

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden.

Auflage 3000.

Zeitschrift für den Haus- und Grundbesitz, Bauwesen und städtische Angelegenheiten

Fernsprecher 439 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstr. 19.

Nr. 34.

Wiesbaden, den 16. Februar 1914.

9. Jahrgang.



Karl Blumer & Sohn
Dotzheimerstr. 61 Wiesbaden Fernsprecher 113
Dampfschreinerei und Holzbearbeitungs-Fabrik
Gegründet 1867. empfiehlt sich in Gegründet 1867.
Rollladen und Zugjalousien
sowie
Reparaturen
Schreinerarbeiten aller Art
Aufpolieren von Möbeln Abziehen von Parquet
bei prompter, sorgfältiger, preiswerter Bedienung.

Sie finden stets nach Wunsch

in meinem reichhaltigen Lagervorrat: einfache, doch solid gebaute, moderne

Irische Dauerbrand-Oefen
für kleine Zimmer von Mk. 8.— an

Amerik. Dauerbrand-Oefen
sehr gefällige Formen von Mk. 34.— an

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

August Christmann, Spezial-Geschäft **der Ofen- und Herd-Branche.**
Bertramstrasse 25. — Telefon 6541.

„Riessner“ Oefen, so lange Vorrat reicht, 15 Prozent Rabatt.

MARMOR-INDUSTRIE WIESBADEN
DOTZHEIMERSTR. 75 THEODOR GROSS FERNSPRECHER 4755
Anfertigung und Lieferung aller
Marmor- u. Granitarbeiten für das
Bau-, Möbel- und Kunstgewerbe
Spezial-Werkstätte für alle einschlägigen Reparaturen

Reserviert
für die Wiesbadener
Wach- u. Schließgesellschaft
Inhaber: Karl Ganzert,
Schwalbacherstr. 2.
Telephon No. 3154.

Wilh. Gerhardt
WIESBADEN
5 Mauritiusstrasse 5
Telefon 598

Spezialhaus
für
Tapeten
Linoleum
Wandstoffe
Linkrusta
Cocosmatten

Auswahlendungen
stehen gerne zur Verfügung.

Lokales und Kommunales.

Städtische Boden- und Bebauungspolitik.

Nach einem Vortrag des Herrn Stadtrats C. Kalkbrenner, gehalten am 13. Februar, an einem Diskussionsabend der Fortschrittlichen Volkspartei.

G. D. u. S! Der Kreis städtischer Aufgaben erweitert sich mit jedem Jahre. Während man früher nur eine staatliche Bodenpolitik kannte, sind die Städte darauf angewiesen, energisch eine eigene Boden-Politik zu betreiben. Der Staat hat diese wichtigste Aufgabe der Gegenwart den Kommunen überlassen.

Der Begriff Bodenpolitik im weiteren Sinne umfaßt weitere außerordentlich wichtige Gebiete kommunalpolitischer Tätigkeit: die Steuerpolitik und in neuerer Zeit die Bodenkreditpolitik. Nur einige Worte hierüber, und zwar zunächst über meine Stellung zu den Bodenreformern.

Ich sitze mitten in der deutschen Hausbesitzerbewegung und beteilige mich nach Kräften zur Besserung der wirtschaftlichen Lage des deutschen Haus- und Grundbesitzes. Hieraus darf jedoch nicht geschlossen werden, daß ich ein grundsätzlicher Gegner der Bodenreformer sei. Die idealen und vernünftigen Bestrebungen der Bodenreformer sind durchaus anzuerkennen. Wer es gut mit der Volksgesundheit und Volkskraft meint, sei er Hausbesitzer oder Mieter, muß mithelfen, daß die besten Wohnungs-Verhältnisse für Deutschland geschaffen werden. Was ich bekämpfe sind die Irrlehren der Bodenreformer, die nach meiner Ansicht untauglichen Mittel, die vorgesteckten idealen Ziele zu erreichen.

Die Bodenreformer betrachten die Steuern auf den Grundbesitz fast ausschließlich vom sozialen Standpunkte aus. Sie erwarten von diesen Steuern, daß sie eine Ermäßigung der nach ihrer Meinung zu hochgeschraubten Bodenpreise herbeiführen und daß auf diese Weise die angeblich ungünstigen städtischen Wohnungs-Verhältnisse verbessert und die Mieten verringert werden können. Die Praxis hat auch hier die Theorie zu Schanden gemacht. Es steht fest, daß unsere Städte bei Einführung und Erweiterung der Grundbesitzsteuern in neuerer Zeit keineswegs nach sozialpolitischen Gesichtspunkten handeln. Mag auch bei den ersten Wertzuwachssteuerordnungen, wie z. B. Köln, Frankfurt a. M., der soziale Gedanke im Vordergrund gestanden haben, die neuen Steuerordnungen bekennen offen, daß sie lediglich vom finanziellen Standpunkte diktiert sind. Der bekannte Nationalökonom Dr. Brodt jagt ganz richtig am Schluß seines Werkes über die Nationalökonomie des Bodens, daß soziale Gründe für eine steuerliche Vorausbelastung des Bodens nicht bestehen, daß die Neigung der Städte, Grund und Boden immer mehr zu belasten, lediglich aus dem Anwachsen der Städte und ihrer Aufgaben und der Geldknappheit zuzuschreiben ist. Die Finanznot der Städte infolge der ungeheuren Erweiterung ihres Aufgabenkreises haben es verursacht, daß Steuern vom gemeinen Wert und vom Wertzuwachs an Grund und Boden eingeführt worden sind.

Wir haben bei der Wertzuwachssteuer gründlich die Erfahrung gemacht, daß sie ein untaugliches Mittel ist um die Wohnungspreise herabzudrücken. Das Gegenteil ist der Fall. Die neueste Zeit hat bewiesen, daß die Ueberlastung des städtischen Haus- und Grundbesitzes mit Steuern und Abgaben aller Art große volkswirtschaftliche Nachteile gezeitigt hat. Die Parlamente, alle bürgerlichen Parteien, die Regierungen und die Stadtverwaltungen bemühen sich jetzt, und das mit Recht, die Belastungen des Grund und Bodens zu mindern. Steuern dürfen den Verkehr, den Umsatz nicht untergraben. Umsatz bringt Geschäft und Verdienst und befruchtet die

Volkswirtschaft. Stillstand im Umsatz zeitigt wirtschaftliche Katastrophen wie uns solche die letzten Jahre gebracht haben.

Neben der Steuerpolitik besteht in neuerer Zeit hauptsächlich die Bodenkreditpolitik. Allerdings sind auf diesem Gebiete bisher nur die Anfänge kommunaler Betätigung festzustellen. Anerkannt muß das Bestreben aller maßgebenden Faktoren werden, die Verhältnisse des Bodenkredits zu verbessern. Es bleibt zu wünschen, daß diese Verbesserung rasch einsetzen möge, ehe weitere wirtschaftliche Existenzen des Grundbesitzes zugrunde gerichtet werden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß für den städtischen Haus- und Grundbesitz und indirekt für die Mieter es eine außerordentlich nutzbringende Einrichtung sein wird, wenn Bodenkredit-Institute geschaffen werden, um den Realcredit zugunsten des bedrängten Hausbesitzes zu sichern. Besonders möchte ich hier anerkennen, daß unser Oberbürgermeister, Herr Geheimrat Gläffing den Wert einer solchen Realcredit-Fürsorge bei Zeiten richtig erkannt hat und ich bin überzeugt, daß es dessen Initiative gelingen wird, eine segensreiche Einrichtung für Wiesbaden, etwa eine städtische Hypothekbank, zu schaffen. Wollen die Städte sich ihre besten und zuverlässigsten Steuerzahler erhalten, dann müssen sie mithelfen die Real-Credit-Frage zu lösen. Dies ist z. Bt. eine äußerst wichtige Aufgabe der städtischen Bodenpolitik. Sollen die Städte Grund und Boden erwerben und in welchem Umfange, für welche Zwecke. Sollen die Städte Spekulationsgeschäfte mit dem Grund und Boden betreiben?

Betrachten wir zunächst einmal, in welcher ungeheurer Weise die Aufgaben der Städte gewachsen sind und für welche wichtige Gebiete deshalb die Städte sich Grundbesitz sichern müssen.

