

GAZETA

właściciele domów i gruntów Województwa Śląskiego.

Cena jednego egz. 20 gr. — — Kwartalnie 2,40 zł.

Wychodzi co niedzielę

Ogłoszenia 20 gr. za wiersz milimetrowy szerokość 6 szpalt

Redakcja i administracja: Katowice, Konopnickiej Nr. 2. Telefon 2091. P. K. O. 305981

Rok IV.

Katowice, niedziela dnia 7-go czerwca 1931 r.

Nr. 23.

Grożące niebezpieczeństwo.

Przeszło cztery lata własność nieruchoma w Województwie Śląskiem ugina się pod brzemieniem ogromnego obciążenia, jakie stanowi Śl. Fundusz Gospodarczy i przeszło cztery lata trwa walka o to, by tę niesprawiedliwą i jednostronnie tylko jedną klasę społeczną obciążającą daniną, zniesiono. Główne argumenty, przemawiające za zniesieniem są: 1) Ustawa obliczona była tylko na czas przejściowy. 2) Nie można na cele i zadania o ogólnospołeczne i ogólnokrajowe znaczeniu obciążać wyłącznie właścicieli nieruchomości, którzy przecież nędzy mieszkaniowej nie zawiniли.

Sądząc z ciągłych protestów na różnych zebraniach organizacyj właścicieli nieruchomości oraz petycji i delegacji do władz ustawodawczych i wykonawczych, przypuszczać było można, że co do Śl. Funduszu Gospodarczego, przecież nastąpi jakaś zmiana — rozumie się zmiana na lepsze. Rzeczywiście też Śląska Rada Wojewódzka opracowała projekt nowej ustawy o Śl. Funduszu Gospodarczym, dzienniki rozstrząsały wiadomość, że dotychczasowa ustawa ma być zniesiona. Pod wpływem tych wiadomości właściciele nieruchomości zaczęli nabierać nadziei, że już cel walki będzie osiągnięty i niesprawiedliwie obciążenie z właścicieli zdjęte. Tymczasem ta cała sprawa wygląda w rzeczywistości tak:

Śląska Rada Wojewódzka, co prawda, o zmianie ustawy o Śl. Funduszu Gospodarczym pomyślała, ale bynajmniej nie w duchu, korzystnym dla właścicieli nieruchomości. Przedewszystkiem Śl. Fundusz Gospodarczy nie ma się więcej nazywać „funduszem”, lecz „podatkiem domowo-czynszowym”. Tą zmianą się wcale nie zachwycamy. Przeciwnie nie podoba się ona nam wcale, bo świadczy o tem, że to co było tylko swego rodzaju przejściową daniną, czy nawet składką na pewien cel, staje się obecnie „podatkiem”.

Dotychczasowe stawki opłat na Śl. Fundusz Gospodarczy miały być według projektu ustalone na 10% od pobieranego czynszu. W ten sposób wszyscy bogatsi właściciele tacy, którzy mają wysokie czynsze z lokali handlowych, płacili dotychczas 15, 20 i 25% na tej kombinacji zyskaliby, natomiast biedniejsi musieliby grubo dopłacić, bo tam, gdzie do dzisiaj opłata wynosiła 5% lub 7½%, stawki podniesione byłyby o 100% wzgl. o 50%. Tu właśnie projekt nowej ustawy o Śl. Funduszu Gospodarczym zawiera olbrzymie niebezpieczeństwo i to dla biednych właścicieli domów, którzy dzisiaj są sami bezrobotnymi i bardzo często mają biednych i bezrobotnych lokatorów. Nie można w żaden sposób dopuścić do tego, by tym biednym ludziom, nie mającym nieraz na kawałek chleba i żyjącym w obecnych ciężkich warunkach ekonomicznych, dotychczasowe ciężary podwojono.

Na niebezpieczeństwo, które zagraża, powinni zwrócić uwagę wszystkie organizacje własności nieruchomości i podnieść przeciwko usiłowaniom pogorszenia naszej sytuacji energiczny protest. **Żądalśmy i żądamy zniesienia Śl. Funduszu Gospodarczego, a nie podwyżki opłat o 100%.** Jeżeli się rozchodzi o podwyżkę czynszów, o zaprowadzenie pewnych zmian w ustawie o ochronie lokatorów itp., to właściciele domów odprawia się krótko argumentem, że czasy są ciężkie i o takich rzeczach trudno na razie myśleć. Jeżeli natomiast rozchodzi się o podatki, o zwiększenie ciężarów, to nikt się właścicieli domu o to nie pyta, czy on będzie w stanie te ciężary ponosić.

Nad projektem nowej ustawy o Śl. Funduszu

Gospodarczym debatuje ciągle jeszcze Komisja Budowlano-Mieszkaniowa, która, jak wnioskować można z dotychczasowych obrad, jest skłonna przyjąć dla podatku domowo-czynszowego stawkę 10%. Należałoby przeto tak członkom tej Komisji, jakoteż posłom Sejmu Śl., zwrócić specjalną uwagę, że jakiegokolwiek dalsze obciążenie i to właśnie, najuboższej warstwy właścicieli nieruchomości, jest wykluczone. Ci posłowie, którzy wyszli z pośród warstw robotniczych, wiedzą bardzo dobrze, w ja-

kich ciężkich stosunkach żyją dzisiaj właściciele chałupnicy, którzy pracę już dawno stracili, a z swych domów mają zaledwie 100—150 złotych czynszu i muszą za tę kwotę nie tylko żyć, ale jeszcze ponosić wszelkie wydatki na dom, podatki państwowe, komunalne itp.

Komisja Budowlano-Mieszkaniowa i Sejm ponie powinna postarać się o to, by dotychczasowy stawy obywateli nie tylko nie obciążać, ale przeciwnie powinny postarać się o to, by dotychczasowy ciężar zmniejszyć, zwalniając od opłat na Śl. Fundusz Gospodarczy wszystkich tych właścicieli, którzy nie mają z domu dochodów brutto więcej niż 250 złotych miesięcznie.

Z posiedzenia Komisji Budowlano-Mieszkaniowej

Na swem ostatnim posiedzeniu Komisja Budowlano-mieszkaniowa kontynuowała obrady nad projektem rządowym ustawy o Śl. Funduszu Gospodarczym. Obszerną dyskusję wywołał art. 17 projektu o zarządzaniu tem funduszem. Art. 17 brzmi:

Art. 17.

(1) Śląskim Funduszem Gospodarczym zarządza Śląska Rada Wojewódzka.

(2) Zarząd Śląskiego Funduszu Gospodarczego może Śląska Rada Wojewódzka przekazać w drodze umowy państwowej instytucji bankowej, posiadającej samodzielny oddział (filję) na obszarze Województwa Śląskiego. W instytucji, której będzie przekazany zarząd Śląskiego Funduszu Gospodarczego, mogą być lokowane zasoby gotówkowe Funduszu.

