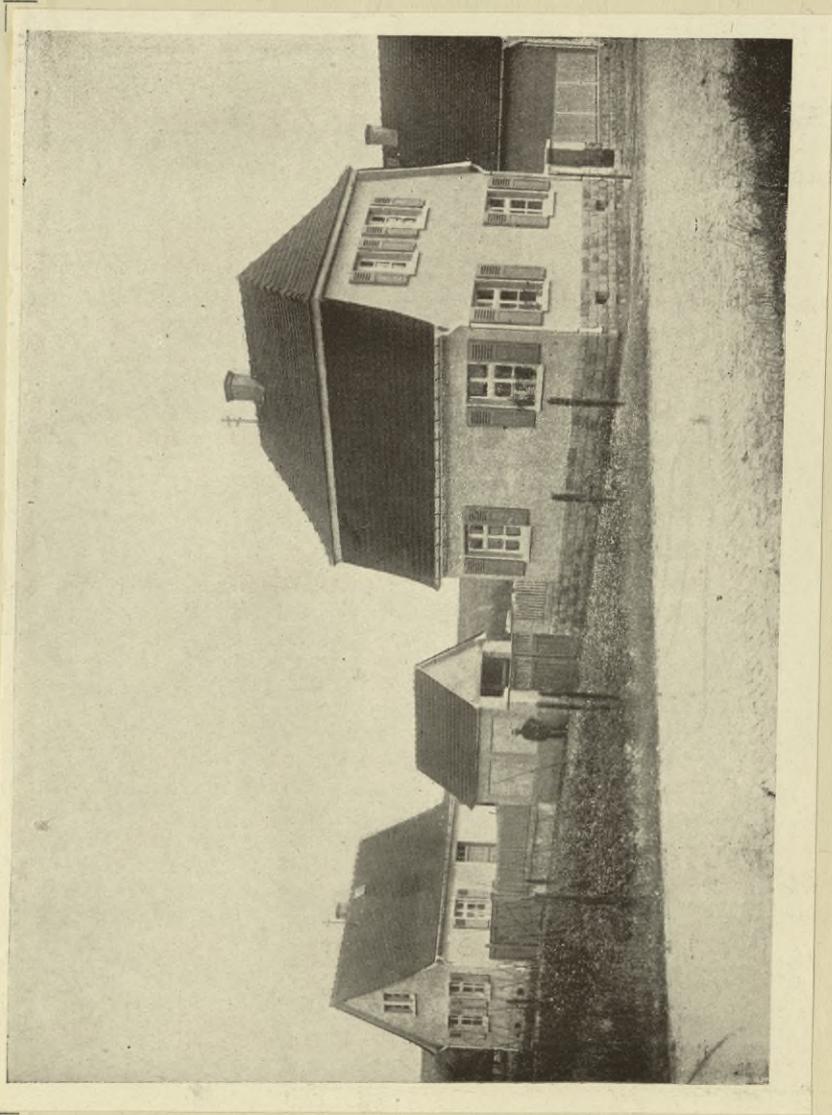
(Gesamtansicht I. Tafel 35)

Einzelwohnhaus, 51,10 qm überbaute Fläche, ganz unterkellert, enthaltend 4 Zimmer mit Küche, Kammer und Loggia sowie Waschküche im Keller.

Reine Baukosten ohne Bauplatz, Nebengebäude und Nebenanlagen lt. Abrechnung = 5358,62 Mk.



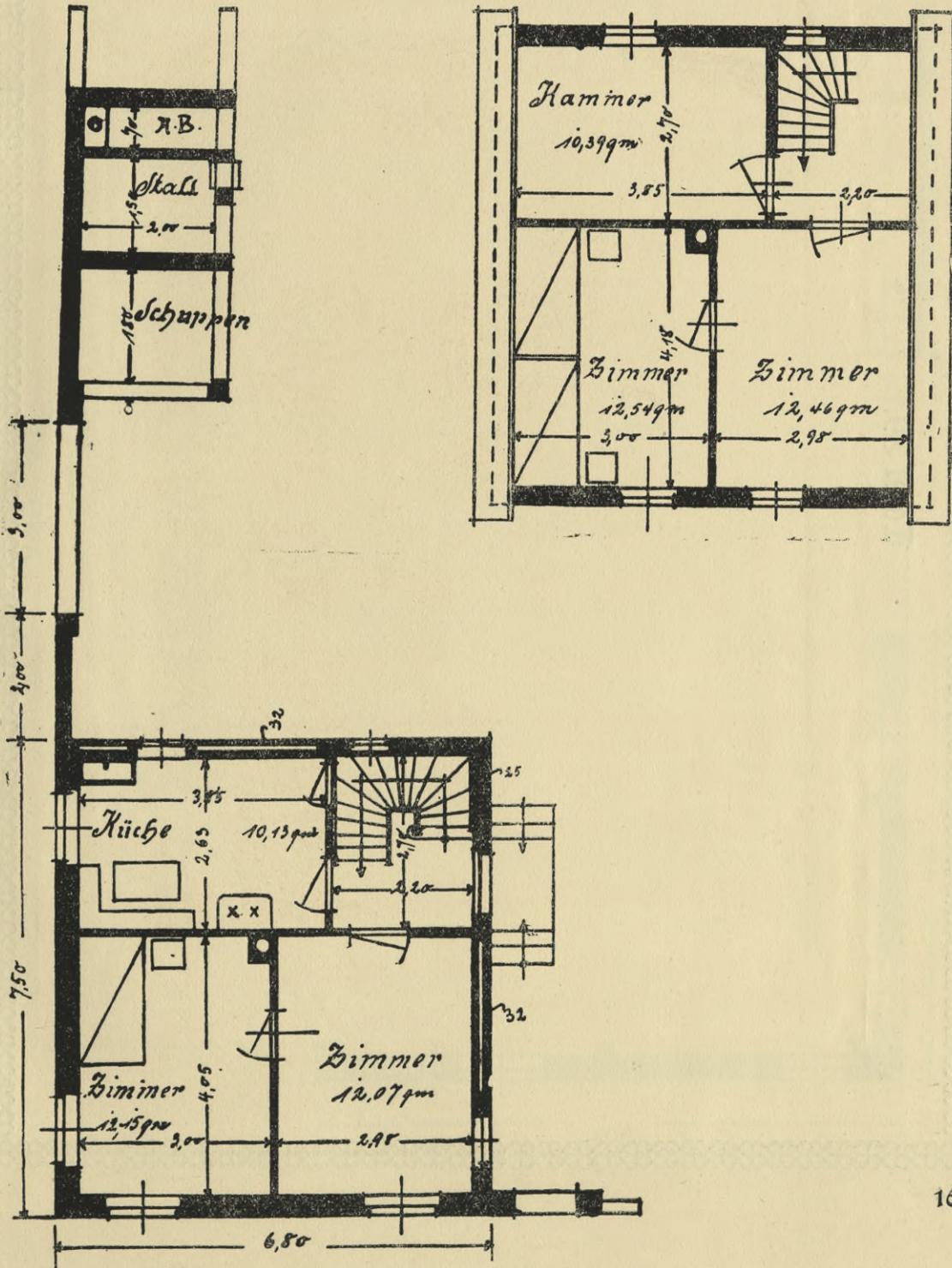
Tafel 37.



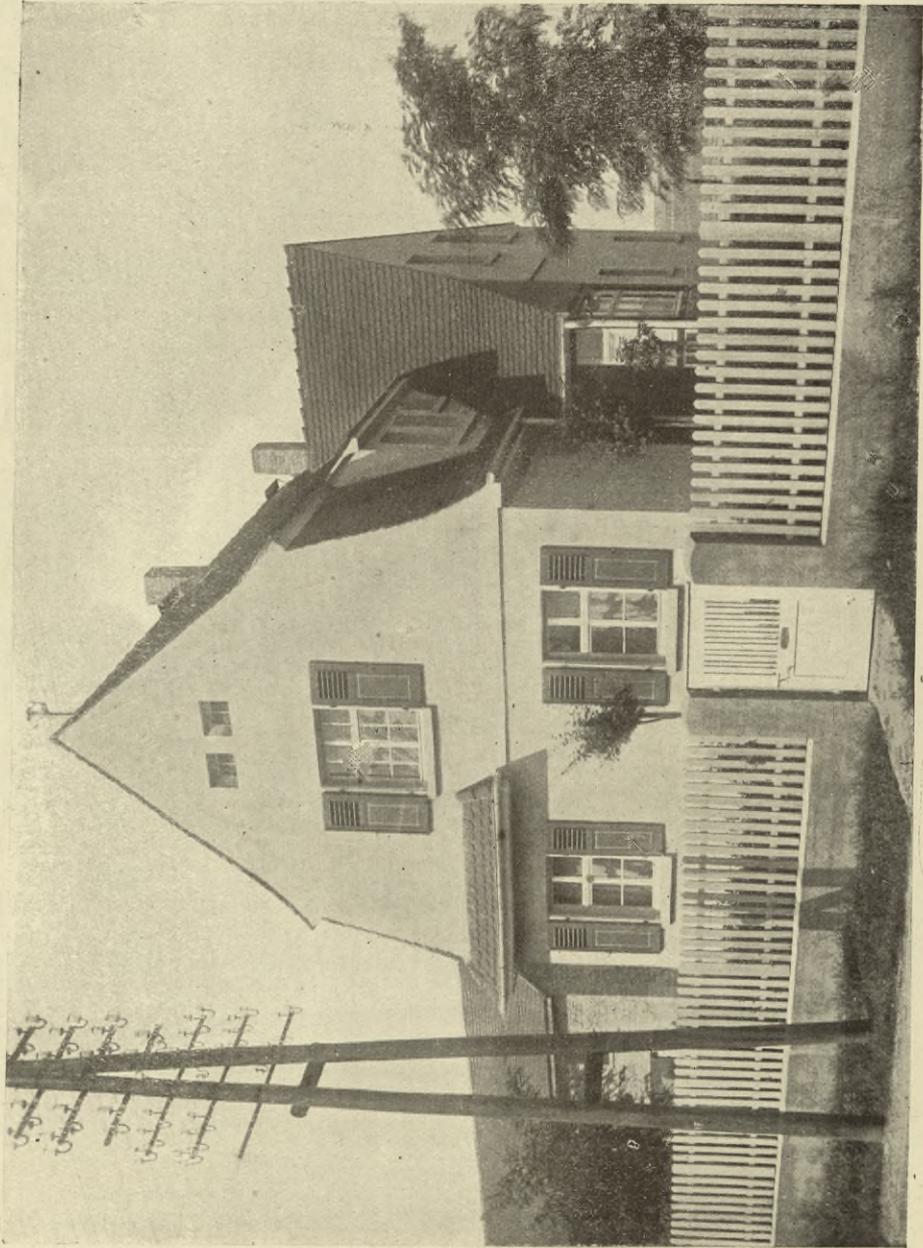
# Tafel 38.

Einzelwohnhaus mit Nebengebäude, 51 qm überbaute Fläche, ganz unterkellert, enthaltend 5 Zimmer mit Küche.

Reine Baukosten für das Wohngebäude, lt. Abrechnung . . . . .	= 5415,55 Mk.
Reine Baukosten für das Nebengebäude, lt. Abrechnung . . . . .	= 437,04 "
Kosten der Einfriedigung lt. Abrechnung . . . . .	= 306,24 "
<b>Gesamtkosten =</b>	<b>6158,83 Mk.</b>



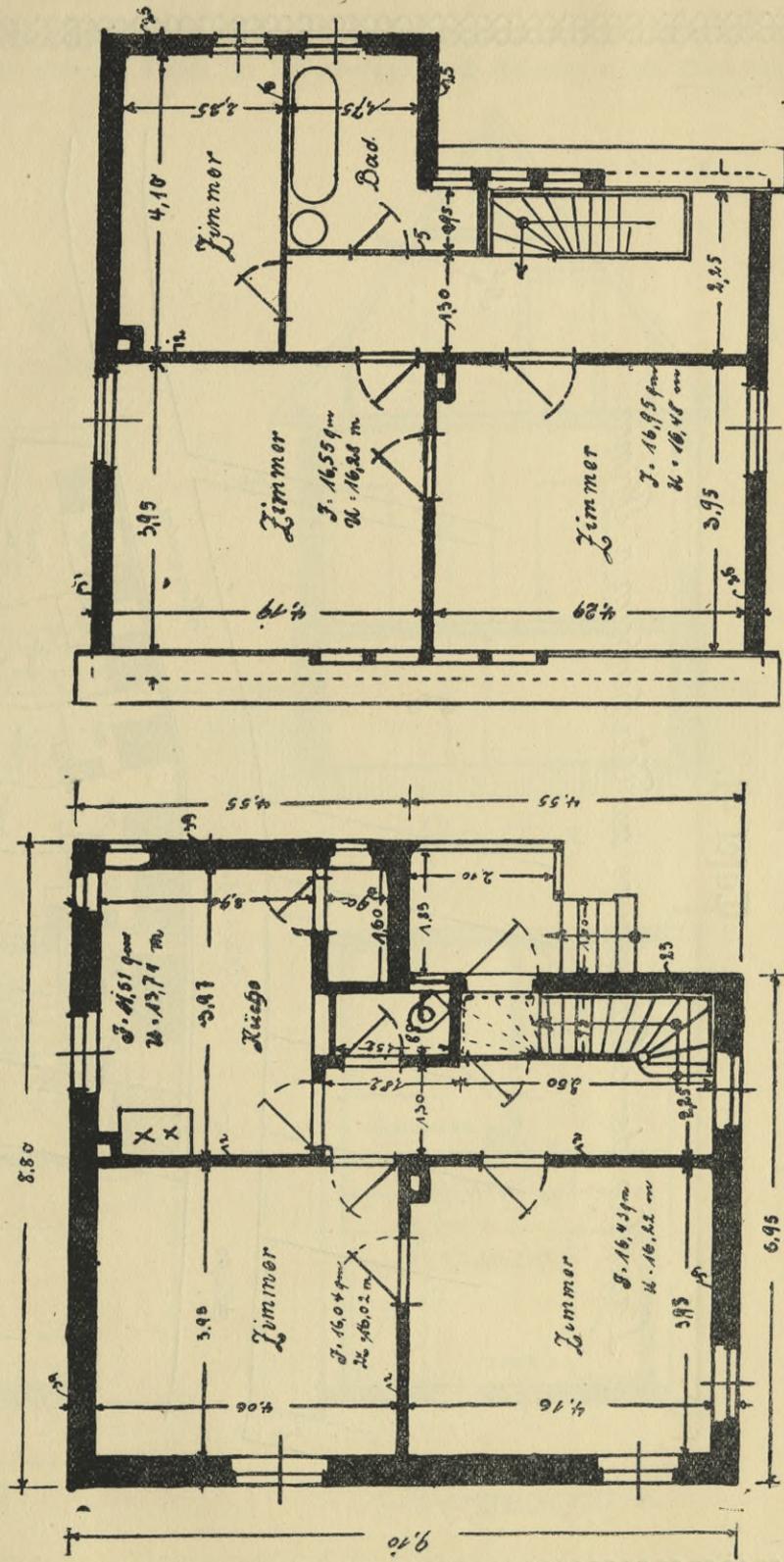
Tafel 39.



