Bericht

über die

am 17. October 1850

gehaltene

Generalverſammlung

der

Berliner gemeinnützigen Baugeſellſchaft.

Berlin 1850.

Ratsbibliothek
Fachabt. der Berliner Stadtbibliothek

Angelegenheiten der gemeinnützigen Baugesellschaft zu Berlin.

Vorwort.

Dem immer dringender sich herausstellenden Bedürfniß einer ausführlicheren Mittheilung an ein größeres Publikum über die bisherigen Arbeiten der gemeinnützigen Baugesellschaft und den gegenwärtigen Stand der ganzen Sache glaubte der Vorstand nicht besser genügen zu können als durch die Veröffentlichung der Verhandlungen der letzten General-Versammlung jener Gesellschaft, wenigstens ihrem wesentlichen Inhalt nach, und der bei dieser Gelegenheit gehaltenen Vorträge, welche, wenn auch nicht alle, doch die bedeutendsten Seiten der Sache im Wesentlichen erschöpfend behandeln. Für diejenigen, denen der Zweck und die Einrichtungen der gemeinnützigen Baugesellschaft überhaupt noch fremd sind, fügen wir einige Beilagen hinzu, welche das Nöthige enthalten.

Wir geben uns der zuversichtlichen Hoffnung hin, daß dies Verfahren um so mehr allgemeine Billigung finden wird, da jene Generalversammlung durch die Betheiligung S. Königl. Hoheit des Prinzen von Preußen, des hohen Protektors der Gesellschaft ein Ereigniß ist, dessen vielseitig große und erfreuliche Bedeutung sich weit über die Gränzen der zunächst betheiligten Interessen und Thätigkeiten hinaus erstreckt. Oder wer möchte verkennen, daß eine solche öffentliche, unmittelbar persönliche und praktische Theilnahme einer so hochgestellten Persönlichkeit an einer sol-

chen Sache und bei einer solchen Gelegenheit eine bisher bei uns unerhörte Erscheinung ist, welche einen entscheidenden Wendepunkt und die fruchtbarsten Keime für die Zukunft einer wahrhaft conservativen Lösung der socialen Fragen enthält? Nur ein gänzlicher Mangel an wahlverwandter Gesinnung und Verständniß in den höheren Kreisen könnten diese Aussichten zerstören. Wer aber etwa daran zweifeln, oder keinen Sinn für diese Bedeutung der Sache haben sollte, den verweisen wir auf den Eindruck, den diese Begebenheit auf das zunächst betheiligte Volk gemacht hat, und der auch bei jenen Verhandlungen in eben so einfacher als treffender Weise sich ausgesprochen.

Was für Bürgschaften aber auch sonst die Erhaltung und Wiederherstellung der so tief erschütterten und gefährdeten Grundlagen göttlicher und menschlicher Ordnungen in Staat und Gesellschaft für die nächste Zukunft aufzuweisen haben mag; ohne die Bürgschaft, welche nur die — wir brauchen absichtlich das viel gemißbrauchte Wort, aber im würdigsten edelsten Sinn — Popularität der höher und höchstgestellten Glieder des Staats und der Gesellschaft geben kann, dürfte Alles andere, so weit es in menschlicher Hand liegt, nicht lange ausreichen.

Der Schriftführer
B. A. Huber.

Verhandlungen der Generalversammlung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft vom 17. Okt. 1850.

Der Durchlauchtige Protektor der gemeinnützigen Baugesellschaft S. Königl. Hoheit der Prinz von Preußen, welcher in den huldreichsten Ausdrücken sich bereit erklärt hatte, den Vorsitz der Versammlung zu übernehmen, wurde vom Vorstande empfangen und unter dreimaligem freudigem Lebehoch! der versammelten Mitglieder der Gesellschaft nach dem für ihn bestimmten Sitze geleitet, worauf die Verhandlungen (um 6 Uhr) von Sr. Königl. Hoheit mit folgender Ansprache eröffnet wurden, die nicht nur durch ihren Inhalt, sondern auch durch den Ton einfachen, wohlwollenden Ernstes für die Sache, den tiefsten und wohlthuensten Eindruck auf alle Anwesenden machte:

„Ich danke zunächst für das Vertrauen, daß Sie

zu mir gehabt, mich als Protektor an die Spitze der Gesellschaft zu stellen. Ich habe diesem Vertrauen um so lieber entsprochen, als ich mich seit längerer Zeit mit dieser Aufgabe beschäftigt, ohne zu ahnen, daß ich an den Versuchen, die hier ins Leben treten, und am wenigsten, das ich in solcher Stellung daran Theil nehmen würde. Ich glaube, daß gerade die Art der Lösung dieser Aufgabe, wie wir sie hier versuchen, die einzig glückliche ist unter den vielen Versuchen, die man seit der Katastrophe, die uns betroffen, gemacht hat. Es sind unendlich viele Dinge aufgestellt worden, indem man, so zu sagen, den Stein der Weisen für die Lösung dieser Aufgabe zu treffen gesucht hat. Sie sind sämmtlich bereits in die Sphäre der Vergessenheit gefallen. Dies ist aber gewiß ein Versuch, der einen günstigen Erfolg verspricht, wenn es nur recht angefangen wird. Ich hatte mich vor zwei Jahren in England mit diesem Gegenstand beschäftigt, in diesem Jahre wiederum, und nachher hier die Etablissements gesehen und mich der großen Uebereinstimmung in den hier und dort befolgten Principien sehr gefreut. So hoffe ich, daß unser Versuch bald mehr Anklang finden wird als dies bis jetzt der Fall zu sein scheint, wenn wir nur in unserer Thätigkeit fortfahren, und wir werden dann einem merklich gefühlten Bedürfniß abhelfen. Um dazu zu gelangen, müssen wir die Mittel haben. Ich hoffe, daß diese sich in Zukunft finden werden, wenn man nur sieht, daß es uns Ernst ist. **Daß es mir Ernst ist, kann ich Ihnen versichern.**

Se. Königl. Hoheit forderten hierauf — der Tagesordnung folgend — den Vorsitzenden des Vorstandes, Herrn Landbaumeister Hoffmann, auf, den Bericht über über die Bildung und Entwickelung der Miethsgenossenschaften vorzutragen, welcher hier folgt:

Königl. Hoheit!

Meine Herren!

In einer früheren General-Versammlung habe ich die Ehre gehabt, Ihnen Namens des Vorstandes über dessen Thätigkeit in Beziehung auf Bauausführungen Bericht zu erstatten. Seitdem

haben wir unsere Bauthätigkeit nach Maaßgabe der disponibel gewesenen Mittel unabläſſig fortgesetzt und insbesondere durch Erbauung von Werkstätten auf ein sehr wesentliches Bedürfniß Rücksicht genommen. Gegenwärtig sind wir mit Erbauung von Häusern für Familien, die nebenbei etwas Gartenbau betreiben können, beschäftigt und zwar vor dem Schönhauser Thore auf einem Platze, welchem Sr. Majestät den Namen: „Bremerhöhe“ zu geben geruht haben, aus Veranlassung der, im Gegensatz zu so manchen Erscheinungen in den zunächst und unmittelbar betheiligten Kreisen, höchst erfreulichen Betheiligung eines Senators der Stadt Bremen, welcher seine lebhafte Anerkennung der Bedeutung unserer Sache durch die Anlage eines Kapitals von 5000 Thlrn. in Actien unserer Gesellschaft bethätigt und dabei den Wunsch ausgesprochen hat, diese Summe wo möglich zur Ausführung mehrerer Bauten nach dem englischem Cottage-System zu verwenden. Zur Erbauung von Genossenschaftshäusern, vorzugsweise für Handwerker, möglichst im Mittelpunkte der Stadt, haben wir unter Berufung auch auf Ew. Königl. Hoheit unsern Durchlauchtigsten Protektor, eine Subscriptions-Liste eröffnet und hoffen im nächsten Frühjahr mit der Ausführung des Planes beginnen zu können. Diese Liste ist hier ausgelegt und wird Ihnen, meine Herren, zur gefälligen Berücksichtigung empfohlen. Weitere Mittheilungen über Bau-Ausführungen behalten wir einer spätern Versammlung vor.

Dagegen beehren wir uns heute, über die Bildung unserer Miethsgenossenschaften Bericht zu erstatten. Ich werde mich bemühen, dabei so gut als möglich ein Bild von dem neuen Leben zu entwerfen, das in unsern Häusern sich gestaltet.

Zuvörderst erlaube ich mir zu diesem Behufe den Standpunkt unserer Gesellschaft, wie ihn der Vorstand auffaßt, nochmals mit einigen Worten zu bezeichnen.

Wir beanspruchen die Betheiligung aller Vaterlandsfreunde in der Ueberzeugung, daß die Tragweite unserer Thätigkeit weit über die localen Grenzen unserer materiellen Wirksamkeit hinausgeht. Wir beanspruchen die Kundgebung vaterländischer Gesinnung und staatswirthschaftlicher Weisheit durch Mitwirkung bei unserm Unternehmen, weil es darauf gerichtet ist, zugleich die begüterten und unbegüterten Klassen ein und desselben Volkes mit einem unzerreißbaren Bande werkthätiger Liebesgemeinschaft zu umschlingen, und hierdurch die materielle Lage der arbeiten-

den Klassen zu verbessern und ihren sittlichen Zustand zu heben. Unsere Gesellschaft hat das Recht und die Pflicht hervorzuheben, daß sie diese Ansprüche nicht von gestern her datirt, daß sie dieselben bereits zu einer Zeit erhoben hat, welche friedlicher war, als die jetzige, zum Zeugniß gegen die, die ihre Schlaffheit oder Herzenshärtigkeit noch heute so gern mit der Behauptung bemänteln möchten, daß der Ausgangspunkt unseres Unternehmens zu den thörigten oder dürren doctrinairen Voraussetzungen gehört, — mehr noch zum Zeugniß gegen die, welche die unbegüterten Massen des Volkes zum rasenden, selbstmörderischen Kampfe gegen die Begüterten aufgefordert haben.

Die versöhnende, dem wilden Treiben der jüngsten Zeit so scharf gegenüberstehende Aufgabe der Gesellschaft verlangt eine genaue Erkenntniß der vorhandenen und unläugbaren Mißstände.

In den großen Städten, dem bisher beständigem Schauplatze des socialen Elends, der gesellschaftlichen Versumpfung und der Entscheidungspunkt politischer Krisen, bildet aber die traurige Beschaffenheit der kleinern Wohnungen den schmutzigen, immer wachsenden Grund und Boden, aus dem die in den Familien fortlebende Verwilderung ihre wucherische Nahrung zieht und die kräftigste Stütze aller Besserung und Verbesserung, den Hausseegen, so unendlich verkümmert. Die Gesellschaft knüpft deßhalb die nachdrückliche Betreibung socialer Reformen an die Verbesserung dieser Klasse von Wohnungen und benutzt hierbei die vielversprechende Gelegenheit, durch Bildung von Hausgenossenschaften einen neuen Boden zu gewinnen, auf welchem alle durch ökonomische Gemeinschaften zu erreichenden oder doch zu unterstützenden Vortheile kräftig aufgehen und freudig wachsen können, wobei sich von selbst ergiebt, daß jede Art sittlichen Einflusses durch die Hervorrufung solcher Genossenschaften im hohen Maaße erleichtert und vorbereitet wird.

Nun ist es aber gerade der Geist des deutschen Hauswesens, der seit ältester Zeit die sittliche Macht des Volkes stets von neuem verjüngt hat und es ist deßhalb gerade bei uns überhaupt an keine sittliche Erhebung und Veredlung des Volkes zu denken, ohne Anbahnung eines Weges zur Wiedererlangung dessen, was die Bewohner der großen Städte in ihrer Mehrzahl, die sogenannten kleinen Leute, zum höchsten Schaden der ganzen

bürgerlichen Gemeinschaft nach und nach von dieser Seite her verloren haben.

Und das deutsche Hauswesen weilt mit Behagen an dem eigenen Heerde. Es fesselt den Seegen an die Stätte, wo eine sorgsame Hausfrau dem rüstigen von ermüdender Arbeit heimkehrenden Gatten freundlich entgegentritt.

Diesen eigenen Heerd demjenigen zu verschaffen, der zu seiner Erhaltung und Pflege Kraft und Muth hat, ist der Zweck der wohnlichen Häuser, welche die Gesellschaft erbauet und mit der Aussicht, das Eigenthum derselben zu erwerben, vermiethet.

Man hat so lange, als es irgend gehen wollte, die Ausführbarkeit dieses Plans in Abrede gestellt — der Idee: die eigenthumslosen Arbeiter in arbeitende Eigenthümer zu verwandeln. Noch auf der letzten Stufe, welche die Gesellschaft besteigen mußte, um den Schlußstein zu dem Bogen einzufügen, der den ersten Abschnitt ihrer Werke bezeichnet, als bereits alle andern Einwendungen erschöpft und durch Thatsachen widerlegt waren, noch auf dieser letzten Stufe hat man ihr mit der dreisten Stirn der ungläubigen Alltäglichkeit und mit dem Murren der Verdrossenheit entgegengerufen, daß es ihr schließlich an Material fehlen würde, an Personen, die die Häuser der Gesellschaft unter den von ihr gestellten Bedingungen beziehen würden. Auch dieser letzte aller Einwände, diese Schmähung des übriggebliebenen gefunden Kerns der hierher gehörenden Schicht unserer Bevölkerung, ist in sein Nichts zurückgewiesen, und zwar nicht durch Wortkampf, sondern durch die Thatsache, daß unsere Häuser vermiethet und bewohnt sind und daß die Miether sich der Genossenschaft freuen.

Ueber den ersten unmittelbaren Versuch zur Bildung einer solchen Genossenschaft im Juli 1849 ist früher berichtet.

Bei dem weitern Vorgehen in der Sache ergab sich bald die Nothwendigkeit, den statutenmäßigen Ausdruck: „kleine Leute" näher zu bestimmnn. Nächste Veranlassung hierzu gab das Aufnahmegesuch eines Mannes, der dem Vorstande bestens empfohlen war, aber dem Arbeiterstande im engern Sinne nicht angehörte und ein zwar sehr mäßiges, aber fixirtes Einkommen bezieht. Unsere Statuten bestimmen hier die Grenzen nur nach einer Seite hin, indem sie die „kleinen Leute" von dem Proletarier unterscheiden durch die Forderung des §. 14, daß der Aufzunehmende eigenes Mobiliar besitzen und einen bestimmten Broderwerb nachweisen müsse.

Hierdurch war aber jedenfalls ein genügender Fingerzeig gegeben, um das entscheidende Moment nicht in der Quelle, sondern in dem ungefähren Betrag des Einkommens zu suchnn.

Unsere Auffassung des Begriffes: „kleine Leute," welche mit den von einzelnen Vorstandsmitgliedern früher veröffentlichten Auffassungen übereinstimmt, hat es demnach möglich gemacht, Miether aus der Klasse der untern Beamten des Staates, der Kirche und Commune, auch Militairpersonen und Wittwen aufzunehmen. Daß Arbeiter, besonders kleine Handwerker, dennoch die große Mehrzahl der Miether bilden würden, war unzweifelhaft.

Die Zweckmäßigkeit unsrer Interpretation der Statuten hat sich schon sofort und in vielfacher Beziehung gezeigt. Es sind dadurch zunächst für die gesunde Entwickelung aller Genossenschafts-Verhältnisse mannigfaltig fördernde Elemente in unsere Häuser gekommen, und einseitige Ansichten, Ansprüche und Richtungen mehrentheils ohne unmittelbares Zuthun des Vorstandes als unzulässig zurückgewiesen. Auch danken wir dieser Interpretation der Statuten vorzugsweise die Entfernung alles Mißtrauens gegen die ehrliche Absicht der Gesellschaft, welche nicht nur von den Verführern der großen Menge geradezu verdächtigt, sondern auch von dem engherzigen, schwankenden, in jedem entscheidenden Momente schwerfälligen und lauen Haufen der Gesinnungslosen, so wie von vielen Ununterrichteten bezweifelt wurde.

Nachdem die ersten Wohnungen bezogen waren und die Suchenden diejenigen, mit welchen sie in nähere Verbindung treten sollten, von Angesicht zu Angesicht kennen lernten, so entstand, wenigstens um die meisten Wohnungen, ein förmliches Drängen und jetzt ist der Ruf unserer Häuser so begründet, daß die Wohnungen gewöhnlich schon vermiethet sind, bevor die Häuser unter Dach gebracht worden. So z. B. sind auf dem Grundstücke Wollankstraße Nr. 9 in diesem Sommer 18 Wohnungen mit 5 Werkstätten erbaut und zu Michaeli d. J. sämmtlich bezogen. Vor diesem waren zu Johanni schon 16 Wohnungen mit 3 Werkstätten vermiethet. Daß wir dessenungeachtet nicht gestatten, Wohnungen zu beziehen, die wegen ihrer zu großen Frische noch Gefahr für die Gesundheit bieten könnten, versteht sich von selbst, und aus diesem Grunde ist das schon fertige Haus auf Bremerhöhe auch noch nicht bezogen.

Die ersten Häuser der Gesellschaft, Ritterstraße Nr. 28 nnd 29 sind den Bewohnern zum 1. Oct. v. J. überwiesen. Wir verbanden

diese Uebergabe mit einem bescheidenen Einweihungsfeste, welches in seiner ernsteren Bedeutung den Theilnehmern gewiß unvergeßlich bleiben wird. In der Idee der Miethsgenossenschaften, wie sie theils in den Statuten angedeutet, theils sonst von der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft aufgefaßt und anerkannt worden, liegt es, daß von demselben Augenblicke an, wo die Häuser der Gesellschaft in bewohnbarem Zustande aus den Händen der Bauverständigen hervorgehen, die wirkliche Besetzung und Benutzung dieser Wohnungen im Sinne der Miethsgenossenschaft sogleich als die dringendste, wichtigste und schwierigste Aufgabe des Vorstandes hervortrit, indem auch bei einer event. anfänglich nur theilweisen Bewohnung alles darauf ankommt, einen gesunden, guten Anfang zu machen und von vorne herein das zu entfernen, was bei weiterer Entwickelung gefährlich werden könnte. Diesem unabweislichen und mit jedem Tage zunehmenden Bedürfniß zu genügen, sollte nun zuerst die Aufgabe einzelner Vorstands-Deputirten sein, deren jede Häusergruppe einer als Vorsteher zugewiesen wurde und für welche nach Maaßgabe der bisher gemachten Erfahrungen eine Instruction ertheilt wurde, der sich die Instruction der Vicewirthe, welchen die regelmäßige Vermittelung zwischen dem Vorsteher und den Hausbewohnern und die Handhabung der Hausordnung zufällt, unmittelbar anschließt.

Bald aber trat auch das Bedürfniß hervor, nicht blos der Entwickelung der Miethsgenossenschaften in diesen mehr localen Momenten ihre Einheit durch ein Central-Organ zu bewahren, sondern auch durch ein solches Organ die Entwickelung der Idee selbst in mancherlei Beziehungen zu fördern, namentlich dort, wo diese sich unmittelbar als gemeinsames Bedürfniß aller Miethsgenossenschaften darstellt. Diesem Bedürfnisse zu genügen, wurde die Bildung einer Deputation beschlossen, deren sehr umfassende, mannigfaltige und der Natur der Sache nach etwas unbestimmte Aufgabe nicht ganz genügend, aber nicht ohne Vorbedacht unter dem bescheidenen Namen einer „Oekonomie-Deputation" in die Geschäftsordnung aufgenommen und durch die Wahl der Mitglieder, sowie durch Feststellung der Instruction verwirklicht worden.

Das Bedürfniß der Berücksichtigung eines vorbereitenden provisorischen Zustandes war in den Statuten zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Zunächst lag es in der Natur der Sache, daß mehrere, vielleicht die Mehrzahl der Woh-

nungen eines Hauses nicht gleich nach Herstellung des bewohnbaren Zustandes wirklich vermiethet werden könnten, wozu noch die dringende Pflicht der vorsichtigen Auswahl der Elemente, namentlich für die ersten Miethsgenossenschaften kam, denn in dieser muß eine unerläßliche Bedingung des Erfolges anerkannt werden.

Da in den meisten Fällen nur die unmittelbaren Erfahrungen einige Sicherheit für die wirkliche Qualification geben konnten, so lag schon darin ein genügender moralischer Grund, die Gesellschaft nicht von vorne herein auf 30 Jahre an einzelne Miether zu binden, sondern für die erste Zeit nur provisorische Contrakte abzuschließen. Hierzu kam noch ein sehr wichtiger finanzieller Grund. Es erschien nämlich nicht billig, in den einzelnen Häusern die Miethspreise deshalb ungleich festzustellen, weil durch oft zufällige Umstände, z. B. den Preis des Baumaterials, die Baukosten sich bei einem Hause relativ höher belaufen, als bei einem anderen, vielmehr wurde das Princip angenommen, daß der Gesammtbetrag der Baukosten aller in einem Finanzjahre in Miethe tretenden Häuser als Bau-Capital und die Zinsen zu 6 pCt. berechnet, als der feste Betrag der gesammten Miethen angenommen und auf die einzelnen Wohnungen, je nach deren relativen Werth repartirt werden sollte.

Da nun aber die wirklichen Baukosten eines Finanzjahres nicht zu berechnen sind, ehe alle Häuser vollendet, so ergab sich von selbst die Nothwendigkeit provisorischer Miethe-Contrakte, worüber im Juli 1849 entsprechende Beschlüsse vom Vorstande gefaßt wurden. (Wir werden nachher diese ganze Angelegenheit Ihrer Bestätigung unterbreiten.)

Es versteht sich übrigens, daß bei jedem solchen Provisorium immer der Zweck der Vorbereitung für die möglichst baldige Bildung der wirklichen Miethsgenossenschaft aus möglichst tauglichen Elementen und unter möglichst günstigen Verhältnissen festgehalten wird.

Als erfreuliche Frucht theils der Oeconomie-Deputation, theils der geistigen Erfahrungen der Miether selbst, hinsichtlich der Vortheile ihrer neuen Wohnungs-Verhältnisse konnte es angesehen werden, daß im März 1850 die Mehrzahl der Bewohner der Häuser in der Ritterstraße und Wollankstraße den Antrag machte, das Provisorium zu beenden und die Genossenschaftsrechte anfangen zu lassen. So erfreulich dies nun an sich war, so erhoben sich

doch gegen die Erfüllung dieses Wunsches einige formale Bedenken, indem die Statuten zwar die Bildung der Miethsgenossenschaft vorschreiben, sobald alle Wohnungen eines Hauses vermiethet sind, über den hier vorliegenden Fall aber, daß nur eine gewisse Anzahl von willigen und qualificirten Miethern vorhanden wären, keine Bestimmung enthalten.

