

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

34 BERLIN 18. SEPT. 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

VOM SCHWEIZER WOHNUNGSBAU

Vom Stadtrechtsrat Dr. Albert Heymann, Chemnitz

Glückliche Schweiz, so wird man sagen, wenn man hört, daß dort bereits in diesem Jahre die öffentliche Bauwirtschaft beendet sein wird oder doch vor dem Abschluß steht. Gerade darum ist es interessant, zu sehen, bei welcher Lösung die Schweiz hinsichtlich der schweren Probleme angelangt ist in dem Zeitpunkt, in dem sie diese Sache aus der (öffentlichen) Hand legen kann.

Zwar sind dort Ansätze einer öffentlichen Wohnungsfürsorge schon vor dem Kriege vorhanden gewesen, veranlaßt durch die Kapitalschwäche gewisser Unternehmerkreise, in deren Händen damals die Bauwirtschaft lag. Den dadurch bewirkten Übelständen suchten die Städte abzuwehren durch Erstellung eigener Wohnungen für ihre Bediensteten sowie durch finanzielle Unterstützung der gemeinnützigen Baugesellschaften, deren es in der Schweiz schon vor dem Kriege eine ganze Anzahl gab. Diese Initiative ist jedoch über die Erstellung einiger hundert Wohnungen an jedem einzelnen Platze nicht hinausgekommen. Die gemeinnützigen Gesellschaften hinderte vor allem ihre Kapitalschwäche an länger anhaltender Tätigkeit. Der Weltkrieg verschonte auch die neutrale Schweiz nicht mit einer Baukostenhause, die jede Initiative lähmen mußte, woraus Deutschland immerhin den Trost schöpfen kann, daß nicht etwa seine Fügung, in den Krieg hineingerissen zu werden, der Grund gewesen sein kann für seine Wohnungsnot. Daß die Wohnungsnot vielmehr eine — versöhnende — Schicksalsgemeinschaft aller Kulturvölker ist, das lehrt uns auch die Entwicklung in der Schweiz.

Wie in Deutschland kommt dann auch in der Schweiz die Initiative der öffentlichen Hand erst nach dem Kriege voll zur Entfaltung. Eine kleine Spanne früher — 1918 — setzen die Maßnahmen der Zentralbehörden, hier des Bundes und der Kantone, ein, wirksam verstärkt durch die auch in Deutschland von jeher in vorderster Linie stehenden Gemeinden.

Dabei vollzieht sich die Betätigung dieser Stellen in zwei Etappen. Die Aktion des Bundes dauert nämlich nur bis 1924. In diesem Zeitabschnitte, der von der deutschen Inflation ausgefüllt wird, d. h. einer scheinbaren Überteuerung des Bauens, die nur auf der Vorstellung Mark = Mark beruhte, in diesem Zeitraum breitete sich in der Schweiz eine wirkliche Überteuerung (in Gold) aus, die den Baukostenindex bis auf 276 kommen ließ. Durch die Subventionen werden damals 50 v. H. der Baukosten in Form von verlorenen Zuschüssen und auch Darlehen abgedeckt. Diese werden je zur Hälfte vom Bunde einerseits und von den Kantonen wie Gemeinden andererseits aufgebracht, also so, daß der Bund letzteren nur beispringt, wenn sie den gleichen Betrag anbringen.

Von 1924 an gelten in der Schweiz die Baukosten als „stabilisiert“. Der Index war damals auf etwa 170 herabgesunken. Die Schweiz hat also — und das ist für uns Deutsche sehr lehrreich — bereits 1925 mit einem (gleichbleibenden) Baukostenpreise gerechnet, auf den Deutschland erst 1927 gekommen ist, und den weite Kreise in Deutschland als ungebührlich hoch und keineswegs dauernd betrachteten. Indem ihn die Schweizer als bleibend hinnehmen, stellen sie sich nunmehr darauf ein, die Subventionen in der Richtung anzusetzen, daß die Miete für die breite Bevölkerungsschicht „einigermaßen tragbar“ wird. Diese Subventionen werden also — wiederum für Deutschland

sehr lehrreich — schon dadurch ausgelöst, daß die Baukosten gestiegen sind, obschon die Zinssätze für das Baugeld nicht wesentlich die Sätze überschreiten, deren Rückkehr in Deutschland sehnsuchtsvoll erhofft wird: 5% v. H. für erste, 6 v. H. für zweite Hypotheken; bei diesen letzteren einschließlich $\frac{3}{4}$ v. H. Tilgung.

