

# **Landesbibliothek Oldenburg**

**Digitalisierung von Drucken**

## **Oldenburgisches Gemeinde-Blatt. 1854-1903 33 (1886)**

31 u. 32 (12.8.1886)

[urn:nbn:de:gbv:45:1-675215](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:gbv:45:1-675215)

# Oldenburgisches Gemeinde-Blatt.

Erscheint wöchentlich: Donnerstags. Vierteljährl. Pränum.-Preis 50 S

1886. Donnerstag, 12. August. **N<sup>o</sup>. 31 u. 32.**

## Gefundene Sachen.

2 Frauenhosen und 1 Frauenhemde, 1 schwarzer Schleier,  
1 Regenschirm, 1 schw. Sonnenschirm.

## Bekanntmachungen.

1) Das Repartitionsregister der pro 1886/87 aufzubringenden Communal-Umlagen nach der Grund- und Gebäudesteuer und zwar von der engeren Stadt bezw. 200 und 171 o/o, nämlich zur Stadtkasse 75 o/o, zur Kasse der Gesamtgemeinde 22 o/o, zur Wegekasse der Stadtgemeinde 4 o/o, zur Straßenkasse 70 o/o und zur Kasse der Mittel- und Volksschulen, excl. Damm, soweit zur Schulacht Osternburg gehörig, und Katholiken und Juden 29 o/o; vom Stadtgebiet 81 o/o, nämlich zur Kasse der Gesamtgemeinde 22 o/o, zur Wegekasse der Stadtgemeinde 4 o/o, zur Wegekasse des Stadtgebiets 55 o/o, liegt vom 5. bis 18. f. Mts. in der Registratur des provisorischen Rathhauses zur Einsicht öffentlich aus.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 30. Juli 1886.  
v. Schrenck.

2) Der Hülfswächter Joh. Albert von Hefen ist als städtischer Vollwächter bestellt und verpflichtet.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 30. Juli 1886.  
v. Schrenck.

3) Die Erd- und Maurerarbeit des Looses II, die Lieferung von etwa 28 Tausend braungaren Ziegeln des kleinen Formats und die Lieferung von etwa 6000 kg Portland-Cement für die Herstellung von Rohrschleusen im Haarenthorviertel soll öffentlich vergeben werden.

Bedingungen und Zeichnungen liegen auf dem Bureau des Stadtbaumeisters (Schüttingstr.) aus, und sind von da gegen Erstattung der Copialien zu beziehen.

Die Offerten für Erd- und Maurerarbeit sind auf vorgeschriebenem Formular einzureichen.

Sämmtliche Offerten sind bis zum 14. August Mittags 12 Uhr auf der Registratur des provisorischen Rathhauses abzugeben.

Die Submittenten bleiben 14 Tage an ihre Offerte gebunden.

Der Magistrat behält sich vor, unter den Submittenten zu wählen, wie sämmtliche Offerten abzulehnen.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 3. August 1886.  
v. Schrenck.

4) Loos II der Zimmerarbeit für den Rathhausbau soll einschließlich Material und Arbeitslohn öffentlich vergeben werden.

Bedingungen und Zeichnungen liegen auf dem Bureau des Stadtbaumeisters (Schüttingstraße) zur Einsicht aus und können von da gegen Erstattung der Copialien bezogen werden.

Die Offerten sind in geschlossenem Couvert und auf vorgeschriebenem Formular bis zum 19. August, Mittags 12 Uhr in der Registratur auf dem provisorischen Rathhause abzugeben.

Die Submittenten bleiben 14 Tage an ihre Offerte gebunden.

Der Magistrat behält sich das Recht vor, unter den Submittenten zu wählen, sowie sämmtliche Offerten abzulehnen.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 4. August 1886.  
v. Schrenck.