Dieses Schweigen der Statuten gab indessen einer, dem faktischen Bedürfniß entsprechenden Interpretation um so mehr Raum, als die Möglichkeit, daß eine nach erfolgter Bildung der Miethsgenossenschaft eintretende Lücke durch die Gesellschaft selbst als Miether ausgefüllt werden kann, in §. 7 der Statuten gegeben und damit das Princip selbst, was hier in Frage steht, im Allgemeinen als ein statutenmäßiges anerkannt werden mußte. Es handelte sich nur darum, ob dasselbe Princip auch ohne ausdrückliche Bestimmung der Statuten auf die Bildung der Miethsgenossenschaft angewendet werden solle. Dies aber wurde nicht nur für zulässig, sondern für absolut nothwendig gehalten, da sonst die Bildung der Miethsgenossenschaft durch den zufälligen Mangel an einem einzigen tauglichen oder bereitwilligen Miether auf ganz unbestimmte Zeit hinausgeschoben, wo nicht ganz vereitelt werden konnten.

Nach reiflicher Erwägung aller dieser Umstände, erklärte sich der Vorstand in der Sitzung vom 26. März 1850 einstimmig dafür, daß eine Miethsgenossenschaft gebildet werden solle, sobald die Mehrzahl der nach Ermessen des Vorstandes qualificirten Miether darauf antrage; für die übrigen Wohnungen sollte dann das Provisorium so lange fortdauern, bis es möglich wäre, die Miethsgenossenschaft zu vervollständigen. Da hier nicht von einer Veränderung, sondern nur von einer Interpretation der Statuten die Rede war, so glaubte der Vorstand, in Uebereinstimmung mit dem Staats-Commissarius ohne Berufung an die General-Versammlung mit der Anwendung des als richtig anerkannten Princips einstweilen auf die vorliegenden Fälle vorgehen zu können.

Wir werden nachher auf diesem Beschluß zurückkommen und Sie um Ihre Bestätigung bitten. Zunächst nun handelte es sich um Feststellung der definitiven Miethe-Contrakte, welche statt der bisherigen provisorischen mit den Mitgliedern der zu bildenden Miethsgenossenschaften abgeschlossen werden sollten. Und hie

trat namentlich die Frage hervor, wie die Miethsgenossen vor der Ueberbürdung hinsichtlich der Miethssteuer zu bewahren seien, welche daraus hervorgehen würde, wenn der ganze, unter dem vulgairen Ausdruck: „Miethe" liegende Ertrag der Steuer unterworfen würde, was durchaus unbillig erscheinen mußte, da ein Drittheil dieses Betrages nichts weiter ist, als ein von dem Miether zu tragender Antheil von 2 pCt. der Amortisations-Zinsen des Bau-Capitals.

Nach den Verhandlungen mit dem Magistrate, der zwar eine Aussicht auf billige Abschätzung, aber keine genügende Sicherheit eröffnet hatte, wurde beschlossen, die verschiedene Bedeutung und Natur der 4 pCt. Actien-Zinsen und der 2 pCt. Amortisations-Zinsen in dem Miethe-Contrakte festzustellen und nur die ersten als Miethen aufzuführen.

Diese Angelegenheit ist jedoch, wie wir hier beiläufig und mit Bedauern bemerken müssen, hierdurch keineswegs erledigt worden, ohne daß wir jedoch Grund hätten die Hoffnung aufzugeben, daß sie sich nicht zu unserer und unsern Miethern Zufriedenheit erledigen lassen sollte.

Das Schema der definitiven Miethe-Contrakte, worauf man sich nach solchen und anderen Erwägungen vereinigte, ist den Fundamentalschriften beigefügt.

Auf die Bedingungen desselben wurden dann am 28. März von einer dazu ernannten Commission in den genannten Häusern die Bildung der Miethsgenossenschaften vorgenommen. Um Sie von der Sorgfalt zu überzeugen, mit welcher hierbei vorgegangen ist, würde eine vollständige Mittheilung der umfangreichen Protokolle nöthig sein. Bei dem großen Zeitverlust, der mit dem Vorlesen derselben verbunden sein würde, müssen wir uns aber begnügen, diese Protokolle hier zur gefälligen Einsicht auszulegen.

Wir würden indeß dem Zweck dieser Mittheilungen nicht genügen, wenn wir dieser rein geschäftlichen Darstellung nicht die Bemerkung hinzufügten, daß die ganze Haltung der betheiligten Miethsgenossenschaften auch in sittlicher Beziehung das erfreulichste Präjudiz für die Zukunft gewährte. Es war nicht zu verkennen, daß die Mehrzahl der Männer sich der Bedeutung des Schrittes, den sie nach langer reiflicher Ueberlegung thaten, vollkommen bewußt waren und wer sich auch nur einen Augenblick ernstlich in ihre Lage zu versetzen vermag, wird zugeben, daß in einem solchen Entschluß,

unter solchen Umständen gefaßt und ausgeführt, eine sehr erfreuliche geistige Bürgschaft für die Möglichkeit einer conservativen Lösung der socialen Fragen unter selbstständiger Mitwirkung der zunächst betheiligten Elemente der arbeitenden Klassen selbst liegt. Eine Anzahl Familienväter, von denen Viele über die Hälfte des menschlichen Lebensmaaßes hinaus sind, vereinigen sich zu einer Genossenschaft auf einem Wege, dessen letztes Ziel, die volle Besitzerwerbung, dreißig Jahre weit hinausliegt, und zwar in der Erkenntniß, daß sowohl die Erreichung dieses Zieles, als der Genuß, der, auf dem ganzen Wege allerdings mit jedem Schritte zunehmenden Vortheile der Genossenschaft, doch nur unter der Voraussetzung möglich, daß die Betheiligten, sich als tüchtige fleißige, ordentliche, verträgliche Leute nach dem Maaße ihres Standes bewähren würden.

Daß mit einem solchen Entschluß, wäre er auch noch so aufrichtig, noch nicht Alles gethan ist, — daß noch gar manche schwache und schlimme Stunde für alle Mitarbeiter an diesem Werke kommen wird, das einzusehen, bedarf keiner großen Menschenkenntniß, daß aber dennoch ein solcher, auf ein fernes Ziel gerichteter Entschluß etwas Großes ist, wird nur bei gänzlichem Mangel an wirklicher Kenntniß der Welt und der Menschen verkannt werden können.

Möchten die „großen Leute", wie wir sie im Gegensatz zu unseren „kleinen Leuten" nennen wollen, deren Treiben auf den lauten Höhen des Lebens oft kaum an den nächsten Tag zu denken und zu glauben scheint, an diesen unseren „kleinen Leuten" auf ihrem stillen tiefen Lebensweg ein Beispiel nehmen! — Möchten wenigstens diese Thatsachen soweit beherzigt werden, daß man nicht die eigene selbstsüchtige Trägheit und Kurzsichtigkeit zu entschuldigen versuchte, durch die kecke Behauptung, daß mit „diesen Leuten" doch nichts anzufangen sei!

Der Vorstand jedenfalls konnte unter diesen Eindrücken den von mehreren Seiten geäußerten Wunsch, einer festlichen Weihe dieses erfreulichen Fortschrittes auf dem betretenen Wege seine Zustimmung nicht versagen. Die Feier fand auch wirklich am 12. Mai d. J. in dem zu den Häusern Wollanksstraße Nr. 8 und 9 gehörigen Garten unter Theilnahme fast aller Miethsgenossen und sonstigen Miethern unserer Häuser, der Vorstandsmitglieder und mehrerer

Mitglieder und Gönner der Baugesellschaft statt. Nach einer angemessenen ernsteren Einleitung durch Ansprache, Musik, Gesang und ein Lebehoch auf Seine Maj. dem König, Sr. Königl. Hoheit den Durchlauchtigsten Protektor, die Baugesellschaft, den Vorstand und die Miethsgenossenschaften, nahm die Feier, durch ihre Lokalität und das Wetter begünstigt, sehr bald ganz den Charakter eines einfach bescheidenen, ländlichen Festes an, dessen ungestörter Heiterkeit erst der Untergang der Sonne ein Ende machte, nachdem der Schluß wiederum einen ernsteren Ton erhielt, der um so größeren Eindruck machte, als er ganz unerwartet war. Als man sich nämlich auf den Zuruf der Musik zum Abschiede versammelt, nahm einer der Miethsgenossen das Wort und sprach zu seinen Genossen über die wohlthätige Bedeutung des Unternehmens und die sittlichen Anforderungen, welche daraus für sie selbst hervorgehen, in so einfacher, kräftiger, verständiger und frommer Weise, daß, als er mit einem „Nun danket alle Gott!" schloß, die Anwesenden den schönen Choral anstimmten und in kräftiger Einstimmigkeit zu Ende sangen. Hierauf trennte man sich in stiller aber erhöhten Freude, so daß ohne Zweifel alle denkende Anwesende nicht blos eine heitere Erinnerung, sondern auch ein neues Vertrauen zu der sittlichen Tüchtigkeit unseres lebendigen Materials, eine Kräftigung der eigenen Theilnahme an der Sache heimgetragen haben.

In Beziehung auf die übrigen Resultate der Thätigkeit unsrer Oeconomie-Deputation und die bisherige Geschichte unserer Miethsgenossenschaften haben wir zunächst mitzutheilen, daß diese Thätigkeit selbst schon die Bildung eines neuen Organs von Seiten der Miethsgenossenschaft hervorzurufen begonnen hat, von dem bei geeigneter Pflege ein sehr erfreuliches Zusammenwirken mit der Deputation ausgeht. Dasselbe ist, freilich jetzt noch im Werden begriffen und hat noch mit manchen innern und äußern Schwierigkeiten zu kämpfen; allein es erstarkt zusehends von Tag zu Tag. Es sind dies die Versammlungen der Miether, welche an bestimmten Tagen nicht nur zur Besprechung unmittelbarer, gemeinsamer, praktischer Interessen der Miether als solcher, sondern auch als erwünschtes Mittel ersprießlicher Einwirkung auf ihre geistige und sittliche Bildung im Sinne der Idee der Baugesellschaft dienen sollen. In diesen Versammlungen erscheinen nicht nur die Miether, sondern auch ihre erwachsenen Angehörigen beiderlei Geschlechts. Ein Haupthinderniß für diese, wie für manche andere wünschens-

werthe und im Berufe der Oekonomie liegende Thätigkeit ist dem Mangel an einem geeigneten Locale und noch mehr an thätiger Betheiligung geeigneter Kräfte; obgleich die Deputation in ihren Bemühungen, solche hervorzurufen, nicht auf die Mitglieder der Gesellschaft zu beschränken nöthig hat. Jedoch haben wir auch in dieser Beziehung in letzter Zeit mehrere sehr erfreuliche Acquisitionen gemacht. Die Bemühungen der Oeconomie-Deputation, unter den Miethern die ökonomische Association, namentlich zunächst im Sinne und in den Grenzen der Liedkeschen Sparvereine zu entwickeln, haben zwar vielen Anklang gefunden, aber noch kein praktisches Resultat gehabt. Dies findet vorzüglich dadurch seine Erklärung, daß die Mehrzahl der Miether bisher bei den betreffenden Bezirks- oder Kirchsprengel-Vereinen betheiligt war und daß keine Veranlassung vorlag, zur Lösung dieser Verbindungen aufzufordern.

Dagegen ist eine Vereinigung zu gemeinsamer Assekuranz gegen Feuersgefahr bereits zu Ostern d. J. und eine Vereinigung zur gemeinschaftlichen Beischaffung der nöthigen Arzneimittel zum 1. October d. J. zu Stande gekommen.

Die auf die Gesundheitspflege der Miethsgenossen bezüglichen Angelegenheiten wurden in die Thätigkeit des Vorstandes schon im Februar 1849 aufgenommen und zunächst durch das Anerbieten zweier hiesigen Aerzte zur unentgeltlichen Behandlung der Miethsgenossen veranlaßt. Da die Idee der Miethsgenossenschaft den eigenthümlichen Schein einer Armen-Praxis nicht aufkommen zu lassen gestattete, so wurde dies Anerbieten zwar dankbar angenommen, jedoch in der Art, daß ein mäßiger Beitrag als Honorar für den Arzt festgestellt, der Betrag aber zur Gründung von Badeanstalten in den Häusern bestimmt wurde. Eine solche ist denn auch unter Mitwirkung des Reservefonds bereits in der Ritterstraße Nr. 28 eröffnet und während des Sommers nach einer von den Aerzten vorgeschlagenen und vom Vorstande genehmigten Badeordnung und unter Aufsicht eines aus der Zahl der Miethsgenossen erwählten Bademeisters von den Bewohnern der Genossenschafts-Häuser benutzt worden.

Gegenwärtig stehet der Badehaus-Angelegenheit eine anderweitige Organisation bevor, da die Vereinigung zur gemeinschaftlichen Beschaffung von Arzneimitteln eine geregelte Krankenpflege erfordert. Bei Darstellung der bereits entworfenen Reglements haben unsere Mitglieder mitgewirkt und dabei ein schönes Zeugniß von

der richtigen Erkenntniß des Verhältnisses abgelegt, in welchem sie zu einander und zu der Gesellschaft stehen.

Fast gleichzeitig mit der Einrichtung der Badeanstalt (Septbr. 1849) wurde eine Bibliothek begründet, zunächst veranlaßt durch ein ansehnliches Büchergeschenk eines unserer Mitglieder, das sich auch um die Errichtung der Badeanstalt verdient gemacht hat.

Endlich hat der Vorstand auf Antrag der Oeconomie-Deputation in neuester Zeit die Errichtung einer Industrie- und Erwerbsanstalt für Mädchen in einem der Häuser der Gesellschaft (Michael-Kirchstr. Nr. 3) veranlaßt.

Bei diesem Unternehmen wird man Alles zu vermeiden suchen, was die Mädchen durch den trügerischen Schein der Möglichkeit eines selbstständigen Erwerbes, etwa als Putzmacherinnen u. dergl., wie es so oft geschieht, unter so manchen sittlichen Gefahren ihren Aeltern und Geschwistern zu früh entfremden und von dem eigentlichen Lebensberuf als Dienstboten und künftige Hausfrauen abziehen könnte.

Der Zweck dieser Anstalt ist vielmehr: den Kindern im Allgemeinen außerhalb der Schulzeit und wenn die Eltern verhindert sind, gehörig auf sie zu achten, eine sittlich zuverlässige Aufsicht und Beschäftigung zu gewähren, ihnen tüchtigen Unterricht in weiblichen Arbeiten zu verschaffen und zwar sowohl in solchen, die ihnen als Hausfrauen oder Dienstboten unentbehrlich sind, als auch in solchen, die ihnen die Möglichkeit eines unmittelbaren Neben-Erwerbs zum Besten der Ihrigen gewähren.

Innerhalb der Miethsgenossenschaft und aus eigener Veranlassung einiger Mitglieder hat sich ein Gesangverein gebildet, der als ein Vereinigungspunkt für anständige gesellige Freuden schon manche schöne Früchte getragen hat. Männer, die größtentheils früher nie eine Note gekannt haben und des Tages Last und Mühen in vollem Maaße zu tragen haben, nehmen mit Ausdauer an dem Gesangunterricht Theil, den einer der Miether unentgeldlich ertheilt. Dieser Sängerchor trägt in den Mietherversammlungen durch Eröffnung und Schluß mittelst Gesang, zu einer würdigen Haltung derselben wesentlich bei.

Vielfache Zeugnisse von solchen Personen, die früher zu unsern Gegnern gehörten, stellen die Thatsache fest, daß der Geist der Bewohner unserer Häuser sich im höchsten Grade vor den gewöhnli-

ches Miethshäuser auszeichnet und seine Rückwirkung auf den Geist der benachbarten Privathäuser schon zu äußern begonnen hat.

Ist es hier und da einem unwürdigen Subjecte gelungen, sich in unsere Häuser einzuschleichen, so wird es durch das Auge der Genossenschaft sehr bald erkannt und auf kürzestem Wege entfernt. Selbst die Frauen unserer Miether, abgleich sie, der Natur der Sache nach, einestheits viel weniger die Idee der Baugesellschaft zu erfassen vermögen und doch andrerseits eine viel schwerere Aufgabe haben, als die Männer, da sie untereinander in ungleich nähere und öfter unangenehme Berührungen kommen, haben doch uns selten Veranlassung zur Klage, dagegen zahlreiche Beispiele liebevollen Entgegenkommens gegeben. Wie sehr als Organ des Vorstandes ein Verein gebildeter und für die Idee der Baugesellschaft thätiger Frauen die gesunde und harmonische Entwickelung der Miethsgenossenschaft durch unmittelbare Beziehungen zu den Frauen der Miether befördern könnte, liegt zu Tage und dürfen wir deßhalb wohl hoffen, daß auch in dieser Beziehung sich uns bald geeignete Kräfte anschließen werden. Der Anfang hierzu ist bereits gemacht.

Es wird noch zu bemerken sein, daß außer den mehrgenannten Miethsgenossenschaften in der Ritterstraße und Wollankstraße auf die Bildung einer solchen für das Grundstück Alexandrinenstraße Nr. 21 am 1. Juli d. J. Statt gefunden hat.

Vier andere Miethsgenossenschaften, zwei in der Michaeliskirchstraße und zwei in der Alexandrinenstraße, datiren ihr Entstehen v. 1. October d. J. Für drei Häuser bestehen nur provisorische Zustände, und drei Häuser sind im Bau begriffen, also noch nicht bewohnt.

Die feierliche Einsetzung der vom 1. October d. J. datirenden Miethsgenossenschaften wird in der nächsten Mietherversammlung Montag den 21. d. Mts. Abends 8 Uhr im englischem Hause Statt finden und mit ihr zugleich eine Nachfeier des Allerhöchsten Königl. Geburtstages verbunden werden. Wir laden hierzu die Mitglieder, Freunde und Gönner der Baugesellschaft ein. Die Feier wird, unter Ausschluß alles dessen, was unsere Miether zu Geld-Ausgaben verleiten könnte, durch Rede und Gesang bewirkt.

Unter den 123 Miethern, welche unsere Häuser jetzt bewohnen, befinden sich: 113 Familienväter,

6 Wittwen,

4 Junggesellen;

darunter sind: 55 Handwerksmeister,
20 Handwerksgesellen,
20 Fabrikarbeiter und Tagelöhner,
also 95 Arbeiter im engern Sinne des Wortes; ferner:
12 Beamte und Diätarien,
7 Personen, die im engern Sinne keiner dieser Klassen angehören, als Musiker, Graveure, Ciseleure, Broncegießer und Stubenmaler.

Außerdem wohnen in den Häusern 42 Personen als Einlieger, meistentheils Angehörige oder Verwandte der Hauptmiether. Die gesammte Bevölkerung unserer Häuser beträgt jetzt circa 600 Seelen, darunter 270 Kinder.

Wir schließen diesen Bericht mit dem Wunsche, daß er dazu beitragen möge, dem Vorstande reichlicher als bisher die materiellen Mittel zuzuführen, ohne welche auch bei den besten geistigen und sittlichen Voraussetzungen die volle Idee der Entwickelung der Baugesellschaft und namentlich der in der Miethsgenossenschaft liegenden Keime eines erfreulichen, geistigen, sittlichen und materiellen Zustandes der arbeitenden Klasse nicht möglich ist. Sie hängt in mancher Beziehung und wesentlich von einer Behandlung der Sache im Großen ab, welche dann aber auch der wirksamen materiellen Förderung durchaus den Character einer verzinslichen Kapitals-Anlage sichert — ein Character, den wir schon um deswillen nicht genugsam hervorheben können, weil alle Unternehmungen, die nur auf geschenkte Beiträge beruhen, nothwendig einer durchgreifenden und nachhaltigen Wirksamkeit entbehren müssen. Leider haben bisher Viele, die sich conservativ nennen, und nur von diesen kann hier die Rede sein, die alte Lauheit und Schlaffheit auch in unserer Sache gezeigt, viel Schönes über die Idee gesprochen, wenig für die Ausführung gethan und unsere Gesellschaft, als sie ernstlich Hand an das Werk legte, mit Achselzucken und Vertröstungen auf bessere Zeiten abgespeiset.

Spurlos ist an den Meisten selbst die handgreifliche schon vorhin erwähnte Thatsache vorüber gegangen: daß der verbitternde Character, welcher die politischen Stürme unserer jüngsten Vergangenheit bezeichnet, wesentlich herrührt von der Ausbeutung der socialen Mißstände, deren Wurzeln so tief liegen, daß ihre Auffindung eben so schwierig als ihre Vertilgungist; daß ihrer Beseitigung sich der improvisirende oder leidenschaftliche Dilettantismus auf der einen Seite, und die

verwirrende Parteistellung auf der andern Seite nur zum größten Nachtheile des öffentlichen Wohles bemächtigen kann und daß es also gebieterische Pflicht ist, die vorhandenen Kräfte zu solchen Unternehmungen zu vereinigen, welche unbeirrt durch phantastische oder tendenziöse Theorien einen practischen Mittelpunkt zu bieten versprechen, von dem aus in immer weiteren Kreisen das große Ziel gemeinsamer Arbeit verfolgt werden kann.

Den uns zufallenden Theil dieser gemeinsamen Arbeit bezeichneten wir Eingangs dieses Berichts mit den Worten: „Umschlingung eines unzerreißbaren Bandes werkthätiger Liebesgemeinschaft, um die begüterten und unbegüterten Glieder Eines Volkes, um durch diese Verbindung mit und in ihr zugleich die materielle Lage der arbeitenden Klassen zu verbessern und ihren sittlichen Zustand zu heben. Wir schließen mit der Hinweisung, daß diese große Aufgabe der Baugesellschaft der ihr überwiesene Weinberg des Herren auf dem Gebiete der innern Mission ist."