Der Staat hat nicht allein, wie ich schon angeführt habe, den Städten große volkswirtschaftliche und andere Aufgaben „freundschaftlich“ überlassen, sondern er hat auch den Städten die undankbare Aufgabe gestellt, ihre Geldbedürfnisse aus solchen Steuern zu befriedigen, welche schwierig und unangenehm zu erheben sind. Die Folge hiervon ist, daß die Städte neben den Grund- und Gebäudesteuern, Umsatzsteuern usw. zahlreiche Gebühren und Beiträge erheben. Das genügt aber noch bei weitem nicht. Die Städte sind darauf angewiesen, die industriellen Werke zu kommunalisieren und aus diesem kommunalen Betriebe wichtige Einnahmen zu erzielen. Gas und Elektrizität in erster Linie sind kommunale Betriebe, welche große Ueberschüsse an die städtische Kasse abliefern. Selbst die Wassergewinnung wird in vielen Städten, obgleich das nicht sein sollte als werbende Anlage betrieben. Außer Gas und Elektrizität sind die städtischen Verkehrsmittel, elektrische Straßenbahnen, Vorortbahnen usw. Einnahmequellen für die Stadt und eine weitblickende Stadtverwaltung wird sich diese Einnahmen bei Zeiten sichern. Die industriellen Werke, und die städtischen Verkehrsmittel, welche ich oben angeführt habe, erfordern selbstverständlich einen großen städtischen Grundbesitz. Es kommen weiter in Betracht, daß Großstädte für Handel und Industrie städtisches Gelände bereitstellen müssen, so für Hafenanlagen, Industrievläche mit Gleisanchluss usw. Auch nach dieser Richtung hin kann ich erfreulicher Weise feststellen, daß die Stadt Wiesbaden voraussichtlich bald in der Lage sein wird für sogenannte unschädliche Industrie Siedlungsgelegenheit zu schaffen. Unter unschädlicher Industrie ist diejenige verstanden, welche Elektrizität als Betriebskraft verwendet und weder durch Geräusch, Rauch noch Ruß belästigt wird.

Die „Kurstadt“ Wiesbaden soll und darf selbstverständlich durch Industrie-Ansiedelung nicht nockleiden. Sie braucht es auch nicht, weil die Gemarkungsfläche groß genug ist um die Industrie weit ab vom Kurverkehr zu legen. Die eigentliche Aurlage muß noch mehr wie bisher vor Belästigungen

Waschkessel, transportabel und zum Einmauern, :: sowie deren Reparaturen. :: **- Wasserschiffe.**
Größtes Lager am Platze. **P. J. FLIEGEN.** = Verzinnerei. =
Kupferschmiederei. Telefon 52.

aller Art geschützt werden. Keine Großstadt kann auf Industrie verzichten, das erfordert der Steuerbedarf der Städte und die Erwerbsmöglichkeit die Arbeitsgelegenheit der Großstadtbewohner.

Großen Grundbesitz und zumeist in teurer Bodenlage erfordern die städtischen Schulen. Wie ist hier das Bedürfnis gegen früher gewachsen! Volks- und Mittelschulen allein genügen nicht mehr, eine moderne Stadt muß für höhere Bildungsanstalten jeder Art, für Fachschulen, Fortbildungsschulen in weitgehendstem Maße sorgen und Grundbesitz hierfür bereitstellen. Das hygienische Interesse erfordert Verminderung der Schülertopfzahl für die Klasse und erweitert dadurch gegen früher erheblich die Anzahl und Größe der Schulen und mithin den Bodenbedarf.

Ein weiteres wichtiges Gebiet für Städte sind die Errichtung städtischer Kranken- und Siechenhäuser, Kliniken, Sanatorien, Säuglingsheime, Mutterberatungsstellen, Krüppel- und Blindenheime, Isolierbaracken, Wald-erholungsstätten usw.

Die Zahl dieser der Gesundheitspflege dienenden Anstalten wächst ständig und wenn auch anzuerkennen ist, daß private Anstalten helfend eingreifen, muß doch festgestellt werden, daß auch auf diesem Gebiet den Städten die großen Aufgaben zufällt.

Ähnlich wie mit der Gesundheitspflege verhält es sich mit der Armenpflege. Armenarbeitshäuser, Wanderarbeitsstätten, Rettungshäuser usw. sind städtische Aufgaben und mithin städtischer Bodenbedarf geworden.

Der städtische Sicherheitsdienst, Feuerweh-, Sanitätsdienst - Unfallstellen erfordern Haus- und Grundbesitz.

Die Pflege der Sports- und der Jugendpflege ist Mitaufgabe der Städte geworden. Sportplätze, Spielplätze, Turnplätze müssen der Jugend bereitgestellt werden. Die Volksgesundheit erfordert dies. Selbst Rennplätze müssen die Städte für Pferderennen bereitstellen, oder deren Beschaffung den Vereinen erleichtern. Die glänzende Entwicklung der Luftfahrten bringen den Städten neue und kostspielige Aufgaben in Beschaffung sehr großer Flugplätze. Auch diese Fürsorge scheint das Reich den Städten zu überlassen.

Eine nicht unbedeutende Rolle in den Stats der deutschen Städte bilden diejenigen Anstalten und Einrichtungen, welche zur Unterhaltung, Belehrung und zum Vergnügen der Bewohner bereitgestellt werden müssen. Ich verweise hier nur auf die städtischen Theater, Stadthallen, Konzerthallen, Kurhäuser, Kurgärten usw. Welche Kosten für Haus- und Grundbesitz hierdurch den Städten erwachsen beweist der Millionenaufwand der Stadt Wiesbaden für das neue Kurhaus.

Große Grundflächen erfordert die Anlage moderner Friedhöfe. Die Stadt Wiesbaden hat für ihren neuesten Friedhof ca. 100 Morgen bereitstellen lassen.

In neuester Zeit verursacht auch die Müllablagung den Städten große Sorgen für den Erwerb großer Ländereien.

Zum Schluß möchte ich dann den großen Grundbesitzbedarf erwähnen, welchen die Städte im Interesse der Hygiene und der Volksgesundheit haben müssen. Freie Plätze und Parkanlagen im Innern der Stadt und insbesondere große Grünflächen, Wald- und Wiesenanlagen im Stadtbereich sind unabweisbares Bedürfnis für alle modernen Städte. In dieser Beziehung hat Wiesbaden Hervorragendes geleistet und viele Millionen aufgewendet, so ganz besonders für die Freihaltung der Täler als Luftkanäle zum Stadttinnern. Markthallen, Marktplätze, Schwimmanstalten, Volksbäder, Schlachthäuser, Kläranlagen usw. sind weitere sanitäre Einrichtungen, welche einen großen städtischen Grundbesitz nötig machen.

Sie ersehen aus der gemachten Zusammenstellung, der noch manches hinzuzufügen wäre, welch ungeheuren Bedarf an Grundbesitz die Städte für eigene Zwecke haben. Es

handelt sich nicht um Hunderte, sondern um Tausende von Morgen Bodenfläche, welche notwendig sind, die dringenden eigenen Bedürfnisse einer modernen Stadt zu befriedigen. Es ist selbstverständlich, daß diesen Grundbesitz für eigene Zwecke sich die Städte bei Zeiten sichern müssen. Durch Aufstellung eines Generalbebauungsplanes sind die Bedarfsstellen für städtischen Grundbesitz bei Zeiten festzulegen und der Ankauf ist möglichst frühzeitig zu bewirken ehe die Grundstücke Bauplatzqualität erhalten. Selbstverständlich kann nicht Jahrzehntelang vorher genau festgelegt werden wo der städtische Grundbesitz notwendig wird. Hier hilft das Umlegungsverfahren für Grundstücke ausgleichend und helfend mit. Durch das Umlegungsverfahren ist die Stadt in der Lage Grundstücke umzutauschen und so fertige Baustellen für städtische Anstalten zu schaffen. Es empfiehlt sich als durchaus praktisch nicht zu ängstlich in dem Erwerb von Grund und Boden zu sein. Die Städte sollen Grundbesitz eher etwas über den Bedarf hinaus bei Zeiten erwerben; das verhindert, daß später Zusatzflächen zu sehr teuren Preisen anzukaufen sind.

Es fragt sich nun, ob die Städte auch mit dem Grund und Boden Spekulationsgeschäfte machen sollen. Ich möchte dies unbedingt verneinen. Es ist sehr verführerisch für Städte sich durch Grundstückshandel neue Einnahmequellen zu beschaffen. Das damit verbundene Risiko sollte aber den Städten schon verbieten sich auf solche Geschäfte einzulassen. Eine städtische Verwaltung ist mit ihrem komplizierten Verwaltungsapparat nicht so leicht in der Lage Spekulationsgrundstücke wieder veräußern zu können wie die private Bodenpekulation. Welches Risiko mit dem Erwerb teurer Bauplatzgrundstücke durch eine Stadt verbunden ist, sehen wir mit dem durch die Stadt angekauften Gelände der alten Kasernen in Wiesbaden und ebenso sehen wir es mit dem äußerst wertvollen Bahnhofsgelände. Die Zinsverluste bei derartigen Grundwerten können so enorme werden, daß die Städte es sich selbst verbieten sollten, sich in solche Spekulationsgeschäfte einzulassen. Wie in Handel und Industrie ist es auch in der Grundstücksverwertung am besten, wenn der freie Wettbewerb, die private Geschäftstüchtigkeit sich hiermit befaßt.