(3) W razie przekazania zarządu Funduszu wymienionej powyżej w ustępie 1 instytucji czynności zarządu będą obejmować w szczególności: przyjmowanie wniosków o udzielenie pożyczek budowlanych, prowadzenie ewidencji wniosków, ustalenie, czy zachodzą warunki do udzielenia pożyczki stosownie do przepisów niniejszej ustawy, oraz szczegółowych przepisów wykonawczych (art. 18), opracowanie wniosków o przyznanie pożyczki i przedstawienie ich władzy, decydującej o przyznaniu kredytu, prowadzenie kontroli zużycia krótko-terminowych pożyczek, ich zamiana na pożyczki długoterminowe, ściąganie rat amortyzacyjnych, oraz innych należności, wynikających z przyjętych przez dłużnika zobowiązań, oraz kontrolowanie dopełnienia wszystkich warunków, przewidzianych przy udzieleniu pożyczki. Instytucji, której zarząd Śląskiego Funduszu Gospodarczego będzie przekazany, obowiązana będzie obciąć gwarancję finansową wobec Skarbu Śląskiego, za należyte wypełnienie warunków, wyszczególnionych w mającej się zawrzeć umowie, dotyczących udzielania pożyczek z Funduszu, oraz uznać prawo kontroli Śląskiej Rady Wojewódzkiej nad swą działalnością, związaną z zarządaniem Funduszu.

(4) Wynagrodzenie, które otrzymywać będzie instytucja finansowa, zarządzająca Funduszem stosownie do zawartej umowy, będzie się mieścić w granicach odsetek, które opłaca dłużnik od wypożyczonego kapitału. Zastrzeżenie to nie dotyczy jednorazowych należności, które opłacać powinien ubiegający się o pożyczkę z tytułu kosztów badania wniosku o pożyczkę (oszacowanie gruntu, kontrola planów i kosztorysów, koszty sądowe i t. p.).

(5) Decyzja o przyznaniu lub o odmówieniu pożyczki budowlanej z Śląskiego Funduszu Gospodarczego należy do Śląskiej Rady Wojewódzkiej, która rozstrzyga o przedstawionych sobie wnioskach według swobodnego uznania. Śląska Rada Wojewódzka może upoważnić władze instytucji, której przekazany będzie zarząd Śląskiego Funduszu Gospodarczego, do wydawania decyzji ostatecznych o udzieleniu lub o odmó-

wieniu pożyczki z zastrzeżeniem odwołania w każdym czasie tego uprawnienia i z zastrzeżeniem swego prawa kontroli.

(6) W razie utworzenia wojewódzkiej instytucji finansowej (bankowej lub oszczędnościowo-kredytowej) zarząd Śląskiego Funduszu Gospodarczego będzie przekazany tej instytucji.

Na wniosek p. Chmielewskiego, zgłoszony imieniem klubu Ch. D. i NPR., przyjęto po długiej dyskusji poprawkę, nakładającą na Śl. Radę Wojewódzką obowiązek przelania na powiatowe wzgl. miejskie kasy oszczędności przyjmowania wniosków o udzielenie pożyczek budowlanych ze Śl. Funduszu Gosp., pierwotnego badania, czy zachodzą warunki do udzielenia pożyczki, prowadzenia kontroli zużycia pożyczki oraz wypłaty pożyczki po jej zatwierdzeniu przez Śl. Radę Wojew. i ewentualnie ściągania rat amortyzacyjnych w drodze przekazu przez Bank Gosp. Krajowego. Szczegóły zakresu kompetencji kas oszczędności ustali w tej dziedzinie Śl. Rada Wojewódzka.

W ten sposób szereg czynności przygotowawczych powierzony zostaje kasom oszczędności, które niewątpliwie wywiążą się ze swych nowych obowiązków w sposób zadawalniający interesy ubiegających się o pożyczkę budowlaną. Kasy oszczędne, znając lepiej od Banku Gosp. Kraj. teren swej działalności, jego potrzeby oraz stan finansowy ubiegających się o pożyczkę prędzej i słuszniej załatwią przedwstępne formalności i zaoszczędzą petentowi kosztownych wyjazdów do Katowic.

Zwyjaśnień udzielonych przez dyrektora Banku Gospod. Kraj. p. Jarnutowskiego wynika, że od chwili przekazania Bankowi Gosp. Kraj. przyjmowania wniosków o pożyczki z Funduszu Gospodarczego wpłynęło do Banku 5414 podań o pożyczkę. Z tego załatwiła Śl. Rada Wojewódzka przychylnie około 39 proc., czyli 2075 wniosków; 1.643 wnioski na ogólną sumę ok. 20 milj. złotych oczekują załatwienia. 1.580 wniosków odrzucono ze względów formalnych, a 116 wniosków załatwiono odmownie.

W zestawieniu tem uderza b. wysoki odsetek podań odrzuconych ze względów formalnych. Przekazanie przyjmowania wniosków kasom oszczędnościowym i w tym wypadku okaże się pożytecznym, gdyż wskutek ułatwienia w otrzymywaniu informacji znikną podania złożone z naruszeniem przepisów formalnych i zmniejszy się poważnie ilość niezadowolonych, niedostatecznie orientujących się w tem, dlaczego wniosek ich został odrzucony.

Również na wniosek p. Chmielewskiego skreślono przepis upoważniający Śl. Radę Wojewódzką do powierzenia instytucji finansowej, w której ulokowane są fundusze Śl. Fund. Gosp. (Bank Go-

spodarstwa Krajowego) prawa wydawania ostatecznych decyzji w sprawach pożyczkowych. O przyznaniu lub odmówieniu pożyczki, aż do czasu utworzenia wojewódzkiej instytucji bankowo-kredytowej decydować będzie i nadal wyłącznie Śląska Rada Wojewódzka.

Na uzgodniony wniosek wszystkich klubów wprowadzono przepis zainicjowany przez Klub Ch. D. i NPR., a nakładający na Śl. Radę Wojewódzka obowiązek corocznego ogłaszania przed 1. lutego każdego roku maksymalnej wysokości pożyczki, jakiej Śl. Rada Wojewódzka udzielić będzie mogła na jedno mieszkanie, i to w ten sposób, że przypadającą na jedną izbę suma pożyczki będzie coraz niższą w miarę czem obszerniejsze, więcejizbowe, będzie mieszkanie, które ubiegający się o pożyczkę zamierza wybudować. Przepisem tym nałożony został na Śl. Radę Wojewódzka obowiązek planowego popierania przedewszystkiem budownictwa mieszkaniowego małoizbowego, oraz stworzona

możliwość współdziałania w procesie typizacji budownictwa i normalizacji elementów budowlanych. Przepis ten odpowiednio wykorzystany będzie stanowić b. ważny krok naprzód na drodze do utworzenia celowego, wyraźnego programu Śl. Rady Wojewódzkiej w zakresie polityki budowlano-kredytowej.

Na wniosek p. Chmielewskiego (Ch. D.) wprowadzono do projektu nowy artykuł, mówiący o tem, że budżet Śląskiego Funduszu Gospodarczego stanowić ma nieodłączoną część budżetu województwa Śląskiego i że Śl. Rada Wojewódzka obowiązana jest co rok, w okresie uchwalania budżetu złożyć Sejmowi Śl. szczegółowe sprawozdanie ze swej działalności jako zarządcy tego funduszu.

Na wniosek posła dra. Kotasa (San.) skreślono postanowienie, że z pomocy kredytowej Śl. Funduszu Gosp. w formie odsetek wyrównawczych mogą korzystać tylko instytucje kredytowe o charakterze publiczno-prawnym.