Auf die Frage Sr. Königl. Hoheit, ob zu diesem Bericht des Vorstandes etwas zu bemerken sei, erbat sich der Tischlermeister Herr Lohmann *) das Wort, und sagte, nachdem ihm Se. Königl. Hoheit das Wort ertheilt hatten, ungefähr folgendes: „er fühle sich gedrungen, sich hier über die erfreulichen Erfahrungen auszusprechen, die er selbst und Andere in seiner Lage als Bewohner und Miethsgenossen der Häuser der gemeinnützigen Baugesellschaft gemacht hätten. Wenn auch noch manches in der ganzen sittlichen Haltung zu wünschen bleibe, so sei doch sowohl in dieser Beziehung, als auch in der materiellen Lage der Einzelnen eine zunehmende erfreuliche Entwickelung nicht zu verkennen. Dies habe man unter Gottes Seegen den ernstlichen Bemühungen des Vorstandes der Baugesellschaft zu verdanken. Wenn aber das im Anfang noch schwache und schwankende Vertrauen des Volkes überhaupt und in'sbesondre der zunächst Betheiligten zu dem Bestande einer so guten gemeinnützigen Sache in der letztern Zeit sich so auffallend gestärkt habe und zur festesten Zuversicht werde, so sei dies vor allen Dingen eine erfreuliche Folge der huldvollen und ernsten

*) Ein Bewohner des Genossenschaftshauses, Michaels-Kirchstraße Nr. 4 und dessen Vicewirth, Gesellschaftsmitglied durch Anlage seiner Ersparnisse in Actien.

Theilnahme, welche Sr. Königl. Hoheit der Prinz von Preußen der Baugesellschaft zugewendet habe, wie dies sowohl aus der Annahme des Protektorats als aus der Gegenwart Sr. Königlichen Hoheit in dieser Versammlung hervorgehe. Er (Lohmann) fühle sich gedrungen, für sich und im Sinne seiner Genossen Sr. Königl. Hoheit den herzlichsten Dank dafür auszusprechen und bitte übrigens um Entschuldigung, wenn er die weitern Verhandlungen aufgehalten habe."

Sr. Königl. Hoheit drückten in einigen herzlichen Worten Höchstihre Befriedigung über ein solches Zeugniß aus der Mitte der Miethsgenossen aus und gaben dem Herrn General-Director von Olfers das Wort, welcher Namens der Rechnungs-Revisions-Commission folgenden Bericht über die Finanzlage und Buchführung der Baugesellschaft vortrug:

„Unsere Statuten unterscheiden zwei getrennt zu verwaltende Fonds, das Actien-Kapital und den sogenannten Reserve-Fonds. Man hat diese Bezeichnungen angenommen, weil das Statut nach den Gesetzen über die Actien-Gesellschaft vom 9. Nov. 1843 bemessen wurde und sich den formalen Forderungen desselben auf daß strengste anschließen mußte.

Unsere Actien sind eigentlich Schuldbriefe, die auf jeden Inhaber lauten, nie mehr als 4 pCt. Zinsen bringen und dem Inhaber einen gewissen Antheil an der Verwaltung des Gesellschaftsvermögens zugestehen. Sie unterscheiden sich von andern Actien nicht nur durch Beschränkuug der Dividende auf das Maximum von 4 pCt., sondern hauptsächlich durch die Bestimmung des §. 73 des Gesellschafts-Vertrages, nach welchem im Falle einer Auflösung der Gesellschaft kein Actionair mehr als den Nennwerth seiner Actie nebst rückständigen Zinsen von 4 pCt. erhalten kann. Noch mehr wird der Schuldbriefs-Character dieser Papiere materiell durch die Amortisation und durch die analoge formale Bestimmung des §. 39 des Gesellschafts-Vertrages ausgedrückt, welchem zufolge sämmtliche Actien nach der Reihenfolge als **Debet** der Gesellschaft gebucht und die amortisirten Actien dem **Debet** ab und dem **Habet** zugeschrieben werden müssen. Endlich ist der §. 38 des Gesellschafts-Vertrages bezeichnend, indem es daselbst heißt:

„Sobald alle im Laufe der Zeit ausgegebenen Actien amortisirt sind, wird die Gesellschaft nur aus beitragenden Mitgliedern

und das Gesellschafts-Vermögen nur aus dem Reserve-Fonds bestehen."

Der Reserve-Fonds wird nämlich nach und nach zum Proprietäts-Fonds, da demselben die Beiträge der Gesellschaftsmitglieder, alle außerordentlichen Einnahmen, namentlich Geschenke und verfallene Antheile an das Eigenthum der Miethsgenossen, sowie alle aus irgend welchem Geschäfte erworbenen Gewinne zufließen und ebenso ihm allein sämmtliche Verluste zur Last fallen, z. B. Miethsausfälle u. dgl., dergestalt, daß die Actionaire erst nach Erschöpfung dieses Proprietäts-Fonds Verluste erleiden können, ebenso wie anderseits die Gläubiger oder Inhaber von Schuldbriefen erst dann an ihrem Eigenthume einbüßen können, wenn die **Passiva** des Schuldners seine **Activa** überschreiten.

Um nun diesen wahren Character, sowohl der Actienschuld, als auch des sogenannten Reserve-Fonds nicht zu verwischen, sind die statuarischen Bestimmungen getroffen daß

1) ein Actien-Conto,
2) ein Immobilien- oder Grundstücks-Conto,
3) ein Insgemein-Conto, (Reserve-Fonds),
4) ein Kassenbuch und
5) ein Hauptbuch

geführt werden müssen.

Jedem Sachverständigen wird einleuchten, daß die gesammte Buchführung, besonders da für jeden Miether noch ein Separat-Conto geführt werden muß, einerseits zwar immerhin complicirt und überhaupt nur von Jemand eingerichtet werden kann, der die ganze Anlage bis auf die kleinsten Theile wohl durchdacht hat, daß sie aber auch andererseits ebenso nothwendigerweise auf die einfachsten Formen reducirt werden muß, damit sie nicht nur stets übersichtlich bleiben, sondern auch lediglich kraft ihres eigenen Mechanismus weiter geführt werden können. Namens der Rechnungs-Revisions-Commission erkläre ich hier gern, daß die Bücher durchaus zweckmäßig angelegt, und in musterhafter Ordnung gefunden wurden.

Ueber Soll-Einnahme und Soll-Ausgabe werden im Bureau des Vorsitzenden Manuale geführt, in welchen jeder Posten nach der Reihenfolge des Solls mit laufender Nummer eingetragen wird. Mit dieser laufenden Nummer versehen, gehen die Anweisungen, sobald sie flüssig geworden sind, also sobald das Ist herannahet, an den Schatzmeister, welcher sie nach der Reihen-

folge der Ist-Einnahme oder Ist-Ausgabe numerirt und mit dieser laufenden Nummer nebst dem Datum des Ist in das Kassenbuch einträgt, in welchem neben der Spalte für die laufende Kassennummer eine zweite für die laufende Monat-Nummer sich befindet, welche in das Kassenbuch neben der Kassennummer eingetragen wird. Das Kassenbuch bedarf deshalb nur die nöthigen Spalten für die Ist-Einnahme und Ist-Ausgabe, welche beide in die Unterspalten „baar" und „in Documenten" zerfallen. Soll und Rest fällt in demselben ganz fort und das Kassen-Conto kann daher ohne alle Weitläuftigkeit monatlich abgeschlossen werden. Dagegen werden die einzelnen Posten des Soll, je nach dem materiellen Inhalt geordnet und titulirt, aber jeder für sich in die betreffenden Contobücher, nämlich entweder a. Actien-Conto, oder b. Grundstücks-Conto, oder c. Insgemein-Conto unmittelbar aus dem Manual übertragen und dort mit der Manual-Nummer bezeichnet. Allwöchentlich werden dann aus dem Kassenbuche alle einzelnen Posten des Ist und zwar jeder für sich in das betreffende Contobuch und in die Manuale übertragen und mit der Kassennummer neben das Soll gesetzt.

Dies ist eine wenig Zeit raubende — durch die Doppelnummer des Manuals und des Kassenbuchs die Controlle sehr erleichternde und vereinfachende Operation. Jede bewirkte Uebertragung wird in den betreffenden Spalten des Kassenbuchs durch das gewöhnliche Buchungszeichen vermerkt. Nach jedesmaliger Vollendung des wöchentlich sich wiederholenden Geschäfts kann man also im Kassenbuche mit einem Blick übersehen, ob die Uebertragung bewirkt ist und ebenso mit einem Blicke in den Manualen die etwa verbliebenen Reste auffinden, so daß zu deren event. Einziehung auf der Stelle Anordnungen getroffen werden können.

Beim Jahresschluß werden die Contobücher abgeschlossen, die noch verbleibenden Reste gezogen und auf das neue Jahr übertragen. Die Summa Summarum des Soll muß mit dem Manuale, die Summa Summarum des Ist mit dem Kassenabschluß stimmen; eine materielle Unrichtigkeit würde sich gleich ergeben. Ist die Richtigkeit der Rechnung constatirt, so erfolgt die Uebertragung in das Hauptbuch. Daß die ebengenannten drei Hauptabtheilungen der Contobücher in verschiedene Unterabtheilungen zerfallen, namentlich daß das Grundstücks-Conto sich in so viele einzelne Conto's verzweiget, als Grundstücke vorhanden sind und daß jede dieser Ver-

zweigungen wieder, nach dem Antheile der einzelnen Miether, Unterabtheilungen hat, ist schon erwähnt. Ebenso hat das Insgemein-Conto, welches vorzugsweise die Operation des sogenannten Reserve-Fonds behandelt, mehrere Unterabtheilungen, z. B. für das Badehaus, für die Bibliothek, allgemeine Verwaltungskosten u. s. w. Endlich werden über Einzahlung auf Actien, Zinszahlung, Dividenden u. s. w. noch zu besserer Uebersicht Nebenbücher geführt, obschon dies nicht in den Statuten vorgeschrieben ist. Jedem, der sich für diese in mancher Beziehung eigenthümliche Buchhaltung näher interessirt, wird der Buchhalter der Gesellschaft bereitwillig die nöthige Auskunft geben.

Der Jahresabschluß erfolgt statutenmäßig am 31. December. Es ist dies bei einem Geschäfte, das zahlreiche Baurechnungen hat auch jedenfalls der geeignetste Zeitpunkt, da alle Bauausführungen von einem Winter bis zum andern sich natürlich gruppiren.

Für unsere gegenwärtigen Mittheilungen hat es den Nachtheil, daß wir nur den Jahres-Abschluß von 1849 geben, über die Einnahme und Ausgabe des laufenden Jahres aber nur in Bausch und Bogen berichten können.

Am 31. December 1849 ergab der Abschluß:

I. Casse.

Einnahme betrug einschließlich des Bestandes von 1848 3355 Thlr. 21 Sgr. 3 Pf. . . .	81,335	Thlr.	1 Sgr. 7 Pf.
Ausgabe	76,261	„	10 „ 11 „
Mithin Bestand	5,083	Thlr.	20 Sgr. 8 Pf.

Dieser Bestand pro 1. Januar 1850 war vorhanden in:

1. 34 Stück dem Reserve-Fonds gehörige, außer Cours gesetzte Gesellschafts-Actien Nr. 167. 217. 397. 470. 701—730 =	3400	Thlr.	
2. einen Verpflichtungsschein des verstorbenen Rendanten Otto . .	120	Thlr.	
3. baar	1563	„	20 Sgr. 8 Pf.
Summa wie oben	5083	Thlr.	20 Sgr. 8 Pf.

II. Contis.

	Einnahme	Ausgabe	Debet	Habet	Hypotheken-Schulden.
A. Actien-Fonds					
a. Capital-Conto	73964 26 11	— — —	73964 26 11	— — —	
b. Dividenden-Conto . . .	1606 1 2	29 21 —	1576 10 2	— — —	
B. Grundstücks-Conto					
a. Bernburger Str. Nr. 32.	336 5 —	6576 5 —	— — —	6240 — —	9000 Thlr.
b. Ritterstraße Nr. 28 u. 29	145 5 —	14355 13 5	— — —	14210 8 5	5000 "
c. Wollankstr. Nr. 8. . .	— — —	9651 27 7	— — —	9651 27 7	
d. Alexandrinenstr. Nr. 19) 20. 20a. 21)	— — —	26575 28 11	— — —	26575 28 11	
e. Michael-Kirchstraße Nr. 2. 3. 4.)	— — —	17540 — 3	— — —	17540 — 3	
f. Militair-Straße	— — —	162 10 —	— — —	162 10 —	
C. Insgemein-Conto Einschließlich des Bestandes vom Jahre 1848 v. 326 thl. 22 sgr. 2 pf.	4834 15 9	911 17 —	3922 28 9	— — —	
	— — —	— — —	79464 5 10	74380 15 2	14000 Thlr.

Bilanz.

Das **Debet** der sämmtlichen Contis beträgt 79,464 Thl. 5 Sgr. 10 Pf.
Das **Habet** . . . . . 74,380 „ 15 „ 2 „

Mithin plus 5083 Thl. 16 Sgr. 2 Pf.
(stimmt mit dem Cassenbuch).

Der Werth der Grundstücke Ende 1849 berechnet sich statutenmäßig wie folgt:

Ankaufs- und Baukosten (conf. **Habet**) der Grundstücks-Conto 74,380 Thlr. 15 Sgr. 2 Pf.
Hypothekenschulden . . . . . 14,000 „ — „ — „

88,380 Thlr. 15 Sgr. 2 Pf.

Im Jahre **1850** hatte die Casse bis zum Ende September Einnahme **incl.** des Bestandes von 1849 52,588 Thlr. 18 Sgr. 10 Pf.
Ausgabe . . . . . 48,893 „ 22 „ 2 „

also Bestand . . . . . 3,694 Thlr. 26 Sgr. 8 Pf.

Actien waren in Summa ausgegeben 947 Stück, also 94,700 Thlr.
Der Werth der Grundstücke ist auf circa 110,000 Thlr. gestiegen. Darunter circa 10,000 Thlr. für noch unbenutzte Bauplätze und 5000 Thlr. im Bau begriffene Häuser.

An Miethe und Amortisations-Beiträgen waren bis zum 1. October d. J. gezahlt praenum. pro IV. Quartal 1562 Thlr.

Das früher allgemein verbreitete Vorurtheil gegen die Sicherheit unserer Actien verschwindet mehr und mehr. Zwar langsam und nach und nach, aber in immer größeren und weiteren Kreisen wird in national-ökonomischer Hinsicht das öffentliche Interesse für dieselben gewonnen, da nirgendwo den Capitalisten gleichzeitig neben der Förderung eines der edelsten und wichtigsten Zwecke eine so sichere und dauernde Basis, als hier gewährt wird. Von dem Vorsitzenden wurde schon angeführt, daß ein Bürger und Senator der Stadt Bremen, seine lebhafte Anerkennung der wahrhaft gemeinnützigen Bedeutung unserer Sache durch die Anlage eines Kapitals von 5500 Thlr. in Actien unserer Gesellschaft bethätigt hat."

Daß Sr. Majestät der König schon früher 2000 Thlr., die Königliche Seehandlung 5000 Thlr. und die Post-Armen-Kasse 500 Thlr. in unseren Actien angelegt haben, dürfte seiner Zeit bekannt geworden sein. Gern möchten wir hier auch die Namen derjenigen Privat-Personen nennen, welche sich vorzugsweise bei der Abnahme der Actien betheiligt haben, es ist jedoch hierzu keine Erlaubniß geworden. Am wichtigsten ist wohl für uns, daß die kleinen Leute selbst uns ihre Ersparnisse bringen, um sie in unseren Actien anzulegen, so daß wir mit Fug und Recht von der Sache selbst ein weiteres Sichgeltendmachen erwarten können.

Die Zahl der unserm Proprietäts (Reserve-) Fonds zufließenden regelmäßigen Beiträge hat sich zwar nicht bedeutend — aber doch immer steigend vermehrt.

Wir hatten

im Jahre 1848 43 beitragende Mitglieder mit zusammen 952 Thlr.
„ 1849 47 „ „ „ 1152 „
„ 1850 57 „ „ „ 1328 „

Obenan stehet auch hier Sr. Majestät der König mit einem Jahresbeitrage von 200 Thlr."

Die mit Berufung auf diesen Bericht von der Revisionscommission beantragte Decharge wurde von Se. Königl. Hoheit zur Abstimmung gebracht und einstimmig von der Generalversammlung ertheilt.

Hierauf erhielt Hr. Präsident von Kleist das Wort zur Motivirung der nach der Tages-Ordnung vom Vorstande in Vorschlag zu bringenden Abänderungen der Statuten.

Derselbe berichtete zunächst, daß die in der ordentlichen General-Versammlung vom 31. August 1849 beschlossenen Abänderun-

gen der Statuten auf unerklärliche Weise und jedenfalls ohne Schuld des Vorstandes, der erst vor wenig Tagen davon Kenntiß erhalten, nicht zur Allerhöchsten Bestätigung, ja nicht einmal zur Kenntniß der betreffenden Ministerien gekommen seien. Unter diesen Umständen sei für die Revision der Statuten noch res integra und während ohne Zweifel die früheren Beschlüsse aufrecht zu erhalten sein dürften, sei der Vorstand der Ansicht, daß diese Gelegenheit benutzt werden müsse, um gleichzeitig noch einige weitere Modifikationen der Statuten, welche sich aus der Praxis als dringend wünschenswerth herausgestellt, zu Allerhöchster Bestätigung vorzulegen.

Der Vorstand erlaube sich demnach, drei Punkte bei der General-Versammlung zu beantragen.

I. Daß der §. 6 des Gesellschafts-Vertrages folgenden Zusatz erhalten soll:

„doch kann der Vorstand solche Miether, welche sich noch nicht „hinreichend bewährt haben, bis auf Weiteres oder ganz von „der Aufnahme in die Miethsgenossenschaft ausschließen."

Zur Motivirung dieses Antrages wurde im wesentlichen folgendes hervorgehoben:

„Es ist bei der Bildung der Miethsgenossenschaften der Fall vorgekommen, daß einer oder mehrere der provisorischen Miether entweder den allgemeinen sittlichen Bedingungen einer ersprießlichen Genossenschaft der Art nicht entsprachen oder auch gar nicht den Wunsch hatten, einzutreten. Hier drängte sich unabweisbar die Alternative auf, entweder in Bildung der Miethsgenossenschaft mit den qualificirten und bereitwilligen Miethern vorzugehen, oder dieselbe unter naheliegenden großen Nachtheilen zu verzögern, bis alle Wohnungen mit qualificirten und bereitwilligen Miethern besetzt wären.

Die gegenwärtige Fassung des betreffenden §. giebt für einen solchen Fall keine ganz klare Entscheidung und läßt sogar die weitere Frage zweifelhaft: ob die Bildung der Miethsgenossenschaft auch in dem sehr nahe liegenden Falle auszusetzen sei, daß eine Wohnung durch das Ausscheiden eines jener provisorischen Miether leer geworden sein sollte.

Unter diesen Umständen hat der Vorstand bei vorkommenden Fällen geglaubt, die mangelnde Bestimmtheit des §. 6 durch eine Interpretation ersetzen zu dürfen, wobei §. 7 als analoger Anhaltspunkt dienen konnte, indem dort der Fall des Ausfalls eines qua-

lificirten Miethers durch Nichtvermiethung einer Wohnung nicht als ein Hinderniß des Bestehens der Miethsgenossenschaft anerkannt wird.

Demnach ist der Vorstand mit Bildung der Miethsgenossenschaft vorgegangen, sobald alle Wohnungen provisorisch vermiethet worden und einige der provisorischen Miether, welche den sittlichen und formalen Ansprüchen entsprachen, sich dazu meldeten. Untaugliche oder nichtwillige Miether wurden vorläufig in ihrer provisorischen Stellung belassen, bis sie entweder bei längerer Prüfung die genügenden sittlichen Bürgschaften zu geben vermochten, oder ihnen die provisorische Miethe gekündigt werden und für den baldmöglichst zu beschaffenden Eintritt besser qualificirter Miether Raum geschafft werden konnte.

Der Vorstand ist nun in Folge dieser Interpretation und Praxis in der Lage, nicht nur die nachträgliche Sanction der General-Versammlung wünschen zu müssen, sondern auch, daß durch die beantragte entsprechende revidirte Fassung des betreffenden §. für die Zukunft jeder Zweifel beseitigt werde.

Nachdem Hr. Landbaumeister Hoffmann und Hr. General-Director von Olfers den Antrag des Vorstandes noch durch einige weitere Ausführungen unterstützt hatten, wurde von mehreren Seiten und namentlich von Hrn. S. A. Benda und Hrn. Ober-Präsident von Patow hervorgehoben: daß es wünschenswerth scheine, auch den Fall ausdrücklich zu berücksichtigen, daß eine Wohnung überhaupt noch nicht vermiethet wäre und auch dann die Bildung der Miethsgenossenschaft zu ermöglichen. Herr von Patow schlug in diesem Sinne vor, den §. 7 etwa dahin abzuändern:

„Wenn nach oder bei Bildung der Miethsgenossenschaft eine „oder mehrere Wohnungen nicht bewohnt sein sollten, u. s. w. „oder wenn der Vorstand sich veranlaßt finden sollte, einzelne „provisorische Miether wegen nicht genügend bewährter Tauglichkeit auszuschließen, so soll dennoch die Bildung der Miethsgenossenschaft dadurch nicht aufgehalten werden."

Dagegen hob Hr. Präsident von Kleist hervor, daß dieser Vorschlag eine sehr bedenkliche Verletzung des statutenmäßigen Princips enthalte, wonach alle Wohnungen vermiethet sein müssen, ehe die Miethsgenossenschaft gebildet wird; für nachträglich leer werdende Wohnungen aber bis zu ihrer Wiedervermiethung der Reserve-Fonds eintritt.

Nach einer weitern Debatte, bei der sich außer den schon Genannten auch Hr. Dr. Waldeck betheiligte, welcher die vom Vorstande vorgeschlagene Fassung empfahl, beantragte Herr Professor Huber die Abstimmung, da die Sache von den verschiedenen Gesichtspunkten aus hinreichend beleuchtet sei. Der Antrag des Vorstandes, von Sr. Königl. Hoheit zur Abstimmung gebracht, wurde hierauf einstimmig angenommen.

Sr. Königl. Hoheit gaben hierauf dem Hrn. Präsidenten von Kleist wiederum das Wort zur Motivirung des zweiten Antrages des Vorstandes.

II. Daß der §. 59 des Gesellschafts-Vertrages außer der in der ordentlichen General-Versammlung des vorigen Jahres angenommenen Abänderung noch nach dem ersten Absatz derselben folgenden Zusatz erhalte.

„Außerdem steht es dem Vorstande frei, nach Bedürfniß sich „selbst durch die Wahl von höchstens neun gleich berechtigten „Mitgliedern zu verstärken."