Ich möchte noch auf eine andere Möglichkeit hinweisen in der es den Städten anzuraten ist Grundbesitz zu kaufen. In Zeiten lang andauernder schlechter wirtschaftlicher Konjunktur wie in den gegenwärtigen Zeiten kommt es vor, daß Grundstücke verschleudert, also unter dem Preise verkauft werden müssen. Bei solchen Gelegenheiten wird eine Stadt oft in die Lage kommen zu außerordentlich billigem Preise Grundstücke zu erwerben. Wenn es sich dann um Grundstücke handelt, welche keine Bauplatzqualität und Bauplätzepreise haben, dann kann den Städten empfohlen werden Grundbesitz zu erwerben. Durch solchen Ankauf wird einer allgemeinen Entwertung des Grundbesitzes erheblich durch die Stadt entgegengearbeitet.

(Fortsetzung auf der nächsten Seite.)

Dachpappedächer

werden gedeckt, aus-
gebessert und geteert.

Peter Debus, Blücherstr. 14^{II}.

Jul. Bernstein Nachfolger **Marktfstraße 12** Fernspr. 2256
a. Zimmermann
Spezial-Geschäft für Tapeten und Linoleum.

Ist es nach meinen Ausführungen unerlässlich, daß die Städte sich großen Grundbesitz sichern müssen, dann ist es durchaus empfehlenswert bei Zeiten einen städtischen Grundstücksfond anzufammeln und denselben zu kräftigen. Die Stadt ist dann jederzeit in der Lage, wenn sich günstige Ankaufsmöglichkeit bietet, zuzugreifen. Es empfiehlt sich ferner für die Städte über jedes einzelne Grundstück genau Buch zu führen, die Ersetzungskosten, den Zinsenaufwand, die Unterhaltung festzulegen und die Einnahmen gegenüber zu stellen. Ein nach kaufmännischen Grundsätzen geführtes städtisches Grundbuch muß jederzeit klar erkennen lassen, was die Stadt das Grundstück kostet. Dies erleichtert die Festsetzung des Preises bei Wiederverwertung und gibt gute Belehrung für weiter zu betätigenden Ankauf.

(Schluß des Vortrags folgt.)

*

Im Anschluß an den von der stark besuchten Versammlung mit großem Beifall aufgenommenen Vortrag entwickelte sich eine rege Diskussion. Ein Herr Niedel, der sich als Bodenreformer vorstellte, fand die Ausführungen des Herrn Kalkbrenner maßvoll. Auch die Bodenreformer wären keine Dogmatiker und beabsichtigten nicht die Verstaatlichung des Bodens, sonst würden sie nicht für Einfamilienhäuser eintreten. Dagegen müßten die Gemeinden das Recht haben, Grundstücke, die sie zu öffentlichen Zwecken benötigen, jederzeit zum gemeinen Wert zu erwerben. (Redaktion: Das ist unser Mann! Dagegen hätten die Haus- und Grundbesitzer nichts einzuwenden!) Bei der Wertzuwachssteuer könnte eine kräftige Besteuerung nichts schaden, da die Allgemeinheit an dem Wertzuwachs mitarbeite. Ein Herr Hildebrand, ebenfalls Bodenreformer, ist der Ansicht, daß die Hausbesitzer zu bedauern sind. Wegen gewisse Wohnungsmißstände helfe nur das Umlegungsverfahren, da in Wiesbaden wenig oder fast kein baureifes Gelände vorhanden wäre. Bei der Legung von Baufluchtlinien dürfe keine Rücksicht auf die Interessenten genommen werden. Oberlandmesser Schmidt bespricht die Erfahrungen der Städte, welche diese mit der Spekulation in Grundstücken gemacht haben und weist besonders auf die Mißerfolge in Frankfurt hin. Auch in Wiesbaden wären Fehler gemacht worden. Redner weist auf die beispiellose Entwicklung Wiesbadens hin, dessen Einwohnerzahl sich innerhalb 30 Jahren verdoppelt habe. Der Bevölkerungszuwachs habe zum Teil in den Hinterhäusern untergebracht werden müssen. Früher hätte man bezgl. der Hinterhäuser auf dem Standpunkte gestanden, daß dadurch eine erwünschte Mischung der Bevölkerungsklassen herbeigeführt würde. Heute sei man anderer Ansicht und betrachte die Hinterhäuser als ein Unglück. Zu bedauern sei,

daß in der offenen Bauweise zu wenig baureifes Gelände vorhanden wäre und billiges Baugelände für Zuziehende überhaupt nicht zur Verfügung stünde. Die Grundbesitzer müßten von ihren hohen Preisen heruntergehen. Durch die Förderung der offenen Bauweise würde eine Schädigung der Etagenwohnhausbesitzer nicht eintreten. Es wäre Tatsache, daß viele, welche sich in Wiesbaden niederlassen wollten, lediglich nur deshalb davon abhien, weil sie keine passende Wohngelegenheit fänden. Die Baulandumlegung verbillige das Gelände, besonders wenn sie auf Grund der Lex Adides erfolge. Durch letztere würde auch gleichzeitig der Straßenausbau gefördert und die Straßenbaukosten automatisch geregelt. Es müsse mehr Baugelände im öffentlichen Interesse aufgeschlossen werden. Stadtverordneter Hartmann: Die Bodenreformer hätten sich sehr gemäßig ausgesprochen und sich als Freunde der Hausbesitzer bezeichnet. Im Widerspruch damit ständen allerdings die Berichte von ihren Tagungen, auf welchen sehr kräftig auf die Hausbesitzer geschimpft würde. Redner kommt auf die Wertzuwachssteuer zu sprechen, bei der man kaum einen Unterschied zwischen verdient und unverdient machen könne. Die Wertzuwachssteuer wäre der größte Fehlschlag in unserer Gesetzgebung; in der Geschichte der Reichsgesetzgebung sei kein ähnliches Beispiel zu verzeichnen, wonach ein Gesetz nach dreijährigem Bestehen wieder aufgehoben worden ist. Die Reichszuwachssteuer hätte zweifellos den vollständigen Rückgang des Umfanges in Grundstücken verursacht. Die Hausbesitzer wären keine Gegner der Wohnungsreform, aber in Wiesbaden wäre nicht viel zu reformieren, denn wir hätten gegenüber anderen Städten mustergültige Verhältnisse. In den letzten 25 Jahren wären reichliche und gute Wohnungen erstellt worden. Allerdings müßten die erzielten Mieten im Verhältnis zu den Aufwendungen und Baukosten stehen. Stadtverordneter Hildner bespricht die bauseitliche Entwicklung Wiesbadens; man hätte hier keine Mietskasernen, sondern in erster Linie Etagenhäuser, das vielgebrauchte Schlagwort: „Jedem sein eigen Haus“ bleibe ein Ideal. Die Baukosten eines solchen Hauses beliefen sich auf 30—40 000 Mk., dazu käme noch der Grund und Boden. Wieviele unserer Beamten und Angestellten, so fragt der Redner, sind in der Lage, ein derartiges Eigentum erwerben und bewirtschaften zu können? Eine gute Verwaltung müßte allen Ansprüchen Rechnung tragen, das wäre seit Jahren in bezug auf billigere Wohngelegenheiten in Villen nicht genügendem Maße geschehen. Die Hinterhäuser, wie sie heute bestünden, bedeuteten keine Freude für ihre Besitzer, aber daran wäre nichts mehr zu ändern, man hätte die Baublöcke nicht so tief anlegen sollen. Stadtverordneter Hansohn: Beide Parteien, die Bodenreformer und die Haus- und Grundbesitzer hätten sich heute sehr ge-

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Lindner's garant. reines, ungefärbtes Panier-Mehl

prämiert auf der Internationale Kochkuns-Ausstellung, ist **einz'g seiner Art**. Erhältlich in $\frac{1}{4}$ -, $\frac{1}{2}$ - und $\frac{1}{1}$ -Pfd.-Packung, sowie lose, per Pfd. 32 Pfg. in allen einschlägigen Geschäften oder direkt von Alleinherstellung
Wiesbadener Brotfabrik C. Rückrich, Dotzheimer Strasse 126. — Telephon 2775.



August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmalkunst :: Viktoriastrasse 51

Lager: Haltestelle der elektr. Bahn Friedenstr. — Frankf. Str.

Grabmäler nach eigenen und gegebenen Entwürfen, sowie Werkstein-Arbeiten in jeder Steinart,

■ Ausführung von Fassaden in Steinputz nach eigenem
 :: Verfahren, unter Garantie für Haltbarkeit ::

la. Referenzen über ausgeführte Grabdenkmäler und Fassaden. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos.

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

32% Rabatt

1 großer Posten eiserner Oefen, amerik. und irisch. System, in schwarzer, vernickelter und emailierter Ausstattung mit 32% Rabatt auf Fabrikpreise zu verkaufen

Adam Schödel, Ofengroßhandlung

Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

Bezug: Die „Wiesbadener Bürgerzeitung“ erscheint wöchentlich Samstags und kostet durch die Post bezogen vierteljährlich 1 Mk.

Wiesbadener

Anzeigen kosten die vierteljährliche Pforten 15 Pfg., im Restamteile 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechenden Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

Bürger-Zeitung

Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 7.

Wiesbaden, den 16. Februar 1914.

