

Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbüderung der Baukostenübersteuerung.

Der Minister für Volkswohlfahrt gibt in einem Erlaſſe — II, 13. 178 — vom 25. Februar 1921 an die Regierungspräsidenten Erläuterungen zu den Ausführungsbestimmungen zu dem Gesetz vom 14. Januar 1921 betr. die Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbüderung der Baukostenübersteuerung. Unter Fortfall der einleitenden Worte lautet der Erlaß:

Bei der Verteilung des Betrages von 400 Millionen Mark auf die Regierungsbezirke und größeren Städte unter Zugrundelegung eines objektiven Maßstabes habe ich versucht, den besonderen Bedürfnissen und Verhältnissen der einzelnen Regierungsbezirke und größeren Städte insbesondere derjenigen, die durch die Last der Besatzung oder infolge Einströmens der Bevölkerung aus den abgetretenen Gebieten zu leiden haben, möglichst Rechnung zu tragen. Im Rahmen der mir zur Verfügung stehenden Mittel den an mich herangetretenen Wünschen und den ergangenen Bedarfsmeldungen, auch soweit sie als begründet anzuerkennen sind, zu genügen, ist jedoch nur in bescheidenem Umfange möglich. Die Anmeldungen belaufen sich insgesamt auf den Betrag von rund 2¼ Milliarden Mark. Darunter ist allerdings eine große Zahl von Anmeldungen enthalten, die ohne weiteres erkennen lassen, daß sie den Bedarf, der in diesem Jahre befriedigt werden kann, bei weitem übersteigen. Wenn z. B. von einem mitten in Preußen gelegenen Bezirke allein ein Betrag von 247 Millionen Mark, von anderen 100—200 Millionen Mark, von einzelnen Städten 100 Millionen Mark und darüber als notwendig bezeichnet werden, so lassen solche Angaben jede Rücksicht auf die Finanzlage des Staates und eine Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vermischen.

Gemäß Nr. 25 der Ausführungsbestimmungen ermächtigte ich Ew. Hochwohlgeborenen Beihilfebescheide zu erteilen, ausgenommen für die in der Anlage I aufgeführten Städte und die gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Sitz Berlin, denen ich Rahmenbescheide von hier aus geben werde. Im übrigen überlasse ich Ihnen die Erteilung von Rahmenbescheiden nach Nr. 32 der Ausführungsbestimmungen, insbesondere auch an gemeinnützige Siedlungs-Unternehmungen. Diejenigen gemeinnützigen Siedlungs-Unternehmungen, die hierfür ohne weiteres in Frage kommen, sind in der Anlage 2 benannt. Diese können auf Antrag auch gemäß Nr. 24 der Ausführungsbestimmungen zu Trägern des Verfahrens gemacht werden. Sollten Ew. Hochwohlgeborenen beabsichtigen, außerdem noch andere gemeinnützige Siedlungs-Unternehmungen zu Trägern des Verfahrens zu machen, so ersuche ich zuvor um Bericht.

Bei der Verteilung der Landesdarlehen auf den dortigen Bezirk ersuche ich folgendes zu beachten:

Landesdarlehen können nicht nur für Wohn-, sondern auch für Wirtschaftsgebäude gegeben werden. In dieser Beziehung gehen die Ausführungsbestimmungen über die Bestimmungen des Reichsrats vom 10. Januar 1920, denen sie sich sonst im allgemeinen anschließen, hinaus. Die übrigen Abweichungen werden sich bei einer Vergleichung der beiden Bestimmungen unschwer feststellen lassen. Aus den dem Herrn Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten bisher für die Unterstützung von Wirtschaftsgebäuden zur Verfügung stehenden Mitteln — Kap. 29 Tit. 4 des Haushalts der landwirtschaftlichen Verwaltung — werden Darlehen nicht mehr bewilligt.

Die Landesdarlehen sollten in erster Linie für solche Bauvorhaben bewilligt werden, die nicht nur bestimmt und geeignet sind, Wohnraum zu schaffen, sondern die dem Bauherrn gleichzeitig ermöglichen, durch Arbeit im eigenen oder fremden Betriebe wirtschaftliche Werte zu erzeugen. Dementsprechend darf für die Bewilligung von Landesdarlehen nicht allein der Umstand ausschlaggebend sein, daß in einer Gemeinde Wohnmangel herrscht, sondern es muß gleichzeitig in Rücksicht gezogen werden, ob in der Gemeinde Arbeitsgelegenheit vorhanden ist, und ob infolge Arbeitsmangels Betriebe still liegen oder nicht in vollem Umfange ausgenutzt werden. Der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die der Krieg und der Friedensvertrag hervorgerufen hat, und die eine Überleitung der in den Städten vorhandenen, zum Teil erwerbslosen Bevölkerung in Ortschaften mit Arbeitsgelegenheit, insbesondere auf das Land, notwendig macht, muß bei der Bewilligung der Landesdarlehen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde sind in erster Linie länd-

liche Siedlungen, denen genügend Garten- oder Ackerland zur Erzeugung von Nahrungsmitteln für die eigene Familie oder darüber hinaus auch zum Verkauf beigegeben ist, mit Landesdarlehen zu unterstützen. Von dem für den dortigen Bezirk bestimmten Betrage sind mindestens . . . Mark für Ansiedlung und Wohnungserstellung in Ortschaften mit ländlichem Charakter entweder jetzt schon zu verwenden oder doch bis zu weiterer Bestimmung vorzubehalten unter vorzugsweiser Berücksichtigung der rein landwirtschaftlichen Siedlungen. Die von gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen mit Rahmenbescheid geförderten ländlichen Bauvorhaben können dabei in Anrechnung gebracht werden. Wenn Ew. Hochwohlgeborenen es für erforderlich halten, den für ländliche Ortschaften bestimmten Teilbetrag des örtlichen Fonds auch für andere Gemeinden in Anspruch zu nehmen, ersuche ich um Bericht unter Angabe der Gründe.

Bei der Geringfügigkeit der Mittel ist ferner erforderlich, vor den größeren und kostspieligeren die in einfachen bescheidenen Ausmaßen gehaltenen Bauvorhaben zu bevorzugen, besonders dann, wenn sie im Wege der Selbsthilfe mit kohlesparenden Baustoffen hergestellt werden sollen.

Großes Gewicht lege ich darauf, daß vor Bewilligung des Landesdarlehens die gesamte Finanzierung des Bauvorhabens völlig klar- und sichergestellt wird. Zu diesem Zweck ist der Bauherr zu veranlassen, die erforderlichen Nachweise für die Deckung der rentierlichen und der durch das Landesdarlehen nicht gedeckten unrentierlichen Baukosten (Hypothekenschuldschein, Verpflichtungserklärungen der Gemeinden, Arbeitgeber und dergleichen) vorzulegen. Dann ist zu prüfen, ob er die ihm durch das Bauvorhaben erwachsenden dauernden Lasten zu tragen in der Lage ist. Auch von Bauverträgen ist der Nachweis zu verlangen, daß ihnen genügend Mittel zur Durchführung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen, und daß sie nicht durch früher begonnene, aber noch nicht vollbezahlte Baunternehmungen übermäßig belastet sind. Gerade bei ihnen eine in jeder Beziehung strenge Prüfung eintreten zu lassen, ist im Interesse einer Gesundung des Baugewerkschaftswesens, die ich wegen der großen Verdienste der Baugewerkschaften um die Unterbringung und Selbstaufmachung der Bevölkerung für dringend erforderlich halte, geboten. Ob und wann Sie nach vorstehenden Richtlinien im Einzelfalle den Nachweis genügender Finanzierung als erbracht ansehen wollen, überlasse ich Ihrem pflichtmäßigen Ermessen. Die Bauherren sind möglichst schon bei der Antragstellung durch den Träger des Verfahrens, mindestens aber nach Nr. 1 der Ausführungsbestimmungen in dem Beihilfebescheide darüber aufzuklären, daß die Finanzlage des Staates nicht gestattet, die gesamte Übersteuerung zu tragen und durch die Beihilfen die Durchführung eines Bauvorhabens sicherzustellen, und daß die Landesdarlehen keinesfalls und insbesondere nicht bei einer Steigerung der Baukosten erhöht werden können. Gerade dieser Umstand zwingt zu einer vorherigen gründlichen Prüfung der Finanzierung, um zu vermeiden, daß nicht ungenügend finanzierte Bauvorhaben infolge der Gewährung eines Landesdarlehens in Angriff genommen werden, die dann später halberlig liegen bleiben und den Bauherrn der Gefahr aussetzen, das von ihm selbst aufgewandte Kapital zu verlieren.