Diese Subventionen sehen nun so aus: Sie werden nicht fortlaufend, wie unsere Hauszinssteuer, geordnet, sondern stoffweise, auf Grund einzelner Vorlagen, bewilligt für einzelne Bauprogramme. Es ist also dann nicht eine „Vorgriff-Finanzierung“ wie in Deutschland möglich, weil man im voraus noch nicht weiß, welche Mittel man für das nächste Mal zur Verfügung haben wird. Die Subventionen dieser Einzelbauprogramme werden teils von Kanton und Stadt (der Bund, das „Reich“ ist ja ausgeschieden!) oder auch von den Städten allein bereitgestellt als verlorener, geschenkter Baukapital, zum andern als (billige) II. Hypothek, also darlehnsweise mit hoher Beleihungsgrenze (bis zu 90 v. H. des Bauwerts ausgehend) und endlich als Beteiligung an gemeinnützigen Gesellschaften.

Diese Finanzhilfe beruht auf einer sehr klaren Beurteilung des Ausmaßes von Eigenkapital, Gesellschaftsvermögen, was denn eigentlich tatsächlich eine Baugesellschaft aufbringen kann. In Deutschland hat man hier all die Jahre eine Vogelstraußpolitik getrieben, auf die erst in diesem Jahre der Deutsche Städtetag hingewiesen hat. Wir meinen jene frisierten Baukostenberechnungen, die eine stille Reserve für das behördlich starr geforderte Eigenkapital bedeuteten, das in Wirklichkeit eben nicht vorhanden war. Es wurde beispielsweise so hoch veranschlagt, daß man statt der geforderten 10 v. H. Eigenbeteiligung tatsächlich nur die vorhandenen (5 v. H.) aufzubringen brauchte, weil die berechnete Vorbeleihung (90 v. H.) bereits 95 v. H. der tatsächlich nur benötigten ausmachte.

Die praktischen Schweizer haben nun dies Aufbauschen der Baurechnungen dadurch vermieden, daß sie von den (wirklichen) Kosten von vornherein gleich 10 v. H. absetzten und diesen Posten durch die erwähnte Subvention übernahmen (à fonds perdu). Erst von diesem reduzierten Bauwerte werden berechnet

I. Hypothek	= 60 v. H.	} der Baukosten
II. „	= 50 v. H.	
Eigenkapital	= 10 v. H.	

Die I. Hypothek stellt die Kantonalbank zu $5\frac{1}{2}$ v. H., die II. ausschließlich die Gemeinde aus ihrem Betriebsvermögen zu ebendiesem Zinssatz, und darin sowie in der Ausdehnung der Beleihungsgrenze bis zu 90 v. H. liegt die zweite Subvention. Die III. endlich besteht in der Übernahme eines Teiles der verbleibenden 10 v. H. Eigenkapital als Beteiligung. Die Subventionen bedeuten eine dauernde Mietsenkung um 240 RM. jährlich, also etwa den gleichen Betrag, den viele deutsche Städte jetzt auch auswerfen durch Zinsverbilligung. Hierzu tritt allerdings in Deutschland bekanntlich noch die etwa 40 v. H. der Baukosten ausmachende, fast verschenkte Mietzinssteuerhypothek.

Trotz dieser Subventionen zwecks Mietsenkung muten die Mieten den deutschen Wohnungswirtschaftler sehr hoch an. Die etwa 70 qm Nutzfläche umfassende Mietwohnung, 5 Zimmer, Küche, Bad und Zubehör, kommt nämlich auf 1200 RM. zu stehen, und dieser Typ herrscht vor, ja 80- bis 90-qm-Wohnungen in sehr guter

Ausstattung und Wohnlage kann man häufig in den Schweizer Siedlungen antreffen. Diese Miete ist bedingt durch die hohen Baukosten (40—45 RM. der Preis des Kubikmeter umbauten Raumes), die 3-Zimmerwohnung kommt auf 16 000 RM. zu stehen. Der Schweizer hat es abgelehnt, die Entwicklung mitzumachen, die in Deutschland zwangsläufig auf Kleinstwohnungen führt. Zu Hilfe sind ihm dabei gekommen: einmal die höheren Löhne eines reichen Landes, mit denen die bisher in Deutschland erreichten sich nicht messen können: Buchhalter mittlerer Stufe 520 RM., Straßenbahner 480 RM., gelernter Arbeiter 400 RM., Gemeindebesoldung 260 RM. unterste Stufe im Monat. Der Aufwand an Wohnkultur, den der Schweizer sich leistet, kann gleichwohl in vielen Fällen nur dann getragen werden, wenn bis zu einem Drittel des Lohnes für die Wohnung geopfert wird, eine Einstellung, die aber bei den Schweizern verstanden und unter Verzicht auf andere Güter hingenommen wird. „Als etwas, was wir doch nicht ändern können“, wie mir aus Mietvereinskreisen mitgeteilt wird. Diese Mieten bedeuten einen Index von nahezu 200 v. H. und, was für Deutschland ganz besonders bedeutungsvoll ist, die „alten“ Wohnungen sind diesem Index in den letzten Jahren nahezu gleichgekommen. Dabei sind die Schweizer Hausbesitzer nicht beschwert durch eine Geldentwertungssteuer, sie haben die Freiheit, die ihnen der fehlende Mieterschutz, die fehlende „gesetzliche“ Miete gegeben hat, voll auswerten können. Hier ist wieder ein Land, das Deutschland zeigt, wohin die Entwicklung führen wird, wenn dieser oder jener Weg der Mietengesetzgebung eingeschlagen wird. In England, in Holland, in Schweden liegen die Mieten ebenso.

