

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Karlsruher Zeitung. 1784-1933 1919

33 (7.2.1919)

Beilage zur Karlsruher Zeitung Badischer Staatsanzeiger

Zur Brotvermehrung in Baden.

Vor etwa 50 Jahren brachte der „Schwarzwälder Bote“ in Billingen mehrere scharfe Artikel gegen die „Hof-Nezger“. Darunter verstand man die Kapitalisten, Gesellschaften und Domänenverwaltungen, welche im Schwarzwald Hofgüter aufkauften, den Hochwald derselben dann meistens „abgeschlachtet“, um mit dem Erlös das ganze Gut zu bezahlen. Die Bauernhäuser wurden größtenteils abgebrochen, so daß die Unterhaltungskosten und Steuern dafür wegfielen. Darauf wurde der bisherige Waldboden wieder aufgeföhrt, auch alle Äcker und Bergwiesen bis auf ein kleines Fleckchen, das dem armen Pächter beim „Leibgedinghause“ noch für eine Ziege belassen wurde. Von dem Pächter sagte der Vater:

„Er hat ein Säule und eine Weis, und ist ärmer, als er weiß.“

Wo vorher große muntere Herden grasen und fröhliche Hirtenknaben lustige Lieder sangen, da stehen nun zwar schöne aber düstere Tannennälder, in denen das scheue Reh und der listige Fuchs haufen.

Der ehemals freie Bauer ist nicht mehr. Schon sind mir viele Fälle bekannt, daß seine direkten oder zweiten Nachkommen in die Fabrik gehen und jetzt über ihre Abhängigkeit klagen, nach „mehr Brot“ schreien und rufen: „Ihr (Hof-) Nezger, könnt Ihr uns kein Fleisch geben? Könnet Ihr uns aus dem herangekommenen Solde nicht Sütten bauen lassen, mit eine, dem eine und dem dritten eine? Wir würden dann durch unsere Arbeit zur Brotvermehrung beitragen.“ Wie viel Milch, Butter, Käse, Fleisch, Eier, Wolle usw. konnten ehemals bezogen werden von nur einem Hofe, auf dem 20-40 Stück Kühe, Kinder, Schafe, Schweine und Hühner Nahrung fanden; während jetzt nur noch Eidechsen über das von Gestripp überwucherte Gemäuer, den Resten des Bauernhauses, hüpfen und hungrige Spechte auf den Bäumen den Holzwürmern nachjagen.

Wer selbst nach den „Kappeler Käse“ — auf dem einst 40 Kühe zählenden Hofe „Martinsapell“ bei Furtwangen — gesehen, wer auf dem „Priesenhof“ (Memeder) bei Triberg sah, wie den Schweinen ganze Eimer voll Milch in den Trog geschüttet wurden, wer die guten Watwürste auf dem einstigen „Herrenwälderhof“ in Schwömbach gelobt, auf dem „Großenhof“ in Schwärzenbach die „fette Milch“ getrunken oder ein „Zwiebelschinken“ (Reinhardt) auf dem „Wieslopfenhof“ im Regenbach eingenommen hat — und jetzt mit 7 Pfund Kartoffeln, 125 Gramm Fleisch, 50 Gramm Butter und einem halben Ei pro Woche vorlieb nehmen muß, der begreift heute die Sehnsucht nach dem „Eint“ und die Frage, ob hier im Interesse der Volksernährung kein „Müdwärts“ möglich wäre. Und wenn ich mich erinnere, wie ich als Schüler meinem Vater ausrechnen mußte, was durch das Eingehen nur eines solchen Hofgutes der Menschheit an Nahrungsmitteln verloren geht, wenn ich bedenke, daß mit allein etwa 20 solche „rote Hofgüter“ bekannt sind, daß deren aber wohl Hunderte von der unter bis zur oberen Alb zu finden sind, dann will mir scheinen, daß die vielen Gründe, die von Seiten der Verkäufer wie der Käufer zur Rechtfertigung ihres Handelns vorgebracht wurden und werden, verstummen müssen vor der Not, die heute uns drückt und fernerhin schwer auf dem Lande liegen wird.

Ich werfe deshalb die jetzt allein seitgemäße Frage auf: „Können diese Güter heute noch ihrem einstigen Zwecke wieder zugeführt werden?“ und wenn „ja“, wie kann das geschehen? Ich behaupte (mit Einschränkung) die Möglichkeit und will versuchen, Vorschläge, zur Verwirklichung zu besprechen zu stellen.

Jeder Wirtschaftler weiß, daß man heutzutage aus einem kleinen Feldstück mehr herausholen kann als früher aus einem doppelt so großen. Folglich wäre es nicht notwendig, all die Wälder auszuerochen, die neu angepflanzt wurden, sondern nur einen Teil derselben. Dies träfe wohl zum Teil junges Holz; allein dem Opfer des Jungwalds stünde in unserer wirtschaftlich gedrückten Lage ein für die Allgemeinheit viel reicheres Gewinn gegenüber:

1. Es würden unendlich viele Nahrungsmittel gewonnen.
2. Die Erbauung von Häusern mit Stallungen brächte dem Baugewerbe — und damit Hunderten von Menschen — Arbeit und Verdienst.
3. Neue Unterkunftsstätten erkünden für Obdachlose, für Arbeitswillige.

Wie aber wäre das zu erreichen?

Durch die Vermittlung der Bezirksämter wäre bei den Bürgermeistern zu erheben:

1. Welche Hofgüter etwa in den letzten 60 Jahren durch Verkauf nicht mehr, oder nur noch wenig bebaut werden.
2. Wie viel Vieh wurde auf jedem dieser Höfe einst gehalten?
3. Wer ist der jetzige Besitzer?
4. Steht das Bauernhaus noch?