Obowiązek do naprawy mieszkania

Do naprawy oddanego w najem mieszkania w pierwszym rzędzie obowiązany jest ten, kto w zawartej umowie o najem obowiązek taki na siebie przyjął. Gdy w umowie obowiązku naprawy nie określono, obowiązują przepisy ustawowe. Postanowienia te w różnych dzielnicach są odrębne jakkolwiek na ogół obowiązek naprawy mieszkania unormowany jest według jednolitych zasad. Jako naczelną normę należy przyjąć, że jest do tego obowiązany wynajmujący (właśc.) jednakże zasada ta nie jest ujęta ani w kodeksie austriackim ani w kodeksie niemieckim we formę pozytywnego przepisu prawnego, ale wypływa obowiązek do naprawy z postanowienia: „że wynajmujący obowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku”. — Oznacza to pojęciowo obowiązek usuwania wadliwości przedmiotu najmu przez jego naprawę na własny koszt wynajmującego. Jednakże obowiązek ten nie jest bezwzględny. Obowiązują to następujące zasady:

1) Ponieważ naprawa ma na celu doprowadzenie przedmiotu najmu do „stanu zdatnego do użytku”, przeto wynajmujący nie jest obowiązany do takich napraw, które mają inny cel (np. upiększenie, większe udogodnienie przedmiotu) na oku, a nie usunięcie wady istotnej, tj. takiej, która bądź uchyla, bądź zmniejsza zdatność lokalu do użytku, a to użytku wyraźnie lub dorozumianie (np. ze względu na ujawniony cel wynajmu lub zwyczaj miejscowy) umówionego.

Rozstrzygnięcie, czy taka wada istotna zachodzi, jest zależne od okoliczności. Stałych reguł postawić się nie da. W razie sporu w tym względzie między wynajmującym a lokatorem rozstrzyga tę kwestję sąd.

2) Lokator jest obowiązany używać lokalu w sposób staranny. Ustawy zaznaczają to wyraźnie, mianowicie:

Prawo byłego zaboru austriackiego zastrzega, że lokator winien używać przedmiotu „stosownie do umowy” i „bez szkody właściciela” (§ 1098, kod. cyw.), a w razie uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu wskutek nadużywania lokator odpowiada tak za własną winę, jak za winę podnajemcy (§ 1111, kod. cyw.).

Prawo b. zaboru niemieckiego zastrzega, że lokator „nie odpowiada za zmiany lub pogorszenia, spowodowane odpowiadającym umowie użytkowaniem” (§ 548, kod. cyw.), co znaczy, że odpowiada, gdy stało się przeciwnie.

Z tych ustawowych danych wyprowadza się zasada, że wynajmujący nie jest obowiązany do uskuteczniania własnym kosztem takich napraw, które spowodował w sposób zawiniony lokator lub — wedle ogólnych zasad prawnych o winie, — które spowodowały trzecie osoby, za które lokator w myśl tych zasad o odpowiedzialności za cudzą winę odpowiada, w szczególności takie osoby, które wyprowadzają swe prawa od prawa lokatora (np. goście lokatora, służba, klienci).

3) Wynajmujący nie jest obowiązany do takich napraw, od których zwalnia go bądź ustawa, bądź zwyczaj miejscowy. W szczególności:

Wedle prawa b. Król. Polsk. (art. 1720, 1754 kod. cyw.) jest obowiązany lokator (więc nie wynajmujący) uskutecznić t. zw. „naprawy komornicze”, t. j. naprawy „drobne, które zwyczaj miejscowy jako takie wskazuje”. Przykładowo wymieniono w tem ustawodawstwie (art. 1754, kod. cyw.), jako takie naprawy: naprawy palenisk, blach kominkowych, obramień i gzymsów kominkowych, tynkowania dolnych części murów w pokojach i innych miejscach mieszkalnych, do wysokości 1 m., podłóg i taffi posadzkowych w pokojach, gdy tylko niektóre są uszkodzone, szyb, chyba że potłuczone przez grad, lub wskutek innych, nadzwyczajnych wypadków i siły wyższej, za które lokator odpowiedzialnym być nie może, drzwi, ram okiennych, desek w przepierzeniach lub do zamykania sklepów, zawias, zasów i zamków. Ale i te naprawy komornicze obowiązany jest ponosić wynajmujący, jeśli zostały spowodowane „przez starość lub siłę wyższą” (art. 1735, kod. cyw.).

Prawo b. zaboru austriackiego i poniemieckiego nie zawiera podobnego przepisu, jednak oba te ustawodawstwa pozwalają uwzględnić „zwyczaj miejscowy” w wypadkach gdzie się na nie ustawa powołuje, oraz że przy tłumaczeniu znaczenia umów względnie wątpliwości wyłaniających się z umownych stosunków prawnych powołuje się bądź wpierst na „zwyczaje przyjęte w życiu potocznym” (§§ 157, 242 poniemieckiego kod. cyw., 863 poaustriackiego kod. cyw.), bądź na „praktykę uczciwego obrotu” (§ 914 poaustriackiego kod. cyw.), która oznacza nie co innego, jak zwyczaj miejscowy — należy przyjąć, że wynajmujący nie jest obowiązany do takich napraw, które wedle zwyczaju winien ponosić lokator. Nauka prawa i orzecznictwo sądowe tych dzielnic stoi również na tem stanowisku. Nie ma też przeszkody, by wspomniane przykłady ustawowe dotyczące „napraw komorniczych” z prawa b. Król. Polsk. nie rozciągać też na b. dzielnicę austriacką i niemiecką, skoro istotnie z reguły zwyczajowo odnośnie naprawy ponosi lokator, nie wynajmujący.

Wielki plen budowy mieszkań zakładów ubezpieczeniowych.

O odbyło się w Warszawie posiedzenie Rady Stowarzyszenia budowlano-mieszkaniowego zakładów ubezpieczeń społecznych, na którym uchwalono wytyczne, na jakich wspomniane zakłady winny oprócz wysokości czynszu w domach serii pierwszej. Zdecydowano też przystąpić do wynajmu mieszkań tej serii.

Budowa pierwszej serii w Warszawie będzie ukończona w sierpniu, a w pierwszych dniach września oddana do zamieszkania. Ogółem oddanych będzie w Warszawie 204 mieszkania (646 izb) dla urzędników, 221 mieszkań (375 izb) dla robotników.

Pierwsza seria budownictwa mieszkaniowego obejmuje nadto Łódź, Poznań, Gdynię, Kraków, Lwów, Bydgoszcz i Sosnowiec o ogólnej liczbie 2.204 mieszkań, zawierających 4.944 izb, które powstają kosztem około 34.000.000 zł.

Budowa drugiej serii domów mieszkalnych rozpocznie się w Warszawie, Łodzi, Lwowie, Sosnowcu, Będzinie, Gdyni i na Śląsku w początkach lipca. Przysporzy ona 4.500 izb, kosztem 26.500.00 zł.

W przyszłym roku nastąpi zaprojektowanie budowy domów czwartej serii, a rozpoczęcie odpowiednich robót nastąpiłoby w r. 1933. Cała akcja ma pochłonąć razem około 125.000.000 zł.

W trosce o ożywienie ruchu budowlanego

Konferencja budowlana Zarządu Rady Spółdzielni Województwa Śląskiego.