Trotz der besseren Lohnverhältnisse und trotz besagter Einstellung der Schweizer, an die Wohnung das letzte zu wenden, blieb auch hier „ein Rest zu tragen peinlich“. Die Unterschicht, die Bedürftigen, die über-

all die größten Probleme bieten, blieben bei 1200 RM. Miete auch in der Schweiz unversorgt. Ihnen Wohnungen zu bauen, die sie bezahlen können, hat auch den Schweizern viel Kopfzerbrechen gemacht. Hat man doch erwogen, nach ausländischen Vorbildern, an denen gemeinhin viel ausgesetzt worden ist, durch ein Gangsystem viele Wohnungen an einer Treppe anzuordnen. In Zürich hat sich die Stadt selbst der Unterbringung der Bedürftigen angenommen und versucht, die Baukosten zu drücken durch leichte Bauweise (Bretterverschalungen der Zwischenwände, Herabdrückung der Wohnflächen auf 45 qm). Indessen mutet den Deutschen dieser Versuch sehr problematisch an, denn man ist dabei immer noch bei Mieten von 650—750 RM. Daß man selbst hier 4-Zimmerwohnungen zu 980 RM. noch mit vorgesehen hat, ist unverständlich, wenn anders man „ärmere Familien“, wie man sich ausdrückte, hat unterbringen wollen. Die einzige Erklärung dafür, ob man wirklich der Meinung sei, für die Bedürftigen genügend gesorgt und auch deren Wohnungsnot abgestellt zu haben, wurde mit den Worten gegeben: Diese Schicht ist bei uns sehr dünn.

In der Schweiz selbst fehlt in den großen Städten, die ja nicht über 200 000 Einwohner hinausgehen, ein eigentliches Massenproletariat, und das ist die einzige Erklärung dafür, wenn die Schweiz die öffentliche Wohnungsfürsorge etwas zeitiger aus der Hand geben kann als andere Länder, bei denen weit schwierigere Verhältnisse der breiten Massen bestehen.

Wir wünschten durch unsere Betrachtungen darzutun, daß der deutsche Wohnungsfachmann im Auslande vielerlei Berührungs- und Anregungspunkte für die Arbeit daheim finden kann, dieses Sichumsehen in der Welt ist darum für jeden Deutschen, der mit weitem Blicke an so schwierige Fragen herangehen will, ganz unerlässlich. —

DER BERGMANNSWOHNUNGSBAU

Von Oberregierungsrat Werner Meier, Reichsarbeitsministerium, Berlin

Die Herstellung von Wohnungen für die Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues lag vor dem Kriege in erster Linie den Werken ob. Sie haben diese Aufgabe in den meisten Revieren mit Nachdruck zu lösen gesucht. Wenn es trotzdem nicht gelungen ist, allen Anforderungen zu entsprechen, so lag das daran, daß die Verhältnisse stärker waren als der Wille und die Mittel der Beteiligten. Insbesondere erwies es sich als unmöglich, dem raschen Steigen der Gesamtbevölkerung in den neuen und großen Industrierevieren mit ausreichendem Wohnungsbau Schritt zu halten. Die Folge davon war eine zunehmende Wohnungsnot bei den Arbeitnehmern des Kohlenbergbaues. Diese verschlimmerte sich ganz wesentlich nach dem Kriege, weil einerseits sowohl der allgemeine Wohnungsbau wie derjenige von Werkwohnungen fast ganz eingestellt war, während andererseits die Belegschaften ganz erheblich verstärkt wurden, um den Lieferungspflichten an das Ausland durch Förderungsvermehrung entsprechen zu können.

In dieser Zwangslage entschlossen sich die beteiligten Wirtschaftskreise, neue Wege zu gehen, um die erforderlichen Unterbringungsmöglichkeiten schnell, und zwar in fünf Jahren, zu schaffen. Die Wohnungen sollten nicht Werkwohnungen werden, wohl aber sollten sie nur für versicherungspflichtige Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues zur Verfügung stehen. Es sollte also dem Wohnungsinhaber jederzeit die Wahl des Arbeitgebers freistehen, solange er dabei im Bereiche des Kohlenbergbaues blieb. Die Verwaltung der Wohnungen und damit die Wahrnehmung der Eigentümerrechte sollten Organisationen ausüben, die paritätisch aus den Kreisen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer zusammengesetzt waren. Diese Entschlüsse wurden um die Jahreswende 1919/1920 in die Tat umgesetzt.