10. Jahrgang.

Der Haus- und Grundbesitzer-Verein E. V., Wiesbaden

Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

dem der größte Teil der Hausbesitzer in Wiesbaden und Umgegend angehören, ist eine vorzügliche Einrichtung der Selbsthilfe. — Der Verein ist eine Vertrauensstelle der Haus- und Grundbesitzer.

Kein Hausbesitzer, der sich vor Schaden bewahren und seinen Besitz mit Erfolg schützen will, darf in der Mitgliedschaft des Vereins fehlen.

Sichern Sie sich im eigenen Interesse die von dem Haus- und Grundbesitzer-Verein gebotenen Vorteile!
Der jährliche Beitrag einschl. der Bürger-Zeitung beträgt 10 Mk. Das Eintrittsgeld beträgt 3 bzw. 5 Mk.

Inhalt: Amtliches. — Der preussische Wohnungsgesetzentwurf und die Hausbesitzer. — Steigerung der Mietpreise in Sachsen. — Gartenstädte? (Schluß) — Ist das Reichszwachssteuergesetz vom 14. Febr. 1911 (3. Juli 1913) rechtsgiltig? — Gemeindegroßsteuerordnungen. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen.

Beitritt.

Dem Zentralverband ist am 23. Januar als Mitglied beigetreten:

Der **Grund- und Hausbesitzer-Verein Fulda** mit 534 Mitgliedern. Vorsitzender ist Herr Architekt Fritz Adam, Fulda, Lindenstr. 20. Geschäftsstelle: Bahnhofstr. 12.

Spandau, den 31. Januar 1914.

Dr. Baumert, Justizrat.
Verbandsdirektor.

Der preussische Wohnungsgesetzentwurf und die Hausbesitzer.

Bei der Besprechung der ersten Beratung des preussischen Wohnungsgesetzentwurfes im Abgeordnetenhaus ist bereits auf die eigenartige Rede, die der Handelsminister Dr. Sydow zur Begründung des Gesetzes gehalten hatte, kurz hingewiesen worden. Es ist auch bereits erwähnt worden, daß sich der Minister in seiner Rede völlig auf die der Veröffentlichung des Entwurfes seinerzeit beigefügte gedruckte Begründung stützte. Was es mit dieser Begründung auf sich hat, ist ja seitens der Haus- und Grundbesitzerorganisationen hinlänglich klargelegt worden — erinnert sei nur an die ausführliche Kritik, die Präsident Dr. van der Borgh auf der Tagung des Preussischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine im März des vorigen Jahres an der Begründung geübt hat, sowie an einen Aufsatz in Nr. 10 der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung“ vom 6. 3. 1913. Es ist auch bezeichnend, daß bei der letzten Beratung des Wohnungsgesetzentwurfes im Abgeordnetenhaus der sozialdemokratische Redner meinte: „Die Begründung ist überhaupt das Beste an dem ganzen Entwurf.“ Es war übrigens amüsant, wie der sozialdemokratische Redner den Widerspruch zwischen den teilweise recht vernünftigen Vorschriften des Entwurfes selbst und den Uebertreibungen der Begründung er-

klärte. Er sagte: „Meine Herren, ich frage mich: woher kommt dieser Widerspruch? — und ich finde dafür nur die eine Erklärung: bei der Eile, mit der die Regierung nach der bekannten Erklärung des Staatssekretärs Delbrück ihren Entwurf veröffentlicht hat, hat sie wahrscheinlich zufällig die falsche Begründung, nämlich die Begründung des Entwurfes von 1904 ergriffen und die mit dem ganz anders gearteten Entwurf zusammen veröffentlicht.“ Allerdings taten derartige kleine Bosheiten die Liebe des sozialdemokratischen Abgeordneten für die Begründungsrede des Ministers keinen Abbruch; der Sozialdemokrat war eigentlich von der Rednern aller Parteien der einzige, von dem die Begründung des Ministers keinen wesentlichen Widerspruch erfuhr.

Die Statistik handhabte Herr Minister Dr. Sydow ebenfalls nach dem Muster der gedruckten Motive ganz in der Art des Propaganda-Ausschusses „Für Großberlin“. Es ist bereits von zahlreichen Statistikern nachgewiesen, daß die von dem Propaganda-ausschuß „Für Groß-Berlin“ übernommene Anwendung der Zahlen mit einer wissenschaftlichen Statistik überhaupt nichts mehr zu tun hat. Die Zahlenangaben, die Minister Dr. Sydow über die Bodenpreise in den einzelnen Großstädten der Welt machte, sind in dieser Allgemeinheit belanglos, solange man nicht weiß, in welchen Entfernungen, Lagen etc. sich die verglichenen Bodenflächen befinden. Man kann auch in Groß-Berlin noch innerhalb der engeren

Vorortzone in Hülle und Fülle Terrains zum Preise von 8 bis 10 Mark für den Quadratmeter — das sind die Vergleichszahlen, die der Minister für London anführte — haben. Aber der Minister hat die Hauptsache vergessen; daß nämlich trotz der von ihm gerühmten billigeren Bodenpreise in London die Wohnungspreise in dieser Stadt höher sind als in Berlin (vgl. namentlich Haberland: „Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins“, Berlin 1913, Carl Heymanns Verlag). Nach dieser Untersuchung betragen die Preise für Kleinwohnungen in London 4 M. pro Kubikmeter, in Paris 3.8 Fr., in Wien 5—6 Kronen — und in Berlin 2 M. pro Kubikmeter.

Sehr zuversichtlich für die Wirkung des Wohnungsgesetzentwurfes auf die Wohnungsverhältnisse klang es auch nicht, wenn der Minister einmal sagte: „die Frage des Realkredits ist für die Lösung des Wohnungsproblems grundlegend“ und wenn man bedenkt, daß diese Frage in dem Wohnungsgesetzentwurf überhaupt nicht behandelt wird. Nichtsjagend waren auch die Schlussworte, mit denen der Minister den Abgeordneten die Annahme der Regierungsvorlage ans Herz legte. Man hat das freilich in bodenreformerischen Volksversammlungen schon öfter gehört. Der Herr Minister hat nicht unrecht: „Ohne ein gesundes Familienleben würde eine der festesten Grundlagen unseres Staatswohles fehlen.“ Wo ein gesundes Familienleben herrscht, da verschwindet aber auch jenes graufige Wohnungselend, das der Minister an die Wand malt. Darum ist eben die Schaffung und Förderung dieses gesunden Familienlebens in der Tat eine der höchsten Kulturaufgaben und zugleich die Vorbedingung für die Gesundung der Wohnungsverhältnisse. Man sollte doch endlich aufhören, die Kulturprobleme, um die es sich bei der Wohnungsfrage handelt, auf den Kopf zu stellen.

Besonders interessant für die Hausbesitzer war die Stellungnahme des Ministers zu der Bedeutung des Hausbesitzes für die Wohnungsfrage. Man hat in der letzten Zeit öfter so etwas gehört, daß die Regierung einsähe, wie wichtig und unerseßlich der private Hausbesitz für die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse sei. Der Herr Minister erklärte in seiner Rede zum Wohnungsgesetzentwurf wörtlich, daß „die Hausbesitzer einer Erweiterung der Bau- und Wohnngelgenheit nicht immer in dem wünschenswerten Maße entgegengekommen sind. Es ist das menschlich nahelegend; ihre eigenen Interessen stehen im gewissen Widerspruch mit einer weitgehenden Vermehrung der Wohnungsgelegenheit.“ Wer erinnert sich bei diesen Worten nicht an jenen Ausspruch des Herrn Prof. Dr. Eberstadt: „Die Hausbesitzer suchen ihre Existenz im Gegensatz zu der Bevölkerung.“ Man hat es also jetzt aus berufenstem Munde gehört, daß der Artikel 1 des Entwurfes im wesentlichen gegen die Hausbesitzer gerichtet ist. Woran liegt es denn nun, daß die Hausbesitzer jenen „unheilvollen“ Einfluß geltend machen können? Den Schlüssel zur Lösung dieser Frage sieht auch der Minister „in dem starken Einfluß, den — seiner Ansicht nach aus guten Gründen — die städtischen Hausbesitzer in den kommunalen Vertretungen ausüben.“ Sehr schön und sehr vorsichtig, aber etwas dunkel. Den Kommentar dazu gab weniger schön und weniger vorsichtig aber viel klarer und konsequenter der sozialdemokratische Abgeordnete Hirsch. Er führte aus: „Zur Begründung dieser Aenderung führt die Regierung an, daß die Städte von sich aus bei Feststellung von Fluchtlinien nicht die erforderliche Rücksicht auf die Wohnungsbedürfnisse genommen haben, und sie gibt die Schuld daran den Hausbesitzern in den Gemeindevertretungen. Das ist echt preußisch, die Regierung kennt den Sitz der Krankheit, sie kennt auch das