Die Erfahrung hat gelehrt, daß es trotz anzuerkennenden besten Willens der damit beauftragten Stellen bisher nicht immer möglich gewesen ist, den für die Bewilligung von Darlehen überwiesenen Betrag planmäßig zu verteilen. Vielfach sind ohne Versehen der entscheidenden Behörden weniger notwendige und weniger gute Bauvorhaben vor dringlicheren und besseren mit Beihilfen bedacht worden. Dem muß in Zukunft nach Möglichkeit vorgebeugt werden. Um Ihnen die Feststellung des Wohnbedarfes und eine planmäßige Verteilung des überwiesenen Betrages zu erleichtern, bestimme ich deshalb, daß Ew. Hochwohlgeborenen zu der ersten großen Verteilung des für den dortigen Bezirk überwiesenen Gesamtbetrages einen Siedlungsbeitrag zwecks beratender Mitwirkung zuzuziehen haben, zu dem sie je einen Vertreter des Landeskulturamtes, der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft, der provinziellen ländlichen Siedlungsgesellschaft, der größeren Städte (das sind solche ohne Rahmenbescheid, und zwar je nach den besonderen Verhältnissen des dortigen Bezirks etwa mit einer Mindesteinwohnerzahl von 10 000

oder 20 000 oder älter kreisfreien Städte) und der Kreise, denen jedoch der Vorschlag geeigneter Persönlichkeit zu überlassen ist, zusammen also 5 Vertreter, berufen wollen. Den Berufenen ist die Beteiligung arheinzustellen, da Kosten der Staatskasse aus der Beteiligung nicht erwachsen dürfen. Wenn für den dortigen Bezirk die provinziellen Gesellschaften nach dem Grade ihrer Interessen nicht in Frage kommen sollten, so sehe ich einen Bericht darüber, welche im Siedlungswesen erfahrene und mit den Wohnungsverhältnissen des dortigen Bezirks vertraute Persönlichkeit Sie in den Siedlungsbeirat berufen haben, entgegen. Ich ersuche, die Zahl der Mitglieder des Siedlungsbeirats ohne meine Zustimmung nicht über 5 zu erhöhen, um die Arbeitsfähigkeit des Ausschusses nicht zu beeinträchtigen. Die Entscheidung darüber, welche Bauvorhaben mit Landesdarlehen unterstützt werden sollen, steht jedoch nach wie vor Ew. Hochwohlgebornen allein zu.

Im übrigen steht es in Ihrem Ermessen, ob und inwieweit Sie dem Siedlungsbeirat Gelegenheit zur Mitwirkung bei späteren Bewilligungen von Landesdarlehen geben und ihn schon jetzt mit anderen Aufgaben betrauen, insbesondere auch zur Hilfe bei der Aufklärung der Öffentlichkeit über die Gewährung von Landesdarlehen und die daran geknüpften Bedingungen heranziehen wollen. Nähere Weisungen über die Aufgaben, mit denen der Siedlungsbeirat sonst noch betraut werden kann, werde ich in einem besonderen Erlasse geben.

Zusatz für den Herrn Oberpräsidenten der Provinz Brandenburg und von Berlin, und den Herrn Präsidenten des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen:

Mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse Ihres Bezirks wird Ihnen die Zusammensetzung des Siedlungsbeirates überlassen.

Die Aufklärung der Öffentlichkeit über die Errichtung von Bauten mit staatlicher Unterstützung ist bislang durchaus unzureichend geblieben, was daran zu erkennen ist, daß von Baulustigen teils übertriebene, unumgänglich zu befriedigende Forderungen an den Staat gestellt werden, teils eine übergroße Besorgnis vor den an die Bewilligung der Darlehen geknüpften Bedingungen besteht, die z. B. viele ländliche Grundbesitzer von der Errichtung von Landarbeiterwohnungen mit staatlichen Beihilfen abgehalten hat. Da gerade letzteres in hohem Maße bedauerlich ist, so ersuche ich Sie, sich der Aufklärung dieser Kreise besonders anzunehmen. Vor allem besteht Unklarheit über die Bedeutung der Forderung, daß der Mietvertrag nicht in rechtliche Abhängigkeit vom Arbeitsvertrag gebracht werden darf. Ich habe den Eindruck gewonnen, daß wesentlich mehr Landarbeiter-

wohnungen gebaut werden würden, wenn den Beteiligten jeder Zweifel darüber benommen würde, daß diese Bestimmung nur bedeutet, daß die Kündigung des Arbeitsvertrages nicht zugleich die Kündigung der Wohnung des Landarbeiters in sich schließen darf, sondern daß neben der Kündigung des Arbeitsvertrages noch eine besondere Kündigung des Mietvertrages erforderlich, aber gegebenenfalls mit Zustimmung des Mieteinigungsamtes auch zulässig ist. Die Aufklärung hat sich ferner darauf zu erstrecken, daß die Wohnunssämter Wohnungen, die zur Unterbringung von Angestellten und Arbeitern eines bestimmten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebes errichtet oder ausdrücklich bestimmt sind (Werkwohnungen), nur zur Unterbringung von Arbeitern und Angestellten desselben Betriebes in Anspruch nehmen dürfen. Ich ersuche, die Landräte damit zu beauftragen, die Guts- und Gemeindevorsteher in geeigneter Weise über Zweck und Bedeutung dieser und anderer Bestimmungen zu unterrichten, damit sie ihrerseits den Gemeindeangehörigen die erforderlichen Aufschlüsse geben können. Auch die Kreisblätter und andere Zeitungen sind zur Aufklärung heranzuziehen. Im übrigen ist eine Aufklärung der Öffentlichkeit auch darüber geboten, daß Bauten ohne Zuschüsse schon jetzt erhebliche Vorteile genießen, die viele Baulustige zum Bau veranlassen können. Nach meinem Erlaß vom 2. November 1920, betreffend Anwendung der Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918 auf Neubauten — II. 6. 5774 — unterliegen Neubauten den auf Grund der Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918 erlassenen Anordnungen nicht und sind demgemäß von der Beschlagnahme und Zwangseinquartierung frei. Auch die Anordnung über die Festsetzung von Höchstmieten vom 9. Dezember 1918 findet auf die nach dem 1. Januar 1917 fertiggestellten Neubauten keine Anwendung. Ferner soll erstrebt werden, sie nach Möglichkeit auch von öffentlichen Abgaben frei zu halten, wie dies bereits in dem Entwurf eines Reichsgesetzes, betreffend die Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues vorgesehen ist.

Im übrigen werden vielfach, soweit Zweifel über die Auslegung der Ausführungsbestimmungen und die Verwendung der Landesdarlehen bestehen sollten, die Erlasse zu den Reichsratsbestimmungen vom 10. Januar 1920 über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln zur Schaffung neuer Wohnungen sinngemäß anzuwenden sein.

Gegen weitere Verwendung der für die Anträge auf Bewilligung von Reichsdarlehen bestimmten Fragebogen ist nichts einzuwenden.

In Vertretung:

Scheidt.

Ausführungsbestimmung zu dem Gesetz vom 14. Januar 1921 betreffend die Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbürdung der Baukostenübertreibung.*

Auf Grund des § 3 des Gesetzes betreffend die Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbürdung der Baukostenübertreibung vom 14. Januar 1921 bestimmen die unterzeichneten Minister das Folgende:

I. Allgemeines.

1. Zur Bekämpfung der Wohnungsnot sowie zur Förderung des Siedlungswesens können nach Maßgabe dieser Bestimmungen bedingt rückzahlbare, zunächst unverzinsliche Darlehen als Beihilfe zu den Kosten der Herstellung neuer Wohnungen gewährt werden. (Landesdarlehen.)

Vor der Gewährung eines Landesdarlehens ist zu prüfen, ob der rentierliche Wert des Hauses, insbesondere die Mieten, in angemessener Höhe festgesetzt sind. Bei Miethäusern müssen die Baukosten, soweit irgend möglich, durch die Mieteinnahmen verzinst werden. Eine Mietssteigerung gegenüber den bisher in alten Häusern üblichen Mieten wird deshalb stets erforderlich sein. Eine Ertragsberechnung ist dem Antrage beizufügen.

Der Bankier hat vor der Bewilligung des Landesdarlehens nachzuweisen, daß er allein oder mit rechtsverbindlich gesicherter

Unterstützung dritter Personen in der Lage ist, die durch das Landes- und Gemeindedarlehen (vgl. Nr. 5) nicht gedeckten Baukosten zu tragen. Er ist darauf aufmerksam zu machen, daß mit einer Erhöhung des Landesdarlehens nicht gerechnet werden kann. Dies ist in den Bescheid anzunehmen. Personen oder Bauvereinigungen, deren finanzielle Leistungsfähigkeit zu begründeten Zweifeln Anlaß gibt, ist ein Landesdarlehen nicht zu bewilligen.

Für Behelfs- und Notwohnungen werden Landesdarlehen nicht gewährt.

Behelfswohnungen im Sinne dieser Bestimmungen sind Wohnungen in Baulen, die nach Art ihres technischen Aufbaues voraussichtlich einen Bestand von weniger als etwa 30 Jahren haben; Notwohnungen sind Wohnungen, die durch Ausbau oder Umbau vorhandener Baulichkeiten vorübergehend zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden und den baupolizeilichen Bestimmungen nicht genügen.

Hiernach sind unter Behelfs- und Notwohnungen im Sinne dieser Bestimmung nicht zu verstehen:

- solche Bauten aus Holz oder Fachwerk oder Ersatzbaustoffen
- solche Wohnungen, die durch den Ausbau vorhandener Räume (Läden und dergleichen) oder den Einbau in vorhandene Häuser gewonnen werden,

* Die vorgeschriebenen Fragebogen, sowie die Ausführungsbestimmungen als Sonderdruck sind durch den Verlag dieser Zeitschrift zu beziehen.

die (a und b) eine Bestandsdauer von mindestens 50 Jahren haben und den bestehenden baupolizeilichen Bestimmungen genügen.