# Tafel 40.

Einzelwohnhaus, 71,66 qm überbaute Fläche, ganz unterkellert, enthaltend 5 Zimmer mit Küche, Speisekammer, Bad und Abort.

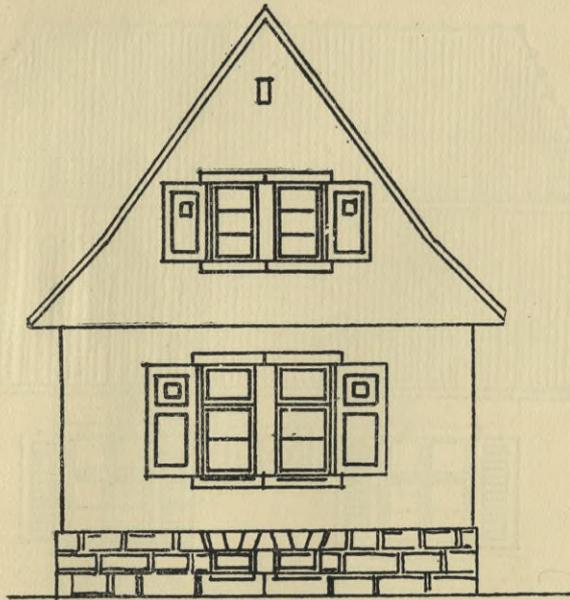
Reine Baukosten ohne Bauplatz und Nebenanlagen lt. Abrechnung = 8430 M.



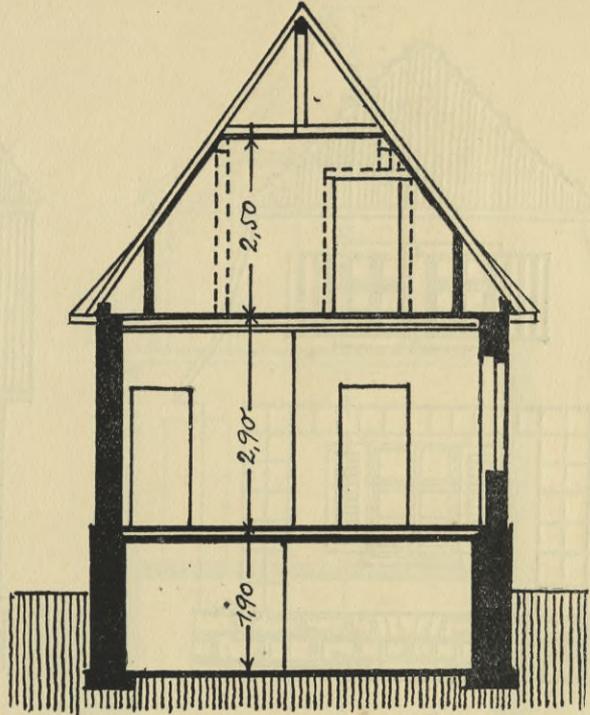


# Tafel 42.

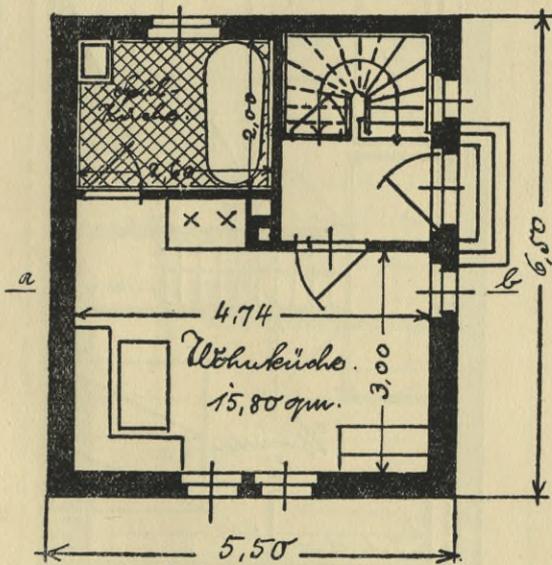
Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 35,75 qm überbauter Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zugrundlegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 2700 Mk.



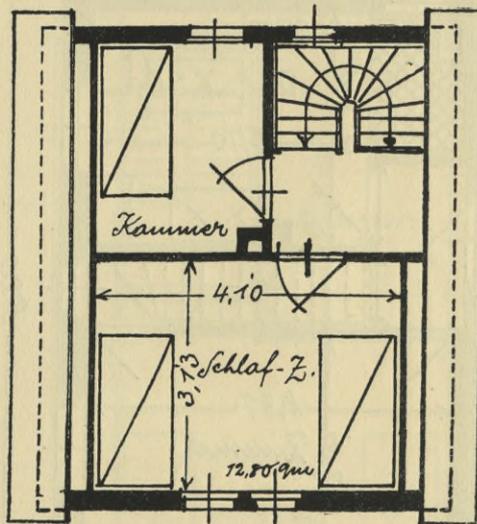
Strassenansicht.



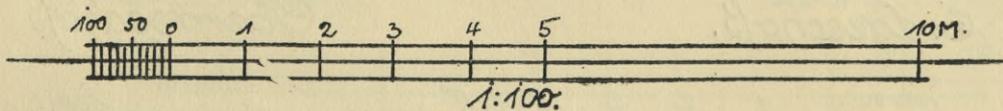
Schnitt a-b.



Erdgeschoss.

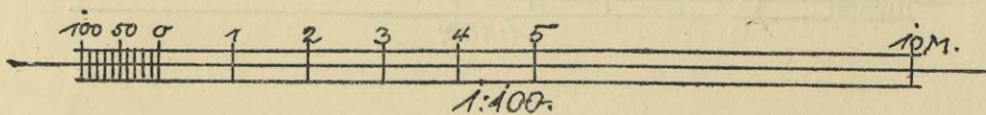
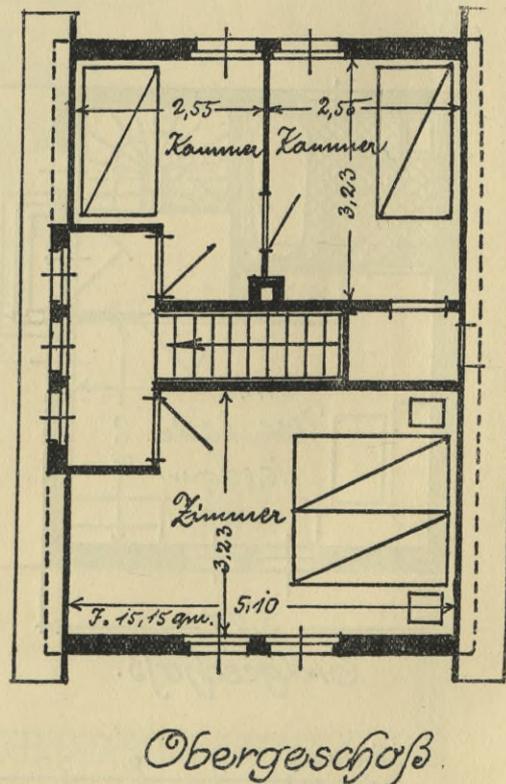
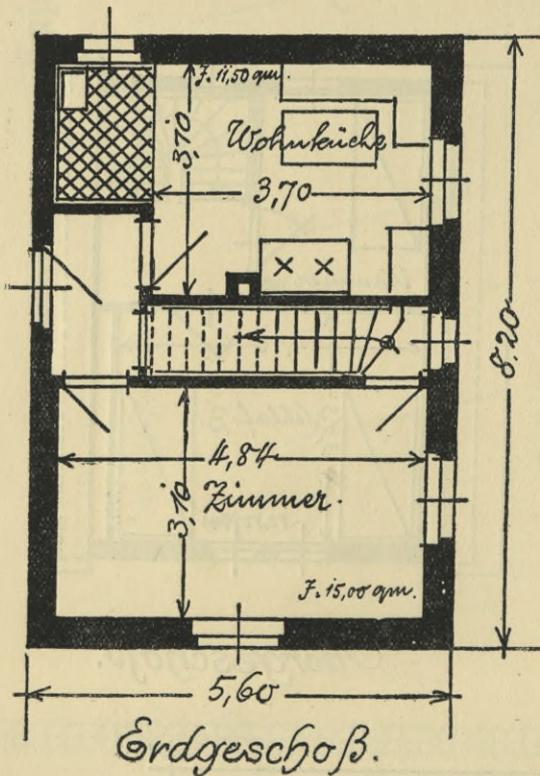
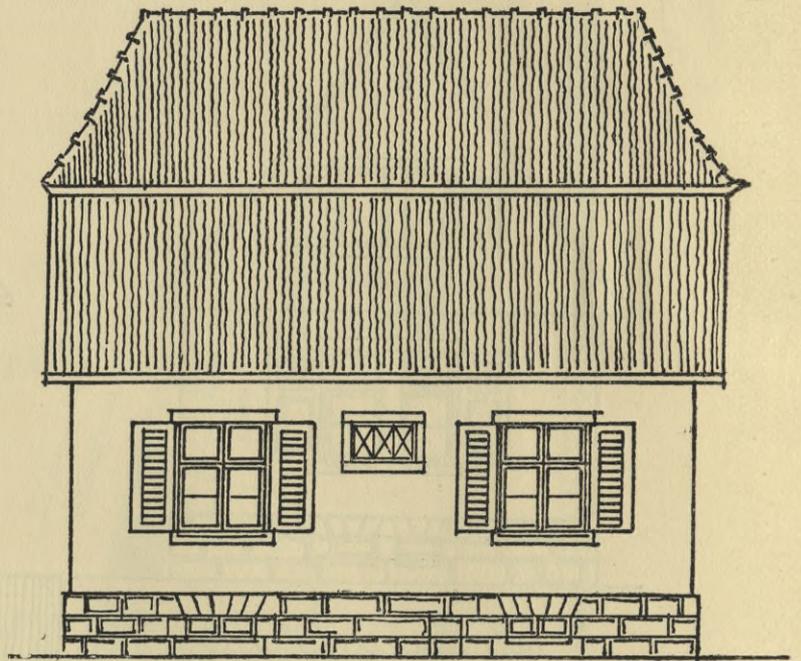
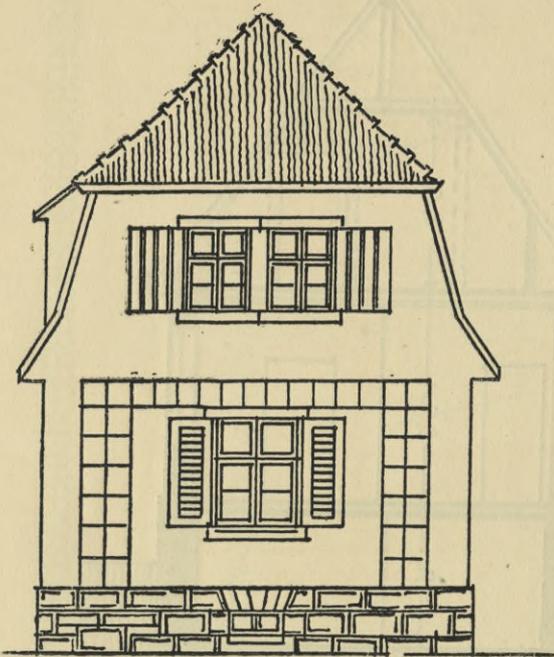


Obergeschoss.