Die Motivirung begründet sich im Wesentlichen auf die Erfahrung, daß die dem Vorstande durch Wahl zugewiesenen Kräfte sich bei zunehmender Entwickelung der Sache und Steigerung und Vervielfältigung der geschäftlichen Anforderungen mehr und mehr als unzulänglich erweisen, zumal bei Krankheitsfällen und während der Sommermonate, wo immer ein großer Theil der Mitglieder verreist ist. Diesem höchst bedenklichen Uebelstand hat man zwar gehofft, durch die nach dem Beschlusse der General-Versammlung vom 31. August 1849 eröffnete Aushülfe durch gelegentlich heranzuziehende Stellvertreter-Deputirte begegnen zu können, allein es liegt auf der Hand, daß gerade sonst am besten qualificirte Männer sich am wenigsten die schiefe Stellung gefallen lassen möchten, in die sie dadurch gerathen, daß sie zur Berathung über wichtige Angelegenheiten der Baugesellschaft herangezogen und mit der oft sehr viel Mühe und Zeit erfordernden Ausführung bedeutender Beschlüsse beauftragt werden, ohne doch eine entscheidende Stimme oder die Bürgschaft einer längeren Dauer ihrer Stellung zu haben. Es handlet sich nun bei dem Antrag des Vorstandes lediglich darum, solchen Männern, deren Hülfe der Vorstand durchaus nicht entbehren kann, eine würdigere und wirksamere Stellung zu geben, indem man ihnen bei gleicher Pflicht, Mühe und Verantwortlichkeit auch gleiche Rechte mit den übrigen Vorstandsgliedern einräumt,

wodurch dann auch die Schwierigkeiten vermieden werden, die der Vorstand bei der Heranziehung solcher Verstärkungen findet.

Nachdem Hr. Heymann die Annahme des Antrags empfohlen, erhielt Hr. Dr. Waldeck das Wort. Er hob das seiner Meinung nach bedenkliche und bei andern Vereinen bisher unerhörte einer solchen Selbstergänzung des Vorstandes hervor, da er aber das Vorhandensein des Bedürfnisses einer Verstärkung durch gleichberechtigte Mitglieder durchaus nicht in Abrede stellen wollte, so gab er anheim, die Zahl der durch Wahl von der Generalversammlung zu ernennenden Vorstandsmitglieder bis auf die beantragte Zahl zu vermehren, wobei dem Vorstand immerhin das Recht des Vorschlages eingeräumt werden könne.

Nachdem hierauf Hr. Landbaumeister Hoffmann die schon berührten Motive für den Antrag in weiterer Ausführung geltend gemacht hatte, erhielt Hr. Professor Huber das Wort. Er machte für den Antrag namentlich das Moment geltend, daß es sich um die Befriedigung bestimmter praktischer und in der laufenden Praxis der Vorstandsgeschäfte hervortretender Bedürfnisse handle. Er berief sich auf das eigene Bewußtsein und die Erfahrung der Anwesenden zum Zeugniß dafür, daß es einer solchen Versammlung, deren einzelne Mitglieder der bei weitem größten Mehrzahl nach den Geschäften, Bedürfnissen und Erfahrungen des Vorstandes ganz fremd seien und der nöthigen Personalkenntniß fast ganz entbehrten, unmöglich sei, in manchen Fällen ungenügende oder schlimmere Wahlen zu vermeiden. Was also den Vorschlag einer größeren Anzahl von Mitgliedern durch den Vorstand betreffe, so sei gar nicht daran zu denken, daß dadurch dem wirklichen Bedürfniß abgeholfen werden könne. Es handle sich um Fälle, die im Lauf der Praxis hervortreten und sich gar nicht vorher berechnen lassen und um Persönlichkeiten, von deren Qualification der Vorstand sich oft selbst erst im Augenblicke des Bedürfnisses oder sonst ganz zufällig überzeugen könne. Ob man denn in allen solchen Fällen erst eine General-Versammlung berufen solle? Das hieße die wichtigsten Interessen der Gesellschaft den größten Gefahren aussetzen. Schließlich sei ohne weiteres zuzugeben, daß es sich um ein Vertrauens-Votum für den Vorstand handle, daß aber dies Vertrauen, doch nur die Voraussetzung impliciire, daß der Vorstand sich seine eigne Aufgabe und Stellung, die ohnehin mühsam genug sei, nicht noch mehr erschweren werde, durch Heranziehen von heterogenen, un-

brauchbaren oder gar schädlichen Elementen statt der helfenden Kräfte, deren er bedürfe.

Nachdem hierauf Herr **Dr. Waldeck** seine abweichende Ansicht wiederholt motivirt hatte, ohne jedoch dadurch ein Mißtrauen gegen den Vorstand aussprechen zu wollen übernahm Herr Präsident **von Kleist** noch einmal die Vertretung der vom Vorstand vorgeschlagenen Abänderung. Als hierauf Seine **Königl. Hoheit** zur Abstimmung aufforderte, fand der Vorschlag des Herrn **Dr. Waldeck** keine Unterstützung. Der Antrag des Vorstandes dagegen wurde fast einstimmig angenommen.

Seine **Königl. Hoheit** gaben hierauf dem Herrn Präsident **von Kleist** das Wort zur Motivirung des 3ten Antrags des Vorstandes:

III. Daß dem §. 71 der Statuten im ersten Satz nach dem Worte: „Miethsgenossenschaften" der Zusatz eingeschaltet werde: „oder einzelnen Mitgliedern derselben."

Es muß hervorgehoben werden, daß die Gründe für diese Veränderung auf der Hand liegen, und der Mangel des vorgeschlagenen Ausdrucks kaum für etwas anderes gelten könne, als für ein ganz zufälliges Uebersehen. Der Natur der Sache nach müssen Streitigkeiten zwischen dem Vorstande der Gesellschaft und einzelnen Miethsgenossen sehr viel häufiger vorkommen, als Streitigkeiten mit der ganzen Miethsgenossenschaft und eben deshalb muß hier jener Fall vorzugsweise und ausdrücklich gewahrt werden.

Bei der hierauf eröffneten Diskussion, an der Herr **v. Patow, v. Kleist, Hoffmann**, des Herrn Ober-Präsidenten **Flottwell** Excellenz und andere Theil nahmen, zeigte es sich, daß man über das Princip vollkommen einig sei und nur die vom Vorstand vorgeschlagene Fassung Bedenken errege, weil sie offenbar einen nachfolgenden Absatz des §. 71 nicht mit berücksichtige, wo doch entsprechende Abänderungen nöthig seien.

Herr Professor **Huber** entschuldigte dies mit der Kürze der Zeit, welche dem Vorstand geblieben, als er sich in Folge der erhaltenen Nachricht von dem Verschwinden der ersten Revisionsbeschlüsse entschloß, gleich diese neuen in Vorschlag zu bringen und gab anheim, das Princip, worüber alle einig anzuerkennen, die Fassung aber den Vorstand zu überlassen.

Seine **Königliche Hoheit** brachten diesen Vorschlag zur Abstimmung, welcher einstimmig angenommen wurde, nachdem noch

vorher die Bemerkung des Herrn Ober-Präsidenten von Patow, daß diese Abänderung des Statuts nicht für die Mitglieder der schon gebildeten Miethsgenossenschaft bindend sein könne, durch Vorlesen des §. 26 des Miethsgenossenschafts-Vertrages, in welchem dieser Fall schon vorgesehen ist, seine Erledigung gefunden hatte.

Höchstes Präsidium brachte nun die Wahl eines Schiedsrichters und Stellvertreters auf die Tagesordnung und schlug Herr Präsident von Kleist, mit ausführlicher Begründung, zum Schiedsrichter Herrn Präsident Alsleben vor, den auch die Herren Präsidenten Lette und Land-Baumeister Hoffmann dringend empfahlen, worauf Seine Königliche Hoheit zur Abstimmung über den Vorschlag des Vorstandes aufforderte, deren Resultat die einstimmige Wahl des Herrn Präsidenten Alsleben war.

Herr Präsident von Kleist schlug hierauf im Namen des Vorstandes zum Stellvertreter des Schiedsrichters, den Geh. Rath Professor Homeyer vor, dessen Verdienste um die Baugesellschaft er hervorhob. Der Vorschlag wurde ohne Diskussion einstimmig genehmigt.

Seine Königliche Hoheit gab nunmehr Herrn Geh. Rath Stüler das Wort, welcher nach der Tagesordnung einen Vortrag über die Leistungen der englischen Baugesellschaften hielt:

„In den Bestrebungen zur Verbesserung der Lage der arbeitenden Klasse ist England bekanntlich uns vorangegangen. In keinem Lande scheint aber auch die Veranlassung hierzu größer gewesen zu sein. Als Belag hierzu mögen folgende Thatsachen gelten. Bei einer Untersuchung von Haus zu Haus in der St. Georges-Gemeinde, **Hannover Square** zu London fand man im Jahre **1842** **1462** Familien der arbeitenden Klasse, welche im Ganzen **2174** Räume bewohnten und **2510** Betten besaßen. Davon hatten **929**, also $^2/_3$ der ganzen Zahl, Familien Raum: **408** zwei, **94** drei Räume; **623** Familien, also etwa die Hälfte der Gesammtzahl, besaßen nur ein, **638** Familien zwei, **154** Familien drei Betten, ja in St. Giles wohnten in einem Raum von 22′ und 16′ bei etwa 7′ Höhe ohne Ventilation, als die durch zerbrochene Fensterscheiben **40—60** menschliche Wesen, Männer, Kinder und Weiber; außerdem noch Katzen und Hunde.

Kaum viel besser als in London und anderen volkreichen Städten sind die ärmeren Leute auf dem Lande, ja selbst in wohl-

ausſehenden Cottages, geſtellt, die zur Verſchönerung des Landes beitragen. Was zur Verbeſſerung dieſer Zuſtände geſchehen, geht hauptſächlich von der Geſellſchaft zur Verbeſſerung der Lage der arbeitenden Klaſſen aus. Bei derſelben hat indeß das wohlthätige Princip der hieſigen gemeinnützigen Baugeſellſchaft, nach welchem Familien aus der ärmeren Bürger-Klaſſe vor Verarmung bewahrt und mit der Zeit eines mäßigen wohl geordneten Grundbeſitzes mit allen den Folgen für Geſittung und für moraliſche, wie bürgerliche Wohlfahrt theilhaftig werden ſollen, nicht die gehörige Würdigung gefunden.

Die Geſellſchaft bezeichnet ihre Thätigkeit durch folgende Punkte:

1. Aufſtellung und Ausführung von Muſterplänen für die Verbeſſerung der Wohnung armer Leute in der Hauptſtadt und in den Manufactur- und Ackerbau-Diſtricten, Parcellirung von größerem Grundbeſitz und Verloſung von kleinen Wohnhäuſern, Gründung von Unterſtützungs- und Darlehns-Kaſſen nach geſunden Principien und Veröffentlichung der Ergebniſſe, welche als Muſter zur ausgedehnteren Annahme empfohlen werden können.
2. Gründung von Zweiggeſellſchaften, welche nach übereinſtimmenden Plänen und Regeln verfahren.
3. Correſpondenz mit Geiſtlichen, Magiſtraten und Grundeigenthümern zum Beiſtand in den allgemeinen Beſtrebungen oder als Mitglieder von Local-Geſellſchaften.

Aus dem Bericht, welchen der Architekt dieſer Geſellſchaft Herr Roberts, über ihre Wirkſamkeit bis zu Anfang dieſes Jahres erſtattet hat, erlaube ich mir folgendes hervorzuheben:

Die Geſellſchaft baut Häuſer zum Wohnen für Verheirathete und Unverheirathete, im Mittelpunkt wie in entlegnern Theilen der Städte und beabſichtigt auch ihre Thätigkeit auf das flache Land auszudehnen. Für dieſe verſchiedenen Verhältniſſe haben die Häuſer eine entſchieden veränderte Einrichtung, welche im Allgemeinen noch kein feſtes Schema erhalten hat. Dagegen gelten für alle Häuſer folgende von der Geſellſchaft angenommene Grundſätze:

1. Die ärmlichſten Wohnungen müſſen mindeſtens geſund, d. h. trocken, warm und gut zu lüften ſein, auf dem Lande eine Stockwerkshöhe von $7\frac{1}{2}$—8′, in der Stadt aber nicht unter 9′ haben. Letztere Höhe iſt auch die für die Häuſer unſerer

Gesellschaft angenommene. In Beziehung auf Lüftung begnügt man sich nicht wie hier mit dem beliebigen Oeffnen der Fenster, sondern man ordnet wohl besondere Vorrichtungen, mindestens eine eigene Schornsteinröhre oder eine ins Freie führende Dunstöffnung an, welche ununterbrochene Lüftung bezwecken. Zur größeren Wärme und Trockenheit der Mauern, welche in England schwächer als bei uns ausgeführt werden, wählt man für freistehende Wände, hohle kastenartig geformte Steine oder eine Construction mit einer verticalen Luftschicht innerhalb derselben.

2. Die Wohnungen müssen diejenigen Einrichtungen haben, welche zur Erhaltung der Reinlichkeit und einer mäßigen Behaglichkeit in England als unerläßlich gelten. Dahin gehört Versorgung mit Wasser in allen Geschossen, wodurch der der Reinlichkeit und Gesundheit so wesentliche starke Wasser-Verbrauch möglichst gefördert wird; die Anlage von Spülsteinen mit Ausgußröhren und Dunstabgängen in allen Wohnungen, Wandschränke, wodurch Meubles gespart werden, hauptsächlich aber größtmögliche Absonderung der Wohnungen und Unabhängigkeit der Inhaber von den anderen Hausbewohnern. Letzteres wird auch in unseren Genossenschaftshäusern aufs Gewissenhafteste festgehalten. Den erstgenannten Einrichtungen steht dagegen noch die Unvollkommenheit der allgemeinen Einrichtungen unserer Stadt hindernd entgegen.

3. Muß durch die Anordnung der Wohnung die Sittlichkeit befördert werden. Hiernach ist selbst für Unverheirathete, wenn sie auch in einem Saal gemeinschaftlich schlafen, immer ein kleiner abgesonderter Verschlag mit den nöthigen Bequemlichkeiten eingerichtet, welcher gleichsam ein abgesondertes Schlafzimmer bildet; für Familien mit Kindern beiderlei Geschlechts aber werden nicht weniger als 3 Schlafzimmer mit gesonderten Eingängen, davon das eine für die Eltern, die beiden anderen für Knaben und Mädchen angenommen. Das Wohnzimmer wird nicht zum Schlafen verwendet.

Aus dieser unzweifelhaft sehr wohlthätigen Anordnung entstehen freilich größere Kosten, ein ausgedehnteres Raumbedürfniß und eine schwierigere Eintheilung der Wohnungen, so daß sie nicht leicht ohne ganz schwache Holzwände, welche die Vermehrung von Ungeziefer befördern, ausführbar sind.

Dieß wie die bestehenden baupolizeilichen Vorschriften, welche innerhalb der Stadt Massivbau und vorzügliche Solidität zu befördern berechnet sind, und die große Schwierigkeit, dergleichen unfehlbar theuerere Wohnungen zu vermiethen, hinderten bisher die Einführung ähnlicher Einrichtungen in unseren Gesellschaftshäusern und werden sie vielleicht noch auf längere Zeit unausführbar machen. Einzelne Räume haben in den englischen Häusern bei Vermehrung ihrer Zahl eine geringere Ausdehnung erhalten als bei uns. Namentlich mißt der Hauptraum, das Wohnzimmer, dort nur 140—150, bei uns 225 □′ oder ist bei 15′ Tiefe dort nur 10, hier 15′ breit. Die Küche, welche mehr zum Aufwaschen und Spülen, als zum Kochen dient, was nach altenglischer Sitte häufig im Kamin des Wohnzimmers geschieht, ist nur halb so groß, als die unsrigen.

4) müssen die Wohnungen nicht weit von dem Beschäftigungsort ihrer Inhaber und in der Nähe von Wohnungen für die höhere Klasse liegen.

5) In Beziehung auf Räumlichkeit, Construction und Ausstattung muß jeder Hausbau mit der gewissenhaftesten Sparsamkeit ausgeführt und alles irgend Entbehrliche, was den Miethszins erhöhen würde, vermieden werden.

Diese jetzt anerkannten Erfordernisse wurden anfänglich nicht überall und vollständig bei den Bauausführungen der Gesellschaft berücksichtigt. So wurden in den ersten Musterhäusern in **Greys-inn-road** und **lower-road-Pentonville**, welche einander gegenüberstehend eine 19′ bis 22′ breite Straße 2stöckiger Häuser für 23 Familien und 30 Wittwen oder ledige Frauenzimmer bilden, jede von 12 Familien ein Wohnzimmer zu 13′ und 10′ und blos ein Schlafzimmer zu 10½′ und 7½′ nebst Küche und Zubehör und zwar für einen jährlichen Miethszins von 64 Rthl. (hier zwischen 36 und 42 Rthl.) eingeräumt. Dagegen erhielten andre 8 Familien für einen Miethszins von 104 Rthl. (welcher in wöchentlichen Zahlungen entrichtet wird) im untern Geschoß ein Wohnzimmer von 13½′ und 12½′ mit Alkoven zur Aufstellung eines Kinderbettes für Krankheitsfälle und eine Küche; im obern Geschoß 2 Schlafzimmer von 12½′ und 10½′ und 13′ zu 7½′. Zu jeder Wohnung gehört ein kleiner Hof und, gegen ein geringes Entgeld, die Benutzung des Waschhauses und Trockenplatzes. Die Wohnungen

für die einzelnen Frauenzimmer bestehen aus einem Zimmer von 12½′ zu 8½′ und werfen wöchentlich 20 Sgr. oder jährlich 34⅔ Rthl. an Miethszins ab.

Zuerst wandte die Gesellschaft ihr Augenmerk auf die Wohnungen unverheiratheter Arbeiter, welche besonderen Schwierigkeiten unterliegen. Ihre Verbesserung ist vorzüglich nöthig, da nicht selten junge sich selbst überlassene Arbeiter in Häusern wohnen, wo jeder gute Grundsatz untergraben wird, bis sie selbst, ein Abscheu der Menschheit, durch Krankheit und Noth ein frühes Grab finden oder ihre Freiheit den Landesgesetzen verwirkt haben.

Nach einem unvollkommenen, bei der gewöhnlichen Miethe von 20 Sgr. wöchentlich für jedes Bett, ziemlich einträglichen Versuche mit einem Umbau vorhandener Häuser für 84 Arbeiter wurde zuerst in George-Street Bloomsbury ein Haus für 104 Arbeiter neu erbaut. Es enthält ein Kellergeschoß, eine große Küche von 26′ und 15′ nebst Zubehör, ein Badezimmer und ein Waschhaus, im Erdgeschoß ein großes Versammlungszimmer von 33′ und 23′, die Wohnung des Aufsehers, zugleich Oekonomen, mit einem besondern Zahlungszimmer und in 4 oberen Geschossen einzelne Schlafzellen von 4′ 9″ Breite und 9′ Tiefe, deren 12 bis 14 zu beiden Seiten eines 5′ breiten Mittelganges in acht 10′ hohen Sälen durch 6′ 9″ hohe Bretwände abgetheilt sind. Zwischen je 2 Sälen liegt ein Waschzimmer. Alles mit vollkommener Lichtung, Zu- und Abführung von Wasser durch Röhrenleitungen, Gußsteine und den in England nöthig erachteten Bequemlichkeiten versehen. So enthalten die Schränke in der Speisekammer Abtheilungen zur Aufbewahrung von Eßwaaren für jeden Einzelnen mit guter Lüftung, das Badezimmer hat hinreichend kaltes und warmes Wasser, der mit weißen Ziegeln belegte 10′ 9″ hohe Saal ist mit Tischen und Bänken versehen und am Feuerheerd ist beständig warmes Wasser vorräthig; jede der verschließbaren Schlafzellen enthält ein Bett, einen Sessel und einen Kleiderschrank; zur Versorgung derselben mit frischer Luft ist im Treppenraum ein Kanal angelegt, durch den auf Erfordern auch warme Luft zugeführt werden kann, die Waschzimmer sind mit Schiefer belegt, die Waschbecken von lakirtem Eisen und werden durch Röhren mit Wasser gefüllt und entleert. Im Zahlungszimmer befindet sich eine kleine Bibliothek unter Obhut des Aufsehers.

Die Miethe beträgt wöchentlich circa 24 Sgr.

Während die Cholera rundum in den schmutzigen Häusern wüthete, kam hier kein Erkrankungsfall vor.

Von ähnlicher doch etwas einfacherer Anordnung ist ein Wohnhaus für 57 Frauenzimmer in **Hatton-Garden**. Von größerer Wichtigkeit aber waren die Musterhäuser für Familien in der **Streatham-Street** zu London. Die vollkommen abgeschlossenen Wohnungen bestehen meistens aus einem kleinen Vorflur, aus einem Wohnzimmer von circa 10′ zu 16′, einem Schlafzimmer von 8′ und 13′ und einem zweiten zu 8′ und 9′, einer kleinen Küche von 11′ und 7′, einem Closet und einem Wandschrank. Die Wohnungen liegen in 4 Stockwerken, längs einer offenen Gallerie, welche durch Eisenbalken mit Schieferbelag auf gewölbten Pfeilern, also ganz unverbrennlich, construirt ist und nebst der steinernen Treppe, einem Badezimmer, Waschhause und dem Hofe die allen Hausbewohnern gemeinschaftlichen Räume bilden. In dem Keller befinden sich eine Reihe heller Werkstätten, indem derselbe, wie gewöhnlich in London geschieht, durch einen vor den Fronten angelegten Graben (Area) große Fenster und gute Lüftung erhalten kann. Fußböden und Decken sind durch 6″ hohe hohle Ziegel feuerfest construirt. Die Kosten waren nur um ein sehr Geringes höher, als die hölzernen Decken und Böden. Diese Art großer Familienhäuser, welche am wohlfeilsten auszuführen sind, entsprechen nun nicht den Ansichten und Zwecken unserer Gesellschaft, welche einen kleinen möglichst getrennten und selbstständigen Besitz ihrer Schutzbefohlenen erstrebt, haben aber unstreitig viel Vorzüge vor den in hiesiger Stadt ausgeführten Familienhäusern.

In **Birkenhead** bei **Liverpool** wurden zu beiden Seiten einer leider nur 18′ breiten Straße, Häuser von nahe an 40′ Höhe in 4 Geschossen für 324 Familien ähnlich dem vorbeschriebenen gebaut. Sie sind aber, weil sie der Sonne und Luft entbehren, nur wenig bewohnt, wogegen die sogenannten **Morphet**-Häuser daselbst für 64 Familien, obschon nicht feuerfest, doch im Genuß der Sonne und freien Luft, vollständig besetzt waren.