2. Die Gewährung von Landesdarlehen ist planmäßig auf die Zahl der Bauvorhaben zu beschränken, die nach Maßgabe der verfügbaren Baustoffe im laufenden Baujahr voraussichtlich errichtet werden können, damit nicht die Nachfrage nach Baustoffen die Liefermöglichkeit übersteigt und dadurch eine Preissteigerung hervorgerufen wird.

3. Die Landesdarlehen werden gewährt für Wohnungen, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die niedrigsten Anforderungen nicht überschreiten. Die nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftliche Bauweise ist zu fordern.

Bei den Aufschleifungsarbeiten sind sparsamste Straßenerführung, Straßenquerschnitte und Straßenbefestigung zu fordern. Selbst bei Fortführung bestehender Straßen wird häufig eine Vereinfachung einer zu aufwendigen Straßenart unerlässlich sein.

Mit Rücksicht auf den Mangel an Kohlen sind solche Bauweisen zu bevorzugen, bei denen Anwendung sowohl beim Aufbau wie bei der Benutzung des Bauwerks Kohlen erspart werden. Wo die Bauten mit erprobten Ersatzstoffen (z. B. Lehm) herstellbar sind, kann die Gewährung des Landesdarlehens von der Verwendung solcher Baustoffe abhängig gemacht werden. Scheunen sind grundsätzlich aus verbrettertem Holzfachwerk ohne Ausmauerung herzustellen. Falls zwingende Gründe eine andere Bauart erfordern, ist dies zu begründen.

Soweit irgend zugänglich, ist auf die Typisierung der Einzelteile Bedacht zu nehmen; es wird auf die Normen des Normenausschusses der Deutschen Industrie (Geschäftsstelle Berlin NW 7, Sommerstraße 4a) hingewiesen.

In erster Linie sollen Flachbauten mit hinreichendem Gartenlande (mindestens 200 Quadratmeter) berücksichtigt werden, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser nur innerhalb der Städte oder der Landgemeinden mit städtischer Entwicklung.

Als Flachbauten gelten Häuser mit ein oder zwei Wohngeschossen.

Als zweigeschossig gelten Einfamilienhäuser und andere Bauten, die in zwei Vollgeschossen selbständige Wohnungen enthalten, auch wenn einzelne Zuhörerräume im Dach- oder Sockelgeschosß untergebracht sind. Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem als selbständige Wohnung ausgebauten Dachgeschosse gelten als dreigeschossige Bauten. Im allgemeinen sind zwei Vollgeschosse mit schlichtem Dach ein Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschosse vorzuziehen. Bauten mit mehr als drei Geschossen dürfen nur mit Zustimmung des Ministers für Volkswohlfahrt mit Landesdarlehen unterstützt werden, jedoch nur dann, wenn sie zur Ausfüllung von Bauflecken dienen.

4. Für Wohnungen, die Arbeitgeber sich für ihre Arbeiter und Angestellten errichten (Werkwohnungen), werden Landesdarlehen nicht gewährt.

Als Werkwohnungen gelten insbesondere solche Wohnungen, die von Arbeitgebern auf eigenem Gelände errichtet werden und in ihrem Eigentum verbleiben. Zu Wohnungen, die landwirtschaftliche Arbeitgeber sich für die in ihrem landwirtschaftlichen Betriebe Beschäftigten errichten (landwirtschaftliche Werkwohnungen) können Landesdarlehen gewährt werden, wenn der Mietvertrag in keine rechtliche Abhängigkeit vom Arbeitsvertrag gebracht wird, insbesondere wenn die Kündigung des Arbeitsvertrages nicht ohne weitere besondere Kündigung auch die Kündigung des Mietvertrages in sich schließt.

Nicht als Werkwohnungen gelten Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, die von Arbeitgebern und Arbeitnehmern — aus verschiedenen Unternehmungen und unter Hinzuziehung Nichtwerkangehöriger oder der Gemeinde — gebildet werden. Die Gewährung von Landesdarlehen an solche Bauvereinigungen ist jedoch davon abhängig zu machen, daß die Werke, denen die Wohnungen nach ihrer Lage in erster Linie zugute kommen, sich nach Nr. 12 der Bestimmungen an der Aufbringung des unrentierlichen Teiles der Herstellungskosten der Wohnungen angemessen beteiligen.

5. Ein Landesdarlehen wird nur gewährt, wenn die Gemeinden (Gemeindeverbände) sich an der Aufbringung des unrentierlichen Teiles der Baukosten nach Maßgabe dieser Bestimmungen beteiligen (Gemeindedarlehen) und sich verpflichten, ihren Anteil an

der Beihilfeyypothek (Nr. 13) ohne Zustimmung des Ministers für Volkswohlfahrt nicht abzutreten oder zu verpfänden.

Bei landwirtschaftlichen Werkwohnungen kann von einer Beteiligung der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) abgesehen werden.

II. Gewährung und Berechnung der Darlehen.

6. Die Höhe des Landesdarlehens wird ermittelt durch Vielfachigkeit der Quadratmeterzahl der Wohn- und Stallfläche mit den Einheitsätzen nach Nr. 8. Es soll den Unterschied zwischen den Herstellungskosten und dem Dauerwert der Gebäude nicht übersteigen.

7. Wohnflächen werden bis zu 70 Quadratmeter und ausnahmsweise, jedoch höchstens bis zum 10. Teile der Gesamtzahl der Wohnungen und nur zwecks Schaffung von Wohnungen für kinderreiche Familien bis zu 80 Quadratmeter der Berechnung zugrunde gelegt. Als Wohnfläche gilt die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung abzüglich der Wandstärken, einschließlich der Grundfläche ausgebauter Dachräume. Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Grundfläche des Treppenhauses, bei Einfamilienhäusern die Grundfläche der Treppen nicht in Ansatz zu bringen, und zwar auch dann nicht, wenn die Treppe in die Küche usw. eingebaut ist.

Ausgabte Dachgeschosßräume und Wohnräume in Untergeschossen sind den Wohnungen, zu denen sie gehören, zuzurechnen. Daher ist bei Mehrfamilienhäusern genau anzugeben, zu welchen Wohnungen derartige Räume gehören, und danach die Wohnfläche jeder einzelnen Wohnung zu bestimmen.

Ledigenheime und dergleichen, soweit sie zu eigentlichen Wohnzwecken bestimmt sind, können durch Landesdarlehen unterstützt werden; jedoch soll die für eine Person bestimmte Wohnfläche einschließlich aller Nebenräume die Größe von 25 Quadratmetern im allgemeinen nicht übersteigen.

Innerhalb der für eine Wohnung zulässigen Höchstgrenzen können auch kleine Kaffläden, Handwerkerstuben und Werkstätten berücksichtigt werden, wenn die Herstellung durch den Gesamtplan einer größeren Siedlung bedingt ist oder wenn es sich um Ansiedlung Kriegsbeschädigter handelt, die auf Heimarbeit angewiesen sind. Bei städtischen Wohnungen sollen nur kleine Viehställe mit einer Nutzfläche von höchstens 10 Quadratmetern für den Bedarf des eigenen Haushalts berücksichtigt werden. Bei rein ländlichen Wohnorten sollen für Ställe und sonstige Wirtschaftsgebäude im allgemeinen höchstens 40 Quadratmeter in Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus kann ein Landesdarlehen nur für Siedlerstellen bewilligt werden, wenn diese ganz oder hauptsächlich ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschaftet werden können. Es kommen hierfür daher in der Regel nur Stellen mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von $\frac{1}{2}$ bis 15 Hektar in Frage.

Bei solchen kann für Wirtschaftsgebäude auch ein Landesdarlehen bewilligt werden, wenn für die neue Stelle ein bereits vorhandenes Wohnhaus Verwendung findet oder wenn von der Herstellung eines neuen Wohnhauses Abstand genommen und nur eine Notwohnung eingerichtet wird. Als den Bedürfnissen genügend sind im Höchstfalle 130 Quadratmeter bebauete Stallgrundfläche und 150 Quadratmeter bebauete Scheunengrundfläche anzusehen.

Stallgänge, Futterplätze, und dergleichen sind möglichst einzuschränken.

8. Der der Berechnung des Landesdarlehens zugrunde zu legende Einheitsatz für das Quadratmeter darf in ländlichen Gemeinden und kleineren Städten mit vorwiegend ländlichem Charakter in ein- und zweigeschossigen Wohnhaus den Betrag von 165 Mark, in den übrigen Gemeinden den Betrag von 180 Mark, im drei- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus den Betrag von 150 bzw. 165 Mark, bei Ställen 75 Mark, bei Scheunen 30 Mark und bei Bauten niedersächsischer Art 60 Mark für ein Quadratmeter Nutzfläche im allgemeinen nicht übersteigen. Wenn es nach Lage des Falles gerechtfertigt ist, kann das Landesdarlehen auch auf eine niedrigere Summe als die nach dem regelmäßigen Einheitsätze errechnete festgesetzt, in besonders begründeten Fällen jedoch auch bis höchstens auf das Doppelte erhöht werden.