Mittel, das allein Abhilfe schafft; aber statt wie ein tüchtiger Arzt das richtige Mittel anzuwenden, geht sie nach Art von Quacksalbern vor. Beileibe keine Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs! Ja, meine Herren, wenn ich zugebe, daß das Hausbesitzerprivileg schädliche Wirkungen auslöst, dann ist es doch eigentlich ganz selbstverständlich, daß ich für die Beseitigung eines solchen Vorrechts eintrete, und das hätte die Regierung um so eher tun können, als sie schon vor langem das Hausbesitzerprivileg als überlebt, veraltet und schädlich bezeichnet hat. Heute jagt der Herr Minister, es seien gute Gründe dafür vorhanden, daß das Hausbesitzerprivileg weiter bestehen müsse. Er hat die „guten Gründe“ nicht angeführt. Wir kennen sie. Es sind politische Gründe; man hofft, daß man auf diese Weise der Sozialdemokratie das Eindringen in die Gemeindevertretung erschweren kann. Andererseits gibt der Herr Minister aber zu, daß die eigenen Interessen der Hausbesitzer im Widerspruch zu den Bestrebungen auf Vermehrung der Wohnungen stehen. Also das nackte Eingeständnis, daß die Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen den Bestrebungen auf Vermehrung der Wohnungen Widerstand leisten. Und trotz alledem erklärt man: Wir haben gute Gründe, den Hausbesitzern auch weiter ihr Vorrecht zu lassen, selbst auf die Gefahr hin, daß auch fernerhin von ihrer Seite der Vermehrung der Wohnungen Widerstand geleistet wird.“

Da wäre man also glücklich wieder beim Hausbesitzerprivileg angelangt. Man kann tatsächlich den Sozialdemokraten die Berechtigung des Gedankens nicht absprechen, daß, wenn das Hausbesitzerprivileg für das Wohnungswesen so schädlich wäre, wie der Herr Minister meinte, daß man es dann einfach beseitigen sollte. Ist dies aber nicht der Fall, dann waren die Vorwürfe des Ministers gegen den Einfluß der Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen mindestens überflüssig. Vielleicht bezeichnet bei den weiteren Beratungen der Minister noch die „guten Gründe“, die nach seiner Ansicht für die Beibehaltung des Hausbesitzerprivilegs sprechen. Einen Grund, und einen nicht unwichtigen, hat der sozialdemokratische Redner bereits genannt: In der Tat hat sich das Hausbesitzerprivileg als ein gutes Bollwerk gegen die Ueberschwemmung der Gemeindevertretungen mit Sozialdemokraten bewährt. Freilich nicht in dem Sinne, wie es der sozialdemokratische Abgeordnete darzustellen versuchte. An dem Erfordernis, daß der zu wählende Gemeindeverordnete ein Anfänger im Sinne der Städte- und Landgemeindeordnung sein mußte, ist die Kandidatur eines Sozialdemokraten wohl kaum jemals gescheitert. Für die „kapitalistische“ Sozialdemokratie wird es in der Regel eine Kleinigkeit sein, ihrem Kandidaten die Hausbesitzerqualität zu verschaffen. Aber etwas anderes fürchtet die Sozialdemokratie mit Recht. Die wirtschaftliche Betätigung als Hausbesitzer bedeutet einen Verlust für die sozialdemokratische Agitation. Deshalb wollen die Sozialdemokraten überhaupt keine Hausbesitzer unter den Genossen. Aber selbstverständlich ist dieses antisozialdemokratische Moment nicht der einzige gute Grund für die Beibehaltung des Hausbesitzerprivilegs. Die Gründe sind in letzter Zeit mehrfach ausführlich auseinandergesetzt worden. Hingewiesen sei namentlich auf die Ausführungen von Justizrat Dr. Baumert-Spandau auf der Tagung des Preussischen Centralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Bereine im Februar 1912 in Berlin. Es wäre aber auch erfreulich, wenn Minister Dr. Endow nach diesen ganz unnötigen Vorwürfen gegen die Hausbesitzer doch einmal seine anderen „guten Gründe“ nennen würde. Dann würden am besten jene sozialdemokratischen Anzäpfungen widerlegt werden, aus denen die

Öffentlichkeit den Eindruck gewinnen könnte, als ob die Regierung hinsichtlich der Bedeutung des Hausbesitzes für die Wohnungspolitik mit den Ansichten der Sozialdemokratie übereinstimme.

Die Ausführungen der Vertreter der bürgerlichen Parteien sind bereits bei der früheren Besprechung gewürdigt worden. Erwähnt seien noch die Worte des Abgeordneten v. Hassell über den nicht unbedenklichen Eingriff, den die Vorschriften des Entwurfs über die Wohnungsaufsicht in die Lebensverhältnisse eines großen Teiles der Bevölkerung bedeuten. Es gibt ja nun Leute, denen sogar diese Vorschriften des Entwurfs noch nicht weit genug gehen. Diese Leute, die der Abgeordnete v. Hassell zutreffend als „Nichts-als-Wohnungspolitiker“ bezeichnete, machte der Redner darauf aufmerksam, was wohl die Folge ist, wenn nach Erlaß einer Wohnungsordnung nach den Vorschriften derselben mit einem Schlage auch nur 50 Wohnungen geschlossen werden. Es wird in die Verhältnisse der Mieter eingegriffen. Wie bringt die Stadt diese Mieter unter? Sie hat keinen Raum dafür. Die Armenverwaltung muß eintreten; dadurch entstehen erhebliche Kosten, die letzten Endes der Steuerzahler zu tragen hat. Der Eingriff in die Rechtsphäre des Eigentümers ist ein erheblicher, und erheblich ist auch der Eingriff in die Rechtsphäre des Hypothekengläubigers. Es sei sicher, daß, wenn scharfe Organe der Wohnungsaufsicht eingreifen, wenn diese die Schließung einer Reihe von Wohnungen anordnen, nicht nur in diesen 50, sondern in 5000 und noch sehr viel mehr Fällen die Hypothekengläubiger ihre 2. Hypothek zurückziehen werden? — Man denke an die Bäckereiverordnung —; und was dann? „Es ist klar, daß, wenn die Bestimmungen des Gesetzes nicht in einer Weise gehandhabt werden, die genau erfaßt und sich darüber klar ist, welch ungeheuren Eingriff ein zu scharfes Vorgehen bedeutet, der Mittelstand, der städtische Grundbesitzer auf das erheblichste geschädigt wird. Ist dann aber der Grund- und Hausbesitzer schuld daran, daß so viele von unseren Arbeitern — leider Gottes — in so schlechten Wohnungen leben müssen? Die Entwicklung der großen Städte und der Industrie ist mit einer solchen Macht, mit einer solchen Geschwindigkeit hereingebrochen, daß es eben gar nicht anders möglich war, als die zusammenströmenden Menschen in Wohnungen, in sogenannten Mietskasernen, unterzubringen, die leider den Anforderungen nicht entsprechen, die wir eigentlich an sie stellen müssen.“

Besonders erfreulich ist es, daß die seit Jahren von den Haus- und Grundbesitzern vertretenen Anschauungen offenbar auch in den Parlamenten immer mehr Widerhall finden. Es ist ein Zeichen für die zugleich nachdrückliche und maßvolle Tätigkeit der Organisationen des Haus- und Grundbesitzes, daß die Stimmen der Haus- und Grundbesitzer jetzt auch in den gesetzgebenden Körperschaften gehört und gewürdigt werden; denn die Erreichung dieses Zieles war eine so außerordentlich schwierige Aufgabe wegen der rücksichtslosen Agitation der Bodenreformer, die so gleich jeden, der nicht das bodenreformerische Programm vertrat, für einen Interessenten oder einen Sklaven von Interessentengruppen zu verschreien verstanden. Andererseits ergab es sich von selbst, daß wenn einmal diese Kampfesweise der Bodenreformer bloß gestellt war, daß man dann auch an den berufenen Stellen sich nicht den sachlichen und einsichtigen Gründen der Leute verschließen konnte, die doch in letzter Linie die besten Kenner der tatsächlichen Verhältnisse im Wohnungswesen sind und bleiben werden. So hat u. a. der Abgeordnete Künzler bei der Besprechung des sogenannten Bauberohres ausdrücklich darauf hingewiesen, daß nach seiner Ansicht zur Lösung der Frage

ein gangbarer Weg enthalten ist, „in einem Vorschlage, den der preussische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine kürzlich in seinen Zeitsägen publiziert hat.“

Mar Dieffe.

Steigerung der Mietpreise in Sachsen.

Sachsen hat im letzten Dezennium der Wohnungsfrage insofern ganz besondere Behandlung zu Teil werden lassen, als es neben der Forderung der Wohnungsherstellung auch die Wohnungsstatistik pflegte, um auf Grund des so gewonnenen Tatsachenmaterials ein besseres Urteil über die Weiterentwicklung und den Einfluß getroffener Maßnahmen zu gewinnen. Auch die jüngste, mit der letzten Volkszählung verknüpfte Erhebung bildet einen erfreulichen Fortschritt auf diesem Wege. Es ist daher von allgemeinem Interesse einer der wichtigsten Feststellungen dieser Wohnungszählung näher zu treten, zumal es sich hier ja um den Kern der Wohnungsfrage überhaupt, um den **Mietpreis**, handelt.