Nach Beantwortung dieser in kürzester Frist zu erledigenden Vorfagen wäre einem geeigneten Wirtschaftler das Material zu übergeben mit dem Auftrage, die einzelnen Güter persönlich zu besichtigen und dabei etwa unter Zugug von tüchtigen Bauern und Förstern aus den betreffenden Gegenden festzustellen, ob und welche Ausrodungen möglich und zweckentsprechend wären.

Nach diesen Feststellungen erst wäre mit den Besitzern ins Benehmen zu treten zwecks Anlauf oder Verpachtung ganzer Höfe oder von Teilen derselben. Gleichzeitig könnten Erhebungen in den einzelnen Gemeinden gemacht werden, ob sich tüchtige Bauernjöhne oder Knechte fänden, die ein solches Gut urbar machen und umtreiben wollten.

Ich bemerke ausdrücklich, daß mir von großem Werte erscheint, die Bauern aus der Gegend zu nehmen, mit der sie vertraut sind, in der sie die klimatischen Verhältnisse und die Eigenarten der Bewohner kennen; Fremdlinge werden sich nie recht heimlich fühlen, während für Söhne und Knechte eher Arbeitskräfte aus der Stadt als Ersatz gefunden werden könnte.

Der wundeste Punkt würde wohl sein: die Beschaffung von Geld zum Anlauf und Instandsetzen der Güter.

Für jeden Fall müßte die Preise von der Regierung festgesetzt werden immer unter dem Gesichtspunkte des Bedürfnisses, der Not.

Sodann müßte man an den Gemeininn der Schwarzwälder appellieren. Ich kenne meine Landsleute und zweifle nicht, daß sie sich bemühen würden, wenn sie richtig angefaßt werden.

Eine liebe Erinnerung schildere ihren Charakter: Als Knabe von etwa 10 Jahren durfte ich mit meinem Vater eines Tages auf einen über eine Stunde entfernten — in einer andern Gemarkung liegenden — Brandplatz fahren mit einem großen Baumstamm, den wir dem — uns nicht näher bekannten — Brandbeschädigten unentgeltlich zum Wiederaufbau seines Hauses brachten. Am Ziele angekommen, fanden wir noch andere Bauern aus allen Gegenden; dieser brachte Sand, jener Steine, der dritte Bretter usw. Mein Vater sagte: „Wiele Wenig geben ein Viel.“ Nach vielen Jahren erst sah ich das Haus, zu dessen Entschene auch mein Vater beigetragen. Jetzt erst wird mir ganz klar, warum der Bauer nicht nur an seiner Scholle, sondern an seiner Gegend, dem Vaterlande überhaupt mit inniger Liebe und Stolz hängt; es ist nicht nur „sein“ Land, es ist, wie er sagt, „unser“ Land.

Es ließen sich noch viele solcher Beispiele der Nächstenliebe aufzählen.

Ohne Zweifel würden die Schwarzwälder auch heute ihren Teil dazu beitragen, eine neue, glückliche Heimat zu gründen, von der aus Segen ströme in die Täler, in die Städte.

Und auch die Gemeinden selbst hätten sicher Interesse daran, das Unternehmen zu unterstützen.

Für jeden Fall wäre die Landwirtschaftskammer zu Rate zu ziehen; wenn auch nicht verlannt werden darf, daß der Bauer nur da die für seine Verhältnisse unbedingt notwendige Beihilge und Zufriedenheit findet, wo er sich möglichst selbst-

ständig und unabhängig sein eigenes Heim gründen kann darf.

Aber wenn auf diese Art manches ehemalige Bauerngut seinem ursprünglichen Zwecke wieder zurückgegeben, daneben (wie andere Vorschläge hervorheben) durch Kultivierung von Sumpf- und Sumpfland weiteres fruchtbares Land geschaffen werden könnte, dann dürfte eine nicht unwesentliche Brotvermehrung im Lande stattfinden.

Wenn dann noch — wie der derzeitige Minister Dr. Dietrich anzustreben sucht — auch den Arbeitern in den Städten und Fabriken zu eigenen Gärten und Wohnungen verholfen werden könnte, dann würde in Tausenden von Herzen neues Hoffen erwachen, Liebe zum eigenen Heim, in aber Tausenden das „Teuerste der Bande: der Friebe zum Vaterlande“ gepflanzt werden.

Freiburg, 1. Jan. 1919.

H. D.

Staatsanzeiger.

Die vorläufige Volksregierung hat unterm 28. Januar d. J. den Finanzamtman Max Kamm von Baden unter Verleihung des Titels Obersteuerinspektor zum Inspektionsbeamten bei der Zoll- und Steuerdirektion ernannt.

Die badische vorläufige Volksregierung hat unterm 24. Januar d. J. beschlossen, die Veretzung des Notars Hermann Huber in Staufen in den Amtsgerichtsbezirk Emmendingen und des Notars Karl Mitter in Engen in den Amtsgerichtsbezirk Staufen zurückzunehmen.

Die vorläufige Volksregierung hat unterm 25. Januar d. J. beschlossen, den Geheimen Kommerzienrat Hermann Geffel in Forstheim seinem Ansuchen entsprechend seines Amtes als Handelsrichterstellvertreter bei den Kammern für Handelsfachen am Landgericht Karlsruhe zu entsetzen.

Der auf die katholische Pfarrei Vogtal, Dekanats Laubersbichsheim, präferierte Pfarrkurat Eugen Wörner in Oberbühlertal ist am 12. Januar d. J. kirchlich eingesetzt worden.

Vom Ministerium der Justiz ist unterm 24. Januar d. J. Rechtsanwalt Max Geisler, der auf seine Zulassung beim Landgericht Mannheim verzichtet hat, als Rechtsanwalt beim Landgericht Offenburg mit dem Wohnsitz in Neß zugelassen worden.

Rechtsanwalt Karl Götting in Freiburg wurde in der Liste der Rechtsanwälte gelöscht.

Das Ministerium des Innern hat unterm 25. Januar d. J. den Bauinspektor Dr. ing. Adolf Rubin in Forbach zur Oberdirektion des Wasser- und Straßenbaues veretzt.