In allen Fällen muß vermieden werden, daß die für hohe Herstellungskosten angenommenen Höchstdarlehensätze ohne weiteres auf Orte mit niedrigeren Baukosten übertragen werden.

Auch innerhalb einer Gemeinde können je nach der Art des Bauvorhabens die Einheitssätze für das Quadratmeter verschieden bestimmt werden. Selbst innerhalb eines Baues können für Dachgeschöbräume niedrigere Einheitssätze für das Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden.

Für Wohnungen kleinsten Grundrisses empfiehlt es sich, einen verhältnismäßig höheren Einheitssatz für das Quadratmeter Wohnfläche zu gewähren als bei größeren Wohnungen, da die Baukosten bei diesen Kleinstwohnungen verhältnismäßig hoch sind.

Für Bauten aus Holz, Fachwerk oder Erbsatzbaustoffen ist der Einheitssatz für das Quadratmeter im allgemeinen niedriger zu bemessen, als für entsprechende massive Bauten, insbesondere, wenn Keller- und Dachräume fehlen. Bei Wohnungen, die durch Ausnutzung vorhandener Bauten gewonnen werden, ist der Einheitssatz in der Weise zu bemessen, daß sich das Landesdarlehen zu den tatsächlichen Aufwendungen etwa verhält, wie das Landesdarlehen für Neubauten am Orte zu den Gesamtbaukosten eines Neubaus. Kosten für Anmietung der Räume oder für spätere Wiederherstellung des alten Zustandes dürfen nicht angesetzt werden.

Sind Ställe in der Erdgeschosfläche des Wohnhauses eingebaut oder als Sockelgeschos unter das Haus gelegt, so dürfen für diese Stallflächen nur die Einheitssätze für Ställe in Rechnung gestellt werden.

Futterböden und dergleichen über der Stallgrundfläche dürfen nicht besonders in Ansatz gebracht werden. Ferner bleiben Wasser- und Geräteschuppen und ähnliche Räume sowie Nebenanlagen (Dungstätten, Jauchegraben, Brunnen, Umwehrung, Traupflaster usw.) für das Landesdarlehen außer Betracht.

9. Den Gemeinden (Gemeindeverbänden) bleibt es überlassen, die Höhe ihres Darlehens zu bestimmen. Dieses muß jedoch mindestens ein Drittel des Landesdarlehens betragen.

Das Gemeindedarlehen soll so bemessen sein, daß es zusammen mit den vom Bauherrn aufzubringenden Kosten und dem Landesdarlehen die Finanzierung des Bauvorhabens ermöglicht.

Es ist unzulässig, daß auf das Gemeindedarlehen Leistungen oder Lieferungen der Gemeinde anerkannt werden. Auch die Verpflichtungen des Bauherrn gegenüber der Gemeinde hinsichtlich Anliegerleistungen usw. dürfen nicht gegen das von der Gemeinde zu gewährende Darlehen aufgerechnet werden. Das Gemeindedarlehen ist als Hypothekendarlehen nach Nr. 13 der Bestimmungen einzutragen.

10. Bei Wohnungsneubauten auf dem Lande (in ländlichen Gemeinden und kleineren Städten mit vorwiegend ländlichem Charakter) kann auf das Gemeindedarlehen bis zur Hälfte verzichtet werden. In diesen Fällen kann das Landesdarlehen erhöht werden; ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Werkwohnungen. Das Landesdarlehen braucht nicht nun denn, von der Gemeinde nicht übernommenen Anteil erhöht zu werden.

11. Hängt der Wohnungsbedarf auf dem Lande mit dem Zuzug Nichtortsangehöriger zusammen, so kann auf Antrag des Trägers des Verfahrens (vgl. Nr. 24) mit Zustimmung des Ministers für Volkswohlfahrt auf das Gemeindedarlehen in vollem Umfang verzichtet und das Landesdarlehen gleichfalls erhöht werden.

Die Regierungspräsidenten werden ermächtigt, bei Siedlungen, die im Rentengutsverfahren errichtet werden, und die die Ansiedlung Nichtortsangehöriger, insbesondere Umsiedlung städtischer Bevölkerung auf das Land bezwecken, auf Antrag des Trägers des Verfahrens auch ohne Zustimmung des Ministers für Volkswohlfahrt auf das Gemeindedarlehen in vollem Umfang zu verzichten und das Landesdarlehen zu erhöhen.

12. Bei Wohnungen, die nach ihrer Lage in erster Reihe Arbeitern und Angestellten bestimmter Arbeitgeber zugute kommen, kann die Bewilligung eines Landesdarlehens davon abhängig gemacht werden, daß die Arbeitgeber sich an der Anbringung des unrentlichen Teils der Herstellungskosten der Wohnungen angemessen beteiligen.

13. In der Höhe der Summe des Landes- und Gemeindedarlehens (Beihilfedarlehens) ist an dem Baugrundstück eine Hypothek zu bestellen (Beihilfepfand). Dieser Hypothek dürfen im Range nur Belastungen in Höhe des Unterschiedes der Gesamterstellungskosten und des Beihilfedarlehens vorangehen.

Bei Siedlungen, die im Rentengutsverfahren errichtet werden, dürfen die Beihilfepfand folgende grundsätzliche Eintragungen im Range vorangehen:

- a) die Auerbenguteisenschaft (§ 3 des Gesetzes betreffend das Auerbengutrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896),
- b) die Rentenbankrente,
- c) die Baudarlehensrente,
- d) die Restrente oder Resthypothek.
- e) das Vor- und Wiederkaufsrecht (Artikel 29 des Preussischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20. September 1899),
- f) bei Kriegeschädigten eine Sicherungshypothek für den Reichsmilitärfiskus.

Werden neue Wohnungen in vorhandenen Gebäuden durch Einbauten oder Umbauten hergestellt, so kann der Regierungspräsident auf die Eintragung einer Beihilfepfand verzichten, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Beihilfedarlehen auch ohne Beihilfepfand sichergestellt ist.

Bei Grundstücken des Reiches, des Staates, der Gemeinden und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften ist von Eintragung einer Beihilfepfand abzusehen.

14. Für jeden mit Landesdarlehen unterstützten Neubau stellt die Gemeinde (der Gemeindeverband) nach Fertigstellung die Gesamterstellungskosten fest und setzt ferner bei Mietwohnungen die Miethöhe, bei Eigenwohnungen den Mietwert fest. Hat sich die Gemeinde (der Gemeindeverband) an dem Beihilfedarlehen nicht mindestens mit einem Drittel des Landesdarlehens beteiligt, so bedarf die Feststellung der Herstellungskosten und die Festsetzung der Miethöhe und des Mietwertes der Zustimmung der den Beihilfeschied erteilenden Behörde.

Der Minister für Volkswohlfahrt kann statt der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) andere Stellen mit der Feststellung der Gesamterstellungskosten und der Festsetzung der Miethöhe oder des Mietwertes beauftragen.

Die Gesamterstellungskosten umfassen die Grunderwerbskosten oder den kapitalisierten Erbbauzins, die Baukosten und die Anliegerleistungen. Bei Bauten, die wesentlich mit Hilfe des Bauherrn oder seiner Familienangehörigen gebaut worden sind (Selbsthilfe), ist der hierdurch ersparte Betrag der Gesamterstellungskosten hinzuzurechnen.

Bei ihrer Prüfung darf nur der unerläßlich notwendige Aufwand eingesetzt werden. Bei Baustoffen, für die Richtpreise festgesetzt sind, dürfen höchstens diese in Ansatz kommen. Bei Bauten für die Holz zu Vorzugspreisen aus staatlichen Forsten geliefert ist, ist die hierdurch entstandene Kosteneinschränkung zu berücksichtigen.

Abschließungskosten, die mit der einzelnen Wohnstätte nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehen, dürfen als wertsteigernd für das Grundstück nicht berücksichtigt werden.

Gegen die Festsetzung durch die Gemeinde (den Gemeindeverband) oder die vom Minister für Volkswohlfahrt damit beauftragte Stelle ist innerhalb zwei Wochen Beschwerde bei der Behörde zulässig, die der Bescheid erteilt hat.

Bei Rentengutsbildungen, die von den gemeinnützigen provinziellen Siedlungsgesellschaften durchgeführt werden, stellt die Gemeinde (der Gemeindeverband) im Einvernehmen mit ihnen und bei Rentengutsbildungen, die unter Vermittlung und Aufsicht der Landeskulturbehörden errichtet werden, im Einvernehmen mit dem zuständigen Kulturamt nach Feststellung die Gesamterstellungskosten fest. Sie setzt ferner in gleicher Weise bei Mietwohnungen die Miethöhe, bei Eigenwohnungen den rentlichen Dauerwert fest.

Bei Feststellung der Gesamterstellungskosten, insbesondere der Grunderwerbskosten, ist der Wert der gärtnerisch oder landwirtschaftlich benutzten Fläche nicht zu berücksichtigen.