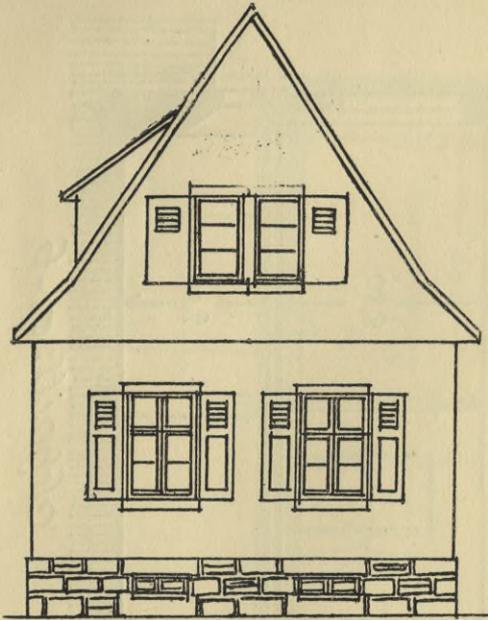
# Tafel 43.

Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 45,92 qm überbauter Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zu-  
 grundlegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 4000 Mk.

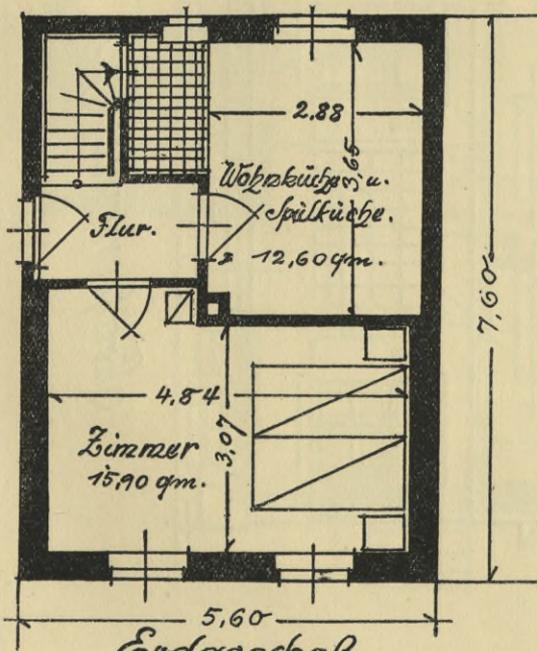
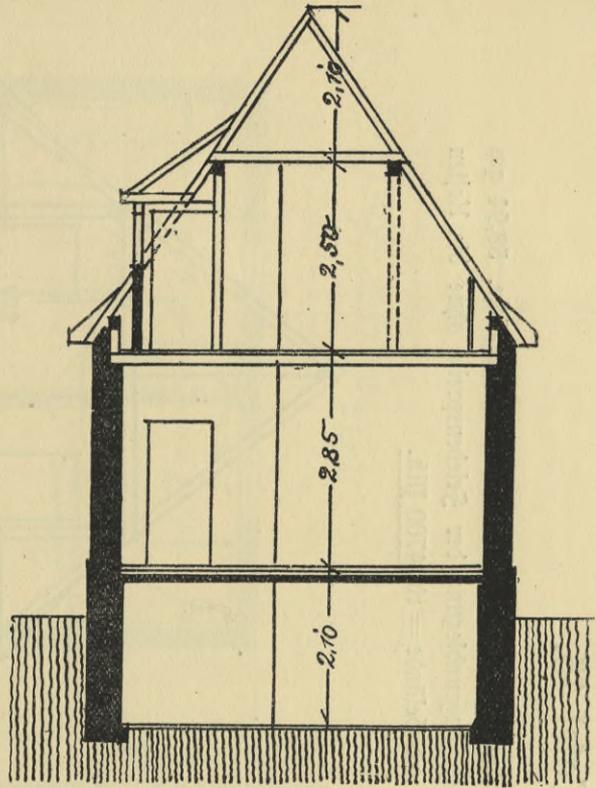


# Tafel 44.

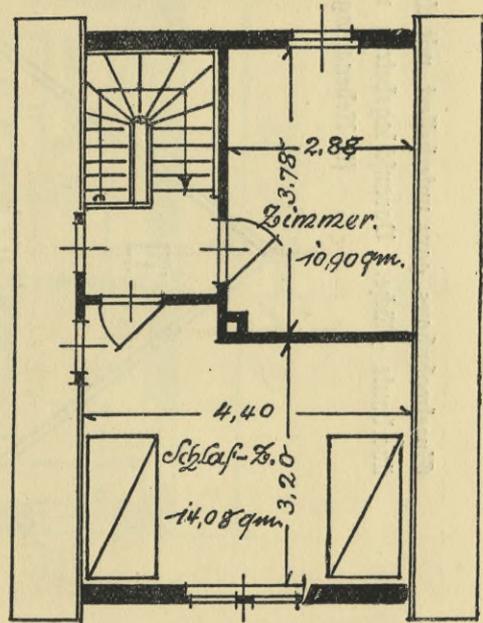
Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 42,56 qm überbauter Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zu-  
 grundlegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 3200 Mk.



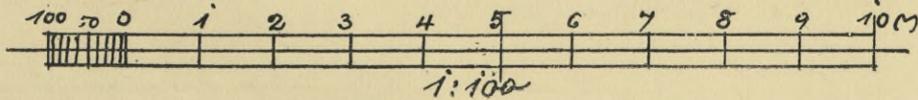
*Straßenansicht:*



*Erdgeschoss.*

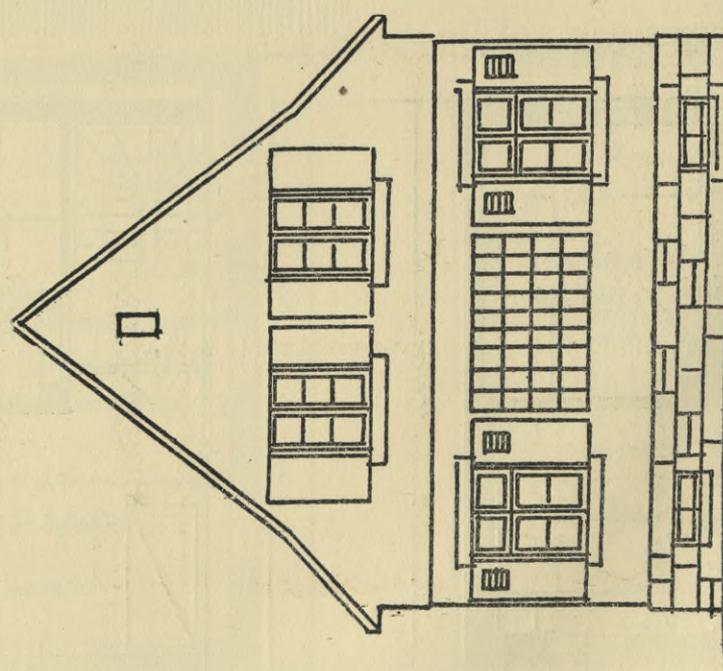


*Obergeschoss.*

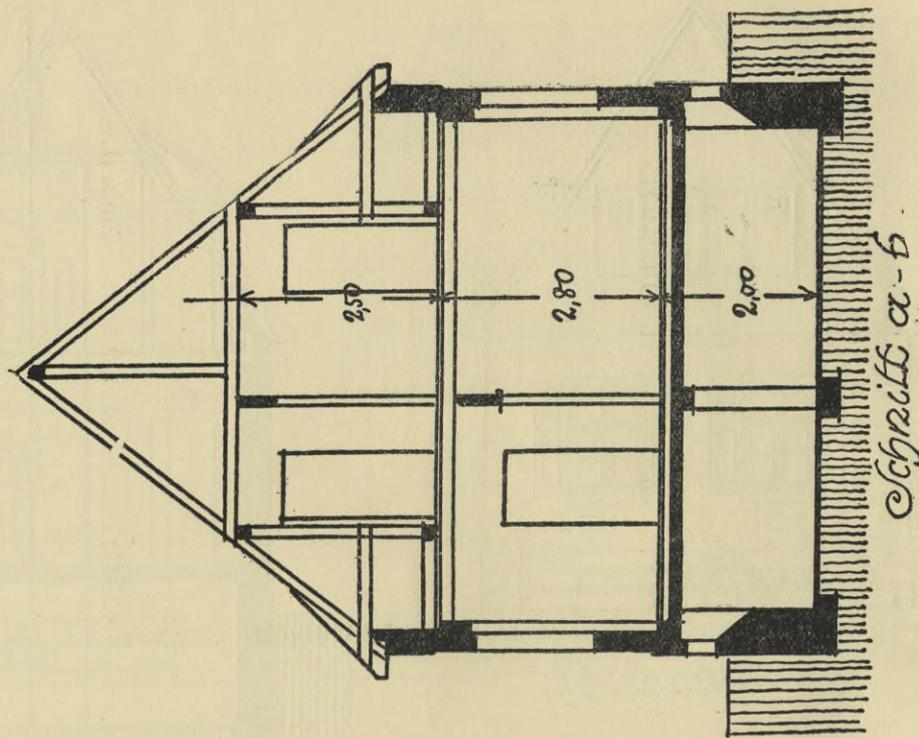


# Tafel 45.

Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit Kniestock und angebauter Waschküche und Spülküche. 58,94 qm überbaute Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zugrundelegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 4700 Mk.

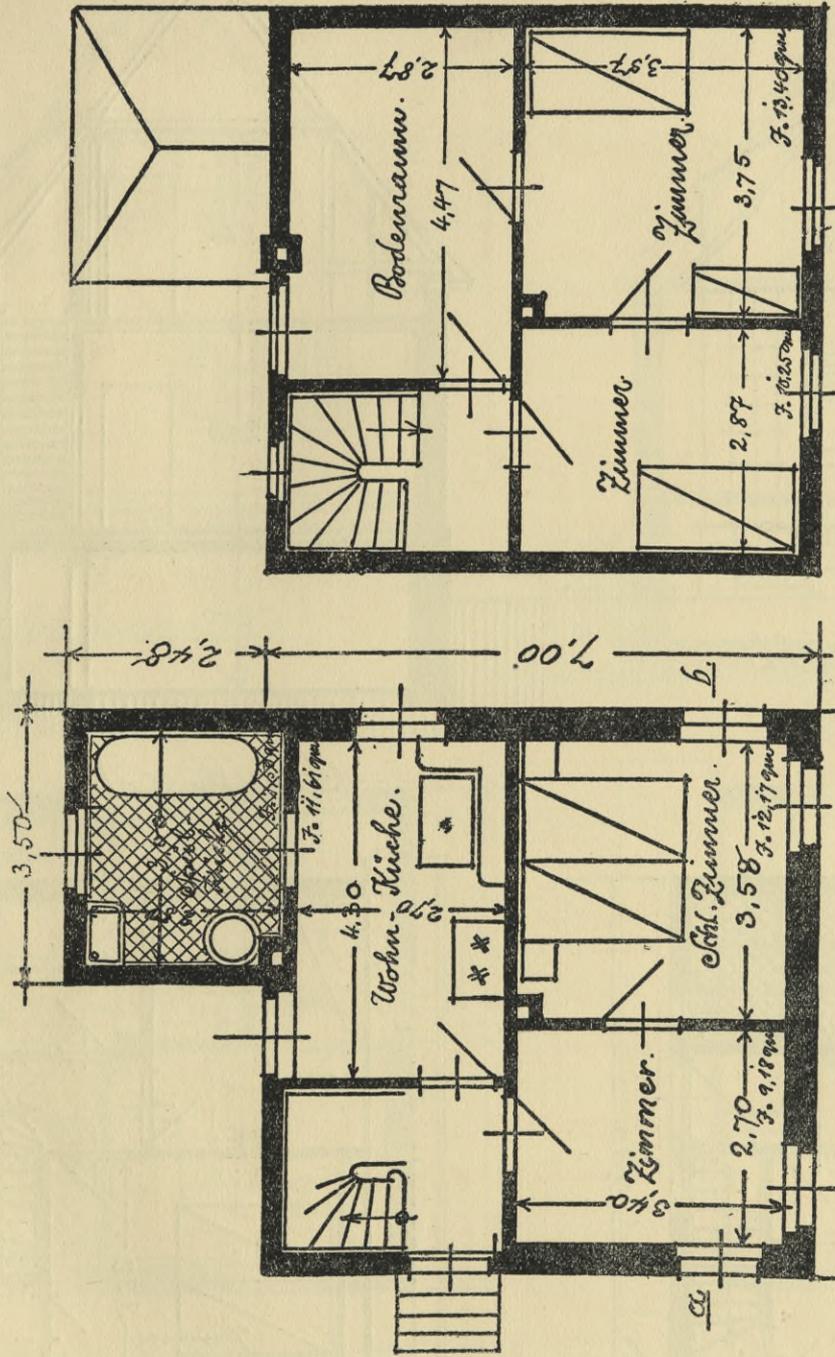


*Straßenansicht.*



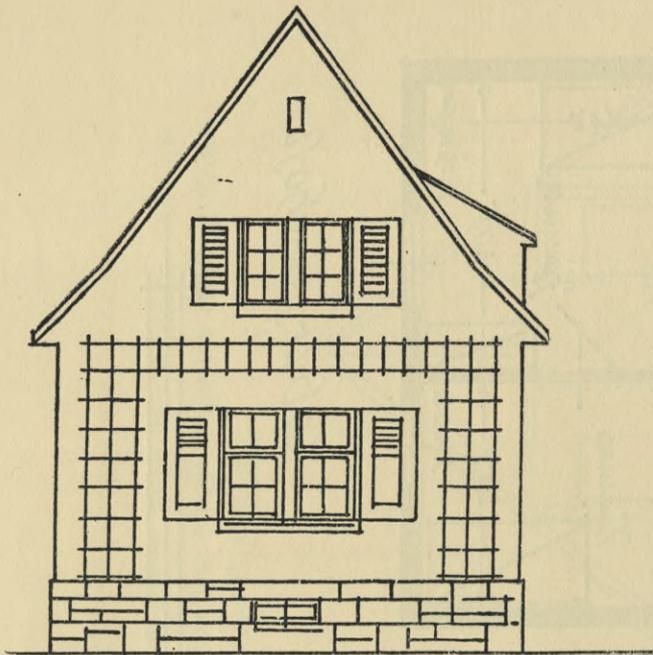
*Schnitt a-b*

Tafel 46.