Nach den jüngsten Ermittlungen über die Wohnungsverhältnisse in Sachsen kann nämlich konstatiert werden, daß seit der vorangegangenen Wohnungszählung 1905 nicht nur der Wohnungsvorrat relativ mehr zugenommen hat als die unterzubringende Bevölkerung, sondern auch die Wohndichtigkeit geringer geworden und der Anteil der Zwerghwohnungen ausnahmslos geringer und selbst die Untervermietung im Durchschnitt etwas abgenommen hat. Diesen Ansätzen zu einer Besserung der Wohnungsverhältnisse steht indes eine **Steigerung der Mietpreise** gegenüber, die um so bemerkenswerter ist, als sie weder allgemein noch überall in gleicher Stärke aufgetreten ist. In Leipzig ist diese Erscheinung weniger bei dem privaten Wohnungsvermietungsgewerbe als namentlich bei den genossenschaftlichen Wohnungen zu Tage getreten, und es hat an mancher Stelle unangenehm überrascht, daß beispielsweise die Baugenossenschaft Festbesoldeter im Vorjahre zu einer Mietsteigerung um etwa 13 Prozent geschritten ist. In den von der amtlichen Erhebung umfaßten 17 Städten sind die Mieten im Durchschnitt für alle Wohnungen von 1905 auf 1910 um 14 Prozent gestiegen, in manchen Städten war die Steigerung noch höher, wobei jedoch in Betracht kommt, daß die Erhöhung der Mietpreise auch bei den einzelnen Wohnungsgrößen verschieden ist und bei der typischen Arbeiterwohnung von Stube, Kammer und Küche mit einer Ausnahme wesentlich geringer war als bei der Gesamtheit der Wohnungen. • Im einzelnen erkennt man die

**Die neuen
Just-Wolfram-
Lampen**

mit unzerbrechlichem Leuchtdraht.
Taghell brennend + Stromsparend.

Wolfram-Lampen
A. G. 1125 1100

prozentuale Steigerung der Mietpreise aus folgender Uebersicht, in der auch die Zunahme der Bevölkerung beigefügt ist.

	Von 1905 bis 1910 stieg die		
	Wohn- Bevölkerung	Miete aller Wohnungen	Miete einer räumig. Kleinwohn.
Falkenstein . . .	23,7	18,8	2,6
Limbach . . .	21,2	24,3	25,4
Plauen . . .	15,1	4,0	4,4
Lue . . .	14,6	16,9	9,7
Eibenstock . . .	9,8	20,6	6,6
Burzen . . .	8,9	13,3	11,5
Riesa . . .	8,5	11,5	10,8
Zittau . . .	6,2	11,3	6,9
Meerane . . .	1,9	13,3	6,1
Meißen . . .	1,9	10,1	8,8
Reichenbach . . .	1,8	13,2	6,5
Frankenberg . . .	1,7	21,8	4,3
Freiberg . . .	1,2	13,0	7,2
Birna . . .	0,8	7,0	5,5
Annaberg . . .	0,6	8,6	3,3
Großenhain . . .	0,2	14,7	6,5
Oschatz . . .	1,5	14,7	8,8

Da die Steigerung der Mietpreise sich für breite Schichten der Bevölkerung um so mehr geltend macht als die Mietwohnung immer mehr zum herrschenden Typ wird, dürfte es angebracht sein zu untersuchen, wie weit Mietsteigerungen durch äußere Gründe bedingt oder willkürlich sind.

Eine willkürliche Mieterhöhung wird im allgemeinen nur durchführbar sein, wenn die Nachfrage nach Wohnungen sehr groß, der sogenannte Wohnungsvorrat aber so gering ist, daß die Nachfrage das Angebot weit übersteigt. In solchem Falle könnten die Vermieter mit Aussicht auf Erfolg den Wohnungspreis erhöhen lediglich auf Grund der günstigen Lage auf dem Wohnungsmarkte. Eine derartige Steigerung des Wohnungsbedarfes kann entstehen durch Zunahme der Wohnbevölkerung infolge Zuzugs oder natürlichen Zuwachses der seitherigen Ortsbevölkerung. Daß eine solche Mietsteigerung in den angeführten sächsischen Städten nicht vorhanden ist, ergibt sich aus obiger Tabelle sowohl bei Betrachtung der Mietsteigerung aller Wohnungen als auch der Mieterhöhung für die typische Arbeiterwohnung (Stube, Kammer und Küche). Während beispielsweise in Plauen die Wohnbevölkerung um 15 Prozent gestiegen war, ist bei den gesamten Mietwohnungen nur eine Preissteigerung von 4 Prozent zu konstatieren. Andererseits ist in Großenhain und Oschatz trotz des Rückganges der Wohnbevölkerung eine erhebliche Mieterhöhung eingetreten. Sowohl diese Gegenüberstellung als auch die Ziffern der anderen Städte zeigen aber deutlich, daß neben der Bevölkerungsbewegung noch andere Faktoren mitwirken müssen, deren Einfluß in einer Mietpreisänderung zum Ausdruck kommt.

Bereits im Vorjahre war an dieser Stelle darauf hingewiesen worden, daß als solche äußere Gründe einer Mietsteigerung in erster Linie erhöhte Herstellungskosten und gestiegene dauernde Lasten der Wohnungsunternehmung in Betracht kommen, die ihrerseits wiederum in der Verbesserung der Wohnungen und der reicheren äußeren und inneren Ausstattung, teils in der Steigerung der Arbeitslöhne wurzeln.

Wie aber eine allgemeine Lohnerhöhung immer als ein Aufstieg in der Kultur gilt, so muß auch eine Mietsteigerung als eine Folge des Fortschritts gelten, der sich im dem Aufwand für die Wohnung zu erkennen gibt.

Dr. S-n.

Gartenstädte?

(Schluß)

Nun zum Gartenstadtprojekt Braunschweig-Niddagshausen zurück!

Eine gründliche Erörterung desselben erfolgte in den Kreisen des Haus- und Grundbesitzes der Stadt zuerst am 29. November 1913 im Verein Braunschweig-West. Man kam zu dem Ergebnis, daß es sich bei den Gartenstadtgründungen gewissermaßen um eine Modesache handle, bei der in hochtönenden Worten von allerlei hohen Zielen die Rede sei, die aber einer nüchternen Betrachtung nicht Stand halten könnten.

Folgende Resolution wurde einstimmig angenommen:

„Angeichts der weitläufigen, von zahlreichen Gärten durchsetzten Bebauungsart der Stadt Braunschweig hält die Versammlung die Begründung einer sogenannten Gartenstadt vor unseren Toren für überflüssig. Auf jeden Fall aber spricht sie sich aufs schärfste gegen eine Unterstützung derselben aus staatlichen oder städtischen Mitteln aus, schon im Hinblick darauf, daß solche Siedelungen ebensowenig wie die Baugenossenschaften für das Wohnungsbedürfnis unbemittelter oder kinderreicher Familien sorgen, die erfahrungsgemäß immer mit Schwierigkeiten bei der Wohnungsbeschaffung zu kämpfen haben.“

Einen beachtenswerten Gesichtspunkt brachte ein „ländlicher Grundbesitzer“ in die öffentliche Diskussion; er berührte die Landflucht und stellte sich im übrigen auf die Seite der Hausbesitzer.

Am 6. Dezember folgte die Stellungnahme von Braunschweig-Ost zu der Angelegenheit. Sie fiel, wie schon durch die Tagespresse bekannt gegeben wurde, ebenfalls entschieden ablehnend aus.

Merkwürdigerweise blieben die Gegner still — sicher nur nach außen; denn wir glauben, daß im Stillen mit Hochdruck gearbeitet wird. Es fand eine Beratung der Vertreter des erwerbstätigen Mittelstandes statt, in welcher nach dem Referat des Herrn Frede in der Besprechung volle Einmütigkeit sich ergab in der Beurteilung des Projektes. Es wurde die Abfassung einer Denkschrift und die Absendung derselben beschlossen an das Ministerium, die Kreisdirektion, den Landtag, die Landtagsabgeordneten, den Stadtmagistrat und die Stadtverordneten.

Sie hat folgenden Wortlaut:

Dem Vernehmen nach wird die Gründung einer Gartenstadt bei Niddagshausen beabsichtigt. Von ihren Befürwortern wird zur Begründung angeführt, daß eine solche Siedelung die Arbeiter, für die sie in erster Linie bestimmt sei, bodenständig mache, in ihnen Vaterlandsliebe erwecke und sie so der Sozialdemokratie entfremde.

Dem widerspricht jedoch allein schon der Umstand, daß die sozialdemokratischen Führer und Blätter sich überall für solche Gründungen aufs eifrigste ins Zeug legen. Ihnen ist es tatsächlich darum zu tun, die Arbeiter in die Städte zu ziehen. Warum, liegt auf der Hand. Die Erfahrung lehrt übrigens auch zur Genüge, daß die Arbeiter durch soziale Wohltaten und Annehmlichkeiten sich keineswegs bewegen lassen, der sozialdemokratischen Partei den Rücken zu kehren. Im Gegenteil, die sozialdemokratischen Stimmen sind in dem Maße gewachsen, wie die soziale Fürsorge fortgeschritten ist.