Der zuruhegesetzte Bureauassistent Friedrich Beck wurde wieder etatmäßig angestellt und der Wasser- und Straßenbauinspektion Karlsruhe zugewiesen.

Die Prüfung der Apotheker betr.

Im Jahre 1918 wurde den nachbenannten Apothekern, welche die pharmazeutische Prüfung vor einer der Prüfungskommissionen in Heidelberg, Freiburg und Karlsruhe bestanden und die Bestimmungen über die Gehilfenjahre erfüllt hatten, die Approbation als Apotheker für das Gebiet des deutschen Reichs erteilt:

Bösch, Franz Joseph, Sevelen (Kr. Geborn), Falk, Emil, Ottersweier, Meerwarth, Erich, Karlsruhe, Merk, Georg, Darmstadt, Müller, Oskar Herbert, Eigeltingen, Weil, Oskar, Freiburg.

Karlsruhe, den 3. Februar 1919.

Ministerium des Innern.

Der Ministerialdirektor:

W. F. F. F.

Dr. Leub.

Das Karlsruher Schloss als geistige Residenz.

(Schluß aus Nr. 32.)

Voraussetzung wäre dafür zunächst, daß strenge Auswahl über die Qualität des Aufzunehmenden entscheidet: daß bloß für den Sammler und Gelehrten Wertvolles und Kurioses an anderen Städten alle, wo es Studienwachen dienen mag. Nur das Beste aus aller Kunst, aber auch das wahrhaft Anschauliche aus Völkern, Kultur- und Naturgeschichte darf hier seinen Platz finden. Und es kann dann auch, was durch die Auswahl verbürgt wird, so zur Aufstellung kommen, daß es, mit dem Raum in Einklang gesetzt, eigene und persönliche Wirkung auszuüben vermag.

Das also bereite Kunstwerk lasse man aber nun mit dem Menschen, der es genießen soll, in dauernder Nähe und Verbindung sein; das heißt: man schaffe in demselben Bau Räume für die geistige Erziehung des Menschen, in denen ihm der Wert des Kunstwerks verkündigt wird, — und er wird es leichter haben, den Weg zum Kunstwerk zu finden. Und zwar darf bildende Kunst in dieser Vereinigung von Erziehung und Anschauung nicht getrennt sein von anderer Kunst und dem übrigen geistigen Leben; noch dann wäre sie unfruchtbar; sondern Dichtung, Musik und Bedante muß gleichermäßen hier zum Volke sprechen: denn es geht um den ganzen Menschen, nicht um einzelne seiner Sinne und Gefühle, wenn er der Kunst teilhaftig werden soll.

Im Karlsruher Schloss besteht die Möglichkeit, dies zum ersten Mal in einem Gesamtumfang zu verwirklichen, wie dies die neuere Zeit noch nirgends erlebt hat.

Der Mittelbau besitzt große Säle, die als solche Stätten geistiger Beziehung in Betracht kämen (Wir denken besonders an den Gartenaal). Es bedürfte nicht vieler Räume: denn in der Volkshochschule, die hier verwirklicht würde, gälte ja nicht das Nebeneinander verschiedener wählbarer Unterrichtsfächer, das, wie im Fachbetrieb der Universitäten, eine Anzahl Kollegienfäle neben einander beanspruchte; sondern ein sinnvolles Nacheinander würde die zu einander in Harmonie geföchten verschiedenen Wissensstoffe zu einem Gesamtbild fügen und in jeder Stunde die gesamte Zuhörerschaft des Hauses vereinigen.

Wenn man dem Volke Kultur bringen will, darf man es nicht vor Probleme stellen. Es darf nicht in der einen Stunde

der Kunsthistoriker die Gotik preisen und in der andern der Literaturhistoriker daselbe Mittelalter mit klassischem Maßstab messen, so daß dem Zuhörer der Ausgleich der beiden Weltanschauungen selber überlassen bleibt. Schon dem Studenten wird hierin zuviel zugemutet, so daß er folgermaßen viel zu sehr zur Kritik und nur zur Kritik erogen wird. Dem Volk muß diese fruchtlose Arbeit erspart bleiben: ein Plan muß die Einheit des Zeit- oder Weltbilds wahren, das man geben will. Die Lehrenden müssen das, was sie lehren wollen, vorher austauschen, damit es in Einklang stehe — dieses einfache Mittel, das zur Aussprache und zum gegenseitigen Verständnis führen würde, ist noch niemals versucht worden. Ein Plan muß aber auch darin gewahrt sein, daß die verschiedenen, im Forschungsbertrieb aus guten Gründen getrennten Gebiete, wo es erforderlich ist, vereint oder doch zu einander in Beziehung gesetzt werden. Deutsche Geschichte wird nie zum Bild, wenn Rechts- und Sittengeschichte, Geschichte der Dichtung, des Denkens, der Malerei, Musik und Baukunst nicht für jede Epoche zum Gange werden, — die bloße Kunstgeschichte und bloße Literaturgeschichte ohne Rücksicht auf einander und auf das übrige verwirrt den Menschen statt ihn zu bereichern. Durch jene Einheit aber würde das Volk aus seiner gesamten Geistesgeschichte das gewinnen, was es bisher, und gerade in Zeiten der Not, vergebens sucht: Belehrung über den Sinn seines Daseins, Richtung auch für 'n künftiges Tun in Wirtschaft, Sitte, Recht, Politik: wenn es erst ein geistiges Geseß im Leben der Vergangenheit erkannt hat. Zu der Belehrung muß aber das Erlebnis treten.