5) Die für die neue städtische Mädchenschule an der Brüderstraße benötigten 90 neuen Pulte sollen in 4 Parthien an vier verschiedene Tischler vergeben werden und zwar:

20 Stück Pulte von 72—75 cm Tischhöhe,	7 I 13 II;
23 " " " 65—68 " "	, 14 III, 9 IV;
23 " " " 62—65 " "	, 9 IV, 14 V;
24 " " " 58—62 " "	, 5 V, 19 VI.

Die Probepulte stehen zur Ansicht in der neuen Stadtmädchenschule an der Brüderstraße aus. Vertragsbedingungen sind vom Stadtbaumeister, Schüttingstraße, zu beziehen.

Die Offerten sind in geschlossenen Couverts bis zum 18. d. M., Mittags 12 Uhr auf dem Rathhause, Dobben, abzugeben.

Die Preisabgabe hat pro Stück zu erfolgen.

Jeder Submittent ist 14 Tage lang an seine Offerte gebunden.

Die Auswahl unter den Submittenten behält sich der Magistrat vor.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 7. August 1886.  
v. Schrenck.

6) Die schmiedeeiserne Einfriedigung für den Neubau der Stadtmädchenschule an der Brüderstraße soll öffentlich vergeben werden.

Die Bedingungen und Zeichnungen liegen auf dem Bureau des Stadtbaumeisters (Schüttingstraße) aus, und können daselbst gegen Erstattung der Kopialien bezogen werden.

Die Offerten sind auf vorgeschriebenen Formularen und in geschlossenem Couvert bis zum 16. August, Mittags 12 Uhr, in der Registratur des Rathhauses auf den Dobben abzugeben.

Die Submittenten bleiben 14 Tage an ihre Offerten gebunden.

Der Magistrat behält sich vor, unter den Submittenten zu wählen, sowie sämtliche Offerten abzulehnen.

Oldenburg, aus dem Stadtmagistrate, den 7. August 1886.  
v. Schrenck.

## Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen.

(Fortsetzung und Schluß.)

Auch dürfen den Gemeinden nicht für die gegenwärtigen Verhältnisse unerschwingliche Lasten auferlegt werden. Die Gesetzgebung kann hier schwerlich im ersten Anlauf die letzten Ziele erreichen, sie wird von Stufe zu Stufe weiter schreiten müssen und in diesem Fall die bedeutenden natürlichen Widerstände um so eher überwinden.

Das Gesetz sollte nach Meinung Miquel's ein Reichsgesetz sein. Die Kompetenz des Reiches ist durch Art. 4 Nr. 15 über die Sanitätspolizei und durch den Art. 4 Nr. 13 über das Civilrecht gegeben. Auch sind auf diesem Gebiete die Zustände in den deutschen Staaten so gleichartig, sowohl in ihrer Uebereinstimmung als in ihrer Verschiedenheit, daß einer Regelung für das ganze Reich kein Bedenken entgegensteht.

Der Inhalt des Gesetzes wird in zwei Haupttheile zerfallen müssen, in einem civilrechtlichen und einen öffentlich rechtlichen Theil.

Der erstere wird sich mit dem Miethvertrag, namentlich mit den Rechten und Pflichten des Vermiethers und den Folgen der Nichterfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen zu beschäftigen haben. Von vornherein wird wenigstens zu erwägen sein, ob nicht auch hier die Ausbeutung der Noth zur Erpressung übermäßig hoher Miethen oder sonstiger übermäßig schwerer Bedingungen in ähnlicher Weise strafbar gemacht werden könnte, wie dies beim Darlehen der Fall ist. Die neuere Gesetzgebung über den Wucher hat sich nach Ansicht Dr. Miquels im Ganzen bewährt, und die Sicherheit des soliden Verkehrs nicht gefährdet. Nach Miquels Beobachtungen haben vielfach die ange deuteten Nothstände auch im Wohnungswesen einen höchst bedenklichen Wohnungswucher erzeugt. In vielen Städten giebt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel in Folge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die unerschwingliche oder nur durch unsittlichen Erwerb erschwingliche Höhe der Miethpreise, wie durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrages. Es ist kaum zu glauben, daß die dem Richter überlassene Beurtheilung der wucherischen Natur eines solchen Verhältnisses auf diesem Gebiete zu mehr Bedenken Anlaß geben würde, als auf dem Gebiet des Darlehnsvertrages hervorgetreten sind, und ist jedenfalls die Frage zur Diskussion zu stellen. Ist es bedenklich, hier die Benutzung der Noth zur Erpressung ganz exorbitanter Versprechungen für strafbar zu erklären, so könnte jedenfalls wohl vom civilrechtlichen Standpunkt aus geholfen werden.