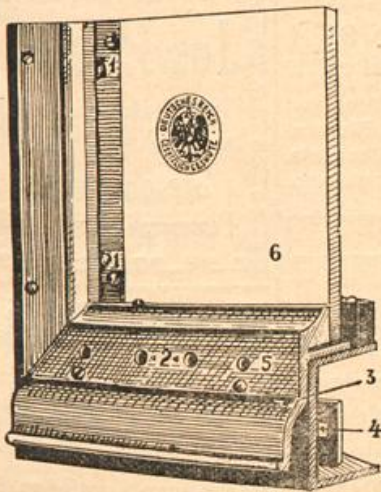
Die Behauptung, daß Vaterlandsliebe bei den Bewohnern eines Mehrfamilienhauses (von den Gartenstadtschwärmern schlechthin „Mietkaserne“ genannt) nicht aufkommen könne und abhängig sei von dem Besitz eines

Inseraten-Beilage

ZUR

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Schaufensterrahmen-Neuheit



1. Spiralfedern
2. Luftzuführung
3. Wassernase

4. Schieber zum Abschließen
5. Abwasser
6. Spiegelscheibe

D. R. G. M. Nr. 546 295 und Nr. 549 475 **Fort mit dem Kitt!** D. R. G. M. Nr. 546 295 und Nr. 549 475

Frei stehen die Schaufensterscheiben in den Rahmen, kein Zerspringen mehr, weil federnde Festhaltung geboten ist.

Von den Glasversicherungen wärmstens empfohlen.

Kein Anlaufen bei der Kälte mehr, da die Ventilation die denkbar beste ist und das Glas in kittlosen Rahmen sitzt. Das Regen- und Putzwasser läuft sofort ab.

Das Einsetzen, sowie Herausnehmen der Scheiben aus dem Rahmen ist denkbar einfach.

Staubfreie Abdichtung wird gut und sicher bewirkt.

Diese neue Vorrichtung bietet somit den Hausbesitzern, sowie Ladeninhabern ganz hervorragende Vorteile gegenüber den alten Konstruktionen, wo immer ein Zerspringen teurer Spiegelscheiben, sowie Geschäftsstörung eintritt.

Ausführung in Delta-Metall, Eisen und Holz. — Prospekte und Kostenvoranschläge gerne zu Diensten.

Hochachtungsvoll

Jacob Cramer, Eisenkonstruktion und Schlosserei

Stiftstraße 24 — Telefon 3443

Wiesbaden

J. & G. ADRIAN

Internationale Spedition
Möbeltransporte o. Stadtmzüge

Spezialität:

Obersee-Umzüge ohne Umladung
Moderne Möbel-Lagerhäuser



Bade-Einrichtungen

F. Dofflein

Friedrichstraße 43

Kohlen aller Sorten

für Hausbrand und Industrie

==== **Ruhrbrech-Koks** ====

bestes Heizmaterial für Zentralheizung

==== **Anthrazit-Kohlen** ====

hervorragendste Marken deutscher, belgischer u. engl. Herkunft

Steinkohlen-Eisform- und Braun-
kohlen-Briketts, Anzündekohlen

taffellose Aufbereitung u. Abfebung durch
zuverlässig arbeitende Maschin. Siebwerke

Kohlenverkauf-Gesellschaft

mit beschränkter Haftung

Hauptkontor Bahnhofstraße 2
Fernsprecher Nr. 545 und 775

Geschäftsfirmen, Lieferanten und Handwerker

Baugeschäft

Aug. Meister

Inh. Ludw. Kraft

Baugeschäft

Röderstraße 42

Fernsprecher 6483

Bücherrevisor

W. Sauerborn

Bücherrevisor

Wörthstr. 8 Telefon 1752
übernimmt die sachgem.,
dengesetzl. Bestimmungen
entspr. Ausarbeitung von
Steuererklärungen (Wehr-
beitrag, Einkommensteuer
usw.) u. strengst. Diskretion

Dachdecker

Moritz Beltz

Dachdeckermeister

Telefon 1573
Kellerstr. 10

empfeht sich in allen
vorkommenden
Dacharbeiten

Heinrich Hener

Tel. 3412

Dachdecker- und
Asphalt-Geschäft

28 frankenstraße 28

Neuerstellung und Repa-
raturen sämtlicher Dach-
decker- u. Asphaltarbeiten

Spezialität:
Holzzementbedachungen

Sachgemäße Ausführung
Mäßige Preise

Gebrüder

LOTZ

Dachdeckermeister
Albrechtstraße 3
und
Webergasse 41
Telefon 4384.

Franz Schäfer

Westendstraße 38

Dachdecker

Reparaturen gut und billig
Selbstaussführung

J. P. Schwarz

Dachdecker-
meister

Bleichstr. 15 pt.
Fernsprecher 2038

Druckereien

D Vereinigte Druckereien

Hammelmann & Sprunkel

Lithographische Kunstanstalt
Buch- und Stein-Druckerei

Moritzstr. 27. Teleph. 422
Anfertigung sämtl. Drucksachen in
best. Ausführ. bei maß. Berechnung.

Elektrotechnik



Das ist die halt-
barste

Drabt-Lampe

Ersparnis ca. 75%.
Preis 10—50kerz.
1 Mk. exkl. Steuer.

Bei Abgabe dieser Anzeige
5% Extra-Rabatt.

Max Commichau,
Elektr. Installations-Geschäft,
Riehlstrasse 22. Telefon 1989.

August Jeckel

Ziethenring 1

Installation elektrischer
Licht- und Kraftanlagen
Lager in Maschinen
Beleuchtungskörper
Heiz- und Kochapparate
Installationsmaterial
Ladestelle für Akkumulatoren.

Gärtnereien

Gg. Weygandt

Handelsgärtner

Dotzheimerstr. 91

Telefon 2119 Telefon 2119

Anlegung und Unterhaltung von
Gärten. Herstellung all. Blumen-
bindereien, Kränze u. Bouquets.
Zimmerpflanzen. Balkonkästen.

Glaser

Wilhelm

Hankammer

Früher Fr. Saueressig

Glasermeister

Rheinstr. 28 - Telefon 4419

Spezialität: Patent-Dreh-
und Schiebefenster
absolut staub- und luftdicht.

HEINRICH MORR

Inhaber: Joh. Klein

Karlstraße 16 :: Telefon 4931

GLASER

Anfertigung von Fenster-
rahmen und Verglasungen

Gummiwaren

Gummi Schuhe Gummi
Mäntel
Garten-
schläuche etc.
empfehlen billigst

Baeumcher & Co.,

Ecke der Langgasse und
Schützenhofstrasse.

Heizkörper-
Verkleidungen

Karl Waldschmidt

Schwalbacherstr. 7
Fernsprecher 2975

Heizkörper-Verkleidungen

Kamine in Metall,
Stein und Marmor
Kunstgewerbliche Werkstätte

Lackierer,
Maler, Tüncher

Jos. Haenchen

Tünchermeister

Seerobenstrasse 5

Fernsprech-Anschluss 3573

Herm. Kempfes

Maler- und
Tünchergeschäft

Bleichstr. 20 II L. Dreiwendenstr. 5

Übernahme sämtlicher Maler-
u. Tüncherarbeiten in einfacher,
sowie hochfeiner Ausführung.
Fasadenanstriche :: Schildermalerei

Jakob Ludwig jun.

Tüncher-, Maler-
und

Lackierergeschäft

Schillerplatz 4.

Telefon 4115.

Karl Schmidt

Maler- u. Baudekorationsgeschäft
Johannisbergerstr. 6. Tel. 1372.

Ausführung von Verputz-,
Stukkatur-, Maler- und
Anstreicher-Arbeiten.

Reparaturen prompt und billig.

Geschäftsfirmen, Lieferanten und Handwerker

Ludwig Schmidt

Zietenring 2
Telephon 3536
empfiehlt sich
in sämtlichen

Maler-, Tüncher- u.

Lakierarbeiten

= Billige Preise =
Prompte Bedienung.

**Heinrich
Schneider**

Maler- und
Tünchergeschäft
Kiedricherstrasse 2
Fernsprecher 4125

Lack und Farben

A. Rörig & Cie.

Farben-, Lack-
und Kittfabrik
Marktstr. 6 Fernspr. 2500
Billigste Bezugsquelle
sämtlicher Farbwaren
Spezial.: Fußbodenlacke

Maurermeister

W. Dembach

Maurermeister

Weissenburgstr. 3

Öfen, Herde,
Wandplatten

K. Ehnes

Bismarckring 9 : Tel. 6534

Öfen, Herde
Wandplatten

General-Vertreter der
Homannwerke

Photo-Artikel

Medicinal-Drogerie

Hygiea

Photo- und
Sanitäts-Haus

Moritzstraße 24
gegenüber der Gerichtsstr.
Fernruf 2121

Reinigungsinstitute

Grösstes Wiesbadener Glas-
und Häuser-Reinigungs-Institut

Th. Hornstadt

Schwalbacherstr. 79 Telefon 1815
empfiehlt den wert. Hausbesitzern
und Spenglermeistern seine drei
fahrbaren mech. Schiebeleitern
von 12 bis 24 m hoch für Repara-
turen an Kandel und sonstiges an
Häusern zu sehr billig. Preisen.