Im Wetteifer mit der vorstehenden Gesellschaft, deren Wirksamkeit Gegenstand unserer Mittheilung war, baute die Association zur Verbesserung der Arbeiter-Wohnungen in der Hauptstadt im Jahre 1848 in **Old Pancras-Road** 4stöckige 226′ in der Front lange Gebäude für 110 Familien und ein ähnliches Haus in **Spicer-Street**, worin, da die Wohnzimmer geräumig, luftig und

sonnig sind, noch keine derselben leer stand; außerdem in Spitalfields ein Haus für 234 ledige Männer, welches eine ähnliche Einrichtung wie das so eben beschriebene Haus in George-Street zeigt, indeß bei bis zu 1 Rthl. wöchentlich erhöhter Miethe in verhältnißmäßiger größerer Ausdehnung und weit vermehrtem Kostenaufwande ausgeführt ist. Das große Wohn- und Speisezimmer ist 45′ lang, 35′ breit, die 46′ und 21¾′. Außerdem sind diesem Hause eigenthümlich ein Vorlesezimmer von 35′ und 21¾′ und ein Lesezimmer von 25′ und 21¾′.

Die wohlthätige Einwirkung dieser Unternehmungen zeigte sich aber bereits über das Bereich der Gesellschaften hinaus, denn in Folge dieser Neubauten wurden von den betreffenden Besitzern an verschiedenen Orten alte Gebäude theilweise umgebaut und, soweit s die Umstände erlaubten, mit gesunden und bequemen Wohnungen versehen. Aber nicht allein in größeren Städten, auch auf dem Lande hat sich das Bedürfniß der Verbesserung der Wohnungen auf's fühlbarste herausgestellt, so daß einzelne Besitzer, wie die Herzöge von Bedfort, Northumberland und Andere eine beträchtliche Zahl neuer Häuser aufführen und dabei zugleich die malerische Haltung derselben ins Auge fassen ließen. Der Herzog von Bedford ließ bis jetzt über 100 Wohnhäuser neu aufführen und beabsichtigt, ihre Zahl bis auf 300 auszudehnen. Ja, es wurde ein Preis von 60 Sovereigns für den besten Plan zu einer Wohnung eines Landarbeiters ausgesetzt und englische landwirthschaftliche Journale enthalten deren in ziemlicher Anzahl. Um diesen vereinzelten Bestrebungen eine festere Grundlage zu geben, ließ die Gesellschaft zur Verbesserung der Lage der arbeitenden Klasse eine Anzahl von Plänen zu Wohnungen nach den eben entwickelten Grundsätzen ausarbeiten. Sie zeigten Beispiele von

1) zwei Wohnungen in einem einstöckigem Hause mit 1, 2 und 3 Schlafzimmern;
2) vier Wohnungen in einem zweistöckigem Hause, jede mit zwei Schlafzimmern;
3) einzelne Wohnhäuser mit 3 Schlafzimmern;
4) Wohnhäuser für unverheirathete Leute in Bergwerksdistrikten oder dergleichen.

Nach englischer Sitte sind die Wohn- und Wirthschaftsräume im untern, die Schlafstuben größtentheils im Dachgeschoß angeord-

net *). Das Wohnzimmer hält gewöhnlich 150 □′ mit einem Wandschrank, die Küche 60 bis 70 □′. Außer dem Sparheerd ist in derselben noch ein Rothheerd, so daß im Sommer kein Feuer im Wohnzimmer gemacht zu werden braucht. Dazu eine Speisekammer und eine Kammer für Brennmaterial. Der Schlafzimmer sind je nach der Größe der Familien 2 oder 3 von 100 und von 70 bis 80 □′ angeordnet. Befinden sich 2 Wohnungen unter einem Dache, so sind die Eingänge zu denselben möglichst weit von einander entfernt, um Störungen zu vermeiden, dagegen stoßen die Wohnzimmer zur größeren Erhaltung der Wärme gegeneinander und die Camine liegen in der Mitte des Hauses. Zu diesen Wohnungen gehören meistens noch Schweineställe. Die Wohnungen für unverheirathete Leute sind für 14 bis 16 eingerichtet, welche im unteren Geschoß ein gemeinschaftliches Wohnzimmer von 12′ und 16′, eine Küche von 13′ und 8½′ nebst Speisekammer, Raum für Brennmaterial und Geräthschaften, im obern ihre Schlafzellen von 4′ 8″ Breite und 8½′ Tiefe haben. Die Bewirthschaftung führt ein unten wohnender verheiratheter Aufseher. Der Miethszins wird zu etwa 12 bis 15 Sgr. pro Woche angeschlagen. Man wünscht den Familien-Häusern ein Stückchen Land von mindestens ⅛ Acker zuzugeben; ein Brunnen reicht für 2 oder mehrere Häuser aus. Vorzügliche Sorgfalt wird für Anlage der Abzugskanäle und Senkgruben empfohlen, die in England unsern höchst mangelhaften Einrichtungen sehr voransteht. Die Außenmauern sind, wenn sie von Ziegeln ausgeführt werden, nur 1 Stein stark angegeben, sollen aber dann mit einem Zwischenraum von 2″ hohl, auch wohl ganz ausgehöhlten Ziegelsteinen oder thönernen Kasten, construirt sein, um Nässe und Feuchtigkeit abzuhalten. Hierdurch werden sie 11″ stark (hier 16″). Für das englische Klima sollen sich diese Abmessungen bewährt haben. Die Scheidewände sind 4½″ oder ½ Stein stark. Von Bruchstein werden die Hauptwände 1½′ stark ausgeführt, die Fußböden, welche gewöhnlich etwas zu niedrig gelegt werden, wünscht man mit hohlen Ziegeln oder in Estrich ausgeführt zu haben. Die Ventilation der Wohn- und Schlafzimmer erfolgt durch Dunströhren von 3 bis 5 □″.

Durch Vermeidung des Tabakrauchens in andern Räumen, als

*) In altenglischen Häusern ist, wie in westphälischen Bauerhäusern, Flur, Wohnung und Küche ein und derselbe Raum.

in den eigends dazu bestimmten, wohin zuweilen die Küchen gerechnet werden und durch Anlage von Dunströhren mit Ventilation an allen Orten, wo irgend Geruch entstehen könnte, ist es allein möglich geworden, in den sehr dicht bewohnten Häusern vollkommen gesunde und reine Luft zu erhalten.

Die Regeln für die innere Polizei des Hauses sind, namentlich bei den Häusern mit unverheiratheten Miethern, streng und bestimmt gefaßt, aber einfach.

Rechnet man die Thätigkeit der beiden erwähnten Gesellschaften zusammen, so ergiebt sich, daß in 5 Jahren, bis Anfang dieses J., Wohnungen für 625 Familien, 420 Unverheirathete männlichen und 87 weiblichen Geschlechts ausgeführt wurden, Zahlen, welche zwar überraschen, aber uns keineswegs entmuthigen, sondern nur zur Nacheiferung anregen können."

Nachdem dieser Gegenstand noch zu einer Besprechung Anlaß gegeben hatte, wobei sich auch Sr. Königl. Hoheit durch sehr eingehende sachkundige Bemerkungen betheiligte, hoben Höchstsie die Versammlung um ½9 Uhr auf und entfernten sich von dem Vorstand bis an den Wagen begleitet unter dreifachem Lebehoch der Versammlung.

Beilagen.

Dem im Vorwort gegebenen Versprechen nachzukommen, theilen wir hier eine Reihe von Documenten mit, die wir als „Fundamental-Schriften" bezeichnen können und die auch ohne allen weiteren Commentar am besten geeignet sein dürften, denjenigen Lesern, denen eine bloße allgemeine Uebersicht nicht genügt, einen Begriff von der geschäftlichen Seite der Sache und den Arbeiten des Vorstandes zu geben. Es bedarf übrigens kaum einer Erinnerung, daß die Geschäftsordnungen, Instructionen u. s. w. nicht in dem Sinne und Character feststehen, wie die Statuten und definitiven Miethskontrakte, sondern nach Umständen und Ergebnissen der Erfahrung vom Vorstande abgeändert werden. Eben deshalb aber geben die hier vorliegenden ein Bild des gegenwärtigen status quo.

Statuten und Fundamental-Schriften

der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

I. Gesellschaftsvertrag

der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

Titel I. Name und Zweck der Gesellschaft. §. 1. Die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft hat zunächst den Zweck: in gemeinnütziger Weise durch Bauausführungen in verschiedenen Stadttheilen Berlins oder vor dessen Thoren gesunde und geräumige Wohnungen für sogenannte kleine Leute zu beschaffen, diese Wohnungen billigst zu vermiethen, und die bebauten Grundstücke den Miethern, welche zu diesem Behufe einzelne Genossenschaften bilden, 30 Jahre nach dem Zusammentritt einer jeden betreffenden Genossenschaft als freies Eigenthum zu übergeben. Nach Erreichung dieser ersten Aufgabe beabsichtigt die Gesellschaft die gemeinnützige Ausführung anderweitiger baulicher Anlagen, welche Titel VI. §. 37 näher bezeichnet sind.

Titel II. Mitglieder der Gesellschaft. Gerichtsstand der Gesellschaft. Zeitdauer derselben. Höhe des Aktienkapi-

tals. §. 2. Mitglied der Gesellschaft ist Jeder, der entweder a) sich durch Uebernahme von Aktien betheiligt, oder b) sich zu einem jährlichen Beitrage von mindestens 8 Rthlr. (acht Thaler) verpflichtet, c) kann die Mitgliedschaft durch eine fortdauernde unentgeltliche Uebernahme gemeinnütziger, die Gesellschaftszwecke fördernder Arbeiten erworben werden, d) auf ähnliche Weise können Auswärtige als correspondirende Mitglieder aufgenommen werden. Ueber die Aufnahme der unter c und d gedachten Mitglieder entscheidet der Vorstand. Auch ist der Vorstand ermächtigt, Personen, die sich sonst um die Gesellschaft verdient gemacht haben, zu Ehrenmitgliedern zu ernennen. Die unter c und d gedachten Mitglieder können vom Vorstande zu Ehrenmitgliedern ernannt werden, wenn die von ihnen übernommene Thätigkeit und damit ihre Mitgliedschaft aufhört. Die Ehrenmitglieder haben weder ein Stimmrecht, noch dürfen sie in den Vorstand gewählt werden. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin und ihren Gerichtsstand bei dem Königlichen Stadtgericht daselbst. Ihre Zeitdauer ist unbeschränkt. Das Aktienkapital wird auf mindestens 20,000 Rthlr. festgesetzt und soll die Summe von 1,000,000 Rthl. nicht übersteigen. Es wird in Aktien à 100 Rthlr. vertheilt, die, auf jeden Inhaber lautend, nach dem beiliegenden Schema ausgefertigt und von dem Vorstande unterschrieben sind.

Titel III. Allgemeine Grundzüge des Planes. Nachweis der Ausführbarkeit. §. 3. Zur Beschaffung des zum Ankauf der Grundstücke und zur Erbauung der Häuser nöthigen Actienkapitals werden die Actien (§. 2) sukzessive ausgegeben. — §. 4. Die jährlichen Beiträge der Gesellschaftsmitglieder aber, sowie alle außerordentlichen Einnahmen und alle Geschenke, welche der Gesellschaft zufließen, falls die Geber nicht eine andere Verwendungsart vorschreiben, werden in den Reservefonds gelegt. — §. 5. Die Miethsbeträge für die gesammten Wohnungen der Gesellschaftshäuser (conf. §. 3) sollen so gestellt werden, daß das Anlagekapital für jedes einzelne Grundstück sich nach Abzug der Verwaltungskosten mit 6 Prozent verzinset. Ist die Summe des Anlagekapitals nicht durch 10 theilbar, so werden die angefangenen 10 Rthlr. für voll gerechnet. — §. 6. Die Miether eines jeden solchen Gebäudes treten als Genossenschaft zusammen, sobald alle Wohnungen des betreffenden Gebäudes vermiethet sind. — §. 7. Wenn nach Bildung einer Miethsgenossenschaft einzelne Theile des betreffenden Gesellschaftshauses nicht bewohnt sind, so wird der Reservefonds als Miether der leer stehenden Wohnungen betrachtet, zahlt als solcher die Miethe, hat aber auch nach Maßgabe der gezahlten Miethe einen Antheil an allen den Vortheilen, welche der Miethsgenossenschaft, resp. den einzelnen Mitgliedern, Seitens der Gesellschaft gewährt werden. — §. 8. Wenn ein Miether mit der Bezahlung der Miethe in Rückstand bleibt, so muß der Reservefonds für den rückständigen Betrag aufkommen. Der Reservefonds erwirbt dagegen durch Bezahlung eines solchen Rückstandes alle die Rechte, welche dem Miether zustehen würden, wenn er selbst für die richtige Bezahlung der Miethe gesorgt hätte. — §. 9. Nach §§. 5, 7 und 8 wird also der Reinertrag der Gesellschaftshäuser, einschließlich der etwa aus dem Reservefonds zu zahlenden Miethe, stets 6 Prozent des Anlagekapitals betragen, und von dieser Einnahme soll regelmäßig der dritte Theil (also 2 Prozent des Anlagekapitals) zur Amortisation von Actien verwendet werden. — §. 10. Außer der nach §. 9 zur Amortisation von Actien bestimmten Summe sollen zu gleichem Zwecke auch noch die auf bereits amortisirte Actien fallenden Zinsen verwendet werden und diese Zinsen sollen unter allen Umständen 4 Prozent betragen, selbst wenn dadurch die übrigen Aktien eine geringere Dividende erhalten müßten. — §. 11. Demnach wird (conf. §§. 9 und 10)

das Anlagekapital für jedes einzelne Grundstück nach Verlauf von 30 Jahren, vom Tage des Zusammentritts einer Miethsgenossenschaft an gerechnet, vollständig amortisirt sein, und das betreffende Grundstück soll alsdann der berechtigten Miethsgenossenschaft als Eigenthum übergeben werden. — §. 12. Um jedoch die Miether nicht zu zwingen, die ganze Amortisationsperiode hindurch ein und dasselbe Quartier zu bewohnen oder diese Periode abzuwarten, um zum Genusse ihrer intellektuellen Antheile zu gelangen, so soll der Reservefonds der Gesellschaft zugleich berechtigt sein, von einem gewissen Zeitpunkte ab, so weit es die Mittel gestatten, jedem Miether auf Verlangen seinen intellektuellen Antheil gegen eine bestimmte Abfindungssumme abzukaufen, wodurch dann die Gesellschaft rücksichtlich des erkauften intellektuellen Antheils an die Stelle des Miethers tritt. Der Reservefonds erhält daher, da er die von den Miethsgenossen sich gewissermaßen ersparten Antheile jederzeit flüssig macht, für diese zugleich den Beruf einer Sparkasse. — §. 13. Die Gesellschaft errichtet keine großen sogenannten Familienhäuser, sondern nur Gebäude von ungefähr 6—12 Wohnungen, je nach Verhältniß des Raumes und sonstiger Umstände. Die Wohnungen werden luftig, geräumig und bequem eingerichtet, Kellerwohnungen sind ausgeschlossen. Für jedes Gebäude nebst Zubehör wird ein besonderes Hypothekenfolium angelegt und der Besitztitel für die Gesellschaft berichtigt. — §. 14. Zu Miethern werden nur Personen angenommen, die mindestens 5 Jahre in Berlin wohnen, in gutem Rufe stehen, eigenes Mobiliar besitzen und einen bestimmten Broderwerb nachweisen können. Vorzugsweise soll auf Familienväter gesehen werden, welche von Mitgliedern der Gesellschaft empfohlen sind.

Titel IV. Verzinsung und Amortisation des Aktienkapitals. §. 15. Nach §. 5 sollen die Miethsbeiträge für die Gesellschaftshäuser so festgestellt werden, daß das Anlagekapital nach Abzug der Verwaltungskosten sich mit 6 Prozent verzinset, und hiervon soll der dritte Theil (2 Prozent) zur Amortisation der Actien verwendet werden. Die übrigen 2 Drittheile des Reinertrages sind zur Verzinsung des Actienkapitals bestimmt und werden als Dividende unter die Actionaire vertheilt. Diese Dividende würde, wenn die Vermiethung sämmtlicher Grundstücke mit dem Augenblicke der resp. Actienzeichnung einträte, allemal 4 Prozent betragen, da dies jedoch nicht der Fall sein kann, auch geringe Summen unter 10 Rthlr. bei der Berechnung des Anlagekapitals für voll gerechnet werden sollen (§. 5), so wird sich hin und wieder ein geringer Minder- resp. Mehrbetrag ergeben. Es wird aber, um die Amortisationssumme im Voraus fixiren zu können (§§. 9 bis 11), hierdurch bestimmt, daß zuvörderst alle amortisirten Actien (§. 10) volle 4 Prozent Zinsen erhalten, die alsdann übrig bleibende Summe aber auf die andern Actien gleichmäßig vertheilt wird. Mehr als 4 Prozent Dividende darf jedoch kein Actionair bekommen; etwa sich ergebende Ueberschüsse werden an den Reservefonds abgeführt. — §. 16. Die Auszahlung der Zinsen erfolgt im Kassenlokale der Gesellschaft zu Berlin vom 1. bis 15. Juli. — §. 17. Die Reihenfolge der zu amortisirenden Actien bestimmt das Loos. Die Verloosung erfolgt im Mai jeden Jahres in einer öffentlichen Versammlung des Vorstandes, zu welcher jedes Mitglied Zutritt hat. — §. 18. Die gezogenen Nummern werden durch zweimalige Insertion in das Intelligenzblatt, in die neue Berliner Zeitung (gegenwärtig Deutsche Reform) und in die National-Zeitung zur öffentlichen Kenntniß gebracht. Die Insertion erfolgt Anfangs und Mitte des Monats Juni. — §. 19. Gegen Ablieferung der ausgelooseten mit Quittungen zu versehenden Actien, zahlt die Gesellschaft vom nächstfolgenden 1. Juli ab den vollen Nennwerth derselben nebst den bis zum 1. Juli rückständigen Zinsen. Die Gesellschaft

ist befugt, aber nicht verpflichtet, die Berechtigung des Quittirenden zur Empfangnahme des Geldes zu prüfen. — §. 20. Wird der Betrag einer ausgelooften Actie binnen 4 Jahren nicht eingelöst, so hat sie der Vorstand 3 Mal in 2monatlichen Zwischenräumen, unter Hinweisung auf die statutenmäßigen Folgen, in den 3 Zeitungen, im Intelligenzblatte und im Amtsblatte des Regierungsbezirks Potsdam auszubieten, und einen Präklusivtermin, der mindestens zwei Monate von der letzten Insertion entfernt sein muß, anberaumen. Wird die Actie nicht spätestens in diesem Termine eingelöst, so ist sie ohne Weiteres erloschen, und der Betrag für dieselbe verfällt der Gesellschaft. — §. 21. Zinszettel verfallen ohne Weiteres der Gesellschaft, wenn ihr Betrag 4 Jahre nach dem Zahlungstage nicht erhoben ist. — §. 22. Actien und Zinszettel, welche angeblich verloren gegangen sind, werden nur dann neu ausgefertigt, wenn die Inhaber ein gerichtliches Amortisations-Erkenntniß beibringen. Rücksichtlich ausgelooster Actien und fälliger Zinsscheine muß dies innerhalb der in den §§. 20 und 21 angegebenen Präklusivtermine geschehen, wenn darauf Rücksicht genommen werden soll.

Titel V. Besondere Bestimmungen über die Miethsgenossenschaft und Uebergabe der Grundstücke. §. 23. Die Summe der in jedem Jahre zur Amortisation gelangenden Actien muß allemal dem Gesammtbetrage der in demselben Jahre den Miethsgenossenschaften zugeschriebenen Eigenthumsantheile gleich sein; dergestalt, daß, wenn alle Actien amortisirt sind, das gesammte Grundvermögen der Gesellschaft an die Mitglieder der Miethsgenossenschaften, resp. deren Rechtsnachfolgern (unter denen sich auch die Gesellschaft selbst, rücksichtlich der angekauften und verfallenen oder durch Zahlung von Miethe erworbenen Antheile befindet) übergegangen sein muß. — §. 24. Der Gesammtbetrag der in jedem Jahre der Miethsgenossen zugeschriebenen Eigenthumsantheile wird auf die einzelnen Genossenschaften und die einzelnen Mitglieder nach Maßgabe der gezahlten Miethe, unter Hinzurechnung von 4 Prozent Zinsen für die ihnen aus den früheren Jahresabschlüssen zustehenden Antheile repartirt. — §. 25. Sobald eine Miethsgenossenschaft 30 Jahre bestanden hat, muß nach §. 11. das ganze zur Erwerbung eines Hauses erforderlich gewesene Kapital amortisirt sein, und das Grundstück soll dann mit allem Zubehör in das Eigenthum der Mitglieder der betreffenden Miethsgenossenschaften resp. deren Rechtsnachfolger übergehen. Mit dem Eintritt dieses Zeitpunktes wird dann nach den Büchern der Gesellschaft eine Berechnung angelegt, und der Antheil eines jeden Einzelnen an dem Gesammteigenthum definitiv festgestellt. Gegen diese Feststellung ist nur der Rekurs an das §. 71 erwähnte Schiedsgericht zulässig. — §. 26. Den Theilnehmern an dem Gesammteigenthum eines Grundstücks wird demgemäß von dem Vorstande eine Uebereignungsurkunde ausgefertigt, welche mit gerichtlicher und notarieller Beglaubigung, behufs der Besitztitel-Berichtigung versehen wird. — §. 27. Bei der Definitivregulirung der Antheile können, einer oder mehrere von den Genossenschaftsmitgliedern das Grundstück allein übernehmen, und müssen dann die Antheile der übrigen entweder baar herauszahlen, oder, wenn die übrigen Theilnehmer darin willigen, als Hypothekenschulden übernehmen. Bei dieser Auseinandersetzung haben die Miether allemal die Wahl, ob sie einen ideellen Antheil an dem Grundstücke oder die in ihrem Miethskontrakte bestimmte Abfindungssumme beanspruchen wollen. — §. 28. Wenn die Gesellschaft durch erworbene und verfallene Antheile an die Stelle von Miethsgenossen tritt, darf sie bei Abschluß des im §. 27 erwähnten Auseinandersetzungs-Rezesses niemals durch das Verlangen der baaren Auszahlung Einem der Miethsgenossen die Annahme des Grundstücks erschweren, vielmehr muß sie den nach Gelde zu berechnenden Betrag ihres

Antheils dem Annehmer als ein Darlehn zu 4 Prozent belassen, welches auf dem Grundstück zur ersten Stelle eingetragen wird, und bei prompter Zinszahlung nicht vor 5 Jahren gekündigt werden kann. — §. 29. Wer gegen die ausdrücklichen Bestimmungen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen Miethskontrakts die Wohnung aufgiebt oder wegen Kontraktswidrigkeiten durch richterliches Erkenntniß zur Räumung der Wohnung verurtheilt wird, geht seiner Ansprüche an das künftige Eigenthum der Genossenschaft zu Gunsten der Gesellschaft verlustig. — §. 30. Wenn ein Miether verstirbt, so treten seine Erben an seine Stelle, ohne daß eine Unterbrechung der Miethsperiode angenommen wird. Unter Erben sind nur die gesetzlichen Erben zu verstehen, nicht Testaments-Erben, wenn solche nicht zugleich zu den Intestat-Erben gehören. — §. 31. Die Modifikationen festzusetzen, unter denen ein Miether aus einer Miethsgenossenschaft in eine andere übergehen kann, ohne erheblichen Verlust zu erleiden, bleibt dem Vorstande überlassen. — §. 32. Die Mitglieder jeder Miethsgenossenschaft wählen durch Stimmenmehrheit (wobei alle Stimmen ohne Rücksicht auf den Miethsbetrag gleiche Geltung haben), unter Aufsicht eines Vorstandsdeputirten aus der Anzahl derjenigen Miethsgenossen, welche mindestens 4 Jahre in ununterbrochener Folge Bewohner des Genossenschaftsgebäudes sind, einen Vicewirth, der als solcher Namens der Miethsgenossen mit der Gesellschaft in Verbindung tritt. Findet sich in einer Miethsgenossenschaft Niemand, der dem obigen Erfordernisse entspricht, so ernennt der Deputirte den Vicewirth. — §. 33. Der Vicewirth wird auf ein Jahr gewählt, resp. ernannt, und tritt sein Amt am 1. Januar an. Er wird durch den Vorstand mit einer besondern Instruktion versehen werden.