Das Gesetz müßte den zulässigen Inhalt des Miethvertrages positiv und negativ näher charakterisiren und ohne die civilrechtliche Materie erschöpfen zu wollen, durch Gebot und Verbot den Miether gegen allzuschwere Benachtheiligung zu schützen suchen. Dem gegenüber läßt sich aber einwenden, daß während es bekanntlich schon beim wucherischen Darlehen äußerst schwierig ist, für den einzelnen Fall die strafbaren Verhältnisse genau zu präzisiren, beim Wohnungswucher erst recht keine Möglichkeit ist, die völlig unfaßbaren, jeglicher Willkühr raumgebenden Begriffe zu beseitigen und den Miether so gegen „allzuschwere Benachtheiligung zu schützen.“

Ferner schlägt Dr. Miquel vor, das Pfandrecht an den eingebrachten der Exekution entzogenen Mobilien aufzuheben.

Für dasselbe hat man wohl die dadurch herbeigeführte größere Kreditfähigkeit des Miethers angeführt. Es ist darauf aber wenig Gewicht zu legen, weil im Falle der Zahlungsunfähigkeit Verschleppungen leicht sind und in der Regel nur die nothwendigsten, sonst der Pfändung entzogenen Mobilien zurückbleiben. Auch kann es nur erwünscht sein, wenn der Hauseigentümer seine Sicherheit in kurzen Zahlungsfristen und baarer Zahlung sucht. Auf der anderen Seite führt ein solches Retentionsrecht zu einer großen Abhängigkeit des Miethers vom Vermiether und es ist durchaus irrationell, dasselbe auf solche nothwendige Gebrauchsgegenstände auszudehnen, welche durch die deutsche Civilprozeßordnung von der Exekution ausgenommen sind.

Das Retentionsrecht ist ein Grund schwerer Belastung für die Armenverwaltung, welche in vielen Fällen dadurch in die Lage kommt, entweder die rückständige Miethe zu zahlen, oder aber der armen Familie neues Mobiliar zu beschaffen.

Dem Miether muß weiter das Recht gegeben werden, im Falle einer durch das Verschulden des Eigenthümers herbeigeführten Verwahrlosung der Wohnung mit schädlichen Folgen für die Gesundheit der Bewohner auf Grund des Ausspruchs der Gemeindeorgane die Wohnung ohne weitere Entschädigung des Eigenthümers und in besonderen Fällen gegen Rückgewähr des seit dem letzten Zahlungstermin bezahlten Miethbetrages zu verlassen. In letzterer Beziehung können die Erfahrungen einzelner Schweizer Kantone zum Vorbild dienen.

Im öffentlichrechtlichen Theil sollte das Gesetz vor Allem den bestimmten Grundsatz an die Spitze stellen, daß die einzelnen Gebäudetheile nur zu solchen Zwecken verwendet werden dürfen, für welche nach den betreffenden Bauordnungen dieselben baupolizeilich genehmigt sind. Diese Vorschrift würde, wie schon hervorgehoben, einem wesentlichen Mangel abhelfen und wenigstens für alle Neu- und Umbauten eine bessere, den sanitären Anforderungen entsprechende Benutzung sichern.