Der Reichskohlenverband, die durch das Kohlenwirtschaftsgesetz geschaffene Zentralorganisation der Kohlenproduzenten, beschloß am 30. Dez. 1919 im Hinblick auf beabsichtigte behördliche Bestimmungen über Kohlenbergarbeiterheimstätten: „Zur ausschließlichen Verwendung für Kohlenbergarbeiterheimstätten in Übereinstimmung mit den von der Reichsarbeitsgemeinschaft ‚Bergbau‘ aufzustellenden Grundsätzen

tritt vom 1. Januar 1920 ab eine Preiserhöhung ein, die ohne Steuer je Tonne 6 M. für Steinkohlen, 9 M. für Koks usw. beträgt.“ Der Beschluß wurde nachträglich veröffentlicht im Reichsanzeiger 1927 Nr. 145. Auf Grund dieses Beschlusses wurden die neuen Kohlenpreise im Deutschen Reichsanzeiger Nr. 1 vom 2. Januar 1920 bekanntgemacht. In den nächsten Tagen wurden die behördlichen Bestimmungen im Reichsarbeitsministerium im Zusammenwirken mit der Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau, dem Reichswirtschaftsministerium und dem Preuß. Ministerium für Volkswohlfahrt ausgearbeitet. Nach Billigung durch das Reichskabinett in der Sitzung vom 16. Januar 1920 wurden sie unter dem 21. Januar 1920 als „Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen aus Reichsmitteln zur Errichtung von Bergmannswohnungen“ vom Reichsarbeitsminister im Zentralblatt für das Deutsche Reich (S. 65) veröffentlicht. Von der darin dem Reichsarbeitsminister und dem Reichswirtschaftsminister erteilten Ermächtigung zum Erlaß von Ausführungsbestimmungen ist bisher noch kein Gebrauch gemacht worden. Dagegen sind die Bestimmungen selbst wiederholt geändert worden, nämlich durch die Bekanntmachungen vom 18. Mai und 30. September 1920, 2. August 1922, 50. August 1923, 4. Juli 1927 und 15. Mai 1929¹⁾.

Durch die beiden ersten Änderungen wurde die Möglichkeit geschaffen, die aus dem Kohlepreisaufschlag fließenden Mittel (Kohlenfonds) auch für solche Maßnahmen zu verwenden, die der Verbilligung des Bergmannswohnungsbaues dienen, und zur Erstattung von Ansiedlungslasten (Schul- und Kirchenbauten, Neuordnung der gemeindlichen Verhältnisse) oder wirtschaftlich gleichartigen Kosten. Die Änderung vom 2. August 1922 regelte die Festsetzung der Mieten in den Bergmannswohnungen neu, insbesondere in dem Sinne einer größeren Selbständigkeit der mit der Verwaltung betrauten Stellen. Die Änderung vom 30. August 1923 brachte eine Ergänzung, durch die die

¹⁾ Veröffentlicht im Zentralblatt für das Deutsche Reich 1920 S. 595 und 1478, 1922 S. 445, Reichsministerialblatt 1923 S. 925, Reichsanzeiger 1927 Nr. 156 und 1929 Nr. 114.

Bindung der Wohnungen an den Bergbauberuf wirksamer gemacht und auch beim Wechsel des Eigentümers aufrechterhalten werden sollte. Ferner wurde die Einführung der wertbeständigen Hypotheken usw. durch das Reichsgesetz vom 25. Juni 1925 für den Bergmannswohnungsbau nutzbar gemacht. Die Änderung vom 4. Juli 1927 machte die mit der Mietfestsetzung befaßten Stellen noch selbständiger und gab neue Bestimmungen über die Regelung des Schuldverhältnisses aus der Hergabe der Beihilfen. Die letzte Änderung endlich ergänzt die Bestimmungen über das Ankaufsrecht an den Bergmannswohnungen.

Auch der Beschluß des Reichskohlenverbandes bedurfte bald der Ergänzung. Die schon 1920 einsetzende Geldentwertung bewirkte, daß der Preisaufschlag sich immer wieder als unzureichend erwies. Er mußte wiederholt heraufgesetzt werden²⁾.