W ub. tygodniu została zwołana przez Tymczasowy Zarząd Rady Opiekunów dla Spółdzielni Województwa Śląskiego konferencja budowlana. Zagaił komisarz rządowy Śl. Izby Przemysłowo-Handlowej, prezes Tymczasowego Zarządu Rady Opiekunów, p. J. Kowalczyk. Udział w zebraniu wzięło 26 delegatów różnych instytucji państwowo-administracyjnych, banków państwowych, instytucji camorządowych, Komunaln. Kas Oszczędności oraz instytucji spółdzielczych i innych. Przewodniczył ks. Wł. Robota. Dr. Jan Kotas, poseł, wygłosił obszerny referat o potrzebie powołania odpowiedniej organizacji celem wzmocnienia na terenie Woj. Śl. ruchu budowlanego. Referat posła dra Kotasa poddano dyskusji, w której głos zabierali kolejno pp.: Kowalczyk, poseł Halfar, dyr. Kęsa i dyr. Namysł. Uchwalono wybrać komisję budowlaną, do której powołano pp.: J. Kowalczyka, dyr. Kazimierza Namysłę, dyr. Romana Niklewskiego, dyr. Kęsę i prokurenta Cerlinga.

Mamy niepłonną nadzieję, iż komisja budowlana, na której czele stoją b. poważne jednostki, zna-

ne ze swej pracy, dołoży wszelkich starań, by ożywić u nas ruch budowlany, co pociągnie za sobą ożywienie i w wielu innych gałęziach przemysłu.

Zamierzenia budowlane Sowiciów

„Prawda” sowiecka w jednym z ostatnich numerów czyni interesujące wywody na temat programu budowlanego Sowiciów, które brzmią następująco:

„Dotychczas oszałamiała nas wielkość i piękno naszych nowych budowli. Wnosiliśmy wielopiętrowe gmachy o wspaniałym wyglądzie zewnętrznym i bogatym wewnętrznym zdobnictwie, ale nie zawsze myśleliśmy o tem, że tego rodzaju wystawność nie odpowiada środkom naszym oraz, że wymaga okresu 2-3 a nawet 3-4 lat budowy, a ponadto, że brak nam materiałów budowlanych. Na skutek rozporządzenia centralnego komitetu należy natychmiast przystąpić do wniesienia domów mieszkalnych, które zdołałyby pomieścić co najmniej 700 tysięcy pracujących i ich rodziny, w pierwszym rzędzie w rewierach węglowych. Program ten należy wykonać najpóźniej w przeciągu jednego sezonu budowlanego. Dla wykonania programu budowlanego przyznano 1.100 milionów rubli, a więc 2 razy tyle, co w zeszłym roku. Trzeba zatem zabudować 11 milionów metrów kwadratowych powierzchni zamieszkałej, co w dwójnasób przekracza powierzchnię zabudowania ubiegłego roku. Na skutek zarządzenia Rządu budowa mieszkań ma stać na równi z odbudową przemysłu”.

Dalej „Prawda” wywodzi: „Miasta nasze nie będą się wznosiły jak to było w kapitalistycznym okresie w bezpośredniej bliskości targowisk, ale w okolicy źródeł surowców i opału, jakoteż w pobliżu zakładów przemysłowych. Między dzielnicami fabrycznymi i mieszkaniowymi musi powstać przestrzeń świeżej zieleni, która chronić będzie mieszkających przed dymem fabrycznym, a maszyny i tokarki przed kurzem ulic. W samym tylko roku 1931 przemysł będzie musiał przyjąć nowych 2 miliony robotników i pracowników umysłowych, a więcej niż 500.000 kobiet pracujących będzie musiało brać udział w odbudowie przemysłowej. Dlatego też przy realizowaniu planu budowlanego będzie trzeba specjalny kłaść nacisk na zakłady i urządzenia, któreby kobiety zwolniły od pracy w gospodarstwie domowym w szczególności przez zorganizowanie żłobków, ochronek dla dzieci, hal obiadowych i mechanicznych urządzeń do prania”.

W dalszym ciągu „Prawda” pisze, „Komitet Centralny szczególny nacisk kładzie na ukończenie domów mieszkalnych i to od 1. czerwca b. r. z tem zamierzeniem, że z końcem sierpnia 1931 r. połowa tego programu budowlanego w Zagłębiu węglowym ma być wykonana, zaś 1. grudnia b. r. należy wykończyć wszystkie budowle, które plan powyższy przewiduje.

Protesty wekslowe

Według obliczeń Gł. U. S. zaprotestowano w styczniu br. ogółem 444.225 sztuk weksli na sumę 125.528 tys. zł. (wobec 453.284 sztuk wart. 118.257 tys. zł. w grudniu ub. r.).

Przeciętna suma wekslu zaprotestowanego wynosiła w styczniu br. 283 zł., w grudniu ub. r. 261, w całym roku 1930-tym 247, a w r. 1929 — 226 zł.

Największą ilość weksli pod względem wartości w złotych zaprotestowano w styczniu br. w woj. centralnych — 263.466 szt. wart. 72.893 tys. zł., następnie w zachodnich 52.109 szt. i 22.650 tys. zł., w południowych 60.618 szt. i 16.309 tys. zł. i wschodnich 68.032 szt. wartości 13.670 tys. zł.

Jeśli chodzi o poszczególne miasta, to najwięcej weksli poszło do protestu w Warszawie — 80.316 szt. na sumę 29.198 tys. zł. i w Łodzi — 23.954 szt. wart. 29.198 tys. zł. 7.214 tys. zł., następnie idą kolejno, biorąc za podstawę wartość weksli (pierwsza cyfra — ilość protestów, druga — suma weksli zaprotestowanych w tys. zł.): Poznań 9.818 (5520), Lwów 11.329 (3.598), Kraków 8.980 (3.421), Wilno 14.428 (3.200), Lublin 8.346 (2.885), Katowice 3.838 (2.438), Kielce 5.562 (2.167), Toruń 2.484 (1.756), Bydgoszcz 3.937 (1.710), Białystok 7.738 (1.314), Łuck 3.624 (1.264), Sosnowiec 4.234 (995), Częstochowa 4.54 (876) itd.

Przeciętna suma wekslu zaprot. największą była w Toruniu — 707 zł. i Katowicach — 635 zł., najmniejsza w Brześciu n. Bugiem — 165 zł. i Zawierciu — 169 zł.

Widzimy więc, że liczba weksli zaprotestowanych cokolwiek spadła, natomiast podniosła się suma przeciętna wekslu zaprotestowanego, czyli że do protestu stają już weksle poważniejsze.

Kalendarz Zebrań.

Ruda. Zebranie Związku właśc. Realności odbędzie się w Rudzie w sali „Hotelu Piast” dnia 7-go czerwca br. o godzinie 5-tej.

O liczny udział członków i gości uprasza
ZARZĄD.

Wydawca: Zrzeszenie Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Województwa Śląskiego w Katowicach Redaktor odpowiedzialny Stanisław Kujański w Katowicach — Druk Śl. Zakłady Graf. i Wyd. Polonia, Sp. Akc., Katowice.

Haus- und Grundbesitzer-Zeitung

der Wojewodschaft Schlesien

Einzelpreis 20 gr. Vierteljährlich 2.40 zł.	Erscheint jeden Sonntag Redaktion und Administration: Katowice, Konopnickiej 2. Tel. 2091. P. K. O. 305981	Inserate 20 gr. für die 6 mal gespaltene Millimeterzeile
--	--	---

Jahrg. IV.