Die Verwendung von Gebäuden, welche durch ihre Lage, ihre Bauart oder bauliche Beschaffenheit gesundheitschädlich sind, zu Wohnungszwecken muß verboten werden können und ein gleiches Einschreiten bei einzelnen Lokalen oder Gebäudetheilen zulässig sein. Bestimmtere Definitionen und Exemplifikationen, sowie ein wohlgeordnetes Verfahren (Sanitätskommissionen und Wohnungsinspektoren) mit den nöthigen Garantien müßten selbstverständlich eine mißbräuchliche Anwendung solcher Vorschriften ausschließen. Ein Anspruch auf Entschädigung wäre in einem solchen Falle dem Eigenthümer wohl nicht zuzusprechen.

Den Gemeinden muß, wie für Begeanlagen, so auch zur Begräumung ungesund gebauter Wohnhäuser das Expropriationsrecht unter Bedingungen eingeräumt werden, welche die Gemeinde vor Uebervortheilung sichern.

Ob den Aufsichtsbehörden für gewisse Fälle ein Zwangsrecht gegen die Gemeinde zur Einleitung einer solchen Expropriation gegeben werden kann, ist zu erwägen. Dr. Miquel will diese Frage unter den erforderlichen Rechtskauteleu bejahen.

Von weit größerer praktischer Bedeutung aber sind Bestimmungen gegenüber der Ueberfüllung der Wohnungen.

Hier liegt der Kern der Uebelstände und hier muß das Gesetz die heilende Hand anlegen.

Die von mehreren preußischen Regierungen erlassenen und in ähnlicher Weise in England, Frankreich, Belgien und verschiedenen Schweizer Kantonen bestehenden Vorschriften über den Minimal-Luftraum, welcher jedem Bewohner einer Herberge oder gewerblichen Miethhauses für Schläfer frei bleiben muß, zeigen uns nach meiner Meinung den Weg, der hier zu verfolgen ist. Es ist nicht abzusehen, aus welchem Grunde diese heilsame Bestimmung auf die vorgedachten Fälle beschränkt bleiben soll. Ist es zulässig, die Inhaber von Gastwirthschaften und von Schlafräumen in dieser Weise zu beschränken, so braucht das Gesetz auch nicht vor dem Vermiether von Wohnungen an Familien oder Einzelne stille zu stehen. Es ist berechtigt, Zustände zu verhindern, welche nicht bloß für die nächst Betroffenen entfittlichend und gesundheitswidrig, sondern durch die Möglichkeit der Erzeugung von Epidemien auch weiteren Kreisen gefährlich sind.

Durch eine allgemeine Bestimmung ist vorzuschreiben, daß das Bewohnen von Wohnräumen, welche den Bewohnern nicht den vom Gesetz verlangten geringsten Kubikraum Luft gewähren, verboten, und daß der Eigenthümer oder der Vermiether strafbar ist.

Freilich dürfte im ersten Anlauf das Maß nicht zu hoch gegriffen und könnten nur die schlimmsten Mißstände ausgeschlossen werden. Daneben könnte aber das Gesetz unter den erforderlichen Kautelen den Gemeinden, jedenfalls den größeren Städten das Recht einräumen, durch Ortsstatut bis auf eine gewisse Grenze weiter zu gehen, sei es allgemein, sei es durch Aufstellung von Hausordnungen für größere Miethhäuser. Allerdings kann die Durchführung solcher Maßregeln nur nach und nach in den vom Gesetz gegebenen Fristen erfolgen. Das Verfahren muß klar geregelt werden. Vor Allem müssen die für

die Kontrolle erforderlichen Organe, Gesundheitsräthe und Hausinspektoren eingesetzt werden.

Vergegenwärtigen wir uns die vermuthlichen Wirkungen eines solchen Gesetzes und die Schwierigkeiten, auf welche dasselbe stoßen würde.