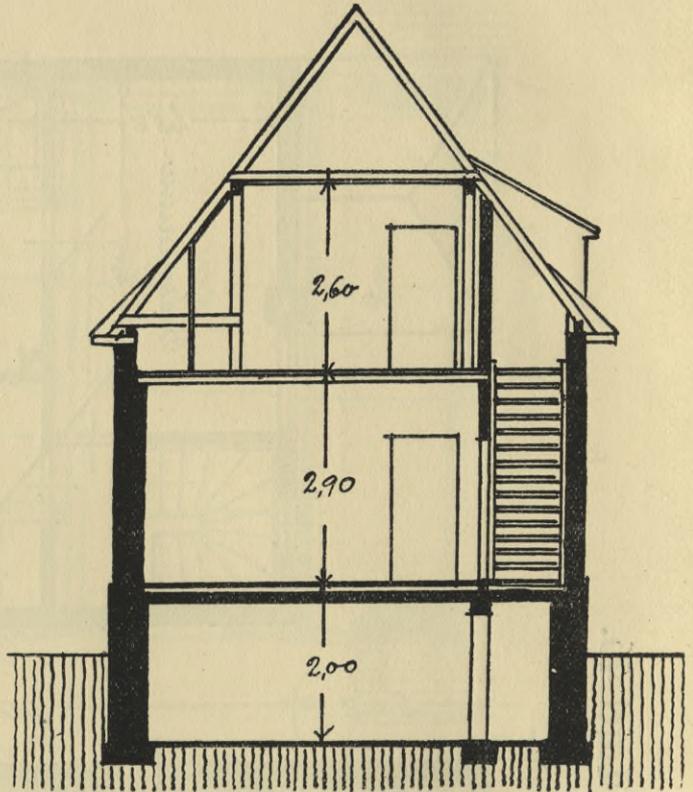


# Tafel 47.

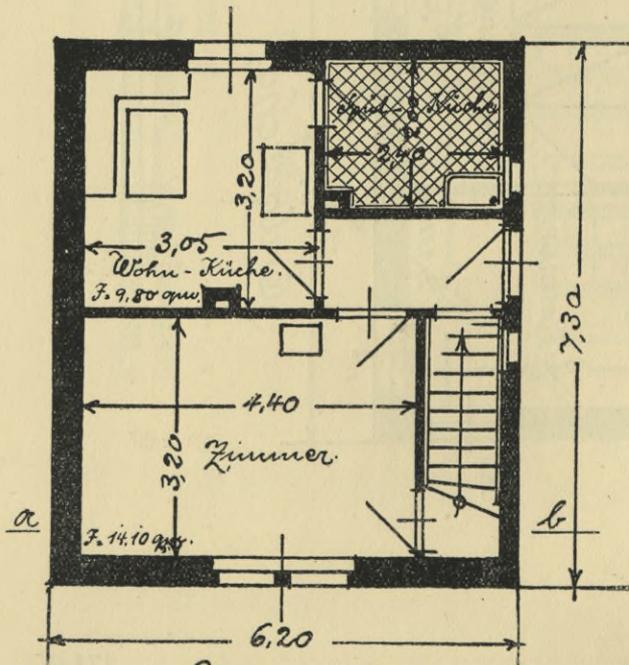
Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 45,26 qm überbauter Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zugrundlegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 3700 Mk.



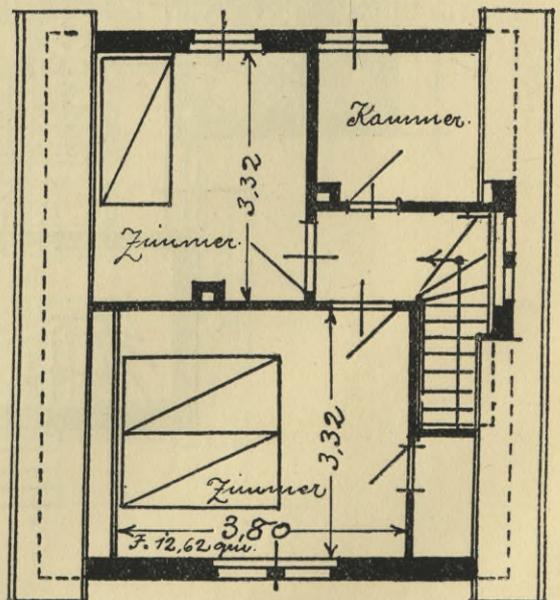
*Straßenansicht.*



*Schnitt a-b.*



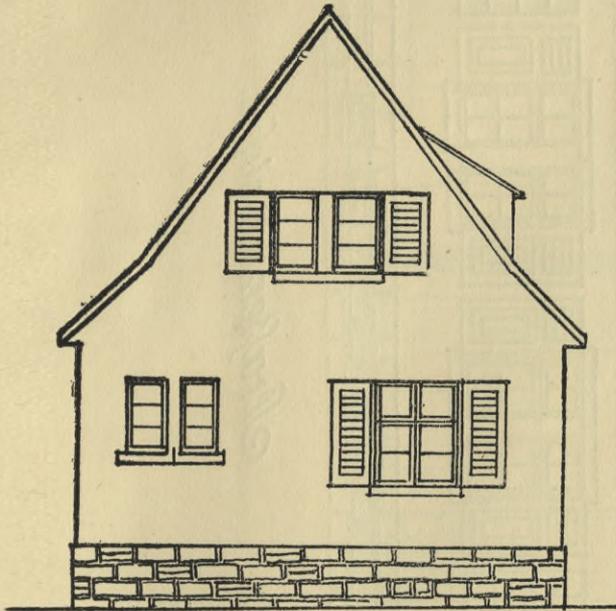
*Erdgeschoss.*



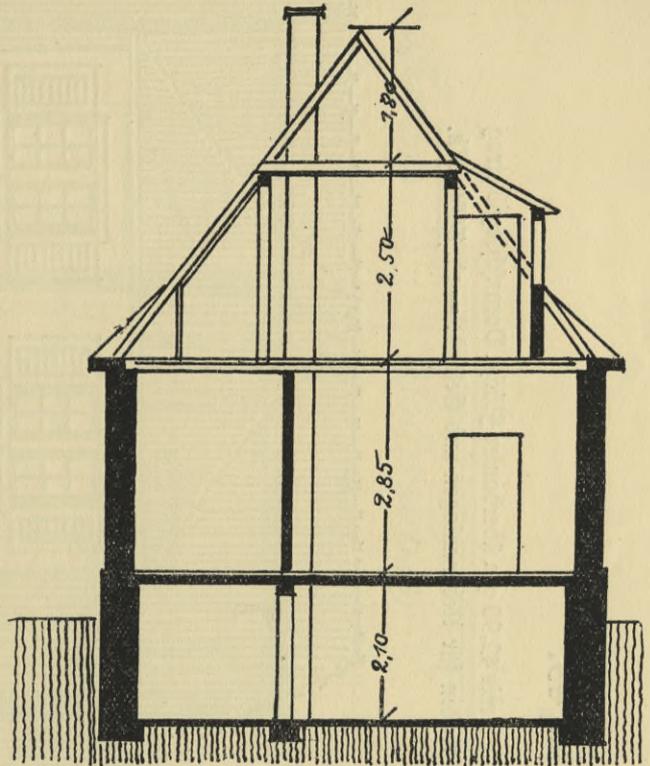
*Obergeschoss.*

# Tafel 48.

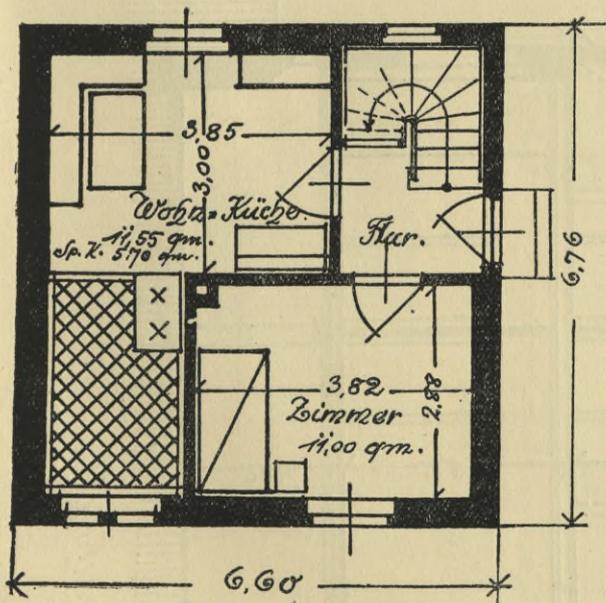
Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 44,62 qm überbauter Fläche. Voranschlagsbetrag unter Zu-  
 grundlegung der Friedenspreise [ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 3400 Mk.