Katowice, Sonntag, den 7. Juni 1931.

Nr. 23.

Es droht Gefahr!

Mehr als 4 Jahre beugt sich der Grundbesitz in der Schl. Wojewodschaft unter der Last der starken Inanspruchnahme für den Schl. Wirtschaftsfond und über 4 Jahre währt der Kampf darum, dass diese ungerechte und einseitige, nur eine Gesellschaftsklasse belastende Abgabe beseitigt werde. Die wichtigsten Gründe, welche für die Beseitigung sprechen, sind: 1) Die Abgabe für den Wirtschaftsfond war nur für einen kurzen vorübergehenden Zeitraum bestimmt. 2) Es ist unbillig und ungerecht, dass für Zwecke und Aufgaben allgemein sozialen Charakters ausschliesslich nur die Hauseigentümer belastet werden, welche doch keine Verantwortung für die herrschende Wohnungsnot übernehmen können.

Man konnte der Ueberzeugung sein, dass die verschiedenen zahlreichen Protestversammlungen der Hauseigentümer, sowie die Petitionen und Delegationen an die gesetzlichen Körperschaften und Behörden ihre Wirkung nicht verfehlen werden und eine gründliche Aenderung des Gesetzes über den Schl. Wirtschaftsfond erfolgen werde. Selbstverständlich eine Aenderung, welche gleichzeitig eine Verbesserung bilden würde.

In der Tat hat die Schlesische Rada Wojewódzka ein neues Projekt betr. den Schl. Wirtschaftsfond im Sejm eingebracht und die inspirierte Tagespresse verbreitete die Nachricht, dass das bisherige Gesetz aufgehoben werden wird. Auf Grund dieser Nachrichten konnten die Grundbesitzer hoffen, dass sie das Ziel ihres Kampfes erreichen werden und von ihnen die ungerechte Belastung abgenommen werden dürfte. Unterdessen sieht die ganze Angelegenheit folgender Massen aus:

Die Schl. Rada Wojewódzka hat wohl eine Aenderung des Gesetzes über den Wirtschaftsfond ausgearbeitet, jedoch nicht zu Gunsten der schwer belasteten Hauseigentümer. Insbesondere soll der Schl. Wirtschaftsfond nicht mehr „Fond“ heissen, sondern „Hauszinssteuer“. Für diese Aenderung sind wir nicht im geringsten eingenommen. Im Gegenteil sie gefällt uns garnicht, denn daraus folgt, dass das, was seinerzeit nur eine Art Abgabe oder doch nur ein Beitrag sein wollte, nun endgültig den Charakter einer Steuer annehmen wird.

Die bisherige Skalla der Beiträge für den Schl. Wirtschaftsfond soll nach dem Projekte auf 10 Proz. vom gezahlten Mietszinse festgelegt werden. Auf diese Weise werden sämtliche besser situierte Hauseigentümer u. zw. jene, welche aus der Vermietung von Handelslokalen und Industrieräumen 15 Proz., 20 Proz. und 25 Proz. der Mietszinse zahlten, aus der neuen Kombination Nutzen ziehen, hingegen werden die ärmeren Eigentümer verhältnismässig stark belastet werden, da die Erhöhung der bisherig gezahlten Beträge von 5, 7½ Proz. der Mietszinse um 100 und 50 Proz. beabsichtigt wird. In diesem Punkte enthält nun das Projekt des neuen Gesetzes über den Schl. Wirtschaftsfond eine grosse Schädigung jener verarmten Hauseigentümer, welche heutzutage selbst arbeitslos sind und des öfteren meist arme und arbeitslose Mieter in ihren Häusern haben. Es darf absolut nicht zugelassen werden, dass man diesen armen Leuten, welche nicht einmal die nötigen Mittel zum Einkaufe des täglichen Brotes besitzen zur Zeit der schwersten wirtschaftlichen Krise die bisherigen unerschwinglichen Lasten verdoppelt.

Auf diese drohende Gefahr müssen sämtliche Organisationen der Hauseigentümer ihre Aufmerksamkeit richten und heftigen Protest dagegen erheben, dass die entsetzliche Lage noch verschlechtert wird. Wir verlangen und verlangen weiter, die Aufhebung des Schl. Wirtschaftsfondes und müssen darum jede Erhöhung der Beiträge aufs äusserste zurückweisen.

Wenn die Hauseigentümer eine Erhöhung der Mietszinse verlangen und für die Aenderung auch nur geringfügiger Vorschriften ihre Stimme erheben, so hat der Sejm und haben die Behörden nur eine ländige Phrase als Antwort — „die Zeiten sind

schlecht und Eure begründeten Forderungen können darum nicht berücksichtigt werden“. Wenn es sich aber darum handelt, die Steuern und Lasten zu erhöhen, dann wird der Eigentümer nicht gefragt, ob er in der Lage ist die Lasten zu tragen.

Die Bau- und Wohnungskommission des Schl. Sejm hat ihre Beratungen über den Wirtschaftsfond noch nicht abgeschlossen. Doch aus den bisherigen Ergebnissen derselben ist zu entnehmen, dass sie gesonnen ist, die 10-proz. Betragsleistung von den Mietzinsen anzunehmen. Man muss deshalb die Aufmerksamkeit der Mitglieder dieser Kommission sowie sämtlicher Abgeordneten des Schl. Sejms darauf richten, dass eine weitere erhöhte Belastung der Hauseigentümer ausgeschlossen sein muss. Jene

Abgeordneten, welche selbst aus der Arbeiterklasse entstammen, wissen, in welcher schwieriger Lage heutzutage die Häusler sich befinden, die schon lange arbeitslos wurden und aus ihren Häusschen kaum 100—150 Zł. erhalten. Aus diesem Einkommen sollen sie nun ihren Lebensunterhalt bestreiten und noch die hohen Abgaben leisten. Jeder einsichtige Mensch muss zugeben, dass dies ganz unmöglich ist.

Die Bau und Wohnungskommission und der Sejm sollen vielmehr in Erwägung ziehen, dass man dieser ärmsten Gesellschaftsklasse nicht eine Erhöhung der Beiträge aufhalten kann, sondern im Gegenteil die bisherigen Lasten müssen herabgesetzt werden und zwar derart, dass sämtliche Häuser derer Mietsertrag 250,— Zł. monatlich nicht übersteigt gänzlich von der Beitragsleistung für den Wirtschaftsfond befreit werden müssen.

Aus der Sitzung der Bau- u. Wohnungskommission

In der letzten Sitzung hat die Wohnungs- und Baukommission ihre weiteren Beratungen gefolgt wobei der Artikel 17 des Gesetzesvorlage lebhaft Diskussion hervorrief. Derselbe lautet:

Art. 17.

1) Der Schl. Wirtschaftsfond wird von der Rada Wojewódzka verwaltet.

2) Die Rada Wojewódzka kann die Verwaltung des Fonds an eine staatliche Kreditanstalt im Vertragswege übertragen, welche eine selbständige Filiale im Gebiete der Schl. Wojewodschaft hat. In der Anstalt, welcher die Verwaltung des Fonds übertragen werden wird, können die Kassenbestände des Fonds angelegt werden.