Wenn man dem Menschen von Kunst bloß spricht und ihm höchsten in der Abbildung oder im Jitad den Schatten des Kunstwerks zeigt, so ist die Arbeit nur halb getan. Man muß ihn zum lebendigen Werk hinföhren können — und das vermag man hier. Es bleibt nicht dem Zufall überlassen, ob der Mensch, dem man von Kunst redet, einmal in ein Museum gerät, — er geht ein paar Zimmer oder ein Gebäude weiter, und er steht vor dem Kunstwerk. Hat er auch in unserm Falle nicht alle Kunst der Welt vor sich — wo hätte er das? — so sieht er doch von allem die wichtigsten Typen und vieles der höchsten Art.

So soll es auch mit dem Erlebnis der Dichtung und der Musik sein: auch hier soll es nicht dem Zufall überlassen sein, ob der durch seinen Lehrer für Dichtung und Musik begeisterte zum rechten Buch sich findet, ob er in Theater und Konzertsaal

zum rechten Genuß des rechten Werkes kommt, er muß hier, in demselben Gebäude, den weitrölligen Raum finden, in dem Musik und Dichtung, von allem fremden Beiwert abgefordert, zu ihm spricht. Der ideale Raum auch hierfür ist vorhanden. Neben dem Thronsaal und anderen Barockräumen, die zur Pflege der klassischen Musik und besonders der Kammermusik einladen, ist da die Schloßkirche, die der bisherigen Vererbung in Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach entzogen sein wird. Hier könnte eine Gemeinde in anderer Weise als im Konzertsaal zum Erlebnis der Musik bereit sein; hier wäre auch die Kanzel — die Kanzel Herders und Lavaters —, von der die Dichtung und Philosophie, aus der Haft des Buches befreit, mit dem vollen Klang des Wortes zum Volke sprechen könnte.

Nirgends so wie hier wäre am Vorhandenen, das wir nur mit unserm Inhalt zu füllen brauchen, das Nachmittagswesen so verwirklichen. Hier wäre das wahre geistige Zentrum einer Stadt, ja eines Landes geschaffen. Wie anders würde man zu dieser Stätte der Kunst pilgern, als wie man Volkshochschulkurse in den Hörsälen einer Hochschule besucht. Wie harmonisch könnte sich dort ein geistiges Leben entfalten, wenn zu den Sammlungen der Kunst, den Musik- und Vorlesungsräumen Lesezimmer und Büdereien sich gesellen; wenn ein abgegrenzter Teil des Schloßgartens die Möglichkeit für geistige Ruhe und Lesen, für ein Wandeln in geistigem Gespräch und Unterricht böte! (Kafeteria.) Wenn der übrige Schloßgarten zu einer Naturbühne würde, auf der Konzerte und Aufföhungen, Volksfeste hohen Stils sich abspielten!

Wie würde das Volk eine Stadt durch eine solche Allen jederzeit zugängliche Stätte wahren geistigen Lebens veredelt, wie würde es umgeschaffen aus dem gelangweilten oder rohen Publikum der üblichen Theater, Konzert- und Kinobesucher zu der wahren Volksgemeinschaft derer, die in geistigem Erlebnis geeint sind!

Und das alles ist möglich, ist mit geringen Mitteln in Wirklichkeit umzusetzen.

Die beiden Ideen, die scheinbar einander widerstrebend und ausschließend, heute um die Verwendung des Schlosses kämpfen: die Idee des Museums und die Idee des Volkshauses wären damit zu einer höheren Einheit verknüpft: wir würden das erste Volkskunsthau haben, eine alle Kunst und die Gesamtheit des Volkes umschließende geistige Residenz!

Bekanntmachung.

Zum Vollzug des Gesetzes, die staatliche Verpfändung von Hypotheken zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen betreffend, vom 6. Juli 1918 (Ges. und Verordnungsbl. S. 215) werden im Einverständnis mit dem Ministerium für Übergangswirtschaft und Wohnungsweisen folgende Grundzüge bekanntgegeben:

I. Allgemeines über den Zweck der Staatsbürgschaft.

§ 1. Auf Grund des Staatsbürgschaftsgesetzes vom 6. Juli 1918 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Seite 215) erweitert der badische Staat seine finanzielle Förderung auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues in der Richtung, daß er den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den in gemeinnütziger Weise Kleinwohnungen erbauenden Stellen und Personen die Beschaffung der Baugeländer durch Verpfändung der auf Hypothek aufgenommenen Darlehen erleichtert. Indem der Staat die Bürgschaft für die Darlehen übernimmt, verschafft er ihnen Minderwertigkeit (§ 1807 B. G. B.) auch insoweit, als die Hypothek, die für die erste Hypothek üblicherweise geordnete Grenze überschreitet, und ermöglicht damit den Bauherren die Beschaffung von Baugeländern zu günstigen Bedingungen, insbesondere hinsichtlich des Zinsfußes, wie sie sonst nur für auf erste Hypothek geordnete Darlehen ausfinden werden.

§ 2. Für die Erbbaubriefe gelten die gleichen Bestimmungen wie für Eigentümergebäude.

Das durch Staatsbürgschaft zu übernehmende Hypothekendarlehen muß zur Befriedigung der Herstellungskosten für Wohnungen dienen, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung den örtlichen Bedürfnissen der minderbemittelten Bevölkerung und des Mittelstandes entsprechen. Außerdem kann die Staatsbürgschaft auch zur Förderung der Errichtung von Wohnheimen übernommen werden. Auf die Lage der zu errichtenden Wohnung, ob in der Stadt oder auf dem Land, kommt es im allgemeinen nicht an.

II. Kreis der Bürgschaftsnehmer.

§ 3. Die Staatsbürgschaft wird übernommen zugunsten: a) von gemeinnützigen Bauvereinigungen, b) von Gemeinden, Stiftungen und sonstigen öffentlichen gemeinnützigen Organisationen, c) von solchen Privatunternehmungen, die eine ausreichende Sicherheit für eine dauernd gemeinnützige Verwertung der von ihnen errichteten Wohnungen gewähren, d) von solchen Personen, welche Kleinhäuser zum Selbstbewohnen errichten oder von den unter a, b und c bezeichneten Erbauern solcher Häuser erwerben.