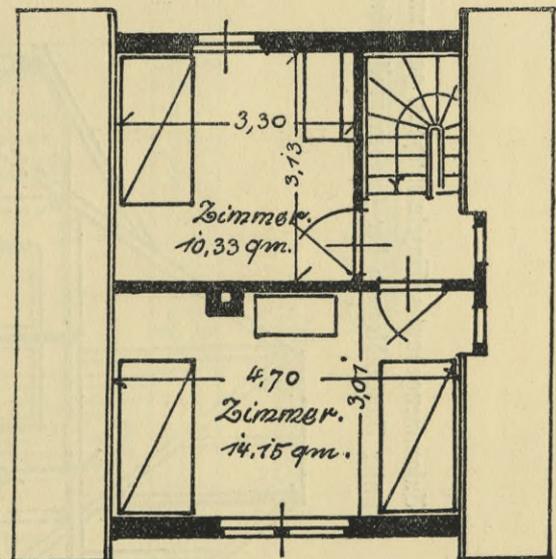
*Straßenansicht.*



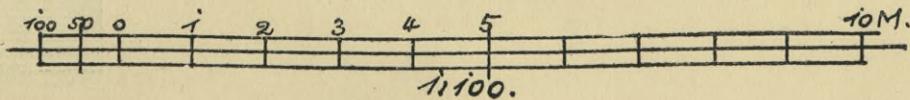
*Schnitt.*



*Erdgeschoss.*

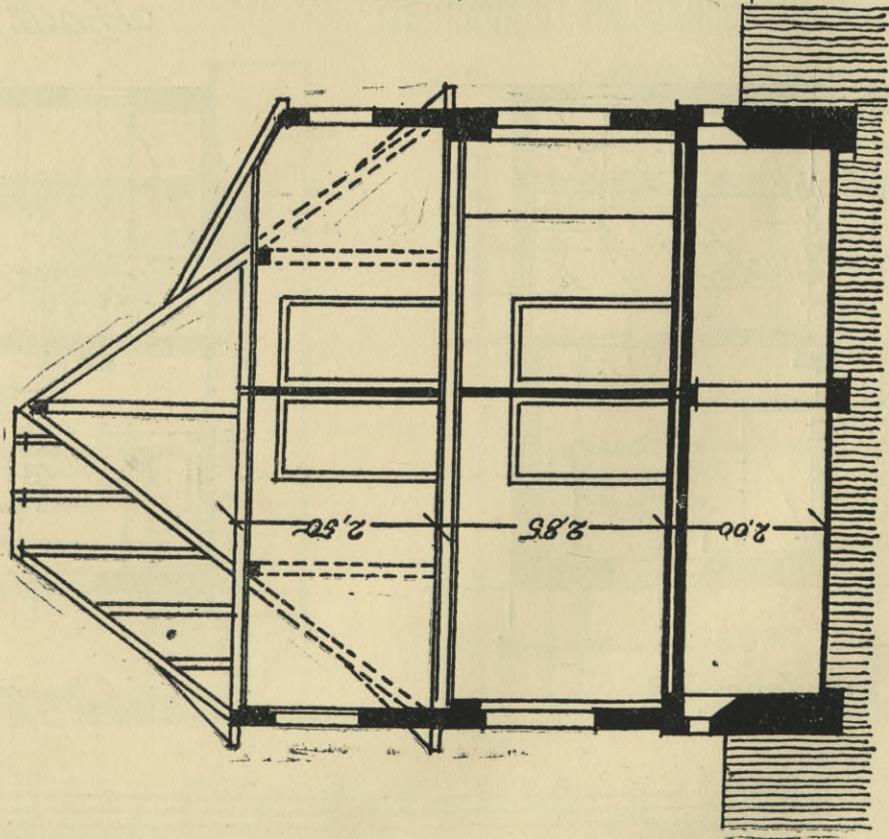


*Obergeschoss.*

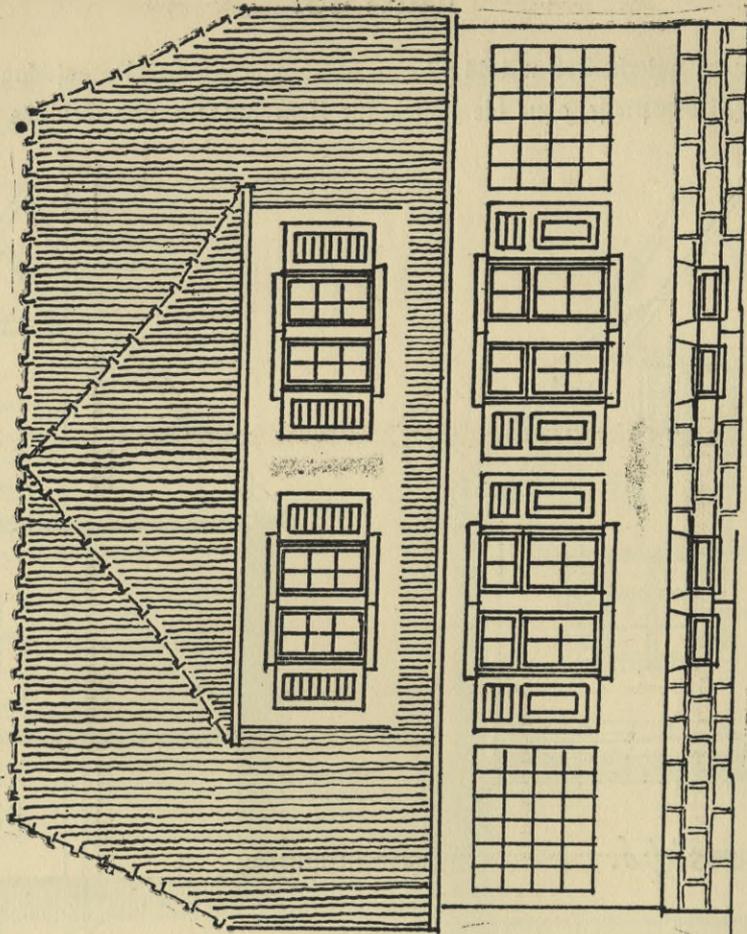


# Tafel 49.

Zusammengebautes Einzelwohnhaus, ganz unterkellert, mit 42,90 qm überbauter Fläche. Voranschlagsb etrag unter Zugrundlegung der Friedenspreise ohne die Kosten für Nebenanlagen und Gelände = rd. 3600 Mk.

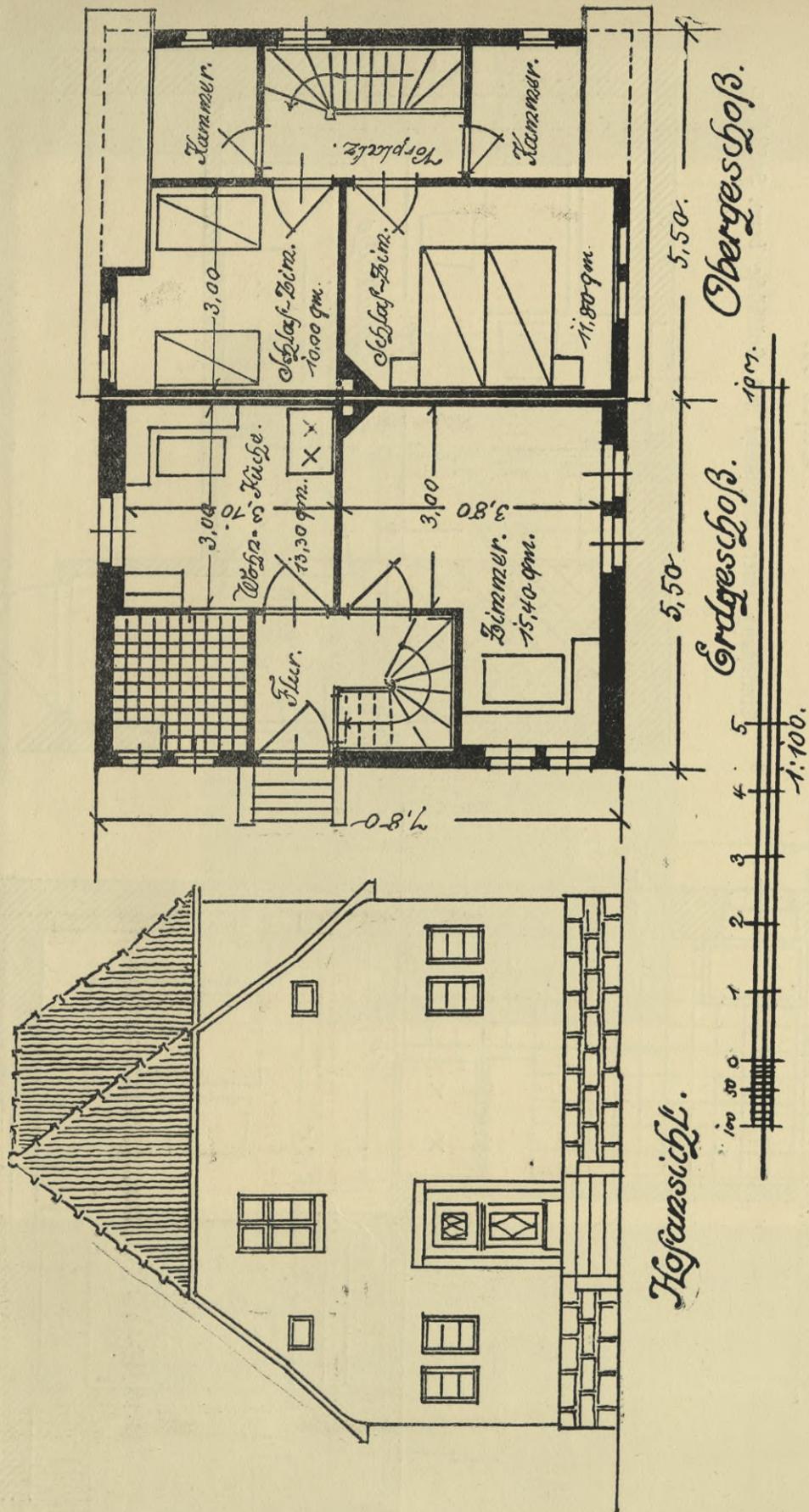


*Querschnitt.*



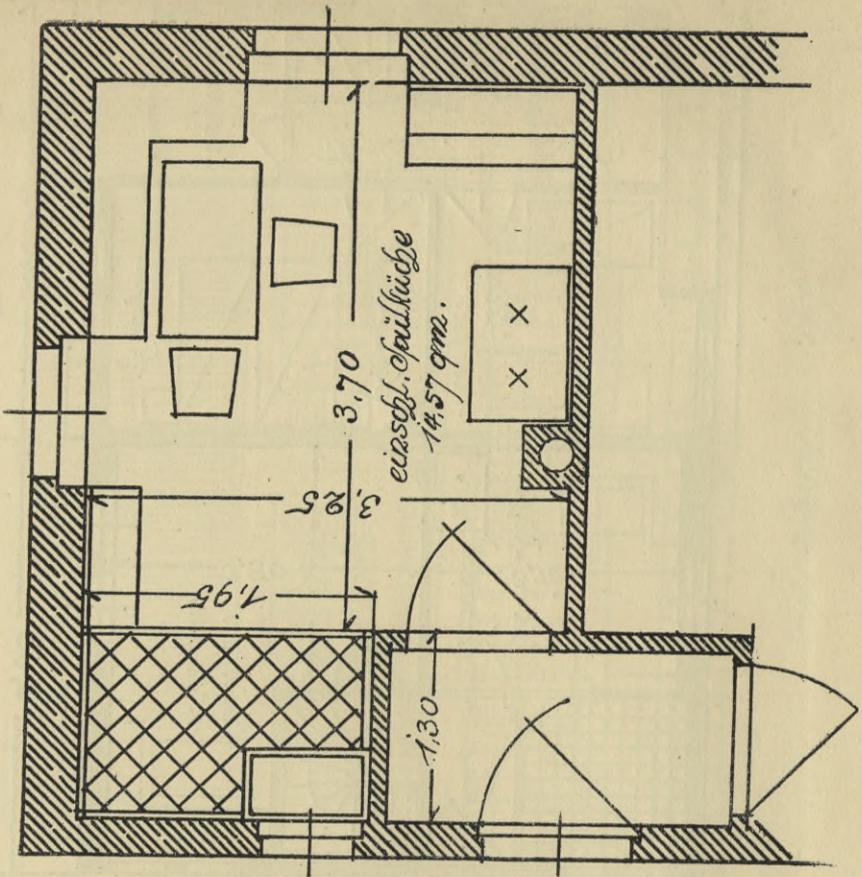
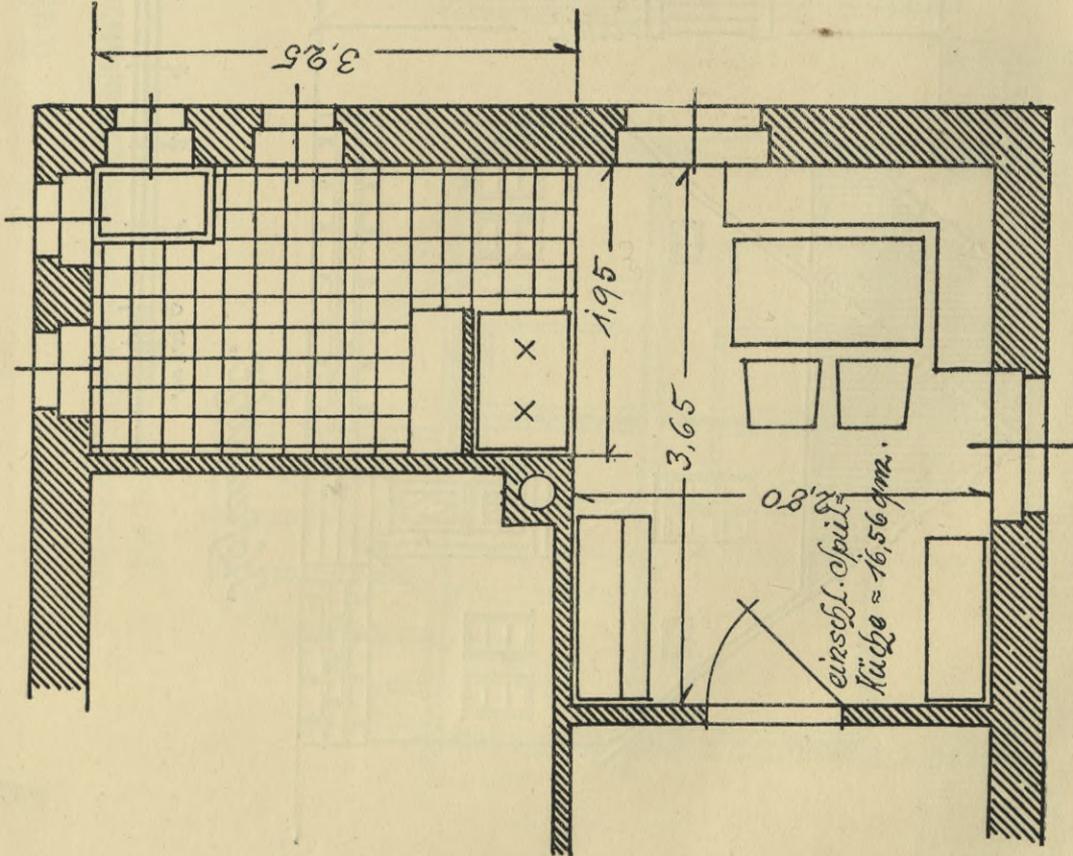
*Straßenansicht.*

Tafel 50.

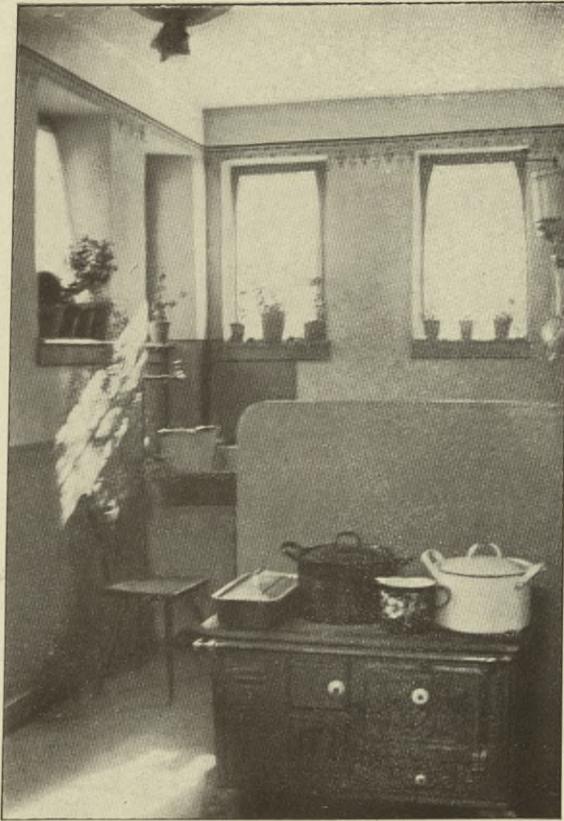


# Tafel 51.

Einrichtung einer Wohnküche mit Spülküche bezw. Spülmaschine.