3) Wenn die Verwaltung des Fonds einer obengenannten Kreditanstalt überwiesen wird, werden zu den Obliegenheiten der Verwaltung folgende Aufgaben gehören: Die Entgegennahme von Anträgen um Gewährung von Baukrediten, Evidenzhaltung solcher Anträge, die Feststellung ob wirklich die Erfordernisse zur Erteilung eines Darlehens gemäss den Vorschriften dieses Gesetzes sowie der erlassenen Ausführungsvorschriften vorliegen, die Verfassung der Anträge zur Bewilligung der Kredite, die Kontrolle über die Verwendung der kurzfristigen Kredite, die Umänderung derselben in langfristige Kredite, die Eintreibung der Amortisationsraten und anderen Gebühren, welche der Schuldner übernommen hat sowie die Kontrolle sämtlicher Bedingungen, welche bei Erteilung des Darlehens vorgesehen waren. Die Anstalt, welcher die Verwaltung des Schl. Wirtschaftsfondes überwiesen wird, muss dem Schl. Fiskus gegenüber volle Garantie übernehmen dafür, dass sämtliche Bedingungen des Vertrages, welcher über die Uebertragung der Verwaltung geschlossen werden wird, vollinhaltlich erfüllt werden.

4) Der Entgelt, welcher diese Anstalt für die Verwaltung des Wirtschaftsfondes gemäss des abzuschliessenden Uebereinkommens zu bekommen hat, wird in den Grenzen der Zinsen enthalten sein, welche der Schuldner für die Entlehnung des Kapitals zu entrichten hat. Dieser Vorbehalt betrifft nicht die einmaligen Gebühren, die der Darlehenswerber zu entrichten hat aus dem Titel der Kosten, welche infolge Prüfung des Darlehensantrages erwachsen (Schätzung, Prüfung der Baupläne und Kostenvoranschläge, Gerichtskosten usw.).

5) Die Entscheidung über die Gewährung oder die Ablehnung eines Baudarlehens aus dem Schl. Wirtschaftsfond gehört zur Kompetenz der Rada Wojewódzka, welche über die ihr vorgelegten Anträge nach freiem Ermessen entscheidet. Die Rada Wojewódzka kann die Behörden der Kreditanstalt, welche mit der Verwaltung des Wirtschaftsfondes betraut wurde dazu ermächtigen, die Entscheidungen über die Gewährung oder Ablehnung des Darlehens selbständig zu fällen. Diese Ermächtigung kann jederzeit widerrufen werden.

6) Im Falle der Errichtung eines eigenen Schl.

Finanzinstitutes wird die Verwaltung dieses Fonds an diese Anstalt übertragen.

Ueber Antrag des Abg. Chmielewski wurde ein Projekt der Ch. D. i N. P. R. nach längerer Diskussion angenommen, dem zufolge auf die Rada Wojewódzka die Verpflichtung gelegt wurde an die Bezirks- oder Stadtparkassen die Entgegennahme der Darlehensanträge aus dem Schl. Wirtschaftsfond, die ursprüngliche Prüfung derselben ob die Voraussetzungen zur Gewährung sowie Auszahlung des Darlehens vorliegen, zu übertragen. Dementsprechend soll die Kontrolle über die Verwendung der Darlehen sowie die Auszahlung des Darlehens, die Einziehung der Amortisationsraten im Wege durch diese Institute erfolgen. Die Einzelheiten über die Kompetenz der Sparkassen wird die Rada Wojewódzka bestimmen.

Auf diese Weise wird der wichtigste Teil der Vorbereitungstätigkeit von den Sparkassen übernommen, welche dieselben zur vollständigen Zufriedenheit der Darlehenswerber erledigen dürften, da sie über bessere Kenntnisse des Gebietes ihrer Tätigkeit verfügen und somit die Bedürfnisse und den Vermögensstand der Darlehenswerber besser kennen und dadurch die Erledigung des Darlehensantrages schneller und richtiger erledigen können. Somit werden auch die Zeit und Geld beanspruchenden Fahrten nach Katowice für die Darlehenswerber entfallen. Zu diesem Punkte gab der Direktor der Bank Gospodarstwa Krajowego Aufklärungen darüber, dass seit der Uebertragung der Entgegennahme der Darlehensanträge an diese Bank 5.414 Gesuche um Darlehen bei der Bank eingereicht wurden. Davon erledigte die Rada Wojewódzka zustimmend 2.075 Anträge, was 39 Proz. ausmacht. 1.643 Anträge auf den Betrag von 20 Millionen Złoty harren auf ihre Erledigung. 1.580 Anträge wurden abgewiesen aus formellen Rücksichten und 116 Anträge wurden meritorisch abweisend erledigt.

In dieser Zusammenstellung wirkt befremdend der unverhältnismässig hohe Prozentsatz jener Anträge, welche aus formellen Gründen abweislich erledigt wurden. Die Uebertragung der Entgegennahme der Anträge an die Sparkassen wird auch in dieser Beziehung eine günstige Wirkung haben; da die Erlangung von richtigen Informationen über den Vermögensstand der Bewerber sehr erleichtert wurde, wird es nun ausgeschlossen sein, dass die Gesuche wegen Mangel der gehörigen Formalitäten abweislich beschieden werden. Dadurch wird der Prozentsatz der unzufriedenen erheblich gemindert werden, welche sich nur zum geringeren Teile dessen bewusst waren, warum ihr Antrag abgewiesen wurde.

Ebenfalls wurde über Antrag des Abg. Chmielewski die Bestimmung gestrichen worin die Rada Wojewódzka ermächtigt wurde, denn mit der Verwaltung des Wirtschaftsfondes betrauten Instituten

das Recht der entgeltlichen Entscheidung über die Darlehensanträge zu übertragen. Ueber die Gewährung oder Ablehnung eines Darlehens wird bis zur Bildung eines wojewodschaftlichen Bankinstitutes in Hinkunft ausschliesslich die Rada Wojewódzka entscheiden. Ueber gemeinsamen Antrag aller Vertreter der einzelnen Klubs wurde ein Antrag angenommen, welcher die Rada Wojewódzka verpflichtet zu Beginn eines jeden Jahres die Maximalhöhe jenes Darlehensbetrages bekannt zu geben, welchen die Rada Wojewódzka für eine Wohnung gewähren wird. Insbesondere soll dies auf diese Weise erfolgen, dass der Betrag, welcher auf ein Zimmer entfallen soll immer niedriger ausfallen wird, je mehr Wohnzimmer die Wohnung enthalten wird, welche der Darlehenswerber zu bauen beabsichtigt. Durch diese Vorschrift wurde auf die Rada Wojewódzka die Verpflichtung gelegt, in erster Hinsicht den Bau von kleinen Wohnungen zu fördern, und wurde auch dadurch die Möglichkeit des Zusammenwirkens bei der Normalisierung der Bauweise

geschaffen. Diese Vorschrift, wenn entsprechend ausgenutzt, wird einen weiteren Schritt dazu bilden, dass die Rada Wojewódzka zur Festlegung eines zielbewussten, festumrissenen Programmes ihrer Tätigkeit aus dem Gebiete der Bau- und Wohnungspolitik bestimmt wird.