A. Gemeinnützige Bauvereinigungen.

§ 4. Bauvereinigungen (Vereinigungen, Bauderzemeien, Baugesellschaften) gelten als gemeinnützig, wenn

- a) sie an die Mitglieder nicht mehr als 5 v. H. der Kapitalseinsätze als Gewinn verteilen, ihnen auch nicht in anderer Form besondere Vorteile gewähren,
- b) sie in den Satzungen bestimmen, daß im Falle der Auflösung der Bauvereinigung oder des Austritts eines Mitgliedes diesen nicht mehr als der Nennwert des Anteils ausbezahlt wird und bei der Auflösung das übrige Vermögen der gemeinnützigen Wohnungsförderung erhalten bleibt,
- c) sie Gewähr dafür geben, daß bei der Befriedigung der Mieter oder Verkaufspreise das öffentliche Interesse gewahrt bleibt. Sofern die Wohnungen nicht dauernd im Besitz der Bauvereinigung bleiben sollen, muß ein Rückkaufrecht vorbehalten oder die Veräußerung auf die Einräumung eines Erbbaurechts beschränkt werden,
- d) bei der Vergabung von Wohnungen sollen kinderreiche Familien und Familien von Kriegsteilnehmern bevorzugt werden. Eine solche Bevorzugung kann a. B. in der Weise erfolgen, daß bei der Verlosung von Wohnungen den Berechtigten für das dritte Kind ein jedes weitere Kind unter 17 Jahren sowie für jedes im mobilen Berufsstand zugehörige Kleinkind ein Zusatzlos gewährt wird.

Bei der Bürgschaftsübernahme muß auch darauf gesehen werden, ob die allgemeine finanzielle Lage und die Geschäftsführung der Bauvereinigung eine hinreichende Gewähr für deren gedeihliche Entwicklung und dauernden Fortbestand bieten. Dementsprechend wird darauf geachtet werden, ob das Vermögen der Bauvereinigung (Geschäftsanteile, Grund und Stammkapital) zusätzlich der Rücklagen) in angemessenem Verhältnis zu den übernommenen Aufgaben steht und ob nicht die sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse und die Geschäftsführung der Bauvereinigung Grund zur Befürchtung eines Zusammenbruchs geben. Hierbei kann die Ertragsfähigkeit der bereits vorhandenen Bauten, die Befriedigung der Bauvereinigung mit unbauten Grundstücken, hinsichtlich der zu bezeichnenden Neubauten die Berechnung der Baukosten und der laufenden Ausgaben und demgegenüber der zu erwartenden Miet-Einnahmen, endlich das Verhältnis der Verwaltungskosten zu den Erträgen in Betracht kommen.

Die schuldnerische Bauvereinigung muß dem badischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen angehören. Die vom Revisionenverband erstellten Berichte über die Geschäftsführung der Bauvereinigung sind der Staatsbürgschaftsverwaltung zur Kenntnis mitzuteilen. In besonderen Fällen kann die Vornahme einer außerordentlichen Revision verlangt werden. Der Staatsbürgschaftsverwaltung müssen die Bilanzen und Geschäftsberichte der Bauvereinigung vorgelegt werden.

B. Gemeinden und sonstige gemeinnützige Organisationen.

§ 5. Zu den Stellen, zu deren Gunsten im Bedarfsfalle die Staatsbürgschaft für Baudarlehen übernommen werden kann, gehören u. a. Gemeinden, Kreise, Stiftungen und sonstige öffentlich-rechtliche Organisationen, die gemeinnützige Zwecke verfolgen, insbesondere die Herstellung von gesunden Wohnungen zur Aufgabe machen. Auf diese Stellen finden die Bestimmungen von § 4 c, d sinngemäße Anwendung.

C. Privatunternehmungen.

§ 6. Die gemeinnützige Verwertung der von Privatunternehmungen errichteten Kleinwohnungen kann dann als ausreichend gesichert betrachtet werden, wenn bei der Vermietung oder Veräußerung das öffentliche Interesse dauernd gewahrt bleibt und eine Ausbeutung der Wohnungsinhaber ausgeschlossen ist. Diese Voraussetzung trifft zu, wenn die Verpflichtungen unter § 7 übernommen werden. Nach der vorliegenden Tätigkeit und nach den Vermögens- und Vermögensverhältnissen des Privatunternehmers damit festgestellt werden, daß er den angegebenen Bedingungen nicht nachkommen kann, so ist von der staatlichen Verpfändung eines Baudarlehens abzusehen.

Verpflichtungen des Bauunternehmers.

- a) Der Ersteller der Wohnungen muß sich verpflichten, bei der Vermietung der Wohnungen die vom Landeswohnungsrat im Einverständnis mit dem Ministerium für Wohnungsweisen aufgestellten oder gebilligten Grundzüge einzuhalten. Insbesondere müssen bei der Vermietung kinderreiche Familien und Kriegsteilnehmer anderen gegenüber bevorzugt werden; dem Mieter darf solange nicht gekündigt werden, als er im wesentlichen seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachkommt oder ein sonstiger wichtiger Kündigungsgrund nicht vorliegt. Die Wohnung muß in gutem baulichem Zustand erhalten werden, namentlich müssen die Gesundheit der Bewohner gefährdende Mängel baldigst beseitigt werden.
- b) Die Mietzinse müssen so bemessen werden, daß der aus dem Haus ersielte Reinertrag nach Abzug der Hypothekenzinsen der öffentlichen auf dem Haus lastenden Abgaben sowie der sonstigen angemessenen Aufwendungen für Erhaltung und Verwaltung der Häuser der jeweils üblichen Verzinsung des in dem Gebäude angelegten und nicht durch Kaufloshauskäufer des Reichs, des Staats und der Gemeinden gebundenen Kapitals entspricht. Dabei kann an dem Ertrag ein der Vermietung der Wohnungen entsprechender Betrag in Abzug gebracht werden. Zur Abschätzung, ob die Mietzinse nach diesen Grundzügen festgesetzt werden, hat der Unternehmer dem Landeswohnungsrat die Mietverträge auf sein Verlangen vorzulegen und die gewünschte Auskunft zu geben.

c) Der Hausbesitzer muß sich auch damit einverstanden erklären, daß sich der Landeswohnungsrat oder der vom Ministerium für Wohnungsweisen sonst beauftragte und mit schriftlicher Vollmacht versehene Beamte durch Besichtigung des Hauses oder durch sonstige Erkundigungen darüber verifiziert, ob die unter Buchstabe a und b bezeichneten Verpflichtungen erfüllt werden, und er hat den in dieser Richtung gemachten Aussagen, vorbehaltlich der Beschwerde an das Ministerium für Wohnungsweisen, nachzukommen.