Titel VI. Reservefonds. Abfindung der Miether. Anderweitige gemeinnützige Anlagen. §. 34. Der Reservefonds hat, außer der Deckung unvorhergesehener Unfälle, vornehmlich die Bestimmung, soweit es seine Mittel gestatten, die Antheile derjenigen Miether, welche ihr Miethsverhältniß aufgeben, durch Zahlung einer gewissen Abfindungssumme für die Gesellschaft zurückzukaufen. (§. 12.) — §. 35. Um jederzeit übersehen zu können, für welche Abfindungssumme ein Miether seinen Antheil an dem bewohnten Gebäude der Gesellschaft überlassen kann, wird jedem Miethskontrakte eine Tabelle beigegeben, in welcher für jedes der 30 Miethsjahre der Betrag der Abfindungssumme im Voraus berechnet ist, und die so gestellt wird, daß der größere Vortheil für den Ausscheidenden in der längeren Benutzung der Wohnung liegt. Dabei kommen nur volle Miethsjahre in Ansatz unter Fortlassung aller Bruchtheile. Wer nicht mindestens 5 volle Jahre in einem Gesellschaftshause gewohnt hat, kann auf die Zahlung einer Abfindungssumme keine Ansprüche machen. Beispielsweise wird eine solche Tabelle hier aufgestellt, welche die Abfindungssummen nachweist, die ein Ausscheidender erhält, der jährlich 40 Thlr. Miethe giebt:

Wer ausscheidet nach	1	Jahr erhält eine Abfindungssumme von		0	Rthlr.
"	2	"	"	0	"
"	3	"	"	0	"
"	4	"	"	0	"
"	5	"	"	40	"
"	6	"	"	48	"
"	7	"	"	57	"
"	8	"	"	67	"
"	9	"	"	77	"
"	10	"	"	87	"
"	11	"	"	97	"
"	12	"	"	107	"

Wer ausscheidet nach	13	Jahren erhält eine Abfindungssumme v.		120	Rthlr.
"	14	"	"	134	"
"	15	"	"	149	"
"	16	"	"	165	"
"	17	"	"	182	"
"	18	"	"	200	"
"	19	"	"	219	"
"	20	"	"	239	"
"	21	"	"	260	"
"	22	"	"	282	"
"	23	"	"	305	"
"	24	"	"	329	"
"	25	"	"	354	"
"	26	"	"	380	"
"	27	"	"	407	"
"	28	"	"	435	"
"	29	"	"	465	"
"	30	"	"	500	"

§. 36. Zum Reservefonds fließen folgende Einnahmen: a) Die Beiträge der Gesellschaftsmitglieder; b) alle außerordentlichen der Gesellschaft zufließenden Einnahmen, namentlich alle Geschenke, falls die Geschenkgeber nicht eine andere Verwendungsart ausdrücklich vorschreiben; c) die erworbenen und verfallenen Antheile an das Eigenthum der Miethsgenossenschaften; d) die Zinsen der dem Reservefonds eigenthümlich gehörigen Kapitalien u. s. w. — §. 37. Sofern es die Mittel des Reservefonds gestatten, soll auch ein entsprechender Theil zu andern für die Miethsgenossenschaften ersprießlichen Zwecken verwendet werden, z. B. zu Anlage von Bädern, namentlich für Kinder, zur Einrichtung von Waschhäusern und Trockenplätzen, zur Beschaffung von Lokalen für Kleinkinderbewahr-Anstalten und Spielplätzen u. s. w. — §. 38. Sobald alle im Laufe der Zeit ausgegebenen Actien amortisirt und mithin alle Gesellschaftshäuser Eigenthum der Miethsgenossen geworden sind, wird die Gesellschaft nur aus beitragenden Mitgliedern und das Gesellschaftsvermögen nur aus dem Reservefonds bestehen, über dessen weitere Verwendung zu gemeinnützigen baulichen Zwecken eine General-Versammlung beschließen soll.

Titel VII. Rechnungswesen. §. 39. Die Gesellschaft hat folgende Bücher zu führen: 1) Ein Actien-Kontobuch. In demselben werden sämmtliche Actien nach der Reihenfolge als Debet der Gesellschaft gebucht; die amortisirten Actien werden dem Debet ab- und dem Habet zugeschrieben. 2) Ein Immobiliar-Kontobuch. Jedes Grundstück, welches die Gesellschaft erwirbt und bebauet, erhält ein besonderes Konto. In demselben ist der Kaufpreis des Grundstücks nebst dem Kostenbetrage der Baulichkeiten, sowie der für beide Summen bis zur Vermiethung des Grundstücks sich ergebende Zinsenverlust in Ansatz zu bringen, auch die Reparaturkosten und laufenden Abgaben zu buchen. — §. 40. Das Konto jedes Grundstücks weist zugleich auf ein Neben-Konto für jeden Miether hin, in welchem die betreffenden Miethsbeträge verzeichnet, und der am Ende des Jahres für den Miethe sich ergebende Antheil an dem Grundstücke ausgeworfen ist. — §. 41. Jedes Grundstückskonto wird jährlich abgeschlossen und weist in Zahlen nach, wie hoch der Antheil der Gesellschaft, und wie hoch derjenige der Miethsgenossenschaft zu stehen kommt. Ersterer ist als Habet, letzterer als Debet zu bezeichnen. — §. 42. Die Summe des solchergestalt gefundenen Debets muß allemal übereinstimmen mit dem durch die amortisirten Actien im Actien-Kontobuche gewonnenen Habet. — §. 43. 3) Ein Insgemein-Kontobuch, in

welchem alle nicht zu den Actien und Miethsverträgen gehörigen Einnahmen und alle nicht zu den Baureparatur- und Unterhaltungskosten (incl. Abgaben und Feuerkassengelder) gehörigen Ausgaben gebucht werden. — §. 44. 4) Ein Kassabuch, durch welches alle baaren Einnahmen und Ausgaben gehen. — §. 45. Ein Hauptbuch, in welchem die Resultate der Spezial-Kontobücher aufgenommen sind, und nach welchem der Abschluß angelegt wird. — §. 46. Der Abschluß erfolgt jährlich mit dem 31. Dezember. — §. 47. Der Abschluß und die Feststellung der Antheile, des Zinssatzes, der Amortisations-Summe u. s. w. muß, wenn nicht besondere Hindernisse dazwischen treten, zum 1. April vollendet und die Decharge bis spätestens den 15. Mai ertheilt sein, so daß bis zum 1. Juni die Amortisation der Actien erfolgt sein kann. — §. 48. Die speciellern Bestimmungen über das Rechnungswesen, sowie etwa sich als nothwendig ergebende Modifikationen der §§. 39—47 bleiben der Beschlußnahme des Vorstandes überlassen. — §. 49. Alljährlich, und zwar, wenn nicht besondere Hindernisse eintreten, im August, veröffentlicht der Vorstand einen Rechenschafts-Bericht, in welchem über den Stand des Unternehmens das Erforderliche mitzutheilen, namentlich das Resultat des Abschlusses im Allgemeinen anzugeben ist.

Titel VIII. Vertretung der Gesellschaft. §. 50. Die Gesellschaft wird vertreten: a) durch die Gesammtheit der Mitglieder in der General-Versammlung, b) durch den Vorstand, c) durch eine Rechnungs-Revisions-Kommission.

General-Versammlung. §. 51. General-Versammlungen werden vom Vorstande einberufen und in Berlin gehalten. Die ordentlichen General-Versammlungen finden alljährlich im Monat October statt, außerordentliche nur dann, wenn der Vorstand dieselben für nothwendig erachtet. Der Vorsitzende des Vorstandes und bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter, hat in derselben den Vorsitz. — §. 52. Die Einladung zur General-Versammlung erfolgt durch zweimalige Insertion in die §. 18 genannten Blätter. — §. 53. Jedes Gesellschafts-Mitglied ist berechtigt, den General-Versammlungen mit beschließender Stimme beizuwohnen. — §. 54. Jedes Gesellschafts-Mitglied hat beim Eintritt in die General-Versammlung eine 8 Tage vorher vom Vorstande auszufüllende Stimmkarte vorzuzeigen. — §. 55. Frauen sind vom persönlichen Erscheinen ausgeschlossen, können ihre Stimmen jedoch durch Stellvertreter abgeben lassen. Niemand darf mehr als eine Stimme abgeben. — §. 56. Bei allen Abstimmungen, mit Ausnahme der im §. 73 erwähnten, entscheidet die einfache Stimmenmehrheit. Im Falle der Stimmengleichheit giebt der Vorsitzende den Ausschlag. — §. 57. Ueber den Gang und das Ergebniß der General-Versammlung wird von dem Syndikus der Gesellschaft ein Protokoll aufgenommen und durch Unterschrift von mindestens 5 Gesellschaftsmitgliedern vollzogen. — §. 58. Der Beschluß der General-Versammlung ist erforderlich: 1) Zur Wahl der Mitglieder des Vorstandes und deren Stellvertreter, 2) zur Wahl des Schatzmeisters, 3) zur Wahl der Rechnungs-Revisions-Kommission, 4) zur Ertheilung der Decharge, 5) zur Wahl der Schiedsrichter (§. 71), 6) zu Abänderungen und Ergänzungen des Statuts, 7) zur Aufhebung der Beschlüsse früherer Versammlungen, 8) zur Auflösung der Gesellschaft.

Vorstand. §. 59. Der Vorstand besteht aus neun Mitgliedern, die von der General-Versammlung auf drei Jahre gewählt werden, das eine derselben als Schatzmeister der Gesellschaft. Unter den übrigen Mitgliedern müssen sich mindestens ein Bauverständiger, d. h. geprüfter Baumeister und ein Rechtsverständiger befinden. Alljährlich, und zwar die ersten beiden Male nach dem Loose, später nach der Zeitfolge des Eintritts in den Vorstand,

scheidet ein Drittel der Vorstands-Mitglieder am Tage der ordentlichen General-Versammlung aus; die Ausgeschiedenen sind jedoch wieder wählbar. — §. 60. Wählbar ist jedes Gesellschafts-Mitglied, welches in Berlin seinen Wohnsitz hat und den Geschäften in Person vorstehen kann. — §. 61. Jedes Vorstands-Mitglied ist als ausgeschieden aus dem Vorstand zu betrachten, wenn es drei Monate lang ohne genügende Entschuldigung an den Arbeiten des Vorstandes keinen Theil nimmt. Der Vorstand ist ferner berechtigt, eines seiner Mitglieder, das sich wiederholter grober Vernachlässigungen bei Ausführung der ihm übertragenen Geschäfte oder gar Pflichtwidrigkeiten sollte zu Schulden kommen lassen, aus seiner Mitte durch einen mit Stimmenmehrheit gefaßten Beschluß auszuschließen. Für diese Fälle, sowie für jeden andern Fall des freiwilligen oder nothwendigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes, wählt der Vorstand aus den Mitgliedern der Gesellschaft einen Ersatzmann, jedoch nur bis zur nächsten General-Versammlung, in welcher eine Neuwahl statt findet. — §. 62. Ebenso ist der Vorstand berechtigt, bei längerer zeitweiliger Verhinderung eines Vorstandsmitgliedes einen Stellvertreter für denselben zu wählen. — §. 63. Der Vorstand wählt unter sich den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter, sowie den Schriftführer und dessen Stellvertreter. — §. 64. Zu den Versammlungen des Vorstandes werden die Mitglieder des Vorstandes schriftlich eingeladen. Der Vorstand ist beschlußfähig, wenn fünf Mitglieder anwesend sind. Wenn bei Abstimmungen sich Stimmengleichheit ergiebt, so entscheidet die Stimme des Vorsitzenden, beziehungsweise dessen Stellvertreters. — §. 65. Der Vorstand faßt Namens der Gesellschaft bindende Beschlüsse in allen Angelegenheiten, welche nicht der General-Versammlung vorbehalten, oder der Rechnungs-Revisions-Kommission überwiesen sind; er beruft die General-Versammlungen und hat in seiner ersten Versammlung das Geschäftsreglement für seine eigenen Arbeiten zu entwerfen. — §. 66. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft in jeder Beziehung nach außen. Seine Erklärungen verpflichten die Gesellschaft rechtsverbindlich, wenn sie von dem Vorsitzenden und dem Schriftführer, resp. deren Stellvertretern, vollzogen sind. Auch die Beschlüsse der General-Versammlung erlangen, Dritten gegenüber, nur bindende Kraft, wenn sie in obige Form gebracht werden. Der Vorstand ist verpflichtet, die Beschlüsse der General-Versammlung in statutenmäßiger Form zur Ausführung zu bringen. — §. 67. Der Vorstand ist befugt, sich bei einzelnen Geschäften durch geeignete Deputirte oder ganze Deputationen vertreten zu lassen, die er aus den Mitgliedern der Gesellschaft erwählt, und deren Befugnisse, Dritten gegenüber, nach der ihnen vom Vorstande zu ertheilenden schriftlichen, jederzeit widerruflichen Instruktion beurtheilt werden. Dieselben bleiben dabei der Kontrole des Vorstandes unterworfen. — §. 68. Namentlich ist dem Vorstande gestattet, wenn der Umfang der Geschäfte es erfordert, einen Buchhalter und einen Boten anzustellen. Dem ersteren können zugleich geringere Auszahlungen an Arbeiter u. s. w. bis zur Höhe der von ihm für diesen Fall zu bestellenden Kaution vom Schatzmeister übertragen werden.

Schatzmeister. §. 69. Der Schatzmeister wird von der General-Versammlung erwählt, nimmt mit berathender Stimme an allen Sitzungen des Vorstandes Theil und erhält von diesem seine Instruktion.

Rechnungs-Revisions-Kommission. §. 70. Die Rechnungs-Revisions-Kommission besteht aus drei Mitgliedern und hat die Obliegenheit, die Bücher zu revidiren, die gelegten Rechnungen mit den dazu gehörigen Belägen zu prüfen und dadurch die Decharge-Ertheilung Seitens der General-Versammlung vorzubereiten. Auch wird dieselbe alljährlich eine außerordentliche Kassenrevision vornehmen.

Schiedsgericht. §. 71. Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern der Gesellschaft oder den Miethsgenossenschaften einerseits und dem Vorstande andrerseits, werden durch Schiedsgerichte entschieden. Bei Streitigkeiten zwischen den Gesellschafts-Mitgliedern und dem Vorstande besteht das Gericht aus drei Schiedsrichtern, von denen einer von der General-Versammlung, der andere durch den Königlichen Kommissarius, der dritte durch den Vorstand erwählt wird, doch steht es jedem Gesellschafts-Mitgliede frei, die von der General-Versammlung erwählten Schiedsrichter abzulehnen und selbst einen solchen zu bezeichnen. Bei Streitigkeiten zwischen dem Vorstande und einer Miethsgenossenschaft besteht das Gericht ebenfalls aus drei Schiedsrichtern, von denen der Königliche Kommissarius oder dessen Stellvertreter, die betheiligte Miethsgenossenschaft und der Vorstand je Einen erwählt. Die General-Versammlung wählt ihren Schiedsrichter und dessen Stellvertreter für Behinderungsfälle auf ein Jahr. Dagegen bleibt es dem Ermessen des Königlichen Kommissarius oder dessen Stellvertreter, sowie dem Vorstande überlassen, ob sie die Schiedsrichter auf ein Jahr oder für jeden einzelnen Fall wählen wollen. Die betheiligte Miethsgenossenschaft wählt den Schiedsrichter aber immer für den jedesmaligen Rechtsstreit. Die von dem Vorstande oder von den einzelnen Miethsgenossenschaften zu erwählenden Richter dürfen nicht Mitglieder des Vorstandes oder einer der Miethsgenossenschaften sein. Auch dürfen nicht Personen zu Richtern gewählt werden, gegen welche gesetzliche Perhorreszenz-Gesuche angebracht werden können. Das Schiedsgericht fällt sein Urtheil zunächst nach den Gesellschaftsstatuten, eventuell nach den allgemein gesetzlichen Vorschriften. Diese Bestimmungen sind den Miethern der Gesellschaftsquartiere besonders bekannt zu machen, und in jeden Miethskontrakt mit aufzunehmen.

Oberaufsicht des Staats. §. 72. Die Oberaufsicht des Staats wird durch den Ober-Präsidenten der Provinz ausgeübt, welcher befugt ist sich dazu eines Kommissarius zu bedienen. Der Kommissarius hat das Recht, den General-Versammlungen und den Sitzungen des Vorstandes beizuwohnen und die Wahlverhandlungen in formeller Hinsicht zu verifiziren.

Auflösung der Gesellschaft. §. 73. Die Gesellschaft kann ihre Auflösung durch eine Mehrheit von $^2/_3$ der Stimmen der Anwesenden beschließen, wenn bei der Abstimmung $^3/_4$ der Stimmen sämmtlicher Gesellschafts-Mitglieder vertreten gewesen sind. Ist dies nicht der Fall, so wird eine neue General-Versammlung nach 6 Wochen zusammenberufen, in welcher die Mehrheit von $^2/_3$ der Anwesenden entscheidet. Wenn in diesem Falle oder in Folge gesetzlicher Bestimmungen die Gesellschaft sich auflöst, so erhält kein Actionair mehr als den Nennwerth seiner Actien nebst rückständigen Zinsen à 4 Prozent. Ueber die Verwendung des nach Befriedigung der Actionäre etwa verbleibenden Ueberschusses hat die letzte General-Versammlung zu beschließen. Doch darf dieser Ueberschuß niemals im Interesse der Mitglieder, sondern nur zu wohlthätigen öffentlichen Zwecken mit Genehmigung der Staats-Regierung verwendet werden. — §. 74. Soweit nicht in vorstehendem Statute abweichende Bestimmungen getroffen sind, kommen die Vorschriften des Gesetzes über die Actiengesellschaften vom 9. November 1843 zur Anwendung.

Schema zu den Actien.

Aktie
der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

№ . . .

über Ein Hundert Thaler Preuß. Kourant.

Inhaber dieser Aktie nimmt auf Höhe des obigen Betrages von Ein Hundert Thaler in Preuß. Courant, nach näherem Inhalte der am 28. October 1848 von Sr. Majestät dem Könige von Preußen bestätigten Statuten verhältnißmäßig Theil an dem gesammten Eigenthum der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft und den jährlich zur Vertheilung kommenden Ueberschüssen. Berlin, den 1. Januar 1849.

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

(Stempel.) (Drei Unterschriften.)

Schema zum Dividendenschein.

Dividendenschein
zur Aktie № . . .

Inhaber dieses Dividendenscheins erhält die für den Zeitraum vom bis auf obige Aktie fallende Dividende aus der Gesellschaftskasse der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft. Die Zahlung erfolgt vom 1. bis 15. Juli.

Dieser Dividenschein ist 4 Jahre nach dem Erhebungstage werthlos.

Berlin, den 1. Januar 1849.

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

(Stempel.) (Drei Unterschriften.)

II. Geschäfts-Ordnung
für die Arbeiten des Vorstandes der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

§. 1. **Wahlen.** Vorsitzender, Schriftführer und dessen Stellvertreter werden für die Dauer ihrer Vorstandsmitgliedschaft mit absoluter Stimmenmehrheit gewählt.

§. 2. **Vorsitzender.** Der Vorsitzende leitet die Geschäfte des Vorstandes. Er präsentirt die einzelnen Schriftstücke, und schreibt sie, sofern er sie nicht selbst bearbeitet, einzelnen Vorstandsmitgliedern, als Dezernenten (§. 16), oder den Deputationen (§. 29) zur Bearbeitung zu.

§. 3. Er ladet zu den Vorstandssitzungen ein und führt in denselben den Vorsitz.

§. 4. Er überwacht die Arbeiten der Deputationen und die Wirksamkeit der Einzel-Deputirten.

§. 5. Seine Unterschrift ist zur Vollziehung aller Schriftstücke erforderlich.

§. 6. In Angelegenheiten, welche die Verwaltung und Vermiethung der Grundstücke betreffen, so weit dadurch die Bildung von Miethsgenossenschaften nur vorbereitet oder gar nicht berührt wird, verfügt er, Namens des Vorstandes sofort, und allein, unbeschadet seines Rechts, erforderlichen Falles derartige Verfügungen unter Mitwirkung eines oder mehrerer anderer Vorstandsmitglieder zu erlassen, und wichtigere Angelegenheiten dieser Art in den Vorstandssitzungen zur Sprache zu bringen.