Ueber Antrag des Abg. Chmielewski wurde in das Projekt ein neuer Artikel aufgenommen, worin bestimmt wird, dass das Budget des Schl. Wirtschaftsfondes einen unzertrennlichen Teil des Schl. Budgetes bildet und dass die Rada Wojewódzka verpflichtet ist, in jedem Jahre bei der Abstimmung über das Schl. Budget einen besonderen Bericht über die Verwaltungstätigkeit des Schl. Wirtschaftsfondes abzulegen.

Ueber Antrag des Abg. Kotas wurde die Bestimmung gestrichen, dass aus der Kredithilfe des Schl. Wirtschaftsfondes in der Form von Ausgleichsprämien ausschliesslich nur Kreditinstitutionen öffentlich rechtlichen Charakters bedacht werden sollen.

Die Verpflichtung zur Reparatur der Wohnung

Zur Ausbesserung einer vermieteten Wohnung ist in erster Linie verpflichtet, wer auf Grund einer getroffenen Vereinbarung eine solche Pflicht auf sich nahm. Wurde im Verträge die Verpflichtung zur Ausbesserung nicht bestimmt, dann kommen die gesetzlichen Vorschriften zur Anwendung. Diese Vorschriften sind in den verschiedenen Gebieten Polens verschieden wie wohl im allgemeinen die Verpflichtung zur Ausbesserung der vermieteten Wohnungen nach einheitlichen Grundsätzen geregelt ist.

Als leitende Norm muss angenommen werden, dass zur Ausbesserung der vermieteten Wohnung der Vermieter (Eigentümer) verpflichtet ist. Dieser Grundsatz findet sich jedoch nicht als positive Vorschrift im Texte des oesterreichischen oder deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch, aber die Norm ergibt es sich ausschliesslich als Schlussforderung aus einer anderen positiven Vorschrift „dass der Vermieter verpflichtet erscheint den Mietgegenstand im brauchbarem Zustande zu erhalten“. — ihrer Wesenheit nach erhält diese Vorschrift begriffsmässig die Verpflichtung zur Beseitigung der Fehlerhaftigkeit des Mietgegenstandes in sich u. zw. auf Kosten des Vermieters. Diese Verpflichtung ist jedoch keine absolut verpflichtende. Folgende Grundsätze sind diesbezüglich hervorzuheben.

1) Da die Ausbesserung den Zweck verfolgt, den Mietgegenstand in einen „gebrauchsfähigen“ Zustand zu versetzen, so ist der Vermieter nicht verpflichtet solchen Ausbesserungen vorzunehmen, wodurch ein anderer Zweck — (z. B. Verschönerung, grössere Bequemlichkeit u. s. w.) — verfolgt wird, und nicht die Beseitigung eines wesentlichen Mangels, d. i. eines solchen Mangels, welcher die Gebrauchsfähigkeit des Lokals entweder aufhebt, oder mindert; dabei wird ein solcher Gebrauch angenommen, welcher entweder ausdrücklich vereinbart oder sich vermuten lässt (z. B. mit Rücksicht auf die kundgegebene Absicht oder den Lokalen Brauch).

Die Entscheidung, ob ein derartiger Mangel wirklich besteht, hängt von den Verhältnissen ab. Bestimmte Regeln können nicht angegeben werden. Für den Fall eines Streites zwischen Vermieter und Mieter entscheidet darüber das Gericht.

2) Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung mit gebotener Schonung zu gebrauchen. Die Gesetze bestimmen dies ausdrücklich u. zw.: das oesterreichische Zivilrecht bestimmt, dass der Mieter den Mietgegenstand gemäss der getroffenen Vereinbarung und ohne Schädigung des Eigentümers gebrauchen soll. Durch den Mieter verschuldete Schädigung des Mietgegenstandes (das Verschulden des Untermieters gilt als Verschulden des Mieters) wird der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet. Nach dem deutschen Zivilrechte trägt der Mieter keine Verantwortung für Aenderungen oder Verschlechterungen, welche infolge vertragsmässigen Gebrauches erfolgten, woraus folgt, dass er verantwortlich ist, wenn das Gegenteil geschah.

Aus diesen gesetzlichen Vorschriften wird der Grundsatz gefolgert, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist auf eigene Kosten solche Verbesserungen vorzunehmen, welche der Vermieter schuldbarer Weise verursachte oder welche nach allgemeinen rechtlichen Bestimmungen über die Zurechnung der Schuld, — von dritten Personen verursacht wurden, für welche der Mieter auf Grund dieser Bestimmungen über die Zurechnung fremder Schuld haftet, insbesondere für solche Personen, welche ihre Rechte von den rechten des Mieters ableiten (z. B. Gäste des Mieters, Dienstboten, Kunden).

3) Der Vermieter ist nicht verpflichtet solche Ausbesserungen vorzunehmen, von welchen ihn das Gesetz oder der örtliche Brauch befreien, insbesondere: nach dem Rechte des gewesenen Russ-Polen ist der Mieter verpflichtet sogenannte „ausgedinge Reparaturen“ vorzunehmen, d. h. Ausbes-

serungen geringfügiger Art, welche der örtliche Brauch als solche betrachtet. Beispielsweise sind in diesen Zusammenhänge im Gesetze nachstehende Reparaturen genannt: Ausbesserung des Herdes, des Blechbeschlages beim Ofen, des unteren Mauerputzes in den Zimmern und anderen Wohnräumen bis zur Höhe von einem Meter, sowie des Fussbodens, wenn nur einige Fliessen schadhaf sind, der Fensterscheiben, ausser sie wurden durch Hagel oder infolge aussergewöhnlichen Schicksalsfälle zerschlagen, für welche der Mieter nicht aufzukommen hat, von Türen, Fensterrahmen, Türangeln, Schlössern und Klinken, aber auch Ausbesserungen dieser Art hat der Vermieter dann zu tragen, wenn sie infolge Alters oder durch höhere Gewalt hervorgerufen wurden.

Das oesterreichische und deutsche Zivilrecht erhalten eine derartige Vorschrift nicht, jedoch mit Rücksicht darauf, dass beide Rechtssysteme die Rücksichtnahme auf den örtlichen Brauch dann gestatten, wo das Gesetz sich darauf beruft, desgleichen deshalb, dass bei der Auslegung der Verträge, resp. bei Zweifeln, welche bei vertragsmässigen Rechtsverhältnissen entstehen, das Gesetz sich direkt auf den Gebrauch des gewöhnlichen Lebens sowie die Praxis des redlichen Verkehrs beruft (was nicht anderes bedeutet als dem örtlichen Brauch) — muss angenommen werden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, solche Ausbesserungen vorzunehmen, welche gemäss dem örtlichen Brauche der Mieter vornehmen muss. Die Rechtswissenschaft u. Spruchpraxis der Gerichte des vormals oesterreichischen und deutschen Gebietes Polens, steht auf diesem Standpunkt. Es besteht kein Hinderniss, dass diese, dem Rechte des gewesenen Russisch-Polen entnommenen Beispiele nicht ausgedehnt werden sollten, auf das oesterreichische vormals deutsche Gebiet, wo wirklich in der Regel derartige Ausbesserungen der Mieter vornimmt und nicht der Vermieter.