Die wiederholte Heraufsetzung der Preisaufschläge konnte jedoch der Steigerung des Nennwertes aller Preise auf dem Baumarkt nicht Schritt halten. Schon Anfang 1921 mußte das Reich mit erheblichen Haushaltsmitteln eingreifen, um die Bergmannswohnungsbauten weiterführen zu können. Für das Rechnungsjahr 1920 wurden 500 Millionen M. und für das Rechnungsjahr 1921 1500 Millionen M. in den Haushalt des Reichsarbeitsministeriums eingestellt. Die Mittel wurden den Treuhandstellen (s. unten) vorschußweise ausgezahlt. Nach der Währungsumstellung wurden diese Vorschüsse in langfristige Tilgungsdarlehen umgewandelt. Die Kohlenpreisaufschläge wurden Anfang 1924 überhaupt aufgehoben. Im rhein.-westf. und im Aachener Steinkohlenbezirk wurden die während der Ruhraktion begonnenen Wohnungsbauten mit neuen Darlehen des Reiches aus Mitteln der produktiven Erwerblosenfürsorge zu Ende geführt. Insgesamt sind bis Ende 1925 etwa 55 000 Bergmannswohnungen fertiggestellt worden, von denen nahezu zwei Drittel auf Rheinland-Westfalen entfallen.

In den „Bestimmungen“ ist eine weitgehende Beteiligung der Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau und der obersten Landesbehörden vorgesehen.

Die Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau war eine der 14 Reichsarbeitsgemeinschaften, die zu sozialpolitischen Zwecken Ende 1918 gegründet und zur Zentralarbeitsgemeinschaft der industriellen Arbeitgeber und Arbeitnehmer Deutschlands zusammengeschlossen waren. Sie bestand aus fünf Fachgruppen, davon je eine für Steinkohle und für Braunkohle. Diese Arbeitsgemeinschaft zerfiel in örtliche Bezirksarbeitsgemeinschaften für die verschiedenen Kohlenbezirke. Die Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau besteht praktisch nur noch für die Angelegenheiten des Bergmannswohnungsbauens. Sie sollte nach den Bestimmungen die eigentliche Trägerin des Verfahrens sein, und zwar in Gestalt von „Stellen“ im Sinne der Ziffer 4 der Bestimmungen, d. h. je eines für jeden Syndikatsbezirk von ihr nach den Grundsätzen über ihre eigene Zusammensetzung bestellten Ausschusses. Dieser Gedanke ist jedoch nicht durchgeführt worden. Die Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau sowohl wie die Bezirksarbeitsgemeinschaften waren keine selbständigen Rechtspersonlichkeiten, sondern lose Vereinigungen. Die ausführenden Organe bei der geplanten Wohnungsbaumaßnahme konnten sie daher aus rechtlichen Gründen nicht sein, da sie keine Rechtsgeschäfte vornehmen, kein Vermögen erwerben, keine Verbindlichkeiten eingehen konnten. Solche Rechtshandlungen waren aber zur Durchführung der Siedlungen erforderlich. Man ging deshalb dazu über, geeignete Träger für das Verfahren dadurch zu gewinnen, daß man in jedem Kohlenbergbaurevier eine besondere juristische Person gründete³⁾.

²⁾ Dies geschah durch die Bekanntmachungen des Reichskohlenverbandes vom 28. April 1920 (Reichsanzeiger Nr. 91) und des Reichskohlenrats vom 31. März, 11. Mai, 28. Juni, 12. Sept. 1921, 27. Febr., 30. Aug., 14. und 29. Nov. 1922, 27. Jan. und 8. Febr. 1923 (R. A. 1921 Nr. 76, 110, 150, 216; 1922 Nr. 51, 195, 259, 272; 1923 Nr. 25 und 35).

³⁾ Im Freistaat Sachsen ein eingetr. Verein mit der Bezeichnung „Verein zur Errichtung von Bergmannswohnungen e. V.“ in Zwickau i. Sa., in den übrigen Revieren je eine Gesellschaft m. b. H., die in Aachen den Namen „Reichsbeihilfe zur Errichtung von Bergmannswohnungen im Aachener Steinkohlenbezirk“, in Köln „Wohnungsbau-Gesellschaft für das rheinische Braunkohlenrevier G. m. b. H.“, in den übrigen Revieren „Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten“ in der oder „Treuhandgesellschaft für Bergmannssiedlungen“ mit je vier Revierbezeichnung notwendigen Zusätzen annahm. Sie haben ihren Sitz (außer in Zwickau, Aachen und Köln) in Essen, in Halle a. d. S.,

Die allgemeine Bezeichnung dieser juristischen Personen lautet üblicherweise: Treuhandstellen für Bergmannssiedlungen. An diesen sind Arbeitgeber- und Arbeitnehmerorganisationen mit gleichem Stimmrecht beteiligt. Neben der Gesellschaftsversammlung haben sie als Organ einen Verwaltungsrat und eine Geschäftsführung, in Sachsen neben der Mitgliederversammlung einen Vorstand und einen Geschäftsführer. Der Verwaltungsrat bzw. der Vorstand stellen nunmehr gewissermaßen den „Ausschuß“ im Sinne der Ziffer 4 Abs. 2 der Bestimmungen dar.