CSM 20

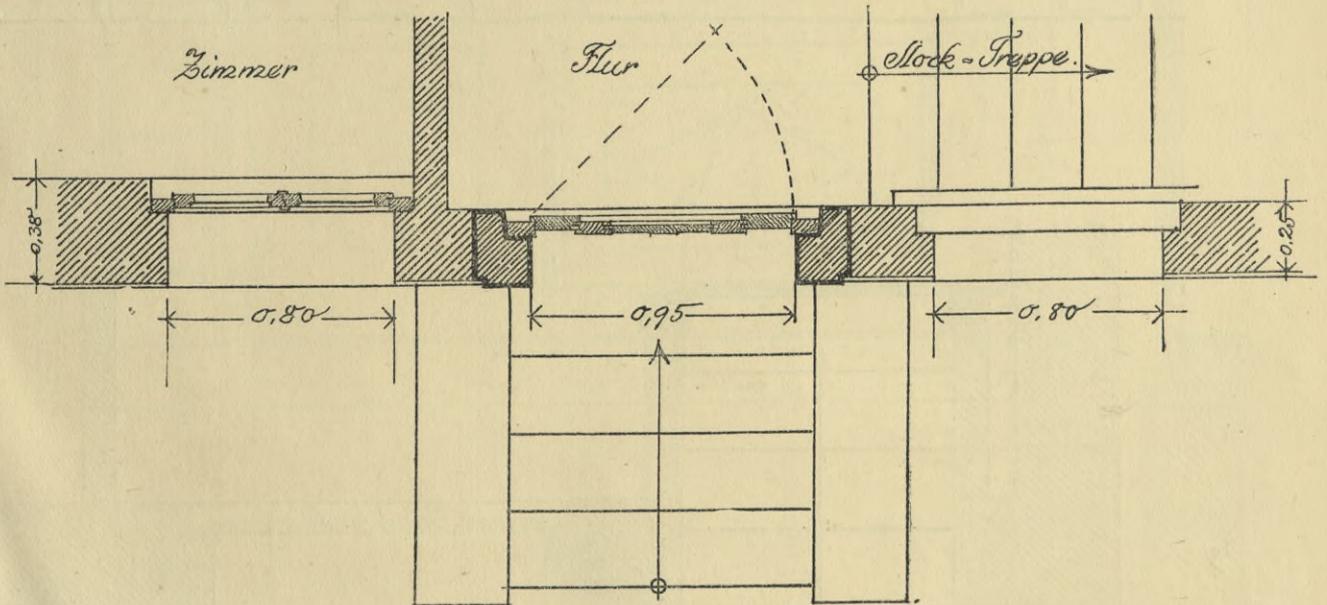
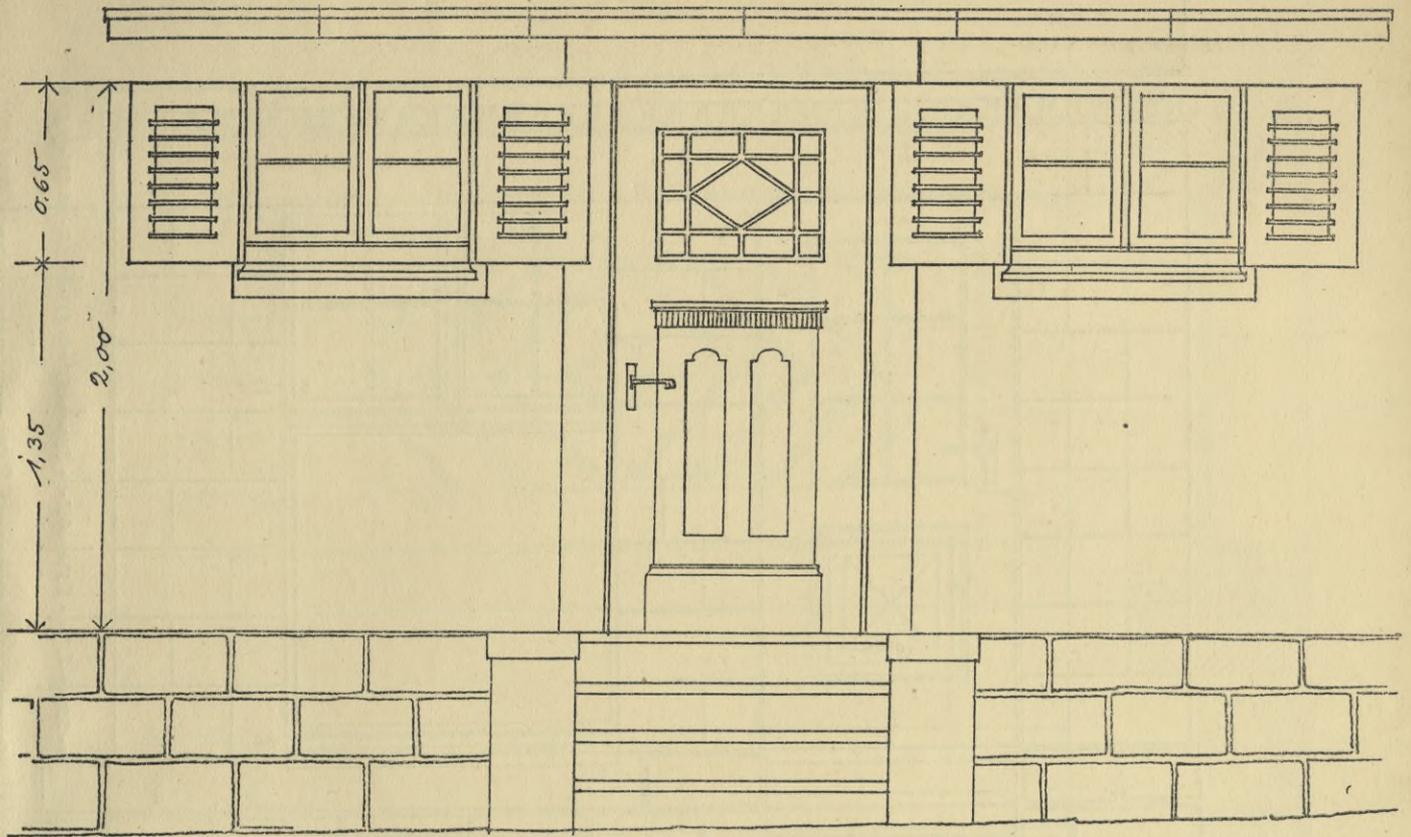


Spülische.



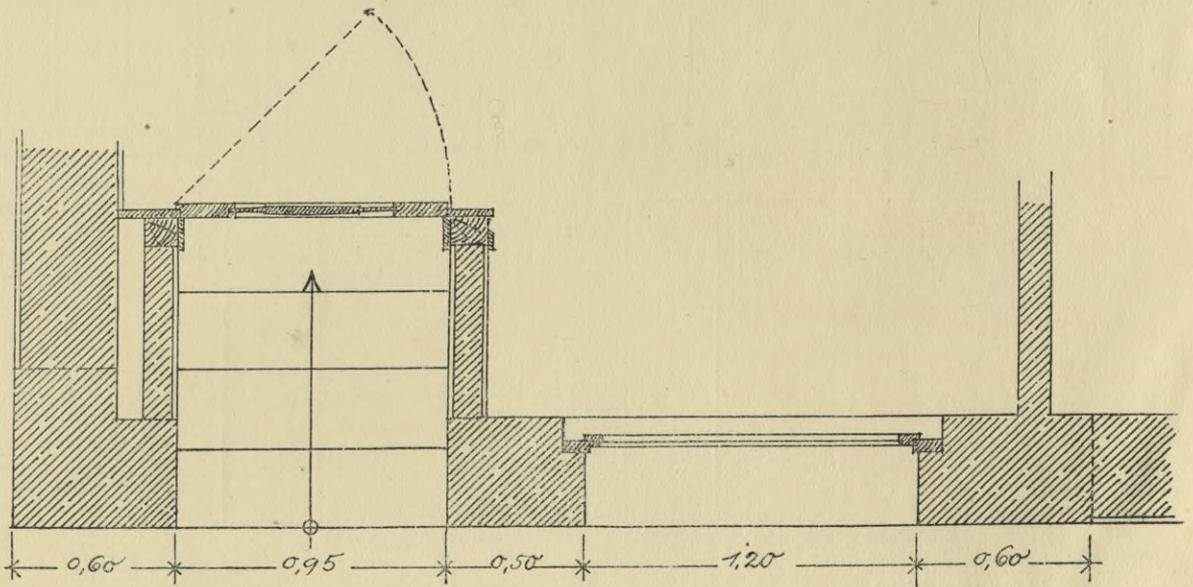
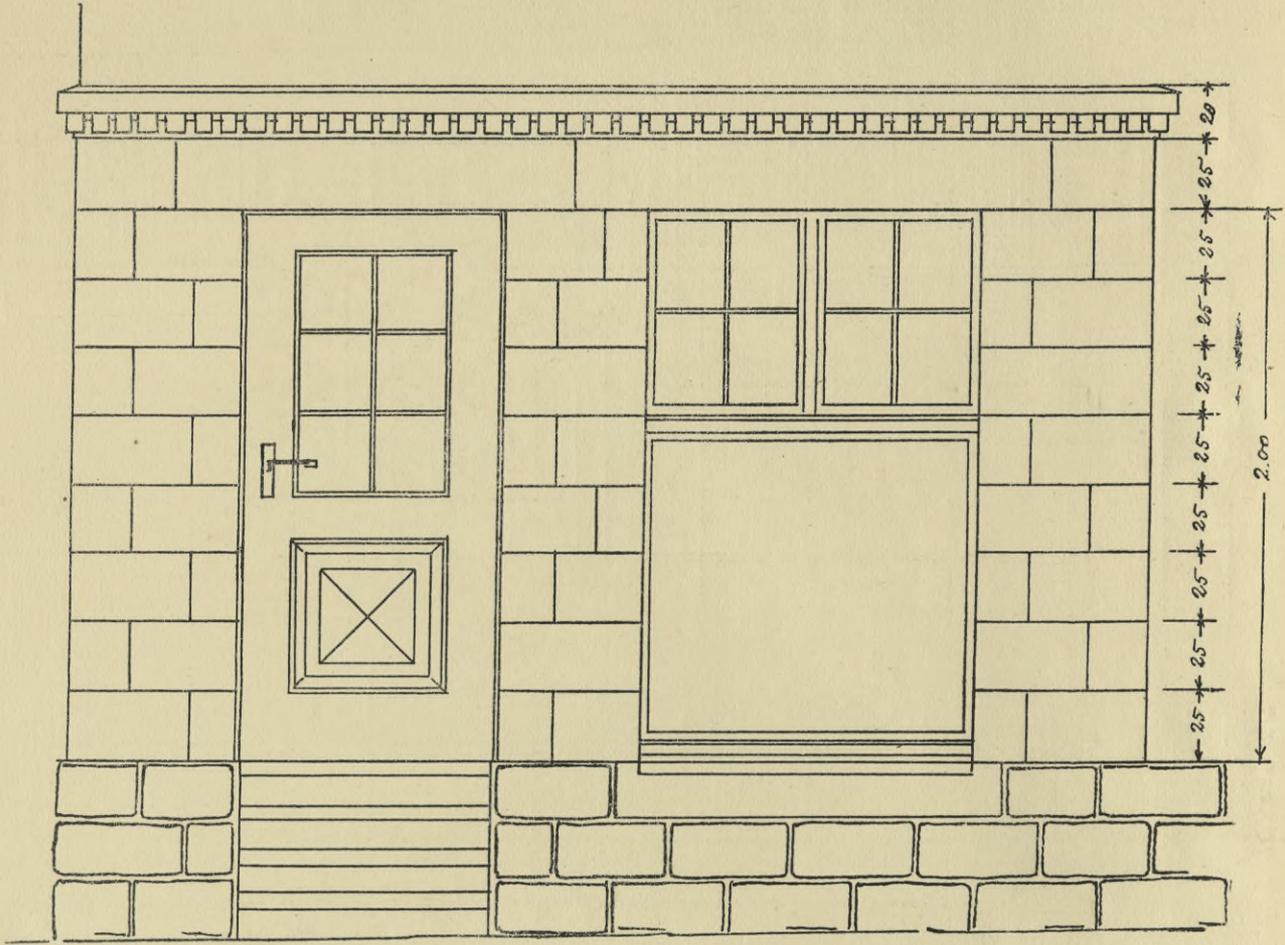
# Tafel 53.