D. Kleinrentner als Eigenhäuser.

§ 7. Unter den unter § 6 und 7 bezeichneten Voraussetzungen kann auch minderbemittelten Personen und Angehörigen des Mittelstandes, die ein Wohngebäude als Eigenhaus zum Selbstbewohnen errichten, ein Baudarlehen verbürgt werden. Unter denselben Voraussetzungen kann die Bürgschaft aufrecht erhalten werden, wenn solche Personen von den in § 3 a-c bezeichneten Erbauern von Kleinrentnern eine Heimstätte erwerben.

III. Darlehensbedingungen.

Die staatliche Verpfändung eines zur Errichtung von Kleinwohnungen aufzunehmenden Darlehens wird davon abhängig gemacht, daß für das Darlehen folgende Bedingungen vereinbart werden:

Umfang und Rang der Hypothek.

§ 8. Für das Darlehen muß eine Hypothek an erster oder zweiter Stelle auf das zu belehene Grundstück im Grundbuch eingetragen werden. Das Darlehen soll einschließlich der etwa vorgehenden oder gleichzeitigen Hypotheken 90 v. H. der nach Abzug der Kaufloshauskäufer des Reichs, des Staats und der Gemeinden verbleibenden Selbstkosten nicht übersteigen, die der Schuldner für den Erwerb und die bauliche Erschließung des Grundstücks, für die Errichtung der Bauforderungen und für die Beschaffung des Zubehörs aufwendet. In Ausnahmefällen kann die Bürgschaft auch bis zum vollen Betrag der nach Abzug der Kaufloshauskäufer des Reichs, des Staats und der Gemeinden verbleibenden Selbstkosten des Baues, jedoch ohne Berücksichtigung des Wertes von Grund und Boden genehmigt werden; dabei ist unterstellt, daß die Selbstkosten dem Ertragswert entsprechen, den das Grundstück voraussichtlich dauernd behalten wird; stellen sich die Selbstkosten aus irgend einem Grund, a. B. wegen zu reichlicher Ausstattung des Gebäudes oder wegen Verwendung zu kostspieligen Materialien, höher als der zu erwartende Ertragswert, so ist die Beleihungsgrenze entsprechend herabzusetzen.

Die Sicherheit des Darlehens darf durch etwaige Eintragungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs, a. B. durch Wegrechte oder andere Grunddienstbarkeiten und Eigentumsbeschränkungen nicht wesentlich beeinträchtigt sein.

Der Schuldner hat sich zu verpflichten, die dem Darlehen vorgehenden oder gleichzeitigen Hypotheken löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen, und dieser Verpflichtung entsprechende Vermerke eintragen zu lassen.

Zins und Tilgung.

§ 9. Der Zinsfuß des Darlehens soll in der Regel dem für mündelsichere Hypotheken üblichen Zinsfuß entsprechen. Mit dem Zins ist zugleich ein Teilbetrag des Darlehenskapitals abzutragen. Die planmäßige Tilgung muß mindestens so hoch bemessen sein, daß auf das verbleibende Darlehen und die ihm im Range vorgehenden oder gleichzeitigen Hypothekendarlehen insgesamt jährlich mindestens 1/2 v. H. der ursprünglichen Beträge nebst zuwachsenden Zinsen zurückgezahlt ist, und zwar auch dann, wenn für die vorgehenden Hypotheken kein Tilgungszwang besteht.

Auszahlung des Darlehens.

§ 10. Das Darlehen ist nach Maßgabe des Fortschreitens des Baues auf Anweisung des Baubundes auszuschütten. Das erste Drittel darf nicht ausgezahlt werden, bevor durch Vorlage eines Auszuges aus dem Grundbuch die Eintragung der Hypothek für das verbleibende Darlehen nachgewiesen ist. Das zweite Drittel soll erst ausgezahlt werden, wenn dargelegt ist, daß die ersten zwei Drittel des Darlehens und die diesem vorausgehenden Hypothekendarlehen und aus eigenen Mitteln des Schuldners ein angemessener Betrag auf das Grundstück und Gebäude verwendet worden ist, oder daß der Wert des Grundstücks einschließlich der bereits darauf erfolgten Bauforderungen nach Abzug der vom Reich, vom Staat und von der Gemeinde gebundenen Kaufloshauskäufer des Reichs den Betrag des Darlehens und der vorgehenden Darlehen um 10 v. H. übersteigt oder unter Einzurechnung des Wertes der zur Vollendung des Baues noch aufzubewerkenden Kosten voraussichtlich um 10 v. H. übersteigt wird. Als Kaufloshaus kann das Guthaben der örtlichen Schatzungsbehörde, des Baufiskus oder des bauleihenden Kreises benützt werden.

Gestaltung der Bauten.