An eigenen Aufgaben hat die Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau selbst folgende zu erledigen: Nach Ziffer 19 der Bestimmungen steht einem Antragsteller, dem die Bewilligung einer Beihilfe abgelehnt worden ist, die Beschwerde an die Reichsarbeitsgemeinschaft binnen zwei Wochen zu. Diese entscheidet unter Hinzuziehung des Reichsarbeitsministers, des Reichswirtschaftsministers und der obersten Landesbehörde. Ist eine Einigkeit innerhalb der Reichsarbeitsgemeinschaft nicht zu erzielen, so entscheidet der Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Reichswirtschaftsminister. Ferner ist die Reichsarbeitsgemeinschaft nach Ziffer 20 bei Entscheidungen über die Einsprüche des Vertreters der obersten Landesbehörde anzuhören. Nach Ziffer 22 a. a. O. hat die Reichsarbeitsgemeinschaft im Falle ihrer eigenen Auflösung oder einer ihrer Unterstellen oder einer Treuhandstelle zu bestimmen, auf wen die Befugnisse übergehen sollen. Schließlich wird gewohnheitsmäßig die Reichsarbeitsgemeinschaft von den Reichsministerien bei den erforderlichen Änderungen der Bestimmungen mitbeteiligt.

Die oberste Landesbehörde hat bei dem Verfahren nach den Bestimmungen ein weitgehendes Mitwirkungsrecht. Sie entsendet in die Verwaltungsräte der Treuhandstellen Vertreter, die zwar kein Stimmrecht, aber das Recht haben, an den Beratungen teilzunehmen und gegen Beschlüsse, die die öffentlichen Interessen verletzen würden, Einspruch nach Ziffer 20 der Bestimmungen einzulegen. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung, die Entscheidung über ihn hat der Reichsarbeitsminister und der Reichswirtschaftsminister nach Anhörung der obersten Landesbehörde und der Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau. Ebenso ist die oberste Landesbehörde im Beschwerdeverfahren nach Ziffer 19 zu hören. Auch steht dieser eine gewisse Beteiligung bei der Durchführung der Bauten nach den Ziffern 5ff. der Bestimmungen zu.

Den Treuhandstellen lag die Aufgabe ob, die durch den Aufschlag auf die Kohlenpreise einkommenden Gelder in Empfang zu nehmen und mit ihrer Hilfe Bergmannswohnungen zu bauen und zu verwalten. Zunächst geschah dies überwiegend in der Form, daß bestehende Bauherrschaften und einzelne Arbeitnehmer aus dem Bergbau durch Hergabe von Baugeld als Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit zum Wohnungsbau in den Stand gesetzt wurden. Die Treuhandstelle wurde dabei Gläubiger einer Forderung und einer dafür eingetragenen Hypothek auf dem Grundstück des Bauherrn.

Sehr bald gingen die meisten Treuhandstellen dazu über, für die Durchführung des Wohnungsbaues besondere Untergesellschaften aus dem Kreise der vorhandenen Baugenossenschaften usw. heranzuziehen oder solche selbst neu zu gründen. Am weitesten wurde die Entwicklung im rhein.-westf. und im Aachener Bezirk geführt, wo die Verwaltungsräte der Untergesellschaften jetzt aus denselben Personen bestehen wie der der Treuhandstelle selbst. Die Kölner Treuhandstelle verzichtete fast ganz auf die Beteiligung von Untergesellschaften oder sonstigen besonderen Bauherrschaften und verbaute die ihr zur Verfügung gestellten Mittel auf eigenem Gelände, um die so erstellten Wohnungen selbst zu verwalten. In den übrigen Revieren tritt die Treuhandstelle fast durchweg nur als Gläubiger der eigentlichen Bauherrschaft auf.

Die Treuhandstelle hat nach Ziffer 8 der Bestimmungen im Einvernehmen mit dem Reichsarbeits- und dem Reichswirtschaftsminister darüber zu befinden, ob

in Senftenberg (N.-L.), in Waldenburg i. Schl., in Gleiwitz (O.-S.). Dazu kommen noch die Nieders. Treuhandgesellschaft für Bergmannssiedlungen G. m. b. H. in Barsinghausen b. Hannover für die staatl. Gruben des Deistergebietes, eine kleine Treuhandstelle in Marienberg im Westerwald und die bayer. Treuhandges., die im Jahre 1927 aufgelöst worden ist.

und in welcher Höhe das Darlehen zu verzinsen und zu tilgen oder wie sonst das Schuldverhältnis zu regeln ist. Sie hat auch die Mieten in solchen Häusern, die der Bauherr vermietet, festzusetzen und dadurch neben der Verzinsung und Tilgung des rentierlichen Wertes die Betriebskosten und die Kosten für die Instandhaltung sicherzustellen. Schließlich hat sie darüber zu wachen, daß der Bestimmungszweck der Wohnungen aufrechterhalten bleibt, d. h. daß diese Wohnungen nur zur Unterbringung von Arbeitern und versicherungspflichtigen Angestellten des Bergbaus verwandt werden. Diese Zweckbestimmung war durch geeignete dingliche Sicherungen festzulegen, z. B. durch Eintragung von Vor- und Ankaufsrechten in den Grundbüchern der belasteten Grundstücke.