Gegen die Festsetzungen der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) gemäß Absatz 7 dieser Nummer ist innerhalb zwei Wochen die Beschwerde an den Regierungspräsidenten zulässig, der im Einvernehmen mit dem Präsidenten des Landeskulturamtes entscheidet.

15. Alle fünf Jahre, erstmalig nach fünf Jahren vom Tage der Festsetzung ab (Nr. 14) hat, soweit erforderlich und wenn nicht schon vorher dazu Anlaß ist, die Gemeinde oder die gemäß Nr. 14 mit der Festsetzung beauftragte Stelle die Miethöhe oder den Mietwert nach Lage des örtlichen Mietmarktes nachzuprüfen und, erforderlichenfalls neu festzusetzen. Auf das Festsetzungsverfahren finden die Bestimmungen der Nr. 14 sinngemäß Anwendung.

16. Übersteigt die Miete den gemäß Nr. 14 festgesetzten Betrag, so ist der Mehrbetrag zur Tilgung des Beihilfedarlehens zu verwenden, soweit er nicht zur Deckung erhöhter Lasten des Hauseigentümers oder zur angemessenen Verzinsung und Tilgung der vom Eigentümer für den Bau oder für Umbauten oder für sonstige dauernde Verbesserungen des Hauses nachweislich gemachten Aufwendungen benötigt wird.

17. Übersteigt bei einer Veräußerung des Hauses oder der Siedlerstelle der Kaufpreis den Unterschied zwischen Gesamterstellungskosten und dem Beihilfedarlehen, so ist der Mehrbetrag zur Tilgung des Beihilfedarlehens zu verwenden. Bei wiederholten Veräußerungen werden die bei früheren Veräußerungen zurückgezahlten Beträge angerechnet. Hat der Eigentümer nach Feststellung der Herstellungskosten Aufwendungen für Bauten, Umbauten oder sonstige dauernde Verbesserungen des Grundstücks gemacht, so ist ihr Betrag den Herstellungskosten zuzurechnen.

Bei ländlichen Anstellungen ist auch der etwa im Kaufpreis enthaltene Wert des landwirtschaftlichen Inventars, der vorhandenen Erntebestände u. dergl., sowie der Wert der von dem Siedler auf die Stelle gemachten, ihren Wert nachhaltig erhöhenden Aufwendungen für Bodenverbesserungen jeder Art, Anlage von Gartenkulturen und Obstbaumpflanzungen in Abzug zu bringen.

Vor jedem Verkauf eines mit Landesdarlehen unterstützten Neubaus soll der Hauseigentümer die Festsetzung der Miete oder des Miet- oder Verkaufspreises beantragen. Unterläßt er den Antrag, so kann die nach Nr. 14 zuständige Stelle diesen Wert auch nach Verkauf des Hauses festsetzen.

18. Bei der Gewährung des Landesdarlehens soll nach Möglichkeit ein Vor- oder Wiederverkaufsrecht zugunsten einer öffentlich-rechtlichen oder gemeinnützigen Stelle vereinbart werden, das möglichst grundbuchlich zu sichern ist.

Zur Verhinderung spekulativer Ausnutzung der mit Landesdarlehen unterstützten Neubauten können von den Gemeinden bei Gewährung des Gemeindedarlehens weitreichende Bedingungen gestellt werden, z. B. die Einräumung des Rechts, das Darlehen unbefristet für den Fall zu kündigen, daß beim Verkauf Sonderverträge zur Verdeckung des im Kaufvertrage angegebenen Kaufpreises abgeschlossen werden.

19. Das Beihilfedarlehen ist zur Rückzahlung fällig, wenn ohne Zustimmung der den Bescheid erteilenden Behörde oder der von ihr bestimmten Stelle

- das Grundstück einschließlic der darauf errichteten Neubauten zu anderen als den im Antrag bezeichneten Zwecken benutzt wird;
- nicht der vorgesehenen Anzahl von Familien Unterkunft gewährt wird und hierbei nicht kinderreiche Familien, Familien von Kriegsteilnehmern und Kriegsschädigten, sowie von im Kriege Gefallenen bei der Vermietung vorzugsweise berücksichtigt werden;
- eine Vergrößerung der Neubauten oder die Errichtung weiterer Baulichkeiten auf dem Grundstück vorgenommen wird;
- der Käufer nicht sämtliche Verpflichtungen aus dem Beihilfevertrage übernimmt.

Bei Landesdarlehen für landwirtschaftliche Werkwohnungen gilt als weitere Bedingung, daß das Darlehen zur Rückzahlung fällig ist, wenn der Mietvertrag in rechtliche Abhängigkeit vom Arbeitsvertrage gebracht wird.

Ist für eine Siedlerstelle von mehr als $\frac{1}{2}$ Hektar ein Landesdarlehen bewilligt worden, so ist dieses ferner zur Rückzahlung fällig, wenn der Eigentümer der Siedlerstelle das Grundstück nicht selbst bewirtschaftet.

Der Regierungspräsident kann bei Rentengütern in besonderen Fällen im Einvernehmen mit dem Präsidenten des Landeskulturamtes Ausnahmen zulassen.

20. Das Beihilfedarlehen kann jederzeit (auch in Teilzahlungen) zurückgezahlt werden.

21. An allen Rückzahlungen hat das Land nach dem Verhältnis seines Darlehens Anteil.

22. Zwanzig Jahre nach Gewährung des Beihilfedarlehens wird unter stängemäßer Anwendung der Bestimmungen unter Nr. 14 der Wert des Hauses und etwaiger Wirtschaftsgebäude endgültig festgestellt. Der Unterschied zwischen den Herstellungskosten (Nr. 14) und dem endgültig festgesetzten geringeren Wert

gilt als verlorener Baukostenzuschuß. Die Beihilfehypothek ist insoweit zu löschen. Der verlorene Baukostenzuschuß wird zunächst auf das Landesdarlehen angerechnet.

Sind nach Fertigstellung des Hauses und Festsetzung der Herstellungskosten bis zur endgültigen Abrechnung des Landesdarlehens bauliche Verbesserungen größeren Umfangs an dem Bau vorgenommen worden, so kann der zuzurechnende Betrag den Herstellungskosten nach Maßgabe der Nr. 14 unter entsprechender Berücksichtigung der dadurch erzielten Mehrmiete zugerechnet werden.

Der Rest der Beihilfehypothek ist mit 4 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen; die Darlehensbedingungen gemäß Nr. 19 fallen fort.

Bei Siedlungen, die im Rentengutsverfahren errichtet sind, wird der Wert der mit einem Landesdarlehen unterstützten Baulichkeiten nach vorstehenden Gesichtspunkten im Einvernehmen mit dem zuständigen Kulturamt endgültig festgestellt.

Die Anfechtung der getroffenen Feststellungen im ordentlichen Rechtswege ist in jedem Falle (auch der Nummern 14, 15, 16, 17) ausgeschlossen.

Bei landwirtschaftlichen Werkwohnungen haben die Festsetzungen nach Nr. 14, 15, 16, 17 und 22 nicht durch die Gemeinde, sondern stets durch den nächsthöheren Gemeindeverband oder eine vom Minister für Volkswohlfahrt zu bestimmende Stelle zu erfolgen.

23. Das Landesdarlehen wird ausgezahlt, wenn der Bau anschlagnäßig angeführt und die Beihilfehypothek eingetragen ist.

Bei Gemeinden und gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, in deren Eigentum die Bauten nur vorübergehend bleiben sollen, genügt es, wenn eine schriftliche Versicherung abgegeben wird, daß die Eintragung der Beihilfehypothek bei Anfassung des Grundstücks an den Einzelanwärter erfolgt.

Bei Siedlungen, die im Rentengutsverfahren unter Vermittlung und Aufsicht der Landeskulturbehörde errichtet werden, genügt eine amtliche Bescheinigung des zuständigen Kulturamtes, daß das Grundbuchamt ein Eintragung der Beihilfehypothek auf Grund des bestätigten Rentengutsprozesses ersucht werden wird.

Sofort Bauvorhaben nicht in vollem Umfang angeführt werden, bedarf es vor endgültiger Auszahlung in jedem Falle einer erneuten Feststellung der Höhe des Darlehens.

Bei Anträgen auf Auszahlung des Darlehens ist dem Regierungspräsidenten vorzulegen:

- eine Erklärung des Gemeindevorstandes, daß die bauliche Gebrauchssabnahme erfolgt ist, und daß die Bauten dem Beihilfebescheide gemäß angeführt sind;
- der Wortlaut grundbuchlicher Eintragungen, soweit hiervon nicht nach Abs. 2 abgesehen werden kann.

Ist eine Rentengutsiedlung von einer gemeinnützigen prozivilen Siedlungsgesellschaft oder unter Vermittlung und Aufsicht der Landeskulturbehörden durchgeführt, so genügt eine vom zuständigen Landrat bestätigte Bescheinigung der Siedlungsgesellschaft oder eine amtliche Bescheinigung des Kulturamtes, daß die bauliche Gebrauchssabnahme und die anschlagnmäßige Ausführung des Baues erfolgt sind.