## Hauseingang.



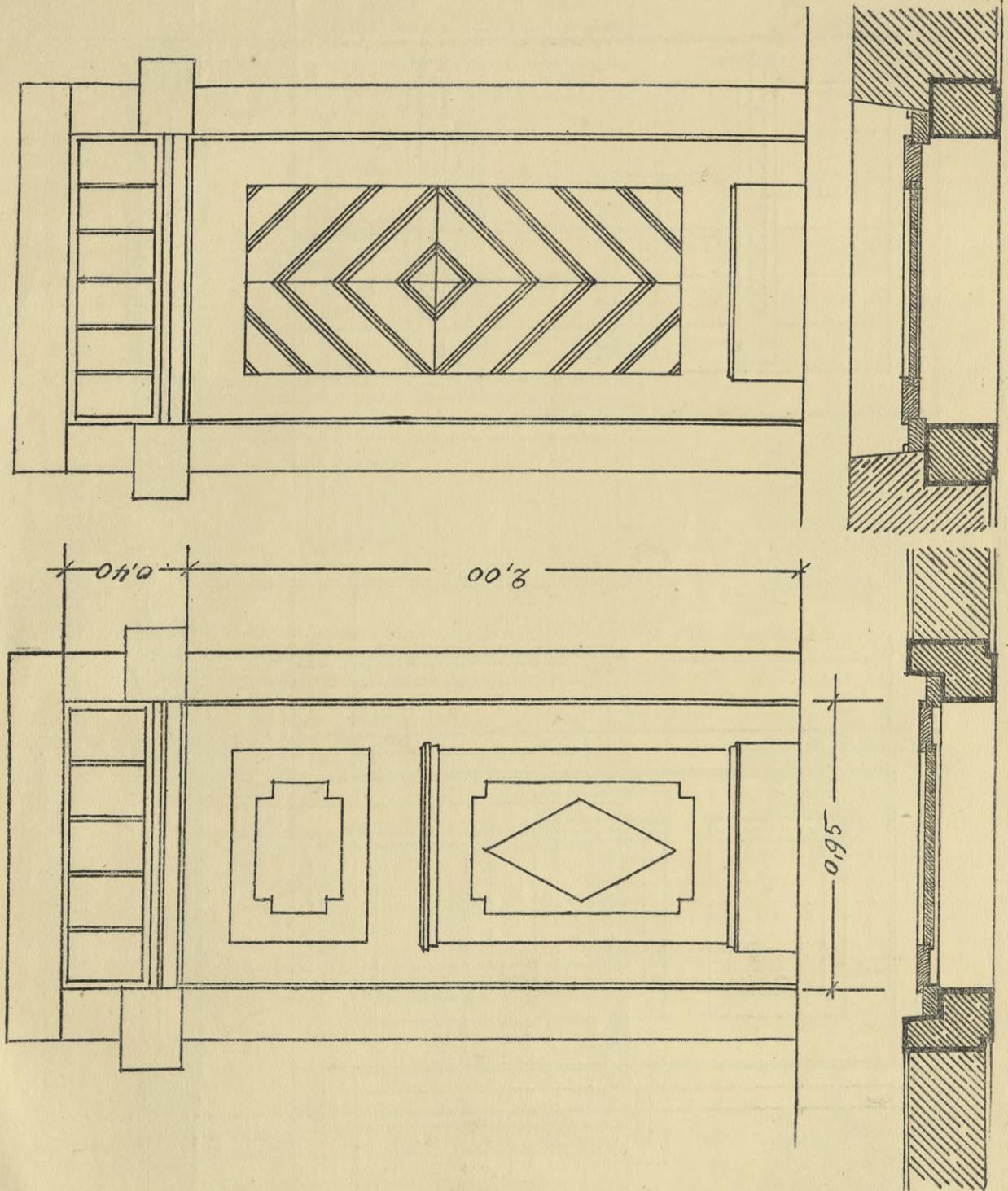
# Tafel 54.

Eingang zu einem Laden (siehe auch Tafel 17—19).



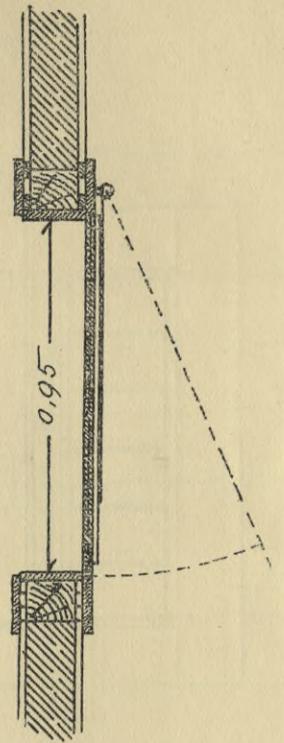
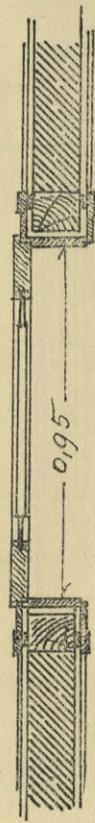
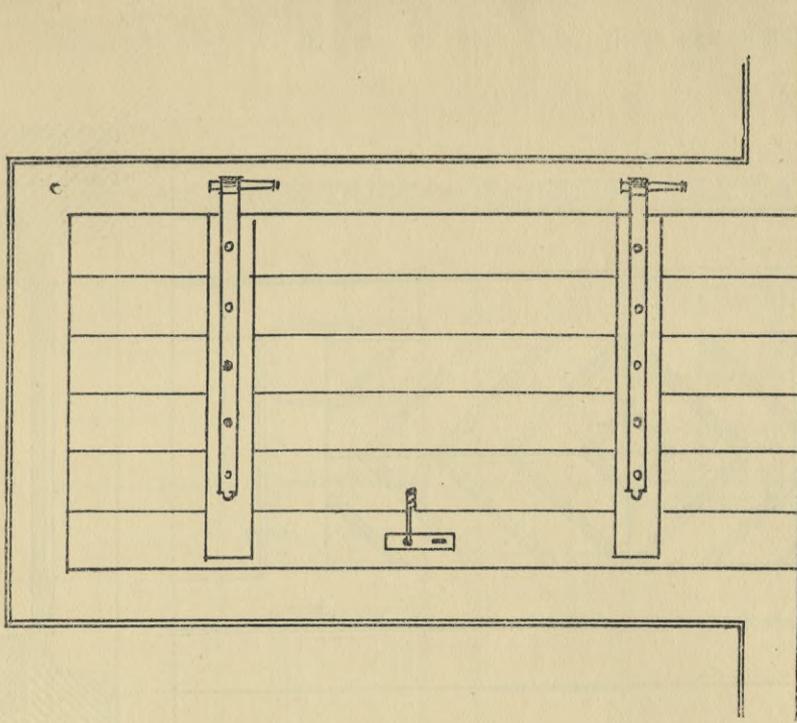
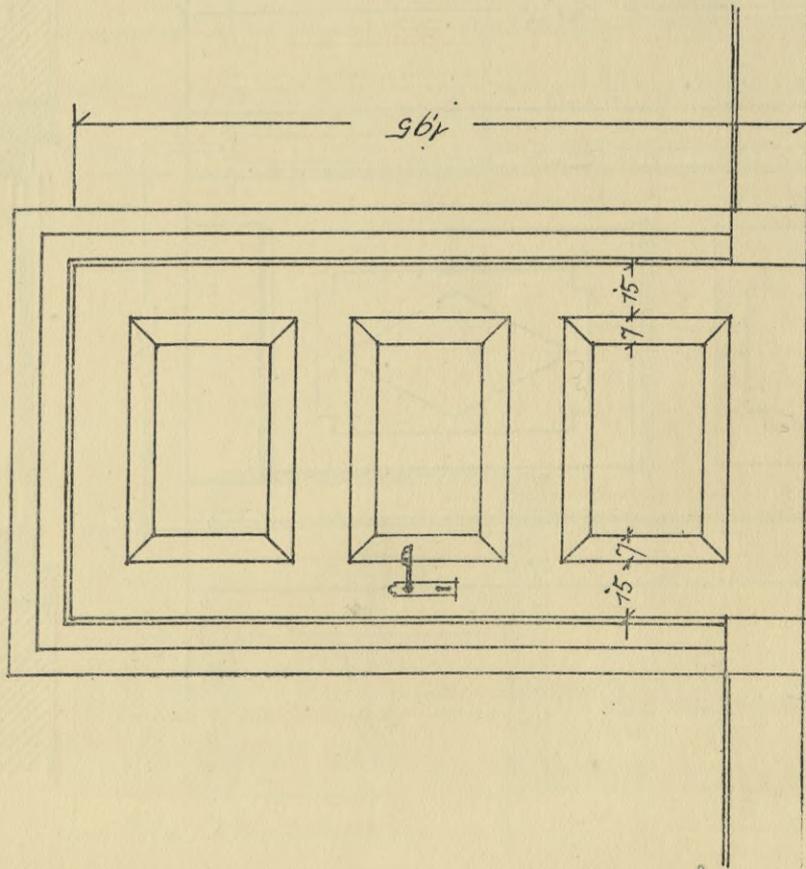
# Tafel 55.

Haustüren.



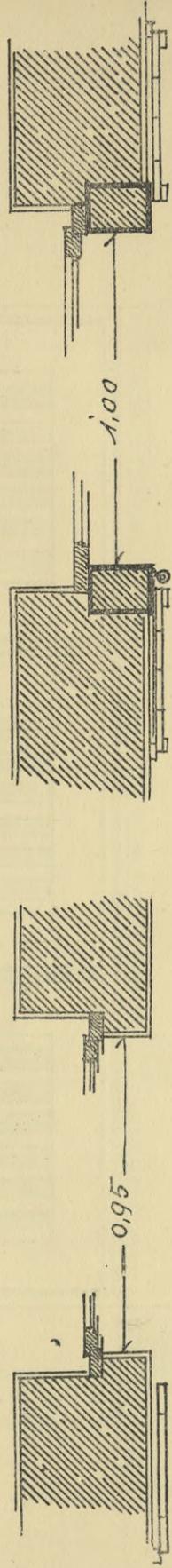
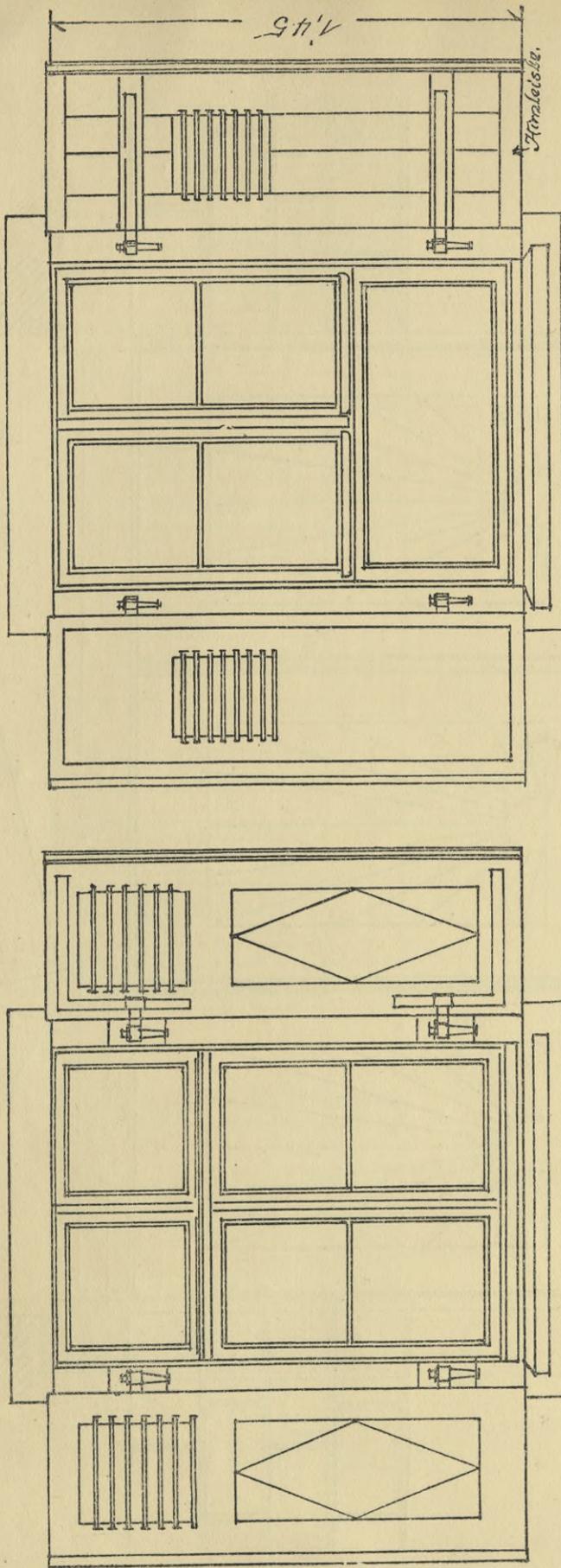
# Tafel 56.

Zimmertüren.