Bei der Durchführung dieser Maßnahme ergaben sich eine Anzahl von Streitigkeiten und Zweifelsfragen.

Insbesondere entstand bald Streit darüber, ob von Kohlengruben, die in Konzerngemeinschaften mit kohlenverbrauchenden Werken standen, der Kohlenpreisaufschlag auch für solche Kohlenmengen abzuführen sei, die sie an die genannten Verbraucher lieferten. Dieser Streit sollte durch die erwähnte Bekanntmachung vom 31. März 1921 entschieden werden. In dieser wurde auf Grund der §§ 47 und 49 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Regelung der Kohlenwirtschaft vom 21. August 1919 bestimmt, daß die Kohlensyndikate und Bergwerksbesitzer Brennstoffe nur dann liefern oder in eigenen Anlagen verbrauchen dürfen, wenn zum Bau der Bergarbeiterwohnungen und zur Verbilligung von Bergarbeiterlebensmitteln für jede Tonne Brennstoffe vom Empfänger oder Selbstverbraucher ein bestimmter Betrag entrichtet wird. Dabei wurden ausgenommen nur der Zehenselbstverbrauch und die Deputatskohlen. Die Beträge sollten in den vom Reichskohlenverband veröffentlichten Brennstoffverkaufspreisen enthalten sein. Vorsätzliche Zuwiderhandlungen sollten der Strafvorschrift des § 119 der Ausführungsbestimmungen zum Kohlenwirtschaftsgesetz unterliegen.

Ferner wurde verschiedentlich bestritten, daß die Treuhandstellen die Rechte aus der Hergabe der Beihilfen in eigenem Namen geltend machen könnten. Die Treuhandstellen sind aber selbständige juristische Personen und ihre privatrechtliche Befugnis zum Erwerb von Rechten und zur Ausübung derselben ist nach außen nirgends gesetzlich eingeschränkt. Soweit sie solche Rechte haben, z. B. Forderungen, Hypotheken, Eigentum, steht daher nichts im Wege, daß sie alle rechtsgeschäftlichen und prozessualen Folgerungen aus ihnen ziehen. Das Reichsgericht hat diese Auffassung in seinem Urteil vom 4. Mai 1928 in Sachen der Stadt Freital gegen den Verein zur Errichtung von Bergmannswohnungen e. V. in Zwickau ausdrücklich bestätigt.

An anderer Stelle versuchten Beihilfeempfänger, sich ihren Verpflichtungen gegenüber den Treuhandstellen mit der Begründung zu entziehen, die Beihilfen seien nach Ziffer 2a der Bestimmungen grundsätzlich nicht zu verzinsen und nicht zurückzuzahlen. Dem steht jedoch entgegen, daß die Beihilfen inzwischen durch die Währungsumstellung und die Umwertung auf dem Bauplatz in die sogen. rentierlichen Werte hineingewachsen sind, und daß nach Ziffer 8 der Bestimmungen den Treuhandstellen im Einvernehmen mit dem Reichsarbeitsminister und dem Reichswirtschaftsminister die Entscheidung darüber zusteht, ob und inwieweit das gewährte Darlehen zu verzinsen und zu tilgen ist. Diese Bestimmung gilt auch für die in Ziffer 2 Abs. a genannten Darlehen. Es ist demnach unerheblich, ob die Beihilfen seiner Zeit als „zunächst unverzinsliche Darlehen“ für die Überteuering gegeben worden sind. Grundsätzlich kann gesagt werden, daß alle Beihilfen nunmehr zurückzuzahlen und zu verzinsen sind. In der überwiegenden Anzahl der Fälle ist darüber auch zwischen den Treuhandstellen und ihren Schuldnern restlose Einigung zustande gekommen.

Ähnlich steht es mit der Festsetzung der Mieten in den Bergmannswohnungen. Die Bergmannswohnungen unterstehen weder dem Reichsmietengesetz noch dem Mieterschutzgesetz. Die Mieten werden jedoch fast aus-

nahmslos von den Treuhandstellen in Anlehnung an die ortsüblichen Mieten gleichwertiger Altwohnungen für Bergarbeiter festgesetzt.