III. Verfahren.

24. Die Durchführung des Verfahrens liegt der Gemeinden (Gemeindeverbänden) ob. Mit Zustimmung des Ministers für Volkswohlfahrt können auch gemeinnützige Siedlungsunternehmen zu Trägern des Verfahrens gemacht werden.

Gemeinnützige Siedlungsunternehmen sollen im allgemeinen als Träger des Verfahrens nur bis zur Inbetriebnahme des Baues durch Einzelanwärter gelten. Dann treten insbesondere für die Festsetzung der Mieten und für die endgültige Abrechnung die nach Nr. 14 zuständigen Stellen für sie ein.

25. Das Landesdarlehen ist von dem Träger des Verfahrens vor Baubeginn bei dem zuständigen Regierungspräsidenten zu beantragen, der den Beihilfebescheid erteilt.

Ist ein Siedlungsunternehmen, dessen Siedlungsvorhaben im Rentengutsverfahren unter Vermittlung und Aufsicht der Landeskulturbehörde durchgeführt werden, Träger des Verfahrens, so ist der Antrag durch die Hand des zuständigen Kulturamtes bei dem Regierungspräsidenten, in dessen Bezirk die Siedlerstelle belegen ist, zu stellen.

Für den Antrag ist ein Fragebogen* zu beizufügen.

26. In dem Antrag ist vorweg die Frage zu "erörtern, ob und in welcher Höhe Arbeitgeber, deren Arbeiter und Angestellte die Wohnungen nach ihrer Lage voraussichtlich zugute kommen werden, sich mit Leistungen, in Bauland, Baustoffen oder in bar an der Herstellung der Wohnungen beteiligen werden, und wie diese Beteiligung gesichert ist.

Die Beteiligung der Arbeitgeber wird vor allem in der Aufbringung nicht rentierlicher, durch das Landesdarlehen nicht gedeckter Baukosten, bestehen. Soweit sich Arbeitgeber an der Aufbringung des Gemeindedarlehens beteiligen, können sie sich in einem besonderen, mit der Gemeinde abzuschließenden Verträge den Anteil an etwaigen Rückzahlungen sichern.

27. In dem Antrag ist ferner anzugeben, wer den Bau ausführen soll, von wem und unter welchen Bedingungen das Baugeld gegeben wird, wer Eigentümer des Grundstückes ist, und in welcher Bauweise die Ausführung des Neubaus erfolgen soll. Lagepläne und Entwurfszeichnungen sind beizufügen.

28. Die Träger des Verfahrens haben das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich zu prüfen und den Antrag mit einer Erklärung über die Höhe des bewilligten Gemeindedarlehens an den Regierungspräsidenten weiterzuleiten.

29. Die Träger des Verfahrens führen die Verhandlungen mit dem Bauherrn, schließen mit diesem die erforderlichen Verträge ab und zahlen die bewilligten Darlehen aus. Der Betrag des Landesdarlehens ist ihnen zu erstatten.

Soweit es zur Beschaffung von Baustoffen oder aus anderen Gründen für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich ist, können den Trägern des Verfahrens sofort nach Bewilligung des Landesdarlehens Vorschüsse bis zur Hälfte des bewilligten Landesdarlehens gewährt werden. Unter der gleichen Voraussetzung kann ein Vorschuß von einem weiteren Viertel des Landesdarlehens gegeben werden, wenn das Bauvorhaben bis zur Sockelhöhe gediehen ist. Bedingung für die Gewährung des Vorschusses ist in jedem Falle, daß der Träger des Verfahrens sich zur Rückzahlung des Vorschusses für den Fall verpflichtet, daß das Bauvorhaben nicht oder nicht antragmäßig ausgeführt wird, oder die selbstschuldnerische Bürgschaft dafür übernimmt, daß der Bauherr, dem der Vorschuß ausbezahlt ist, den Vorschuß in dem gleichen Falle zurückzahlt. Auf die Schuldverpflichtung oder Bürgschaftsübernahme des Trägers des Verfahrens kann verzichtet werden, wenn an seiner Stelle eine leistungsfähige Bank oder ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.

30. Die Beihilfenhypothek wird zugunsten der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) bestellt. Sind gemeinnützige Siedlungsunternehmen Träger des Verfahrens, so bestimmt der Regierungspräsident, zu wessen Gunsten die Beihilfenhypothek zu bestellen ist.

Hat sich die Gemeinde (der Gemeindeverband) an der Aufbringung der Baukosten gemäß Nr. 5 Absatz 2 und Nr. 11 nicht beteiligt, so ist die Beihilfenhypothek für den preussischen Staat, vertreten durch den zuständigen Regierungspräsidenten, einzutragen. Der Landrat und bei Rentengutsiedlungen das zuständige Kulturamt haben die Innehaltung der durch die Hypothek gesicherten ersten Verpflichtungen zu überwachen.

31. Der Zeitpunkt des Beginns und der Fertigstellung des Baues ist in dem Bescheid über die Gewährung des Landesdarlehens zu bestimmen. Werden diese Termine nicht eingehalten, so kann das Landesdarlehen gekürzt oder versagt werden.

32. Der Minister für Volkswohlfahrt kann größeren Gemeinden (Gemeindeverbänden) oder gemeinnützigen Siedlungsunternehmen für mehrere Bauvorhaben ein gemeinsames Landesdarlehen unter besonderen Bedingungen gewähren und dessen Verteilung auf die einzelnen Bauvorhaben der Gemeinde (dem Gemeindeverbande) oder der Siedlungsunternehmung oder dem zuständigen Kulturamt überlassen (Rahmenbescheid).

Binnen 4 Wochen nach Erteilung des Rahmenbescheides ist dem Minister für Volkswohlfahrt, wenn er den Rahmenbescheid gegeben hat, durch den Regierungspräsidenten, sonst diesem ein Verzeichnis derjenigen Bauvorhaben einzureichen, die mit einem Landesdarlehen bedacht werden sollen. Dem Verzeichnis ist eine Aufstellung derjenigen Bauvorhaben beizufügen, für die ein

Landesdarlehen zwar beantragt, aber nicht bewilligt werden soll. Die Bewilligung des Landesdarlehens für die einzelnen Bauvorhaben ist von der vorherigen Prüfung der technischen Unterlagen durch den Minister für Volkswohlfahrt, wenn er den Rahmenbescheid gegeben; sonst durch den Regierungspräsidenten abhängig.

33. Wird die Bewilligung eines Landesdarlehens von dem Regierungspräsidenten abgelehnt, so steht dem Träger des Verfahrens innerhalb zwei Wochen die Beschwerde bei dem Minister für Volkswohlfahrt zu, der bei Siedlungen, die im Rentengutsverfahren unter Vermittlung und Aufsicht^o der Landeskulturbehörden errichtet werden, im Einvernehmen mit dem Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten entscheidet.

IV. Schlußbestimmungen.

34. Diese Bestimmungen treten mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft, sie finden auch dann Anwendung, wenn der Antrag auf Bewilligung einer Beihilfe zur Abminderung der Baukostenübersteuerung schon vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bei der zuständigen Stelle eingereicht war.

35. Auch für Bauten, die nach dem 1. Januar 1920, aber vor Erlaß dieser Bestimmungen angefangen oder ausgeführt worden sind, kann ein Landesdarlehen nach Maßgabe dieser Bestimmungen bewilligt werden, es sei denn, daß sie bereits mit einem Baukostenzuschuß auf Grund der Reichsratsbestimmungen vom 31. Oktober 1918 oder mit einem Reichsdarlehen auf Grund der Reichsratsbestimmungen vom 10. Januar 1920 unterstützt worden sind.

36. Bis zum 10. jeden Monats haben die Regierungspräsidenten aufgerechnete Übersichten über sämtliche im vorausgegangenen Monat bewilligte Landesdarlehen dem Minister für Volkswohlfahrt und dem Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten Abschrift davon einzureichen, soweit es sich um die Bewilligung von Landesdarlehen für Rentengutsiedlungen oder andere Siedlungen über 1/2 Hektar handelt. Fehlanzeige ist erforderlich.

37. Bei Bauvorhaben innerhalb der Stadtgemeinde Groß-Berlin übernimmt die den Regierungspräsidenten nach Maßgabe dieser Bestimmungen obliegenden Aufgaben der Oberpräsident der Provinz Brandenburg und von Berlin in Charlottenburg.

Berlin, den 25. Februar 1921.

Der Minister für Volkswohlfahrt.

I. V. gez.: Scheidt.

Der Finanzminister,

I. V. gez.: Weber.

Der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.

gez.: Braun.

□ = □ □

Verschiedenes.