§ 11. Den mit der Durchführung der Staatsbürgschaft beauftragten Behörden bleibt es überlassen, in einem dem Interesse des Landesbürgers an der Sicherheit des Darlehens entsprechenden Umfang geeignete Stellen bei der Feststellung des Baueintrags und des Höhenanschlages sowie bei der Abrechnung von Ausführung und Instandhaltung des Baues heranzuziehen (so z. B. die Siedlungsabteilung des badischen Baubundes). Wesentliche Änderungen des belehnten Gebäudes oder sein gänzlicher oder teilweiser Abruch dürfen nur mit vorher einzuholender schriftlicher Einwilligung der zuständigen Stellen (§ 18 und 19) vorgenommen werden. Für den Fall, daß das Gebäude durch Brand ganz oder teilweise zerstört wird, hat der Schuldner das Gebäude nach Bauplänen und Höhenanschlagen, für die wie bei Neubauten vorherige Genehmigung eingeholt ist (§ 18 und 12, Satz 1), innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.

Mietverhältnisse.

§ 12. Die Staatsbürgschaftsverwaltung kann nach Benehmen mit dem Landeswohnungsrat die Erhöhung oder Herabsetzung der Mieten verlangen, falls dies zur Sicherung einer ausreichenden Ertragsfähigkeit oder zur Sicherung der Gemeinnützigkeit des Unternehmens erforderlich erscheint und zwar für den Beginn des übernächsten Kalenderjahres oder, sofern ein Vertrag entgegensteht, für den ersten danach zulässigen Termin.

Mitteilungen des Darlehensgläubigers bei Zahlungsverweigerungen.

§ 13. Weist der Schuldner mit der Zahlung des Zinses und der Tilgungsrate länger als 4 Wochen im Rückstand oder bemerkt der Gläubiger wesentliche Verschlechterungen des Schuldners gegen Verpflichtungen, die in § 12 und 13 angegebenen Art, so benachrichtigt der Gläubiger davon die Staatsbürgschaftsverwaltung innerhalb 8 Wochen nach Verfall der Zahlung bzw. Feststellung der Verschlechterung.

Kündigung des Darlehens durch Gläubiger und Schuldner.

§ 14. Der Gläubiger kann unbefristet das nach § 10 der Staatsbürgschaftsverwaltung stehende Kündigungsrecht des Darlehens erst nach Ablauf von 10 Jahren seit der Auszahlung des Darlehensbetrags und zwar des letzten Teilbetrags an den Schuldner kündigen. Die Regelung des Rechts des Schuldners zur Kündigung des Darlehens bleibt der Vereinbarung überlassen.

Kündigung durch die Staatsbürgschaftsverwaltung.

- a) wenn nach ihrem Ermessen der Charakter der Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht mehr hinreichend gewahrt ist oder wenn die Geschäftsführung des Schuldners die Sicherheit des Darlehens ernstlich gefährdet,
- b) wenn der Schuldner mit der Zahlung des Zinses und Tilgungsbetrags länger als 2 Monate im Rückstand bleibt,
- c) wenn der Schuldner den in §§ 4, 7 und 12 angegebenen Verpflichtungen oder den wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen nicht nachkommt und trotz Aufforderung durch die Staatsbürgschaftsverwaltung oder den Landeswohnungsrat den vertragswidrigen Zustand innerhalb angemessener Frist nicht beseitigt.

Statt der in § 10 Abs. 1 vorbehaltenen Kündigung des Darlehens durch die Staatsbürgschaftsverwaltung kann vereinbart werden, daß statt der Staatsbürgschaftsverwaltung dem Gläubiger in diesen Fällen das Recht zur vorzeitigen Kündigung des Darlehens zusteht und in denselben Fällen die Staatsbürgschaftsverwaltung beauftragt ist, die Bürgschaft mit der Wirkung zu kündigen, daß die Haftung des Staats nach Maßgabe des § 777 B. G. B. beschränkt wird, wie wenn die Bürgschaft auf die Zeit der Kündigung eingegangen worden wäre.

Verfall des Darlehens ohne Kündigungsfrist.

§ 15. Das Darlehen ist ungeachtet des Ausfalles des Kündigungsrechts des Gläubigers alsbald fällig:

- a) wenn das verpfändete Grundstück veräußert oder der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung unterworfen wird,
- b) wenn die schuldnerische Bauvereinigung aufgelöst wird oder der Schuldner in Vermögensverfall gerät.

IV. Zuständigkeit und Verfahren bei Übernahme der staatlichen Bürgschaft.

§ 16. Einreichung und Prüfung der Anträge.

§ 17. Gesuche um Übernahme der Staatsbürgschaft sind bei dem Landeswohnungsrat zur Prüfung einzureichen unter Vorlegung der tatsächlichen Verhältnisse, die nach den folgenden Bestimmungen für die Entscheidung über die Bürgschaftsübernahme in Betracht kommen.

Dem Gesuche sind beizufügen:

- a) ein Bauplan mit Höhenansatz und zwar bevor der errichtete der Baupolizeibehörde zur baupolizeilichen Genehmigung eingereicht wird,
- b) ein Auszug aus dem Grundbuch über das zu belehene Grundstück, aus dem die nähere Beschreibung des Grundstücks, das Eigentum über das Erbbaurecht, das dem Grundstück an dem Grundstück zusteht, die etwaigen Belastungen, die in der II. und III. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, und der im Grundbuch vermerkte Erwerbspreis oder Schätzungs- sowie Steuerwert zu ersehen ist.

Entscheidung über die Anträge.

§ 18. Das Finanzministerium entscheidet im Benehmen mit dem für Wohnungsweisen zuständigen Ministerium darüber, ob für ein Darlehen die Voraussetzungen für die Übernahme der nachgeforderten Bürgschaft durch den Staat vorliegen, und beauftragt gegebenenfalls die Staatsbürgschaftsverwaltung, die Bürgschaftsübernahme zu erklären.

Erklärung der Staatsbürgschaft.

§ 19. Die Bürgschaftsübernahme wird von der Staatsbürgschaftsverwaltung auf besondere Ermächtigung durch das Finanzministerium entweder in einer besonderen vom Gläubiger mit zu unterzeichnenden Urkunde, der eine Fertigung der Urkunde über das verbleibende Darlehen als Bestandteil des Vertrags angeschlossen ist, oder in der über den Darlehensvertrag aufgenommenen Urkunde erklärt. Von der Bürgschafts- und Darlehensurkunde sind dem Gläubiger, dem Schuldner und der Staatsbürgschaftsverwaltung Abschriften auszuweisen.