§. 7. Die Beamten der Gesellschaft sind ihm speciell untergeordnet und seinen Vorschriften unbedingt Folge zu geben verpflichtet.

§. 8. **Schriftführer.** Der Schriftführer redigirt die Sitzungs-Protokolle und alle wichtigeren Schriftstücke.

§. 9. Er überwacht in Gemeinschaft mit dem Vorsitzenden die Registratur der Gesellschaft, und namentlich die richtige Führung der Kassenbücher, so wie die sichere Aufbewahrung wichtiger Papiere (für die Verwahrung geldwerther Papiere auf die in §. 14. bezeichnete Weise).

§. 10. Seine Mitunterschrift ist zur Vollziehung aller Ausfertigungen erforderlich, so weit es sich nicht nach §. 6 um bloße Verwaltungmaßregeln handelt.

§. 11. **Stellvertreter des Vorsitzenden und Schriftführers.** Der Stellvertreter ist berufen, sowohl für einzelne Behinderungsfälle als für Fälle dauernder Abhaltung die Rechte und Pflichten des Vorsitzenden resp. des Schriftführers zu übernehmen.

§. 12. **Schatzmeister.** Der von der General-Versammlung erwählte Schatzmeister ist nur zur Uebernahme der mit seinem speciellen Amte verbundenen Arbeiten eines Vorstandsmitgliedes verpflichtet, und Behufs Erledigung derselben zur Forderung der nöthigen Bureauhülfe (Buchhalter, Bote) berechtigt.

§. 13. Er hat dafür zu sorgen, daß die für die Gesellschaft eingehenden Gelder werktäglich während der gewöhnlichen Geschäftsstunden angenommen werden können; die Leistung der der Gesellschaft obliegenden Zahlungen aber ist er berechtigt, auf gewisse Kassentage zu beschränken. Davon ausgenommen sind jedoch natürlich Zahlungen an Hypothekengläubiger und öffentliche Kassen, so wie überhaupt alle diejenigen Ausgaben, deren Hinhaltung der Gesellschaft Nachtheil bringen würde.

§. 14. Die Jahreskasse, so wie die gewöhnlichen Bestände befinden sich unter alleinigem Beschluß des Schatzmeisters. Obligationen aber und andere geldwerthe Papiere, — so wie erforderlichenfalls größere Baarbestände — sind in dem, der Gesellschaft gehörigen eisernen, mit 3 Schlössern versehenen Kasten aufzubewahren, deren Schlüssel sich je einer in den Händen des Schatzmeisters, des Schriftführers und des Vorsitzenden befindet.

§. 15. Der Schatzmeister beaufsichtigt — in Gemeinschaft mit dem Vorsitzenden und dem Schriftführer — die gesammte Buchhaltung und vollzieht alle Abschlüsse in den Rechnungsbüchern.

§. 16. **Dezernenten.** Der Dezernent (conf. §. 2) giebt seinem Dekrete in der Regel sogleich diejenige Fassung, welche die Ausfertigung haben soll. Er entwirft daher vollständige von ihm zu unterschreibende Concepte.

§. 17. Eignet sich eine Angelegenheit jedoch nicht zur sofortigen vollständigen Bearbeitung, so hat der Dezernent sein Votum schriftlich abzugeben, und dasselbe dem Vorsitzenden zur weitern Veranlassung zuzustellen.

§. 18. In dringenden Fällen kann die Ausfertigung sofort erfolgen, und unter Verantwortlichkeit des Vorsitzenden und des Dezernenten abgehen.

§. 19. In allen andern Fällen aber bringt der Dezernent die Angelegenheit, nachdem er ihre Erledigung so weit als möglich vorbereitet hat, in der nächsten Vorstandssitzung zum Vortrage (siehe §. 22), woselbst er jedenfalls auch über die etwa nach §. 18 vollzogenen Ausfertigungen Bericht zu erstatten hat.

§. 20. Der Dezernent ist zur Mitvollziehung aller Ausfertigungen in den von ihm bearbeiteten Sachen berechtigt, sowohl derjenigen, welche er in extenso angegeben hat, als auch derjenigen, welche auf ein von ihm gegebe-

nes Votum begründet sind. Er hat, wenn er von dieser Berechtigung Gebrauch machen will, dies auf dem Concepte zu vermerken.

§. 21. **Vorstands-Sitzungen.** Die ordentlichen Sitzungen des Vorstandes finden am *ersten* und am *dritten* Dienstage eines jeden Monats statt: außerordentliche so oft als es nöthig wird. Wenn einer der für die ordentlichen Sitzungen bestimmten Dienstage mit einem Festtage oder mit einer großen Feierlichkeit zusammenfällt, so wird der nächstfolgende Dienstag dafür genommen.

§. 22. In jeder ordentlichen Sitzung wird nach Vorlesung und Genehmigung des Protokolls der früheren Sitzung zuerst vom Vorsitzenden über die während der Zwischenzeit erledigten laufenden Geschäfte Bericht erstattet. Giebt dieselbe Veranlassung zu Bemerkungen und Fragen, so wird hierauf zunächst eingegangen und in der beregten Angelegenheit Beschluß gefaßt. Alsdann wird den andern Vorstandsmitgliedern nach der Reihenfolge, wie sie am Vorstandstische Platz genommen, und zwar einmal rechts herum, das andere mal links herum, das Wort gegeben, in der Art, daß nach jedem einzelnen Vortrage sofort zur Berathung desselben und zur Beschlußfassung geschritten wird. Sofern jedoch ein Vorstandsmitglied eine von ihm bearbeitete Sache zur besondern Beschleunigung für geeignet hält, so kann ihm auf seinen Antrag das Wort außer der Reihe gegeben werden. Neue, noch gar nicht vorbereitete Sachen, kommen nur ausnahmsweise zum Vortrag.

§. 23. An der Erörterung und Berathung können sämmtliche anwesende Gesellschafts-Mitglieder, an der Abstimmung aber nur die Vorstands-Mitglieder Theil nehmen.

§. 24. Der Schriftführer hat den Gang und das Ergebniß der Verhandlungen in einem möglichst ausführlichem Protokolle niederzulegen, welches vom Vorsitzenden und Schriftführer unterzeichnet, bis zur nächsten Vorstandssitzung einstweilige Gültigkeit hat, in dieser aber vorgelesen wird, und von den anwesenden Vorstandsmitgliedern dann schließlich zu genehmigen, beziehungsweise festzustellen ist. In dem Protokolle sind namentlich auch die Gründe, welche bei den Beschlußnahmen maßgebend gewesen sind, und die Gegengründe mit aufzunehmen. Wünscht ein Vorstandsmitglied die wörtliche Aufnahme seiner Erklärung in das Protokoll, so hat er diese dem Schriftführer schriftlich einzureichen.

§. 25. In den *außerordentlichen* Sitzungen kommt der Gegenstand, welcher Veranlassung dazu gegeben hat und der im Einladungsschreiben kurz zu bezeichnen ist, zuerst auf die Tagesordnung. Im Uebrigen gelten für die außerordentlichen Sitzungen alle Bestimmungen der §§. 22 — 24.

§. 26. Sowohl zu den ordentlichen als zu den außerordentlichen Sitzungen des Vorstandes werden sämmtliche Vorstandsmitglieder, der Staats-Commissarius, und die zur Theilnahme an den Versammlungen des Vorstandes ausdrücklich berechtigten Vertreter der mit der Gesellschaft verbundenen Vereine ꝛc. schriftlich eingeladen. Es haben zu demselben aber auch andere *vom Vorsitzenden schriftlich eingeladene Personen Zutritt*, namentlich die Mitglieder der Rechnungs-Revisions-Commission, Deputations-Mitglieder und Einzel-Deputirte des Vorstandes.

§. 27. **Beschlußfassung durch Umlaufschreiben.** In dringenden Fällen kann ein Vorstandsbeschluß auch durch ein Umlaufschreiben zu Stande gebracht werden. Der Vorsitzende hat alsdann in Gemeinschaft mit dem Schriftführer die Angelegenheit so viel als thunlich zu erörtern, die vorzulegenden Fragen so bestimmt als möglich zu fassen, und die etwa vorliegenden Gutachten der Deputationen, Dezernenten ꝛc. beizufügen. Das Umlaufschreiben muß, soweit irgend ausführbar, sämmtlichen Vorstandsmitgliedern

zur Aeußerung und der darauf gefaßte Beschluß dem Staats-Kommissarius zur Kenntnißnahme vorgelegt werden. Die Ansicht, welcher sich die Majorität anschließt, gilt als Beschluß. Die so gefaßten Beschlüsse sind in den Bericht aufzunehmen, der in der nächsten Sitzung über die erledigten Geschäfte erstattet wird (conf. §. 25).

§. 28. **Ausfertigungen.** Ausfertigungen in Ehrenangelegenheiten und im Schriftwechsel mit höhern Behörden, so wie die bei Bildung und Einführung von Miethsgenossenschaften aufzunehmenden Protokolle werden, soweit es thunlich, von sämmtlichen Vorstandsmitgliedern vollzogen. Oeffentliche, in den Vorstandssitzungen beschlossene Bekanntmachungen werden mit den Namen sämmtlicher zur Zeit fungirender Vorstandsmitglieder erlassen. Alle übrigen Ausfertigungen werden vom Vorsitzenden und Schriftführer und in den §. 20 bestimmten Fällen, außerdem vom Dezernenten vollzogen.

§. 29. **Deputationen des Vorstandes.** Die zur Förderung laufender Geschäfte und Erledigung einzelner Aufträge berufenen Deputationen müssen aus mindestens drei Vorstandsmitgliedern bestehen, deren Ernennung auf den Vorschlag des Vorsitzenden durch den Vorstand erfolgt.

§. 30. Der Vorsitzende kann an allen Arbeiten der Deputationen Theil nehmen, und wenn es nöthig wird, sie leiten, auch wenn er nicht Deputations-Mitglied ist.

§. 31. Erfordert es das Bedürfniß, so kann der Vorstand die Arbeitskräfte einer Deputation durch Heranziehung von Gesellschaftsmitgliedern verstärken. Diese haben alsdann mit den Vorstandsmitgliedern innerhalb der Deputation gleiche Rechte.

§. 32. Die Befugnisse der Deputationen werden durch besondere schriftliche Instructionen festgestellt.

§. 33. **Oekonomie-Deputation.** Unter dem Namen „Oekonomie-Deputation" ist eine ständige Deputation des Vorstandes berufen, welche die besondere Bestimmung hat, die Entwickelung der Miethsgenossenschaften zu pflegen. Ihre Wirksamkeit ist durch die anliegende Instruction bezeichnet.

§. 34. **Einzel-Deputirte.** Zur Beaufsichtigung der einzelnen Gesellschaftshäuser und Miethsgenossenschaften, zur Ausführung beschlossener Baulichkeiten, zur Vertretung der Gesellschaft in Prozeßangelegenheiten und bei Acten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, so wie zur Unterhaltung der Verbindung mit andern Vereinen u. s. w. ernennt der Vorstand, auf Vorschlag des Vorsitzenden, Einzel-Deputirte (Bevollmächtigte), welche eine besondere Instruction (Spezial-Vollmacht erhalten, und vom Vorstande im Allgemeinen, sowie vom Vorsitzenden im Besonderen controllirt werden.

§. 35. **Haus-Vorsteher.** Für die unter der Benennung Haus-Vorsteher, zur Beaufsichtigung der einzelnen Gesellschaftshäuser und zur Pflege der Miethsgenossenschaften zu ernennenden ständigen Einzel-Deputirten ist die Instruction festgestellt, welcher die gleichfalls anliegende Instruction für die Vicewirthe beigefügt wird.

§. 36. Die Einzel-Deputirten (Bevollmächtigten) können für die Geschäfte, welche sie in dieser Eigenschaft ausführen, ihre baaren Auslagen und so weit bei Erledigung derselben eine Fachbildung oder besondere Sachkenntniß nöthig ist, außerdem die gewöhnlichen Gebühren ꝛc. liquidiren. Die Feststellung dieser Liquidation wird dem Gesammtvorstand vorbehalten.

§. 37. Ist zur Uebernahme von Aufträgen, die eine besondere Sachkenntniß oder Fachbildung erfordern, in einzelnen Fällen kein Vorstandsmitglied bereit, so ist der Vorsitzende berechtigt, auf Kosten der Gesellschaft einen qualificirten Sachverständigen anzunehmen. Berlin, den 23. Januar 1850.

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

III. Instruction

für die Oekonomie-Deputation der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

1) In Gemäßheit des §. 67 der Statuten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft wird hierdurch unter dem Namen „Oekonomie-Deputation" ein Organ des Vorstandes der Gesellschaft gebildet, welches die besondere Bestimmung hat, die Entwickelung der Miethsgenossenschaften zu pflegen.

2) Diese Deputation soll, unbeschadet der Förderung solcher Einrichtungen, welche das Wohlbefinden der Hausbewohner und Hausbesitzer jeder Art bezwecken, vorzugsweise diejenigen Bestrebungen unterstützen und hervorrufen, welche auf die eigenthümlichen Beziehungen der Miethsgenossen gegründet sind und in der Richtung, die sich unmittelbar aus der dem Unternehmen der Gesellschaft zu Grunde liegenden Idee ergiebt, auf die Verwirklichung des höheren Zwecks der Gesellschaft Bedacht nehmen, nämlich:

   Vermehrung und Steigerung der geistigen und sittlichen Kräfte durch gemeinsame Anstrengungen zur Verbesserung der ökonomischen Verhältnisse der Miethsgenossen.

3) Da die Betheiligung der Hausbewohner an den Unternehmungen der Deputation nur eine freiwillige sein darf, so wird die Einwirkung der Deputation im Wesentlichen nur eine auf das Vertrauen der Hausbewohner begründete, moralische und intellectuelle sein können. Es wird darauf ankommen, verständigen und praktischen Ideen entgegen zu kommen oder sie anzuregen, dann in der Ausführung durch Rath und That zu fördern; thörichten, falsch berechneten oder sonst bedenklichen Dingen entgegen zu treten; in allen Fällen aber für die Wahrung der Hausordnung, der Statuten und der Interessen und Rechten der Gesellschaft zu sorgen, nicht nur um die negativen Nachtheile der Nichtentwickelung, sondern noch vielmehr um die zu fürchtenden positiven Folgen einer ungeregelten krankhaften Ausbildung der Miethsgenossenschaften zu verhüten.

4) Die Deputation darf deshalb mit dem Beginn ihrer Wirksamkeit in Beziehung auf ein einzelnes Haus nicht bis zur definitiven Constituirung der betreffenden Miethsgenossenschaft zögern, sondern muß schon das jedesmal vorhergehende Provisorium benutzen, um eine gesunde Entwickelung aller Verhältnisse von vorne herein zu sichern.

5) Die Haus-Vorsteher sind verpflichtet, mit der Deputation Hand in Hand zu gehen. Andererseits ist die Deputation verpflichtet, die betreffenden Haus-Vorsteher zur praktischen Erledigung der in dem Bereich der einzelnen Hausgenossenschaften liegenden Fragen heranzuziehen.

6) Die Deputation besteht
   a) Aus dem Vorsitzenden des Vorstandes,
   b) aus je zwei Vorstands-Mitgliedern, welche zugleich Haus-Vorsteher sind,
   c) aus einer nach dem Bedürfniß zu regelnden Zahl von Beisitzern, welche von den unter a und b bezeichneten Mitgliedern zu wählen sind.

7) Die Deputation unterliegt keiner ins Einzelne gehenden Controlle und Verantwortlichkeit. Sie bleibt aber im Allgemeinen dem Vorstande

und der General-Versammlung dafür verantwortlich, daß die Statuten und die Idee der Gesellschaft nicht gefährdet und verletzt werden, und hat in diesem Sinne von Zeit zu Zeit nach eigenem Ermessen oder in Folge eines Vorstands-Beschlusses über ihre Thätigkeit zu berichten. Einer vorhergehenden Zustimmung des Vorstandes bedarf sie jedoch für alle Maßregeln, welche eine specielle Mitwirkung der Gesellschaft oder Geldbewilligung in Anspruch nehmen.

8) Die Feststellung ihrer Geschäfts-Ordnung bleibt der Deputation überlassen. Sie hat dieselbe aber dem Vorstande zur Kenntnißnahme mitzutheilen. Berlin, den 23. Januar 1850.

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

IV. Instruction

für die Haus-Vorsteher der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

1) Der Haus-Vorsteher ist ein nach §. 67 des Gesellschafts-Vertrags ernannter Deputirter, welcher Vorstand und Gesellschaft, gegenüber den einzelnen Bewohnern und der ganzen Miethsgenossenschaft eines Hauses, zu vertreten hat. Er wird vom Vorstande aus der unbeschränkten Zahl der Gesellschaftsmitglieder erwählt, führt die Spezial-Aufsicht über alle Angelegenheiten des Hauses und der Miethsgenossenschaft, sorgt für die statutenmäßige Benutzung des ganzen Hauses und seiner einzelnen Theile und für die Ernennung des nach §. 32 des Gesellschafts-Vertrags zu bestellenden Vicewirths.

2) Der Haus-Vorsteher ist verpflichtet, nicht nur mit dem Vorstande, sondern auch mit den Deputationen desselben Hand in Hand zu gehen und erhält deshalb Abschrift aller Instructionen, welche für die einzelnen Deputationen erlassen werden.

3) Zur Ausübung der Spezial-Aufsicht muß er mit dem Vicewirth in ununterbrochener Verbindung bleiben und namentlich sich persönlich so oft als möglich davon überzeugen, daß derselbe die Hausordnung aufrecht erhält und sich beeifert, Alles zu thun, was zur möglichst vollkommenen Erfüllung seines Amtes gehört. Er ist, dem Vicewirth gegenüber, in der Regel nur zur Ertheilung mündlicher Anordnungen verpflichtet. Es wird ihm jedoch anheimgestellt, in allen wichtigen Fällen (conf. §. 3 der Instruction für Vicewirthe) dem Vicewirthe zu dessen Deckung schriftliche Verhaltungs-Maßregeln zu ertheilen. Sollte der Haus-Vorsteher bei dem Vicewirth auf Widerspruch oder Nachlässigkeit, oder auf andere Hindernisse stoßen, die ihm die Ergreifung weiterer Maßregeln wünschen lassen, so hat er die Angelegenheit zunächst mit dem Vorsitzenden des Vorstandes zu berathen und eventuell wenn sich die Sache nicht hierdurch regeln läßt, die Entscheidung des Gesammtvorstandes zu extrahiren.

4) Die Benutzung des Hauses und seiner einzelnen Theile ist in Beziehung auf alle diejenigen Räume, welche einem Miether zur gesonderten Benutzung übergeben sind, durch die Bestimmung des Miths-Contracts festgestellt, beziehungsweise festzustellen und nur in soweit

beschränkt, als dies im Mieths-Contracte ausdrücklich bemerkt wird. Bei Beurtheilung zweifelhafter Fälle gilt der Grundsatz, daß Jeder in seiner Wohnung Herr ist, woraus folgt, daß Niemand seinen Nachbar stören darf. — In Betracht der zweckmäßigen Benutzung aller derjenigen Immobilien und Mobilien aber, welche mehreren Miethern oder der ganzen Miethsgenossenschaft, zum gemeinsamen Gebrauch überlassen sind, als Bade- und Waschhäuser, Treppen, Hof und Gartenräume, Bibliotheken, Spiel- und Trockenplätze u. s. w. hat der Haus-Vorsteher die, jederzeit widerruflichen Bestimmungen allein festzusetzen und in die Hausordnung aufzunehmen, für deren Aufrechterhaltung (conf. §. 3) der Vicewirth verantwortlich ist. Es bleibt dem Haus-Vorsteher lediglich überlassen, vorher das Gutachten des Vicewirths und anderer Hausbewohner zu vernehmen. Keine dieser Bestimmungen darf jedoch mit den durch die Mieths-Contracte festgestellten Grundbedingungen in Widerspruch stehen.

5) Der Haus-Vorsteher ist berechtigt, in geeigneten Fällen und *wenn die Miethsgenossen es wünschen*, einzelne bis dahin der gemeinsamen Benutzung überlassen gewesene Immobilien und Mobilien theilweise oder ganz, — jedoch nur widerruflich — den einzelnen Hausbewohnern zur Sonderbenutzung zu überlassen; namentlich kann er in solchen Fällen den Garten in einzelne Theile scheiden, und diese Theile denjenigen Miethern, welche einen gesonderten Gartenfleck zu haben wünschen, zur Pflege übergeben. Jedoch ist er verpflichtet, alsdann den Nutznießern der gesonderten Immobilien und Mobilien einen kleinen Zins aufzulegen, der in die *Hauskasse* fließt und dort als ein gesonderter Fonds verwaltet werden muß, mit der Bestimmung zur Unterhaltung der Pertinenzstücke verwendet zu werden, als z. B. der Gartenzins zur Unterhaltung der Zäune, der Waschzins zur Unterhaltung der Kessel u. s. w.

6) Die nach §. 32 des Gesellschafts-Vertrags zu bewirkende Bestellung des Vicewirths geschieht durch Aufnahme eines schriftlichen Aktes, welcher dem Vorstande zur Bestätigung vorgelegt werden muß. Der Haus-Vorsteher hat bei eigener Vertretung dafür zu sorgen, daß der Name des bestellten Vicewirths dem Revier-Polizei-Kommissarius ordnungsmäßig angezeigt werde.

7) Der Haus-Vorsteher verwaltet sein Amt unentgeltlich, ist jedoch berechtigt, die hierbei etwa nöthig werdenden unvermeidlichen baaren Auslagen zur Erstattung zu liquidiren.

8) Zu seiner Beglaubigung, Dritten gegenüber, erhält er gegenwärtige auf seinen Namen ausgefertigte Instruction, welche bei Niederlegung des Amtes an den Vorstand zurückzureichen ist.

Berlin, den. ten 18

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

Ausfertigung

für den Haus-Vorsteher des Hauses straße Nr.