4) Man muss unterscheiden zwischen der Mangelhaftigkeit resp. dem Mangel des Mietgegenstandes, welcher ohne grössere Kosten behebbar ist, von der auch nur teilweisen Zerstörung, welche eine höhere Arbeitsleistung und grosse Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erfordert. In dieser Rücksicht verfolgt das in Polen geltende Recht den Grundsatz, dass im Falle der Zerstörung des Mietgegenstandes, selbst wenn dies nur teilweise geschehen sollte, der Vermieter nicht verpflichtet ist eine Reparatur vorzunehmen oder wasgleichbedeutend ist, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. In diesem Falle entfällt nur die Verpflichtung zur Entrichtung des ganzen resp. eines entsprechenden Teilbetrages des Mietzinses. Auch kann die Aufhebung des Mietvertrages erfolgen.

Dies wird insbesondere im österreichischen Rechte betont für den Fall, wenn die Unmöglichkeit des Gebrauches resp. der Benützung des Mietgegenstandes wegen ausserordentlicher Zufälle wie Feuer, Krieg, Seuche, Ueberschwemmungen, Hagel resp. gänzliche Vernichtung des Mietgegenstandes ohne Verschulden einer der Parteien erfolgte. Das Recht nm gew. Preussisch-Polen enthält zwar keine derartige positive Vorschrift, doch dieser Grundsatz hat auch in diesem Rechtssysteme volle Geltung, da er aus den allgemeinen Lehren dieses Rechtssystemes entspringt. Das Recht im gewes. Russisch-Polen bestimmt, dass das Mietverhältnis gelöst wird, wenn der vermietete Gegenstand im Laufe der Nutzung gänzlich zerstört wird infolge höherer Gewalt; wenn dagegen nur teilweise Zerstörung erfolgt, kann nur eine teilweise Minderung des Mietvertrages erfolgen. Sowohl die Rechtswissenschaft und auch die Rechtssprechung entnehmen diesen gesetzlichen Vorschriften die Schlussfolgerung, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist solche Leistungen zu entrichten um den Mietgegenstand im gebrauchsfähigen Zustande zu erhalten, welche nicht im richtigen Verhältnisse zu den Ein-

künften aus dem vermieteten Gegenstande stehen und deren Entrichtung für den Vermieter wirtschaftlich ungerechtfertigt wäre, insbesondere wenn die Erhaltung im gebrauchsfähigen Zustande ausserordentliche Kosten verursachen oder die Investition grösserer Kapitalanlagen fordern sollte.

Mit Rücksicht auf diesen Grundsatz, muss angenommen werden, dass der Hauseigentümer resp. der Vermieter der keinen höheren als den nach den Vorschriften des Gesetzes über den Mieterschutz zulässigen Mietszins bezieht nur ausnahmsweise zur Vornahme der Reparaturenverhalten werden kann.

Bauprogramm der Sowjets.

Der Wohnungsbau wird dem Industriebau gleichgestellt.

Die „Prawda“ machte in einer ihrer letzten Nummern folgende interessante Ausführungen: „Wir haben uns oft von äusserlicher Schönheit und Grösse der Wohnhäuser einfangen lassen, wir bauten vielstöckige Steinriesen mit prachtvollen äusseren und inneren Verzierungen, aber nicht immer dachten wir daran, dass erstens derartige Pracht unseren Mitteln nicht entspricht und zwei bis drei Baujahre in Anspruch nimmt, und zweitens, dass es uns an Baumaterialien mangelt.“

Laut Verfügung des Zentralkomitees muss der Bau der Standardwohnhäuser für nicht weniger als 700.000 Werktätige und deren Familien, in erster Linie in den Kohlenrevieren, auf breiter Grundlage in Angriff genommen werden. Dieses Programm muss innerhalb einer Bausaison zur Wirklichkeit gelangen. Für Bauzwecke sind 1100 Millionen Rubel bewilligt worden, beinahe doppelt so viel wie im Vorjahre. Es müssen 11 Millionen Quadratmeter Wohnfläche bebaut werden, ebenso beinahe das Doppelte des Vorjahres. Laut Verfügung der Regierung wird der Wohnungsbau dem Industriebau gleichgestellt.

Weiter führt die „Prawda“ aus: „Unsere Städte werden sich nicht wie in der Epoche des Kapitalismus in der unmittelbaren Nähe der grossen Marktplätze entwickeln, sondern um die Rohstoff- und Heizmaterialquellen, um Industriekombinate herum. Zwischen den Fabrik- und den Wohnvierteln muss eine grüne Zone angelegt werden, die die Bewohner vor dem Fabrikruss und die Maschinen und Drehbänke vor dem Eindringen des Staubes schützt. Allein im Jahre 1931 wird die Industrie zwei Millionen Arbeiter und Angestellte neu aufnehmen, mehr als 500.000 arbeitende Frauen werden sich an dem industriellen Aufbau beteiligen. Dabei muss man bei dem neuen Wohnhausbau besonders die Errichtung von Anstalten berücksichtigen, die die Frau von der Hausarbeit befreien, insbesondere die Errichtung von Krippen, Kinderhorten, Speisehallen und mechanischen Wäschereien.“

Ferner schreibt die „Prawda“, dass „das Zentralkomitee auf die Notwendigkeit der Fertigstellung von neuen Wohnhäusern ab Juni d. J. hinweist mit dem Ziele, zum August 1931 — 50 Prozent des Bauprogramms in den Kohlenrevieren zu erfüllen. Zum 1. Dezember 1931 sollen alle in dem Programm vorgesehenen Bauten hergestellt, somit also das ganze Programm erfüllt sein.“

Starke Zunahme der Zwangsversteigerungen in Gross-Berlin.

Im Januar 1931 ist gegenüber dem Dezember eine leichte Zunahme auf 68 Zwangsverkäufe bebauter Grundstücke festzustellen. Der Februar zeigt eine erneute Zunahme. Es wurden in 73 Fällen Zwangsverkäufe durchgeführt. Die Bezirke Kreuzberg (8), Charlottenberg und Wedding (je 6) zeigen die höchsten Ergebnisse unter den einzelnen Stadtbezirken. Die Zwangsverkäufe unbebauter Grundstücke wiesen gegen den gleichen Vorjahrsmonat sogar eine Zunahme um rund 50 pCt. in 1930 auf. Die letzten Monate in 1930 zeigten eine leichte Abnahme und im Januar 1931 trat eine erhebliche Steigerung auf 25 erfolgte Zwangsverkäufe ein. Im Februar wurden allerdings nur neun zwangsweise versteigerte unbebaute Grundstücke gemeldet. Die nachstehende Tabelle zeigt die letzten statistischen Ergebnisse.

	1931			1930		
	bebaute	unbeb.	zus.	bebaute	unbeb.	zus.
Oktober	—	—	—	108	16	124
November	—	—	—	85	17	102
Dezember	—	—	—	79	20	99
Januar	68	25	93	60	12	72
Februar	73	9	82	55	12	67

In 1931 wurden bisher 141 bebaute und 34 unbebaute Grundstücke zwangsweise versteigert. In der gleichen Zeit des Vorjahres gelangten 115 bzw. 24 Zwangsverkäufe zur Durchführung.

Versammlungskalender

Ruda. Am Sonntag, den 7. Juni 1. J. 5 Uhr nachmittag, findet eine Versammlung des Grundbesitzervereines im Saale „Hotel Piast“ in Ruda statt.

Um zahlreiches Erscheinen der Mitglieder und Gäste ersucht der

VORSTAND.