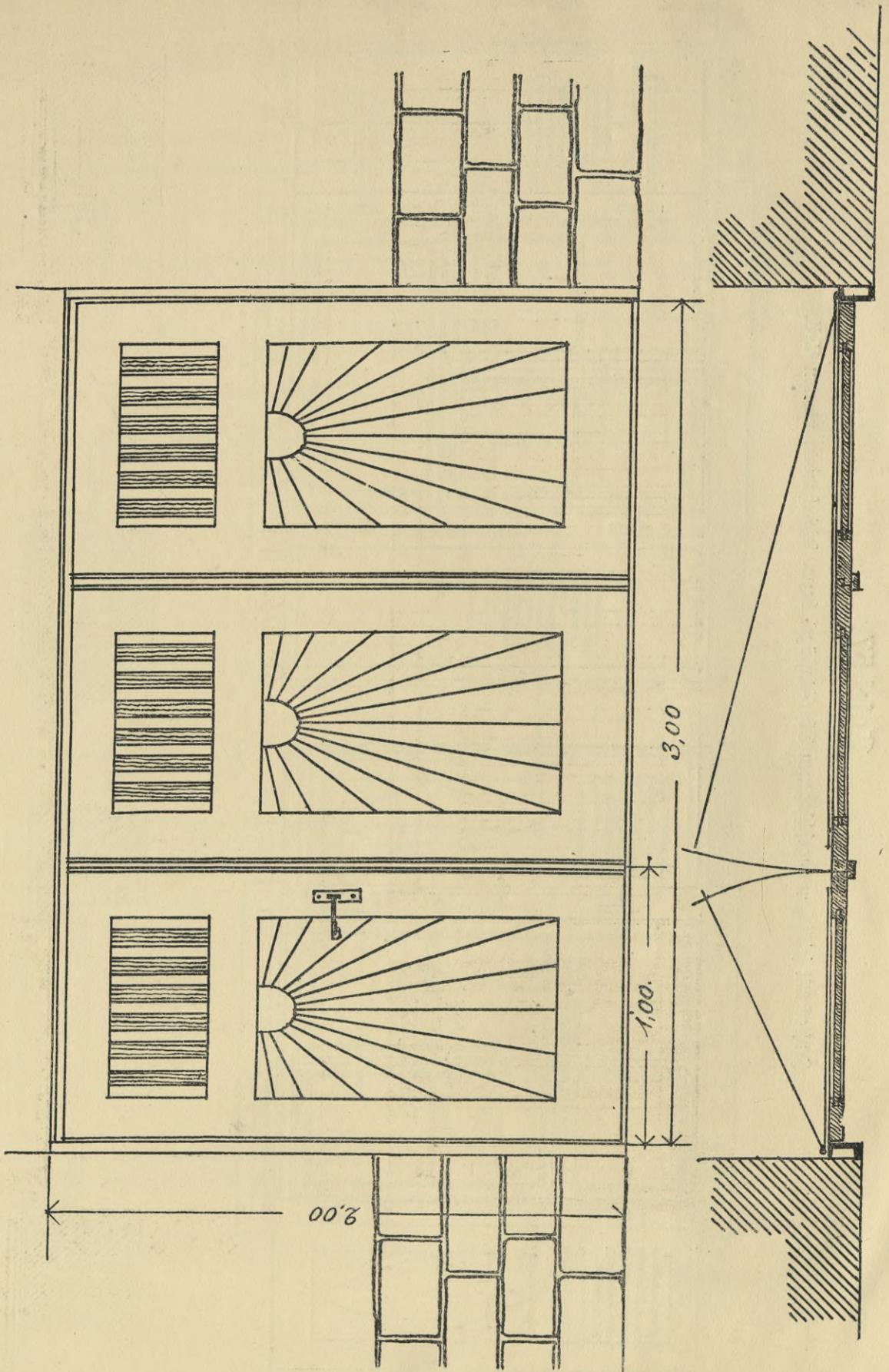
# Tafel 57.

Fenster mit seitlichem angeschlagenen Oberlichtflügel bezw. feststehendem unteren Teil.



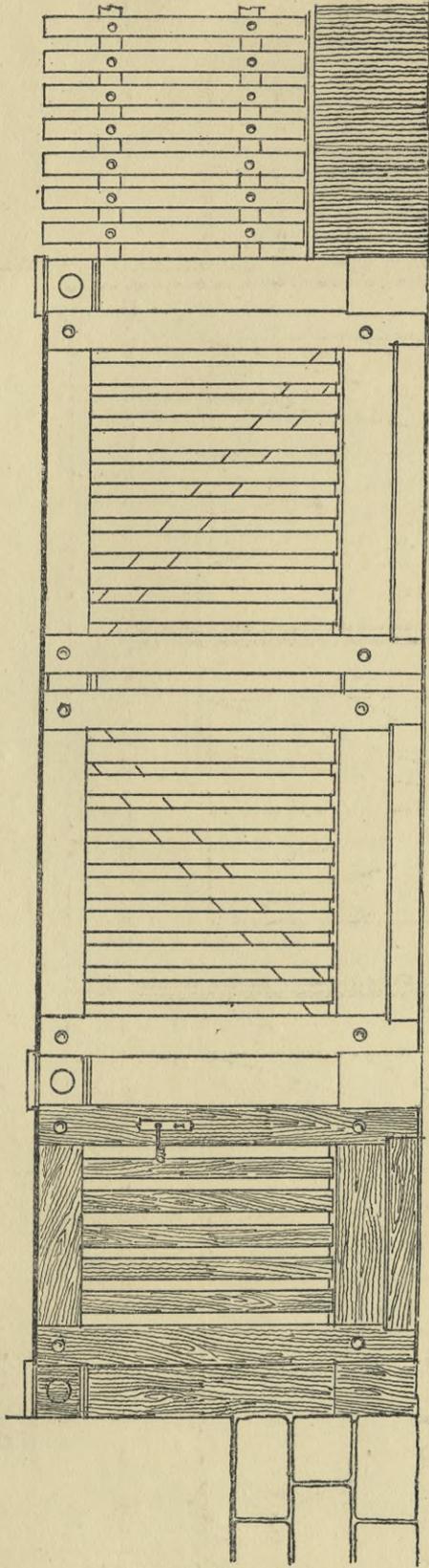
# Tafel 58.

Tor mit Eingangstüre zwischen 2 Häusern.



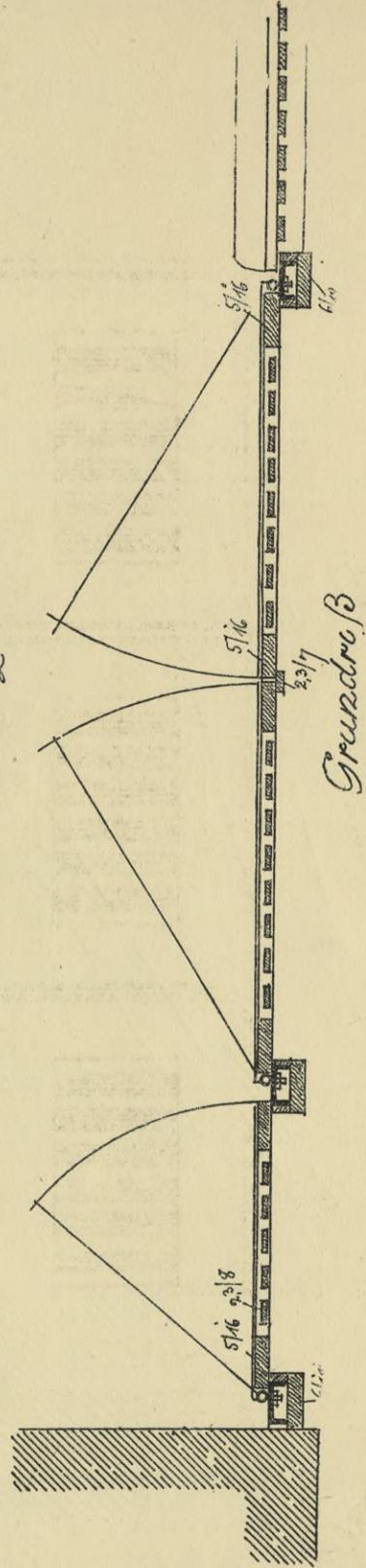
# Tafel 59.

Einfahrtstor mit Eingangstüre und Einfriedigung.



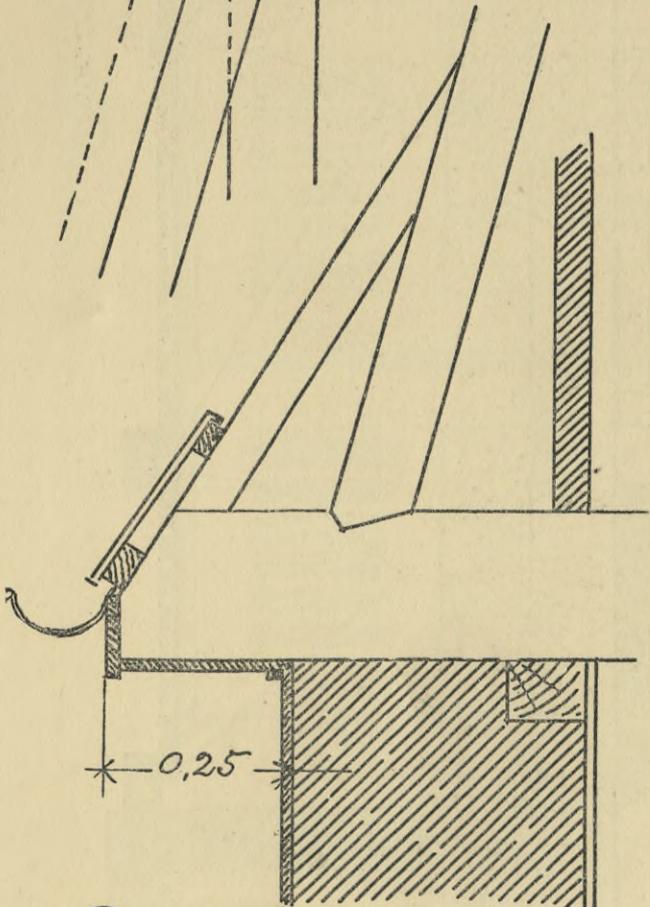
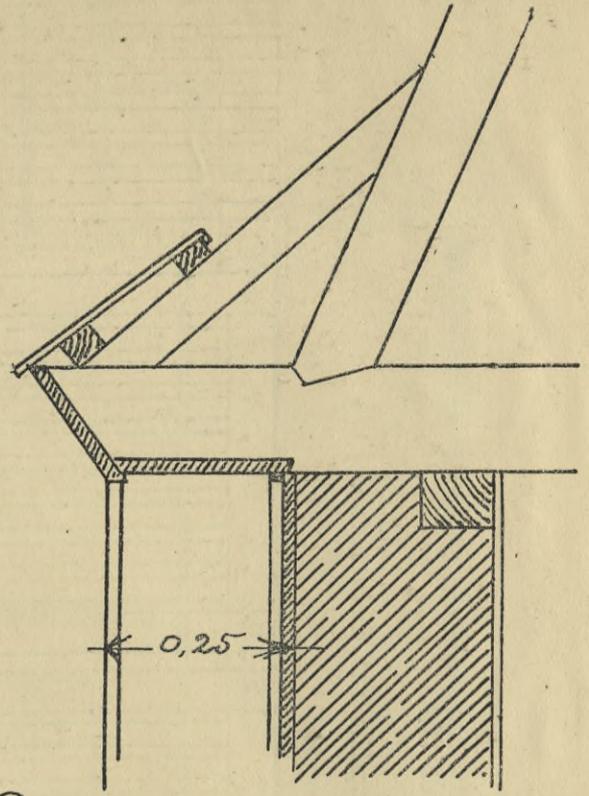
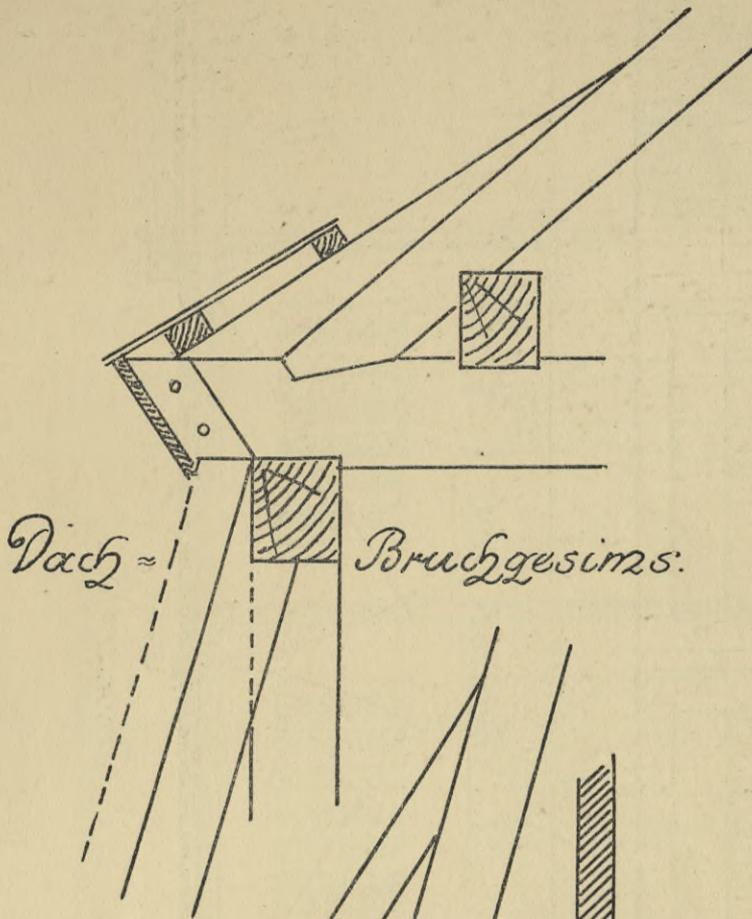
18\* — 98 — 18\* — 2,80 — 18\* — 3,00

Ansicht 1:25

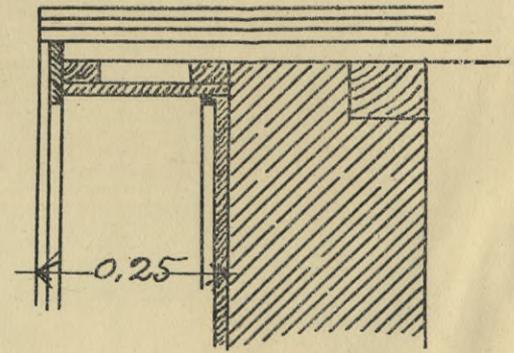


# Tafel 60.

Dachgesimse zu Tafel 10.



Walmgesims am Giebel.



Gesims am Dachfuß.

Orlganggesims.



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000300141