

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Erster Band
Deutschland und Österreich
Zweite Abteilung

Herausgegeben vom
Verein für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*

Schriften
des
Vereins für Socialpolitik.

XCV.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

Neue Untersuchungen
über die
Wohnungsfrage
in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Erster Band.

Deutschland und Österreich.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

All rights reserved.

Vorwort.

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

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

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

Carl Johannes Fuchs.

Inhaltsverzeichnis

zum ersten Bande zweite Abteilung.

Vorwort	Seite V
-------------------	------------

Erster Teil.

Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

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

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

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Von Oberbürgermeister Zweigert, Essen	45
Einleitung.	47
Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik und ihre Erfolge in Österreich und Deutschland	65
Anlagen	97

Der Städterweiterungsplan und seine Durchführung.

Von Geh. Baurat J. Stübben, Köln

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

Die Bauordnung.

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

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

Die Bauordnung (Österreich).

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

I. Einleitung	249
II. Bestimmungen über Abstufungen in der Verbauung; offene Bauweise; Landhausviertel	251
III. Licht und Luft	256
IV. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse	259
V. Aborte, Entwässerung, Wasserversorgung	268
VI. Termin für die Nutzungsbewilligung	270
VII. Arbeiterhäuser	272
VIII. Schlußwort	273

Das Mietrecht in Deutschland.

Von Stadtrat Dr. Flesch und Rechtsanwalt Dr. Birndorfer in Frankfurt a. M.

275

Das Mietrecht in Österreich.

Von Prof. Dr. Emil Pfersche, Prag

321

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

	Seite
Nachtrag zum ersten Band erste Abteilung.	
Der Einfluß der Baukosten auf die Mietpreise. Von Dr. Andreas Voigt, Frankfurt a. M.	337

Berichtigungen.

In Band XCIV Seite 1 streiche auf dem Vortitel die Ziffer I.

In Band XCVI Seite VII Zeile 4 von oben lies:

3 weiter Teil (statt erster).

Erster Teil.

Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

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

Von

Medizinalrat Dr. J. J. Reinke in Hamburg.

Als der Verein für Socialpolitik im Jahre 1886 auf Anregung des damaligen Oberbürgermeisters von Frankfurt a. M. Dr. Miquel beschloß, eine Reihe von Abhandlungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in deutschen Großstädten zu veranlassen und zu veröffentlichen¹ und in demselben Jahre dieses Themas auch zu einem Hauptverhandlungsgegenstande auf seiner Versammlung in Frankfurt a. M.² mache, zeigte sich schon volles Einverständnis darüber, daß ein den Anforderungen der Gesundheitspflege und Sittlichkeit entsprechendes Wohnen nur zu erreichen sei, wenn nicht nur die Herstellung der Wohnungen, sondern auch die Nutzung derselben durch behördliches Eingreifen geregelt wird. Derselbe Gedanke wurde einige Jahre später, wieder unter Führung Miquels, vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege aufgenommen und auf seinen Jahresversammlungen in Frankfurt a. M. 1888³, Straßburg 1889⁴, und Leipzig 1891⁵ weiter ausgebaut. In Frankfurt wurde eine „einheitliche Gesetzgebung für ganz Deutschland oder mindestens für die Einzelstaaten für möglich und dringend erwünscht erklärt“ und gefordert, eine solche Gesetzgebung müßte „das Bewohnen unzweifelhaft ungesunder Wohnungen verbieten und unter den nötigen Garantien für die Eigentümer zur Durchführung dieses Verbotes den Polizei- und Kommunalbehörden genügende Befugnisse einräumen, insbesondere die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung“

¹ Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 30, 31.

² Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 33.

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

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

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

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

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

Solchen theoretischen Erörterungen, die auch noch an manchen anderen Stellen gepflogen wurden, folgten in verschiedenen deutschen Staaten Versuche zum praktischen Vorgehen, über welche in der Kölner Versammlung des vorgenannten Vereins im Jahre 1898¹ eingehend berichtet wurde. Leider aber war von dem erhofften Reichsgesetz noch immer nichts in Sicht, weshalb man zu dem resignierten Beschuß kam, „die einzelnen Staatsregierungen des Deutschen Reiches zu ersuchen, ohne Verzug entweder ihre Bezirksregierungen anzuweisen, die Wohnungsbeaufsichtigung durch Polizeigesetz zu regeln, oder, sofern die Gleichartigkeit der Verhältnisse eine einheitliche Regelung für das Staatsgebiet ermöglicht, ein Landesgesetz darüber zu erlassen.“ Dieser Aufforderung ist man an mehreren Stellen nachgekommen, während andere sich dazu vorbereiten, so daß jetzt schon eine ganze Reihe recht verschiedener Gesetze und Verordnungen über diese Materie vorliegt.

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

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

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

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

Die behördlichen Maßnahmen zu einer allgemeinen Beaufsichtigung der Wohnungen sind neueren Datums, obgleich die rechtlichen Grundlagen dazu, in manchen Staaten recht weit in die Vergangenheit zurück reichen; es war von diesen Rechten bis dahin nur wenig oder gar kein Gebrauch gemacht worden. So begründet sich das Vorgehen in Preußen nach den Ausführungen von Zweigert¹ und Marx² auf § 60 Titel 17 Teil II des Allgemeinen Landrechtes, welcher lautet: „Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahren zu treffen, ist das Amt der Polizei.“ Auf Grund dieser Befugnis ist die Polizei in der Stadt Breslau³ seit 1892 vorgegangen, während im Regierungsbezirk Düsseldorf eine ausdrückliche Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen vom 21. November 1895 bezw. 25. Mai 1898 erlassen wurde unter Bezugnahme auf § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung⁴ und die §§ 6, 12 und 15

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

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

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

⁴ Dieser Paragraph handelt von den Befugnissen der Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten zum Erlass von Polizeivorschriften.