Förderung des Realcredits für den Kleinwohnungsbau. Auf Anregung des Staatskommissars für das Wohnungswesen war im Jahre 1919 durch eine Reihe von Hypothekenbanken ein Betrag von 50 Millionen Mark für erst- und zweitstellige Hypotheken zu besonders günstigen Bedingungen bis zum 1. Juli 1920 zur Verfügung gestellt. Auf erneute Anregung des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt werden die an diesem Abkommen beteiligten Hypothekenbanken dem Kleinwohnungsbau auch weiterhin ihre besondere Unterstützung gewähren. Die Banken haben zugesagt, die vorkommenden Befehlungsanträge mit dem größten Entgegenkommen zu bearbeiten und den Siedlungsgesellschaften usw. besonders günstige Bedingungen zu gewähren. Es wird jedoch nicht, wie bisher, ein begrenzter Betrag zu festgelegten Vorzugsbedingungen bereit gestellt, sondern die einzelnen Beihilfensätze bleiben besonderer Entscheidung vorbehalten. Die Einhaltung der bisher gewährten Bedingungen ist im Hinblick auf die rückläufige Bewegung des Pfandbriefkurses und die erhebliche Steigerung der Geschäftskosten allerdings leider nicht erreichbar gewesen. Die Banken wollen die Möglichkeit haben, die Bedingungen der jeweiligen Lage des Kapitalmarktes anzupassen. Die Gemeinden, gemeinnützigen Banvereinigungen und sonstigen Siedlungsinteressen seien auf das zugesagte Entgegenkommen der Banken hingewiesen. d.

Nachprüfung von Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage jeder Stadtentwicklung. Seine wirtschaftliche Gestaltung erfordert heute bei den wachsenden Kosten für Straßen-

* Die Fragebogen sind durch den Verlag dieser Zeitschrift zu beziehen.

bau, Kanalisation usw. besondere Aufmerksamkeit. Durch Weglassung überflüssiger Wege und Straßen, durch Einschränkung der Straßenbreiten durch die Art der Befestigung und andere Maßnahmen können beträchtliche Summen erspart werden, die besser der Förderung des Wohnungsbaues zugeführt werden. Der preussische Minister für Volkswohlfahrt hat daher in einem Erlaß an die Regierungspräsidenten eine Nachprüfung aller Bebauungspläne angeregt und auf die Bedeutung solcher Ersparnisse bei der Gestaltung der Fluchtlinienpläne hingewiesen. Wenn auch bei größeren Städten im allgemeinen diese Fragen bessere Beachtung finden, weil die zuständigen Bauämter mit erfahrenen Fachleuten besetzt sind, so wird doch auch hier bisweilen eine Änderung älterer Bebauungspläne für die in der Entwicklung begriffenen Stadtgebiete erforderlich sein. Während früher solche Pläne nicht zu selten ausschließlich von Tiefbauern bearbeitet worden sind, fordert der Erlaß ausdrücklich aus künstlerischen Gründen, im Hinblick auf die architektonische Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes, dann aber auch im Interesse des Wohnungswesens selbst, die entscheidende Bearbeitung durch hochbautechnische Sachverständige. Bei kleineren und mittleren Städten, wo es für diese Aufgaben an geeigneten Kräften fehlt, fällt der Aufsichtsbehörde in erhöhtem Maße die Pflicht der Beratung und Einwirkung bei Ausstellung und Beurteilung von Bebauungsplänen zu.

Beratungsstellen für Lehmbau. Zur Förderung der Lehmbauweise sind auf Anregung des Ministers für Volkswohlfahrt in Preußen eine Reihe von Beratungsstellen eingerichtet worden. Solche Stellen bestehen in Berlin, Breslau, Sorau, Königsberg, Köslin, Eisenberg, Kiel, Münster, Achim und Haan Rhld. Die Leiter dieser Beratungsstellen üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Versuche mit besonderen Naturbauverfahren sollen nur auf besonderen Auftrag durchgeführt. Versuche rein wissenschaftlicher Art den Laboratorien der Versuchsanstalten übertragen werden. Um unnützes und kostspieliges Parallelarbeiten zu vermeiden, sollen künftige Druckschriften über die Techniken der Lehmbauweise nicht mehr von den einzelnen Beratungsstellen herausgegeben werden, dagegen ist eine einheitliche Bearbeitung durch das Preussische Wohlfahrtsministerium, das als oberste Baupolizeibehörde für die Prüfung des Verfahrens zuständig ist, in Zusammenarbeit mit den Leitern der Beratungsstellen beabsichtigt. Auch wird durch das Wohlfahrtsministerium voraussichtlich eine fortlaufende amtliche Berichterstattung über die Bewährung der Lehmbauweisen erfolgen.

Rechtswesen.

Wie ist dem Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Entziehung seiner Vertretungsmacht bekanntzugeben? Die Versammlung der Gesellschafter einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung hatte beschlossen, dem Geschäftsführer die Vertretungsmacht zu entziehen. Der Geschäftsführer erhielt jedoch keine offizielle Kenntnis von diesem Beschlusse; nur der Buchhalter der Gesellschaft teilte ihm mit, daß er von seinem Posten abtreten sei.

Der Geschäftsführer behauptete, er sei nach wie vor im Besitze der Vertretungsmacht und aller Rechte als Geschäftsführer und das Reichsgericht hat seine Anschauung gebilligt. Der fragliche Beschluß der Gesellschaftsversammlung, so führte der höchste Gerichtshof aus, reicht zur Aberufenheit des Geschäftsführers nicht aus, auch wenn er rechtswirksam zustande kam; denn es handelt sich dabei um einen internen Vorgang. Um die Vertretungsverhältnisse der Gesellschaft zu ändern, bedurfte der Beschluß der Ausführung, und dazu war eine entsprechende rechtsgeschäftliche Erklärung eines ermächtigten Vertreters der Gesellschaft gegenüber dem Geschäftsführer notwendig. Eine solche ist jedoch im vorliegenden Falle nicht erfolgt, denn in der Mitteilung des Buchhalters ist diese Erklärung nicht zu erblicken. Die Eidzuschreibung der Gesellschaft darüber, ob dem klagenden Geschäftsführer die Entziehung der Vertretungsmacht bekannt war, ist völlig belanglos, denn sie bezieht sich lediglich auf die erwähnte Mitteilung, läßt aber gerade die Frage offen, ob die Mitteilung durch einen zur Abgabe von Willenserklärungen im Namen der Gesellschaft berufenen Vertreter der Gesellschaft oder durch den dazu nicht befugten Buchhalter erfolgt ist. (Reichsgericht V. 463/19.)

Bücherschau.

Bedeutung der Baupflege. Verlag von W. Gente in Hamburg 8. 34 Seiten. Preis 2,50 Mark.

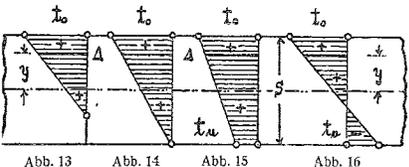
Das Heftchen enthält zwei Aufsätze: 1. Betrachtungen über die kulturelle und volkswirtschaftliche Bedeutung des Baupflegegesetzes, von Oberbaurat Dr.-Ing. Werner Hellweg; 2. Schrankenlose Außenreklame, Betrachtungen zur Revision des Baupflegegesetzes von Reg.-Baumeister a. D. Hans Rolfsen — die zunächst aus Anlaß der bevorstehenden Durchsicht des örtlichen Baupflegegesetzes von Hamburg geschrieben sind, die einschlägliche Fragen jedoch so grundlegend und allgemein gültig behandeln, daß sie überall den Bestrebungen zur Förderung der Baukultur und zur Veredelung der Außenreklame, — also dem Heimatschutz — zugute kommen können.

Statik.

Wärmespannungen.

Von Prof. M. Preuß.

II. Ungleichmäßige Wärmeänderung.



Wir nehmen dabei an, der Stab wird von der oberen Seite aus erwärmt, die Erwärmung dringt allmählich nach unten durch, sodaß der Reihe nach die Änderungszustände der Abb. 13 bis 15 entstehen. Abb. 16 zeigt den Zustand, der eintritt bei Erwärmung von oben und gleichzeitiger Abkühlung von unten aus. In allen diesen Fällen erleiden die Fasern im gleichen Abstände y von der Schwerachse die gleiche Verlängerung, die der dort zutreffenden Änderung t entspricht.

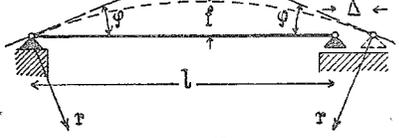


Abb. 17

Der Balken der Abb. 17 soll in seiner ganzen Länge dem Änderungszustande der Abb. 15 antworten sein. Die Formänderungen sind gekennzeichnet durch

- die Verschiebung δ des beweglichen Auflagers,
- Durchbiegung f ,
- Biegungswinkel φ und
- den Halbmesser r der kreisförmigen Biegungslinie.

Diese Werte sind:

12. $\delta = l \cdot (t_0 + t_1) \cdot a/2$,
13. $f = r \cdot \frac{1 + (t_0 + t_1) \cdot a/2}{(t_0 - t_1) \cdot a}$,
14. $r = r \cdot \sqrt{1 - 3/4 \cdot (l + \delta)^2}$,
15. und $\varphi = \frac{l}{s} \cdot (t_0 - t_1) \cdot a/2$.

Nach Formel 12 ist die Auflagerverschiebung genau so groß wie die Verlängerung eines geraden Stabes unter dem Einfluß der mittleren Änderung $1/2 \cdot (t_0 + t_1)$. Dieses Ergebnis widerspricht der Anschauung, da die Krümmung der Mittellinie des Maß δ offenbar verringert. Dieses Maß der Verringerung ist jedoch außerordentlich gering. Der Widerspruch entsteht dadurch, daß in der Ableitung $\varphi = \sin \eta$ gesetzt wurde, was bei sehr kleinen Winkeln ohne Fehler zulässig ist. Für $\varphi = 1'$ stimmen die beiden Werte noch bis zur fünften Dezimalstelle überein.