Herrn

V. Instruction
für die Vicewirthe der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

1) Der Vicewirth eines Hauses der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft vertritt die Gesellschaft für das von ihm verwaltete Haus und die Miethsgenossenschaft desselben überall, wo es sich um Aufrechthaltung der Hausordnung und Befolgung der polizeilichen, städtischen und sonstigen, in Beziehung auf die Hauswirthe erlassenen, Verordnungen handelt.
2) Er hat deshalb zunächst und zwar bei persönlicher Verantwortung dafür zu sorgen, daß den gedachten Verordnungen Genüge geleistet werde.
3) Mit der Gesellschaft steht der Vicewirth durch den Haus-Vorsteher (Deputirten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft) in Verbindung. Er hat sich in allen Fällen, namentlich auch wenn er des Rathes oder der Hülfe der Gesellschaft bedarf an den Haus-Vorsteher zu wenden. Der Haus-Vorsteher wird in wichtigen Fällen dem Vicewirth schriftliche Verhaltungsmaßregeln ertheilen.
4) Beschwerden des Vicewirths über den Haus-Vorsteher können bei dem Gesellschafts-Vorstande nur schriftlich angebracht werden. Der Vorstand wird hierauf schriftliche Entscheidung ertheilen und behält es bei dieser dann sein Bewenden, es sei denn, daß auf schiedsrichterlichen Spruch (§. 71 des Gesellschafts-Vertrags) angetragen werde.
5) Der Vicewirth verwaltet die Hauskasse und legt darüber vierteljährig Rechnung. Diese Rechnung ist zunächst den Miethsgenossen vorzulegen und von ihnen zu unterschreiben, eventuell mit Bemerkungen zu versehen, alsdann aber dem Haus-Vorsteher zu übergeben, welcher, wenn er keine Bedenken findet, die Decharge ertheilen, andernfalls aber dem Vorstande Anzeige machen wird, der alsdann das Weitere veranlaßt.
6) Der Vicewirth ist verpflichtet, die fälligen Miethsbeträge einzuziehen. Er muß zu diesem Behuf die von dem Schatzmeister der Gesellschaft ausgefertigten Quittungen an sich nehmen und dieselben den Miethern gegen Empfangnahme des Geldbetrags Zug um Zug, aushändigen. — Am vierten Tage eines jeden Quartals hat er die eingezogenen Miethen an den Schatzmeister der Gesellschaft abzuliefern und die nicht realisirten Quittungen zurückzustellen. Sollte der Vicewirth dies versäumen, so wird der Schatzmeister die Abholung des Geldes und der nicht realisirten Quittungen auf Kosten des Vicewirths durch einen expressen Boten bewirken lassen.
7) Miether, welche mit der Zahlung ihrer Miethe in Rückstand bleiben, hat der Vicewirth anzuhalten, daß sie Miethe nebst Ordnungsstrafe nachträglich an den Schatzmeister bezahlen. Sollte ein Miether aber auch hiermit säumig sein, so ist, nach Ablauf der im Contract festgesetzten Zeit, der Vicewirth verbunden, bei dem Haus-Vorsteher die Exmission des Miethers zu beantragen.
8) Zu seiner Beglaubigung erhält der Vicewirth eine auf seinen Namen lautende Ausfertigung dieser Instruction, welche er bei Niederlegung seines Amtes an den Haus-Vorsteher zurückzugeben hat.

Berlin, den ten 18

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

Ausfertigung

für den Vicewirth des Hauses straße Nr.

Herrn

VI. Miethsgenossenschafts-Vertrag.

Zwischen dem Vorstande der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft einerseits und dem ..... andererseits ist heute folgender Vertrag abgeschlossen worden.

§. 1. Die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft vermiethet an den Obengenannten eine Wohnung in dem ihr zugehörigen Hause ..... Straße No..... bestehend aus.....Stuben,.....Kammer,.....Küche, ...Vorraum, sämmtliche Räumlichkeiten im.....Geschoß liegend, nebst Zubehör, nämlich Kellerraum,.....Bodenkammer,.....Werkstatt,..... .....Remise,..... .. .. sowie das Recht zur Mitbenutzung aller derjenigen Räume, welche an sämmtliche Hausbewohner zur gemeinschaftlichen Benutzung überlassen sind, als Flure und Treppenräume, Hof, Müllgrube, Abtritt, Waschküche, Trockenboden und .... für die jährliche Miethe von.....Rtlr., mit Buchstaben..... .....Preuß. Cour., welche vierteljährlichen Raten im Betrage von.....Rtlr.....Sgr.....Pf. praenumerando zu zahlen ist.

§. 2. Die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft nimmt gleichzeitig durch gegenwärtigen Vertrag den Obengenannten in die Miethsgenossenschaft des genannten Hauses auf, und sichert ihm, nach den in den folgenden Paragraphen aufgestellten Bestimmungen alle die Vortheile zu, welche nach Inhalt des am 28. October 1848 Allerhöchst bestätigten Gesellschafts-Vertrages der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft (Gesetzsammlung de 1848 Seite 355 bis 370) den Theilnehmern der Miethsgenossenschaften der Gesellschaftshäuser zugestanden werden.

§. 3. Insbesondere wird versprochen, daß das Grundstück, für welches die Miethsgenossenschaft gebildet ist, am.....ten.....18.....mit allem Zubehör in das Eigenthum der Mitglieder dieser Genossenschaft, resp. deren Rechtsnachfolger, nach Maßgabe des bei der Bildung der Miethsgenossenschaft aufgenommenen Protokolls übergehen soll.

§. 4. Der Antheil der Miethsgenossen an dem Gesammteigenthum der Genossenschaft wird durch die Bücher der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft festgestellt. Gegen diese Feststellung ist nur die Berufung auf das §. 26 dieses Vertrages erwähnte Schiedsgerichts zulässig.

§. 5. Den Miethsgenossen wird nach Maßgabe des §. 4 am.....ten .....18..... von dem Vorstande der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft eine, mit gerichtlicher oder notarieller Beglaubigung, Behufs der Besitztitel-Berechtigung, versehene Uebereignungsurkunde ausgefertigt werden.

§. 6. Bei der schließlichen Regulirung der Eigenthums-Verhältnisse kann der Miethsgenosse allein, oder in Verbindung mit mehreren von den Genossenschaftsmitgliedern, das Grundstück übernehmen. Er muß alsdann die Antheile der Ausscheidenden baar herauszahlen, oder wenn die übrigen Theilnehmer darin willigen, als Hypothekenschulden übernehmen.

§. 7. Es stehet jedoch dem Miethsgenossen frei, bei der schließlichen Regulirung der Eigenthums-Verhältnisse auf seinen Antheil zu Gunsten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft zu verzichten und dafür die im §. 8 festgestellte Abfindungssumme in Anspruch zu nehmen.

§. 8. Der Miethsgenosse kann ohne Vertragsverletzung seine Wohnung aufgeben, noch bevor die betreffende Miethsgenossenschaft in den Besitz des

Grundstücks gekommen ist, und er hat alsdann ebenfalls das Recht auf seinen Anspruch an das künftige Eigenthum der Miethsgenossenschaft, jedoch nur zu Gunsten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, zu verzichten, und dafür eine Abfindungssumme in Anspruch zu nehmen, welche hierdurch im Voraus festgestellt wird, wie folgt:

Dauer der Zeit, während welcher der Miether als Mitglied der Miethsgenossenschaft im Hause gewohnt hat.	Betrag der Abfindungssumme		
	in Zahlen. Thlr.	Sgr.	mit Buchstaben.
5 Jahr			
6 "			
7 "			
8 "			
9 "			
10 "			
11 "			
12 "			
13 "			
14 "			
15 "			
16 "			
17 "			
18 "			
19 "			
20 "			
21 "			
22 "			
23 "			
24 "			
25 "			
26 "			
27 "			
28 "			
29 "			
30 "			

Dabei kommen nur volle Miethsjahre in Ansatz, unter Fortlassung aller Bruchtheile. Sofern der Miethsgenosse vor Ablauf von mindestens 5 vollen Jahren die Wohnung aufgiebt, so kann er auf die Zahlung einer Abfindungssumme keinen Anspruch machen, und die gezahlten Amortisationsbeiträge (§. 13) verfallen der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

§. 9. Will der Miethsgenosse von dem ihm eingeräumten Rechte, seine Wohnung aufzugeben, Gebrauch machen, so hat er den gegenwärtigen Genossenschafts-Vertrag den Vorstand sechs Monat vorher schriftlich zu kündigen. Die Kündigung kann jedoch nur zum 1. April und zum 1. October eines Jahres erfolgen.

§. 10. Dem Vermiether stehet ein einfaches Kündigungsrecht gegen den Miethsgenossen nicht zu, vielmehr ist er nur berechtigt, in den §. 27 und 28 angeführten Fällen die sofortige Aufhebung des Vertrags zu verlangen.

§. 11. Hiergegen verspricht der Miether die Pflichten eines rechtschaffenen Miethsgenossen der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, sowohl im

Allgemeinen, als im Besondern, wie solche in diesem Vertrage angegeben, getreu zu erfüllen.

§. 12. Er verspricht namentlich, sich eines ehrenhaften, anständigen und soliden Lebenswandels zu befleißigen, und die Seinigen oder die bei ihm wohnenden Personen zu einem gleichen anzuhalten.

§. 13. Er verpflichtet sich, zur successiven Erwerbung seines Eigenthums-Antheils einen vierteljährlichen Amortisations-Beitrag von .....Rtlr. .....Sgr.....Pf., mit Buchstaben .....Thaler .....Silbergroschen.....Pfennigen zu zahlen, und diesen Beitrag gleichzeitig mit den Miethsraten pünktlich an den Rendanten der Gesellschaft zu entrichten. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Empfangnahme etwaiger Theilzahlungen auf diese Amortisations-Beiträge die ersten Zahlungen in Anrechnung zu bringen.

§. 14. Er verpflichtet sich, außerdem vierteljährlich **praenumerando** an den Vicewirth des Hauses, nach Maßgabe der jährlich zu bewirkenden Repartition, den auf ihn fallenden Beitrag zur Bestreitung der Hausausgaben jeder Art, als Haus- und Grundsteuer, Feuerkassen-Beiträge, Schornsteinfegergeld und Reinigungs- und Verwaltungs-Kosten zu zahlen.

§. 15. Die in §§. 1. 13. 14 bedungenen Zahlungen hat Miethsgenosse innerhalb der ersten drei Tage jedes Quartals zu entrichten, widrigenfalls er sich alle mit der Abführung des Betrages an den Schatzmeister der Gesellschaft etwa verbundenen Weitläuftigkeiten gefallen lassen muß, auch vom 15. ab bis zum Zahlungstage für jeden rückständigen Thaler täglich 3 Pfennige Strafe an die betreffende Kasse zu zahlen verbunden ist. Länger als bis zum 3. Tage des auf den Anfang des Quartals folgenden Monats darf der Miethsgenosse jedoch unter keinen Umständen mit seinen Zahlungen in Rückstand bleiben (§. 27, 2).

§. 16. Wird das Gebäude durch Feuer zerstört, so hat Miethsgenosse die Wahl, ob er die Abfindungssumme verlangen, oder seinen Vertrag in dem neu zu erbauenden Hause fortsetzen will. Doch ist der vermiethende Vorstand nicht verpflichtet, in der Zwischenzeit für eine Wohnung zu sorgen, oder den Miether in irgend einer Weise zu entschädigen.

§. 17. Wenn der Miethsgenosse mit Tode abgeht, so haben die gesetzlichen (Intestat-) Erben desselben dem vermiethenden Vorstande denjenigen aus ihrer Mitte vorzuschlagen, welcher den Miethsgenossenschafts-Vertrag mit allen Rechten des Verstorbenen fortsetzen darf. Der Vorgeschlagene muß jedoch, wenn er angenommen werden soll, vorher seine Miterben wegen ihres etwaigen Erbrechts an dem Antheile des Verstorbenen abfinden und außerdem die in dem gegenwärtigen Miethsvertrage für jeden Miether geforderten Eigenschaften besitzen. — Besitzt keiner der Erben diese Eigenschaften, oder wird binnen 6 Wochen vom Tode des Erbfolgers an gerechnet, von den Erben kein Nachfolger vorgeschlagen oder hat der Vorgeschlagene die Abfindung seiner Miterben nicht nachgewiesen, so ist der vermiethende Vorstand berechtigt, den Erben die dem Verstorbenen im Augenblick seines Todes zustehende Abfindungssumme nach Maßgabe des §. 18 dieses Vertrages auszuzahlen und demnächst anderweit über die Wohnung zu verfügen.

§. 18. Der Miethsgenosse kann seinen Antheil während seiner Lebenszeit nur an die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft oder, mit deren Genehmigung, an einen Dritten abtreten, von Todeswegen aber über denselben nur zu Gunsten seiner gesetzlichen Intestat-Erben verfügen. Hat er seinen Nachlaß Andern, als seinen gesetzlichen Erben vermacht, so verfällt derselbe der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft. Dieselbe ist jedoch in außerordentlichen Fällen, z. B. bei Ausschließung der gesetzlichen Erben wegen Un-

würdigkeit u. s. w. berechtigt, Einem der Testamentserben die Fortsetzung des Miethsvertrages mit allen Rechten des Erblassers nach den im §. 15 für die gesetzlichen Erben gegebenen Bestimmungen zu gestatten.

§. 19. Stirbt der Miethsgenosse unbeerbt, so fällt sein Antheil der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft zu.

§. 20. Die nach §. 8 dem Miether und nach §. 15 und §. 16 den Erben zukommende Abfindungssumme wird stets, wenn es der Kassenzustand der Gesellschaft gestattet, und zwar an die Erben nach vorheriger Legitimation, und ohne Zinsen für die Zwischenzeit bis zur Legitimationsführung, baar ausgezahlt. Gestattet der Kassenzustand eine Baarzahlung nicht, so wird den Berechtigten eine 4 pro Cent Zinsen tragende, von Seiten der Berechtigten unkündbare Obligation ausgestellt, welche einzulösen ist, sobald es der Zustand der Kasse erlaubt.

§. 21. Alle im §. 1 verzeichneten Räume sind mit vollständigem Zubehör dem Miethsgenossen in gutem baulichen Stande übergeben, was derselbe hiermit ausdrücklich anerkennt. Er ist verpflichtet, diesen guten baulichen Zustand, soweit dies der Natur der Sache nach bei ordnungsmäßigem Gebrauche überhaupt möglich ist, während der ganzen Miethszeit hindurch zu erhalten. Er muß namentlich dafür sorgen, daß die Fenster und Thüren schließend und gangbar bleiben, daß die Oefen und Feuerheerde mindestens einmal jährlich ausgeschmiert werden, und daß die nöthig werdenden Ausbesserungen am Putz der Wände und Decken zur rechten Zeit erfolgen. Die hierdurch entstehenden Kosten hat der Miethsgenosse allein zu tragen. Auch muß derselbe die Fensterscheiben, welche etwa durch Hagelschlag oder sonstigen Zufall zerbrochen werden sollten, für eigene Rechnung wieder machen lassen. Bauliche Veränderungen darf der Miethsgenosse ohne Einwilligung des vermiethenden Vorstandes nicht ausführen und bei erfolgter Einwilligung später nicht fortnehmen. Für etwanige Verbesserung kann der Miethsgenosse keine Entschädigung in Anspruch nehmen. — Sollte der Miethsgenosse die ihm obliegende bauliche Unterhaltung seiner Wohnung unterlassen, so ist der vermiethende Vorstand berechtigt, alle nöthigen Ausbesserungen und Instandsetzungen auf Kosten des Miethsgenossen bewirken zu lassen und die sofortige Zurückerstattung der Auslagen zu verlangen. Etwa nöthig werdende Instandsetzungen derjenigen Räume, welche sämmtlichen Hausbewohnern zur gemeinschaftlichen Benutzung übergeben sind, werden vom Vicewirth des Hauses auf gemeinschaftliche Kosten aller Hausbewohner ausgeführt und Miethsgenosse ist verpflichtet, den nach Verhältniß seines Miethsbetrages auf ihn fallenden Beitrag zu diesen Kosten zu übernehmen. Die Unterhaltung des Daches und des Façaden-Putzes bleibt Sache des Vermiethers.

§. 22. Die Ordnung im Hause wird durch einen Vicewirth aufrecht erhalten, welcher zugleich die specielle Verwaltung des Hauses nach der ihm vom Vorstande der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft zu ertheilenden Instruction führt.

§. 23. Der Vicewirth wird von den gesammten Miethsgenossen des Hauses aus ihrer Mitte gewählt. Die Wahl, welche der Bestätigung des vermiethenden Vorstandes unterliegt, geschieht durch Stimmenmehrheit, wobei alle Stimmen, ohne Rücksicht auf den Miethsbetrag, gleiche Geltung haben, und unter Aufsicht des Vorstandsdeputirten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorstand. Wählbar ist jeder Miethsgenosse, welcher mindestens 4 Jahre in ununterbrochener Folge Bewohner des Genossenschaftsgebäudes ist. Findet sich in einer Miethsgenossenschaft Niemand, der diesem Erfordernisse entspricht, so wird der Vicewirth durch den Deputirten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft (Haus-

vorsteher) ernannt. Der Vicewirth wird auf ein Jahr gewählt, resp. ernannt und tritt sein Amt am 1. Januar an. Kein Miethsgenosse darf das Amt eines Vicewirthes ablehnen.

§. 24. Miethsgenosse ist verbunden, dem Vicewirthe des Hauses in allen, die Hausordnung betreffenden Angelegenheiten Folge zu leisten. Die Hausordnung wird von der Miethsgenossenschaft, also unter Mitwirkung der Miethsgenossen, alljährlich festgesetzt, und von dem Vorstandsdeputirten der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, dessen Name den Miethsgenossen bekannt gemacht worden, bestätigt. Bei Feststellung dieser Hausordnung müssen folgende Grundbedingungen inne gehalten werden:

Art. 1. Kein Miethsgenosse oder dessen Angehöriger oder Einlieger darf ohne Genehmigung der gemeinnützigen Baugesellschaft ein anderes Gewerbe in seiner Wohnung betreiben, als das, was er dem Vermiether und dem Vicewirth des Hauses angegeben hat.

Art. 2. Jeder Miethsgenosse muß die polizeilichen Vorschriften in Betreff der Anmeldungen aller zu seinem Hausstande gehörigen Personen und der bei ihm wohnenden Einlieger genau erfüllen und dem Vicewirth von jeder bewirkten Anmeldung Kenntniß geben.

Art. 3. Einlieger oder Schlafleute zu halten, ist den Miethsgenossen nur gestattet, wenn sie hierzu eine schriftliche Erlaubniß des Deputirten der gemeinnützigen Baugesellschaft erhalten haben.

Art. 4. Jede Wohnung muß, so viel als zur Vermeidung des Stokkens nöthig ist, geheizt und von Zeit zu Zeit gelüftet werden. Bei Regenwetter und Sturm sind die Fenster zu schließen, namentlich aber müssen bei strenger Kälte die Kellerfenster und Bodenluken geschlossen werden.

Art. 5. Die Benutzung des Waschhauses und des Trockenbodens darf Niemand erschwert werden. Dagegen darf auf dem Hofe das Aufhängen der zu trockenenden Wäsche nicht stattfinden. Ebensowenig dürfen die Fensterkreuze, Treppengeländer, Umzäunungen, Flure u. dgl. zum Aufhangen der Wäsche benutzt werden.

Art. 6. Die Reinigung der Straßenrinnen, des Bürgersteigs und des halben Straßendammes, des Hofes, der Flure und Treppen, sowie das Aufräumen des Abtritts und der Müllgrube wird dem Vicewirth oder Einem der Hausbewohner übertragen und zwar gegen Entschädigung, welche aus den nach §. 14 festzusetzenden Beiträgen zu zahlen ist.

Art. 7. In den Wohnräumen, Küchen u. s. w. darf kein Holz gehauen werden.

Art. 8. Ohne Erlaubniß der Miethsgenossen und des Vermiethers darf Niemand Vieh halten. Das Halten von Fluchttauben bleibt unter allen Umständen untersagt.

Jede Uebertretung der Hausordnung wird das erste Mal mit 2½ Sgr., das zweite Mal mit 5 Sgr. und das dritte Mal mit 7½ Sgr. Strafe gebüßt, welche der Vicewirth oder der Deputirte der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft festsetzt und die zu der Hausverwaltungskasse fließen.

§. 25. Beschwerden über die Anordnungen des Vicewirths hat Miethsgenosse bei dem Hausvorsteher der gemeinnützigen Baugesellschaft anzubringen, dessen Name den Miethern von dem Vorstande mitgetheilt werden wird.

§. 26. Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern der Miethsgenossenschaft einerseits und dem Vorstande der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft andrerseits werden nach den Statuten der Baugesellschaft §. 71 durch ein Schiedsgericht entschieden, welches aus 3 Mitgliedern besteht, von denen eins durch die betheiligte Miethsgenossenschaft und das dritte durch den Königl. Commissarius bei der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft oder dessen

Stellvertreter gewählt wird. Die vom Vorstande oder den einzelnen Miethsgenossenschaften zu erwählenden Richter dürfen nicht Mitglieder des Vorstandes oder einer der Miethsgenossenschaften sein. Auch dürfen nicht Personen zu Richtern gewählt werden, gegen welche gesetzliche Perhorreszens-Gesuche angebracht werden. — Das Schiedsgericht fällt sein Urtheil zunächst nach den Gesellschaftsstatuten, event. nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.

§. 27. In folgenden Fällen wird der Miethsgenossenschaftsvertrag als aufgehoben und der Miether als verpflichtet angesehen die Wohnung unter Verlust seines ganzen bisherigen Guthabens resp. des ihm gutgeschriebenen Antheils an dem Hause sofort zu verlassen:

1) Wenn der Miether nach dem Urtheile des Schiedsgerichts einen unsittlichen oder liederlichen Lebenswandel führt, in seinem Gewerbe unehrenhaft oder unreell verfährt, in seiner Wohnung Verkehr mit verrufenen oder unsittlichen Personen unterhält und sonst sich eines Betragens schuldig macht, das ihn in der Achtung seiner Mitbürger herabzusetzen geeignet ist.

2) Wenn der Miethsgenosse die vierteljährliche Miethe sowie die Amortisationsbeiträge und den Beitrag zu den Hausabgaben ꝛc. nicht spätestens am dritten Tage nach dem Fälligkeitstermine folgenden Monats entrichtet.

3) Sobald der Miether während eines Vierteljahres sich nach dreimaliger Bestrafung wegen Verletzung der Hausordnung einer neuen Uebertretung der Letzern schuldig macht.

§. 26. Wenn der Antheil des Miethers im Wege der Execution mit Arrest belegt wird, so wird hierdurch der Miethsgenossenschafts-Vertrag ebenfalls aufgehoben. In diesem Falle wird jedoch die dem abziehenden Miether zustehende Abfindungssumme an das arrestirenden Gericht resp. der Rest an den Miether ausgezahlt.

Berlin den ten

Der Vorstand der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

Druck von F. W. Baade in Berlin.