Umfang der Staatsbürgschaft.

§ 20. Die Bürgschaft soll regelmäßig für Darlehen auf zweite Hypothek, der eine bis zu 50 v. H. des v. H. der nach Abzug der Kaufloshauskäufer des Reichs, des Staats und der Gemeinde verbleibenden Selbstkosten des Grundstücks und Gebäudes erhaltende erste Hypothek vorgeht, übernommen werden. Es können aber auch Darlehen auf erste Hypothek, die sich bis zu 90 v. H. der nach Abzug der Kaufloshauskäufer des Reichs, des Staats und der Gemeinde verbleibenden Selbstkosten erstrecken, verbürgt werden. In letzterem Falle soll die Haftung auf den vollen Betrag beschränkt werden, den der Gläubiger erleidet, wenn das belehene Grundstück zu einem der Höhe des Schätzungswertes mindestens gleichkommenden Betrag in der Zwangsversteigerung zugunsten wird. Den weitergehenden Ausfall, den der Gläubiger bei einem Zuschlag zu einem niedrigeren Meistgebot erleidet, hat der Gläubiger selbst zu tragen. Die Haftung des Staats als Bürgen soll auch für Zinsen des Darlehens übernommen werden, aber nicht für Zinsen, die seit mehr als einem Jahr rückständig sind. Im übrigen soll § 767 B. G. B. maßgebend sein.

Befreiung des Staats von der Bürgschaft.

§ 21. Bei der Bürgschaft ist der Vorbehalt zu machen, daß die Befreiung des Staats von der Bürgschaft eintritt, wenn der Gläubiger die in § 14 getroffene Bestimmung nicht einhält oder die Benachrichtigung der Staatsbürgschaftsverwaltung über die unterlassene Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge innerhalb 8 Wochen nach Verfall der Zahlung unterläßt.

Aufsichtsführung über die Bürgschafts-Verpflichtungen.

§ 22. Wegen der Haftung des Staats aus der Bürgschaftsübernahme hat die Staatsbürgschaftsverwaltung sich von Zeit zu Zeit über die Geschäftsführung des Schuldners zu verifizieren, um gegebenenfalls die in §§ 13 und 16 bezeichneten Rechte auszuüben. Dazu kann die Staatsbürgschaftsverwaltung den badischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Bezirksbehörden der Finanzverwaltung um Unterstützung in der Aufführung der Geschäftsführung der Schuldner und insbesondere um Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Schuldner ersuchen.

§ 23. Darüber, ob der Schuldner seinen Verpflichtungen wegen gemeinnütziger Verwertung der Wohnungen nachkommt, hat der Landeswohnungsrat zu machen, um gegebenenfalls der Staatsbürgschaftsverwaltung von seinen Beobachtungen Kenntnis zu geben und die Kündigung des Darlehens herbeizuführen.

§ 24. Befindet Anlaß, das Darlehen zu kündigen, und keine Gefahr im Verzug vorhanden, so soll die Staatsbürgschaftsverwaltung zunächst den Gläubiger, bei gemeinnützigen Bauvereinigungen außerdem den Verband von dem Sachverhalt benachrichtigen, um durch deren Vermittlung die Befriedigung des vertragswidrigen Zustands herbeizuführen.

Bergütung und Gefahrenanteil für die Bürgschaftsübernahme.

§ 25. Die Staatsbürgschaftsverwaltung bezieht regelmäßig keine Bergütung oder Gefahrenanteil für die Bürgschaftsübernahme. Die Entrichtung eines Gefahrenanteiles kann bei besonderen Umständen, wenn sie nach obiger Bestimmung zur vorzeitigen Kündigung des Darlehens berechtigt wäre, aber von der Ausübung des Rechts auf Wunsch des Schuldners absteht.

Bürgschaftssicherung.

§ 26. Die Staatsbürgschaftsverwaltung hat unter Verwendung der ihr aus der allgemeinen Staatskasse überlassenen Mittel den in § 3 des Gesetzes bestimmten Sicherungsstock zu bilden. Dem Sicherungsstock stehen zu: die Zinsen und sonstigen Einnahmen (besondere Aufwendungen, Gefahrenanteile, Erträge aus abgenommenen Grundstücken, Erstattungen des Schuldners oder sonstiger aus dem Bürgschaftsverhältnis erspflichteter Personen); andererseits sind aus dem Sicherungsstock alle Ausgaben zu bestreiten, die durch die Bürgschaftsübernahme verursacht werden, insbesondere Leistungen an den Gläubiger, Ausgaben wegen Übernahme des bestehenden Grundstücks, Ausgaben, die sich auf die Verwertung des Sicherungsstocks beziehen.

§ 27. Über die Verwaltung des Sicherungsstocks ist in der Rechnung der Amortisationskasse geordneter Nachweis zu führen. Vierteljährlich ist dem Finanzministerium ein Rechnungsabschluß vorzulegen. Über wichtige Veranlassungen hat die Staatsbürgschaftsverwaltung alsbald Bericht zu erstatten und eine Entschädigung des Finanzministeriums einzubohlen. Über die abgenommenen Bürgschaften führt die Staatsbürgschaftsverwaltung ein Verzeichnis, aus dem der Gläubiger, der Schuldner, der Darlehensbetrag und die jährlichen Tilgungen zu entnehmen sind. Nach Jahresabschluss ist dem Finanzministerium eine Übersicht über den Stand der Bürgschaftsverbindlichkeiten vorzulegen.

§ 28. Karlsruhe, den 31. Januar 1919.
Ministerium der Finanzen.
Der Ministerialdirektor:
Schellenberg. Rheinboldt.