Aufgabe: Wie groß ist die Durchbiegung einer Decke aus T-NP 24, die von einer Anstellungstemperatur von 10° an unten auf 40° erwärmt wird? Stützweite $l = 6,80$ m, $s = 24$ cm, $t_0 = 40^\circ = 30^\circ$, $t_1 = 0^\circ$, $\alpha = 0,00011$.

Es ist nach Formel

12. $\delta = 680 \cdot 0,00011 \cdot 30 = 0,1$ cm,

13. $r = 24 \cdot \frac{1 + 0,000011 \cdot 30^2}{0,00011 \cdot 30} = 72744 \text{ cm}$,

14. $f = 72744 - \sqrt{72744^2 - 1 \cdot 600 \cdot 1^2} = 0,5 \text{ cm} = 5 \text{ mm}$.
Die einseitige Erwärmung einer Decke kann also die Durchbiegung um ein nicht unbeträchtliches Maß vergrößern.

Bei vollkommen festen Auflagern sind Formänderungen unmöglich; es werden Spannungen aufgelöst, die den Formänderungen der einzelnen Fasern entsprechen. Bei Erwärmung oben und unten sind das Drucksparnungen infolge einer außerhalb der Achse liegenden Druckkraft P, deren Moment

16. $M = P \cdot e \text{ ist}$
17. Aus $\sigma_0 = \frac{P}{F} + \frac{M}{W}$, $\sigma_n = \frac{P}{F} - \frac{M}{W}$

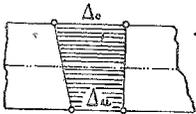


Abb. 18

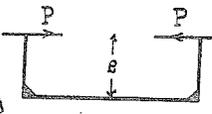


Abb. 19

18. und $\sigma_0 = \sigma \cdot E \cdot \epsilon_0$, $\sigma_n = \alpha \cdot E \cdot \epsilon_n$ erhält man die Größen P und M bzw. e:

19. $P = \alpha E \frac{\epsilon_0 + \epsilon_n}{2} \cdot F$,

20. $M = \alpha E \frac{\epsilon_0 - \epsilon_n}{2} \cdot W \text{ und}$

21. $e = \frac{M}{P} = \frac{\epsilon_0 - \epsilon_n}{\epsilon_0 + \epsilon_n} \cdot \frac{W}{F}$.



Abb. 20



Abb. 21

Der Träger der Abb. 20 mit der Freilänge $l/2$ zeigt dieselbe Durchbiegung f wie der Träger der Abb. 17. Der Gegendruck x in Abb. 21 ist

22. $x = \frac{24 f \cdot E \cdot J^2}{P}$,

worin f nach Formel 14, zu ermitteln ist. Das Biegemoment ist

23. $\sigma = x \cdot l/2$.



Abb. 22

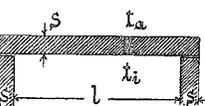


Abb. 23

Für den rechteckigen Eisenbetonbehälter ist der Fall der Abb. 22 wichtig: beiderseits feste Einspannung durch starre Eckenverbindungen, Längsänderung möglich.

Die Spannungsmomente sind

24. $\sigma = \sigma (t_1 - t_2) \cdot \frac{EJ}{S}$.

Die Momente erzeugen Zugspannungen auf der Seite der kleineren Wärmänderungen, bei Behältern für Heißwasser also außen.

Anwendung. Wie sind die Behälterwände (vgl. Nr. 4/1921) zu bewehren und wie groß werden die Spannungen für die Wärmeänderungen $t_1 = +10^\circ$, $t_2 = 0^\circ$?

In den Ecken der längeren Seiten b treffen die beiden Momente Mb und μ zusammen. $E = 240000 \text{ kg/qcm}$, $s = 24 \text{ cm}$,

$J = \frac{100 \cdot 24^3}{12} = 115000 \text{ cm}$, $\alpha = 0,000011$, $t_1 - t_2 = 10$,

$a = 3,24 \text{ m}$, $b = 4,34 \text{ m}$,

$\mu = \frac{1}{100} \cdot 0,000011 \cdot 10 \cdot 240000 \cdot 115000 = 1260 \text{ mkg}$,

$Mb = \frac{1000 \cdot 2,10}{24} (4,34^2 + 2 \cdot 3,24 \cdot 4,34 - 2 \cdot 3,24^2) = 2275 \text{ mkg}$
zusammen 3535 mkg.

*) O.B.Z. Baukalender 1921, Seite 80, Form. 239.

Für das Moment $Mb = 2275 \text{ mkg}$ wird bei $\sigma_0 = 40$, $\sigma_n = 1200 \text{ kg/qcm}$

$h - a = 0,411 \cdot \sqrt{2275} = 19,6 \text{ cm}$,
vorhanden $h - a = 24 - 2 = 22,0 \text{ cm}$,
sodass gewählt werden kann

$f_e = \frac{19,6}{22,0} \cdot 0,556 \cdot 19,6 = 9,79 \text{ qcm}$,

$= \frac{1 \cdot 4}{13,5}$ Eisen $\varnothing 13 \text{ mm}$ mit $f_e = 9,86 \text{ q m}$.

Dabei ist $x = \frac{15 \cdot 9,86}{100} \left(-1 + \sqrt{1 + \frac{2 \cdot 100 \cdot 22}{15 \cdot 9,86}} \right) = 6,7 \text{ cm}$,
 $h - a - x/3 = 22,0 - 2,2 = 19,8 \text{ cm}$.

Mit Berücksichtigung des Wärmeänderungsmomentes ist dann

$\sigma_0 = \frac{2 \cdot 353500}{100 \cdot 6,7 \cdot 19,8} = 53 \text{ kg/qcm}$,

$\sigma_n = \frac{353500}{9,86 \cdot 19,8} = 1810 \text{ kg/qcm}$.

Bei Berücksichtigung der Zugfestigkeit des Betons erhält man die Zugspannungen σ_z nach folgender Rechnung:

25. $x = \frac{bh^2/2 + nfe(h - a)}{bh + nfe}$
 $= \frac{100 \cdot 22^2/2 + 15 \cdot 9,86 \cdot 22}{100 \cdot 24 + 15 \cdot 9,86} = 13 \text{ cm}$,

26. $\sigma_0 = \frac{M \cdot x}{\frac{bx^3}{3} + \frac{b(h-x)^3}{3} + nfc(h-a-x)^2}$
 $= \frac{353500 \cdot 13}{\frac{100 \cdot 13^3}{3} + \frac{100 \cdot 11^3}{3} + 15 \cdot 9,86 \cdot 9^2} = 35 \text{ kg/qcm}$,

27. $\sigma_z = \sigma_0 \cdot \frac{h - x}{x}$
 $= 35 \cdot \frac{11}{13} = 30 \text{ kg/qcm}$,

28. $\sigma_n = n \cdot \sigma \cdot \frac{h - a - x}{x}$
 $= 15 \cdot 35 \cdot \frac{9}{13} = 363 \text{ kg/qcm}$.

Ergebnis: Die Eisenbeanspruchung wird erheblich geringer, die Druckbeanspruchung des Betons bleibt in den zulässigen Grenzen, die Zugbeanspruchung des Betons wird aber erheblich größer als der zulässige Wert von etwa 15-20 kg/qcm, sodass schon bei der geringen ungleichmäßigen Wärmeänderung von nur 10° mit ziemlicher Sicherheit Risse zu erwarten sind.

Etwas günstiger werden die Spannungsverhältnisse, wenn man, wie es auch meist üblich ist, auf beiden Wandseiten die ausgerechnete Einlage verwendet:

29. $x = \frac{h}{2}$,

30. $\sigma_z = \sigma_0 = \frac{M}{\frac{bh^2}{3} + nfc \cdot \frac{(h - 2a)^2}{2l}}$
 $= \frac{353500}{\frac{100 \cdot 24^2}{3} + 15 \cdot 9,86 \cdot \frac{20^2}{2,24}} = 17,3 \text{ kg/qcm}$.

Bei doppelter Bewehrung genügt der Querschnitt gerade noch — aber eben auch nur für den Wärmeunterschied von 10° zwischen innen und außen. Das Beispiel zeigt, wie außerordentlich vorsichtig man in allen den Fällen sein muß, wo ungleichmäßige Wärmeänderungen möglich sind.

Einladung zur Mitarbeit.

Kürze Aufsätze über Festigkeitsverhältnisse einzelner Bauteile und Baustoffe sowie allgemein wichtige oder besonders bemerkenswerte Festigkeitsberechnungen für die Praxis der werktätigen Bauwelt sind uns stets erwünscht.

Die Schriftleitung.

Inhalt.

Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbildung der Baukostenübersteuerung. — Ausführungsbestimmung zu dem Gesetz vom 14. Januar 1921 betreffend die Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbildung der Baukostenübersteuerung. — Verschiedenes. — Statistik.