Wenn das Gesetz auf die nach Erlaß desselben neu hergestellten Wohnungen sofort, auf die bestehenden Wohnungen erst nach einigen Jahren anwendbar wäre, so wäre bis zu diesem Termin in jeder Gemeinde zu ermitteln, wieviel Personen beim Inzulebentreten des Gesetzes die bisher zu eng bewohnten Wohnräume verlassen müßten. Diese Personen müßten sich andere vorhandene Wohnungen suchen, und müßte äußersten Falles für sie durch Neubauten gesorgt werden. Es ist wohl anzunehmen, daß die Privathauthätigkeit oder gemeinnützige Gesellschaften dieses Bedürfniß ganz oder theilweise befriedigen würden, da eine genügende Nachfrage nach solchen Wohnungen gesichert wäre. Im anderen Falle müßte allerdings für diese Uebergangsperiode die Gemeinde selbst, sei es durch Unterstützung gemeinnütziger Gesellschaften und der Privatspekulation, sei es durch eigenen Bau von kleinen Wohnungen, eintreten.

Um die Schwierigkeiten des Uebergangs zeitlich zu vertheilen und dadurch zu vermindern, dürfte es zweckmäßig sein, das Gesetz von einer bestimmten Frist von etwa drei Jahren an auf alle freiwerdenden und neuvermiethteten Wohnungen in Wirksamkeit zu setzen und erst beim Ablauf einer weiteren Frist von etwa zwei Jahren dasselbe zur vollen Durchführung zu bringen.

Die Unmöglichkeit einer ins Ungemessene gehenden Ausnutzung der vorhandenen Wohnhäuser wird den Bau neuer Wohnhäuser anregen und dadurch den Preis aller ermäßigen.

Auf die Dauer werden daher nach Ansicht Dr. Miquels die Miethpreise nicht steigen. Sollte es dennoch der Fall sein, so würden die arbeitenden Klassen allmählich im gestiegenen Taglohn Ersatz erhalten. Eine dauernde Steigerung der Lebenshaltung, wenn sie allgemein ist, muß schließlich auf den Taglohn zurückwirken. Dies eine Behauptung, welche nicht so ohne Weiteres zugegeben werden kann. Besonders fragt es sich, ob die Arbeiter für die höheren Miethspreise durch entsprechende Lohnerhöhung völlig entschädigt würden, was Dr. Miquel als selbstredend anzunehmen scheint.

Zweifellos ist die Uebergangsperiode schwierig.

Je eher aber die Heilung in Angriff genommen wird, um so leichter ist sie. Man kann nicht genug betonen, daß auf

diesem Gebiet es vor Allem gilt, dem Einreißen von Uebelständen vorzubeugen. Hierzu bedarf es aber des Eingreifens des Staats und der Gesetzgebung, weil das bestehende Recht den Lokalbehörden keine genügende Handhabe giebt und keine bestimmten Pflichten auflegt, auch ihre unregelte und ungleichmäßige Aktion in allen Fällen lückenhaft und von dem individuellen Ermessen abhängig sein und daher der nöthigen Autorität entbehren würde.

Das in Deutschland bestehende Recht des Erlasses von Polizeiverordnungen kann schon aus diesem Grunde eine solche Gesetzgebung nicht ersetzen. Wir müssen vielmehr Sorge tragen, daß durch den vereinzelt erfolgreichen Kampf einiger Behörden gegen einzelne Uebelstände das Eintreten der Gesetzgebung nicht verzögert wird.

Die Schwierigkeiten der Uebergangsperiode werden sich wesentlich vermindern, wenn bei einem allgemein gültigen Gesetz in der Bemessung des erforderlichen Lufttraumes für jeden Bewohner nicht von vorherein zu weit gegangen wird.

---

Verantwortlicher Redacteur: Beseler.

Druck und Verlag von Gerh. Stalling in Oldenburg.