Die Bergmannswohnungen sind zum Teil an einzelne Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus als Eigenheime veräußert worden. In diesen Fällen ist der Eigenheimer Schuldner des Beihilfedarlehens und der dafür bestellten Hypothek. Auch dabei ist durch geeignete dingliche Sicherheit dafür Vorsorge getroffen, daß die Wohnungen ihrem Bestimmungszweck erhalten bleiben. Insbesondere ist i. d. R. durch die Schuldverträge mit den Eigenheimern und entspr. Eintragungen im Grundbuch ausbedungen worden, daß im Falle der Weiterveräußerung die Treuhandstelle ein Vorkaufs- und Ankaufsrecht haben soll, wenn der Eigenheimer das Grundstück ohne Zustimmung der Treuhandstelle veräußert oder wenn es nicht mehr als Wohnung für einen Arbeitnehmer des Bergbaus verwandt wird. (Allgemein anerkannt ist jedoch, daß ein wegen Berufsunfähigkeit ausgeschiedener Bergmann oder Bergbauangestellter noch als Berufangehöriger im Sinne dieser Bestimmungen gilt.) Dies hat zur Folge, daß die Veräußerung eines solchen Hauses an einen Berufsfremden oder das Ausscheiden des Wohnungsinhabers aus dem Bergbau der Treuhandstelle das Recht gibt, das Grundstück wieder an sich zu ziehen und den nicht zum Bergbau gehörenden Inhaber zu exmittieren. Die Ausübung dieses Rechts wird von den Betroffenen vielfach als Härte empfunden. Sie entspricht aber der bestehenden Rechtslage. Die innere Begründung dafür ist, daß die Wohnungen den ersten Inhabern wegen ihrer Zugehörigkeit zum Bergbau weit unter ihrem wirklichen Werte überlassen worden sind und daß dies nur wegen ihrer Zugehörigkeit zu diesem Beruf geschehen ist mit dem Zwecke, dem Bergbau geeignete Arbeitskräfte zu erhalten und dem in mancher Beziehung schlechter gestellten Bergarbeiter eine Vergünstigung zu gewähren. Fällt die Voraussetzung für diese Vergünstigung, nämlich Zugehörigkeit des Wohnungsinhabers zum Bergbau, fort, so kann auch die Vergünstigung nicht mehr aufrechterhalten werden. Im übrigen bietet die paritätische Beteiligung von Arbeitgebern und Arbeitnehmern an den Treuhandstellen hinreichend Gewähr dafür, daß bei der Anwendung dieser Rechtslage keine Willkür und keine sozialpolitisch untragbaren Fehlgriffe vorkommen.

Die Rechtsgültigkeit der „Bestimmungen“ und der Beschlüsse und Bekanntmachungen des Reichskohlenverbandes und des Reichskohlenrates ist aus den Ausführungsbestimmungen vom 21. August 1919 zum Kohlenwirtschaftsgesetz vom 23. März 1919 zu folgern. Die Bestimmungen vom 21. Januar 1920 sind dadurch zu Grundsätzen und Richtlinien im Sinne der §§ 47 und 49 der Ausführungsbestimmungen vom 21. August 1919 geworden, daß sie in den Beschlüssen und Bekanntmachungen des Reichskohlenverbandes und des Reichskohlenrates erwähnt und als Unterlage für die Verwendung der aufkommenden Beiträge anerkannt wurden. Diese Annahme ist jedoch angreifbar. Bei dem Beschluß vom 30. Dezember 1919 lagen die Bestimmungen noch nicht vor. Es kann auch zweifelhaft sein, ob der Reichskohlenverband in der Lage gewesen wäre, selbst derartige Bestimmungen zu erlassen. Das Kohlenwirtschaftsgesetz spricht ihm eine solche Befugnis noch nicht zu. Die Ausführungsbestimmungen ergeben ebenfalls kaum eine Zuständigkeit dafür. Sie weisen dem Reichskohlenverband im § 57 lediglich die Überwachung der Durchführung der allgemeinen Richtlinien des Reichskohlenrates zu. Er könnte allerdings Ausführungsbestimmungen dazu erlassen. Am 30. Dez. 1919 lagen aber solche allgemeinen Richtlinien des Reichskohlenrates über den Bergmannswohnungsbau noch nicht vor. Andererseits wird dem Reichskohlenrat durch ein Reichsgerichtsurteil vom 12. März 1923 die Befugnis zum Erlasse seiner Bekanntmachung vom 31. März 1921 abgesprochen. Es muß daher mit der Möglichkeit gerechnet werden, daß nicht nur die Rechtsgültigkeit der Beschlüsse und Bekanntmachungen des Reichskohlenverbandes und des Reichskohlenrates, sondern auch der Bestimmungen vom 21. Januar 1920 angezweifelt wird. Dieser Unsicherheit soll durch ein Gesetz abgeholfen werden, das demnächst den Reichstag beschäftigen wird. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 75. Inhalt: Vom Schweizer Wohnungsbau — Der Bergmannswohnungsbau —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für die Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48