Ratten und Mäuse

u. sonstiges Ungeziefer
vertilgt unter Garantie

B. Beier

Lehrstrasse 1. Telefon 4055.
Desinfektions-Anstalt.

Sarglager

**Sarglager
Friedr. Birnbaum**

Schreinermeister
Oranienstr. 54 Tel. 3041

Erd- u. Feuerbestattung

Lieferant des Vereins für
Feuerbestattung.

Schreibmaschinen-
Reparaturwerkstatt

Reparaturwerkstätte für
Schreibmaschinen aller
Systeme

Anton Metz
WIESBADEN

Dotzheimerstr. 63 Telefon 1288

Schreibmaschinen-
Reinigungs-Institut

Schlosser

Schlosserei

Kroetsch

Göbenstrasse 8
: Telefon 2131 :

empfiehlt sich in allen
einschlägigen Arbeiten.

Rud. Mayer

Bau- und Kunstschlosserei

Reparaturen ^{prompt}
u. ^{billig}

Nerostraße 29

fernsprecher 2393

Schreiner

Karl Georg

Bau- und
Möbelschreinerei

Riehlstr. 15 Telefon 3994

**Schreiner-
Arbeiten**

Sämtliche Reparaturen an Roll-
läden usw., Reinigen v. Parkett-
böden, Aufpolieren von Möbeln
beforgt schnell und billig

hermann hübner

Schreinermeister Luisenstr. 18

Spengler
und Installateure

Jakob Anthes

Installation und Spenglerei
Guß- Badewannen
email. von 50 Mark an.

Badeöfen

von 80 Mark an.
Rheingauerstraße Nr. 4
Telefon 2210

Jul. Löffler

Spenglerei
Installation

Goebenstraße 11
Fernsprecher 3136

Nerostrasse 29

Installation
für Gas und Wasser
Beleuchtungskörper

R. Mayer,

Telefon 2393.

Tapezierer,
Dekorateure

Tapezierer- und
Dekorationsgeschäft

**Georg
Lieglein**

Zimmermannstraße 5
Telefon 3600

Wandbekleidungen etc.

Carl Reichwein
WIESBADEN

Hellmund-, Ecke Dotzheimerstr.
Telephon 357.

Spezialgeschäft für Aus-
führung von **Wandbeklei-
dungen, Bodenbelägen,
Bädern, etc.**

Geschäftsfirmen, Lieferanten und Handwerker

Germania

Brauerei-Gesellschaft

Tel. 142 **Wiesbaden** Tel. 142



Die Einrichtung unserer neu angelegten

Flaschenbier-Abteilung

erregt die Bewunderung aller Fachleute und sonstig. Interessenten in höchstem Maße.

Durch die Aufstellung der bewährtesten Reinigungs-Maschinen und Füll-Apparate wird den verehrlichen Konsumenten volle Gewähr für

hygienisch erstklassige Brauerei-Füllung

geboten.

Man achte auf das neben abgebildete **Verschluss-Anhänge-Etikett** welches ein Öffnen der Flasche nur durch Zerreißen des Bindfadens ermöglicht.

Unsere Biere haben sich seit der Gründung unserer Brauerei bis zum heutigen Tage des allerbesten Rufes erfreut.

Dieser Erfolg beruht auf der stets gleichbleibenden vorzüglichen Qualität des Produkts, das hinsichtlich seines Geschmacks und seiner anerkannten Bekömmlichkeit den höchsten Anforderungen entspricht.

Rheinische Elektrizitäts-Gesellschaft WIESBADEN

LUISENSTR. 8 TELEFON 441
Telegramm-Adresse: „ENERGIE“

Elektrische Licht- und Kraftanlagen

jeder Art

Beleuchtungskörper in allen Stilarten

Metallfadenlampen
Staubsauganlagen
stationär und transportabel

Elektrische Koch- und Heizapparate

Haartrockenapparate

Elektrische Kinderkochherde für Puppenküchen
reizendes Weihnachtsgeschenk,
schließt jede Gefahr für das spielende Kind aus.

==== Beratung und Kostenberechnung frei. ====

Wir bitten um Besichtigung u. serer Ausstellung Luisenstr. 8, 1. Et.

Gebrüder Toffolo, Wiesbaden

Bureau and Lager Dohheimerstraße 142 :: Telefon Nr. 556

Unternehmung von Beton u. Eisenbeton
Bauten im Hoch- u. Tiefbau, Ausführung
von wasserdichten Kellerböden-Konstruk-
tionen, Mosaik, Terrazzo, Kork, Stein-
holz, Gipsfestrich und Asphalt-Böden

Weinstube

L. Göbel

Ecke Karlstraße
Adelheidstr. 65

Gutgepflegte Glas-
und Flaschenweine.

Elektrische Personen-,
Waren- und Speisen-

Aufzüge

Ueberwachung von Aufzügen im Jahres-
abonnement. Reparaturen und Umbauten.

Heinr. Horn Söhne

Spezialfabrik für Aufzüge

Wiesbaden

Dohheimerstraße 105.

Telef. 3094. Begründet 1871.

J. & W. Rossel

Zimmermeister

Säge- und Hobelwerk

Telephon-Anschluß 3494

Wohnung: Eckernförderstrasse 5

Treppenaufbau

Gartenhäuschen

Turnergeräte

Brennholz



Gartenhäuser,
Spalier,
Wintergärten,
Schutz- u. Zier-
geländer,
Wasch-, Baum-
u. Rosenpfähle
liefert

A. Debus

Blücherstr. 35^a.

J. Frädert : Wiesbaden

Spezial-Geschäft für

Herde und Oefen jeder Art

Bade-Einrichtungen, Installation, Eisschränke, Fliegenschränke,
Kassetten, Geldschränke und Gartenschläuche — Reparaturen und
Ersatzteile für vorstehende Apparate billigt

Ausstellungsräume:

Friedrichstraße 12 : Fernsprecher 492

Parkett

Spezial-

Heinrich Schuhmacher

Göbenstraße 9

Umlegen, Abhobeln, Reinigen
und Wachsen von Parkettböden
aller Art und Treppenstufen
sowie Besorgung sämtlicher
Schreinerarbeiten.

„Eigenhauses“, kennzeichnet sich wohl ohne weiteres als maßlose Uebertreibung.

Ferner sollen gute Sitten und Sicherheit des Wohnens durch jerie Siedelungen gewährleistet werden. Wir sind der Meinung, daß die gute Sitte durch die Persönlichkeit selbst gewährleistet wird. Wer zu Ausschreitungen in dieser Beziehung neigt, ist im Einfamilienhaus ungestörter als im Mehrfamilienhaus, das auch ohne Frage mehr Sicherheit gegen Diebstahl, Einbruch usw. bietet als jenes.

Endlich wird das gesundheitliche Moment angeführt. Wir lassen das für den Sommer gelten. Im Winter dagegen geben die ungeschützten, im Vergleich zu unseren Mehrfamilienhäusern leichter gebauten Gartenstadthäuser, ferner die weiten Wege zu den Arbeits-, Unterrichts-, Einkaufs- und Unterhaltungsstätten in der Stadt in jener Beziehung zu erheblichen Bedenken Anlaß, zumal bei schlechtem Wetter. Der Hinweis auf England erscheint verfehlt, denn einmal ist dort ein anderes Klima, ferner aber sind die schlechtesten Berliner Wohnverhältnisse immer noch besser als die Londoner Arbeiterwohnungen, wie sie dort gang und gäbe sind. Braunschweig mit seiner weiträumigen, von Gärten durchsetzten Bebauung kann einen Vergleich überhaupt ablehnen.

Ist das Reichszuwachssteuergesetz vom 14. Febr. 1911 (3. Juli 1913) rechtsgiltig?

In einem Aufsatz von Stadtrat Klausch über diese Frage in der „Deutschen Juristen-Zeitung“, der auch an dieser Stelle besprochen worden ist, wurde ausgeführt, daß das Zuwachssteuergesetz in seiner jetzigen Gestalt gegen Art. 4 Ziff. 2 der Reichsverfassung verstoße. Nach dieser Bestimmung sei die Gesetzgebung des Reichs nur für Steuern zuständig, die für die Zwecke des Reichs zu verwenden seien; seit 1. Juli 1913 könne aber bei der Wertzuwachssteuer überhaupt nicht mehr von einer Reichsabgabe die Rede sein. Die Bundesstaaten müßten daher neue Gesetze erlassen. Zu der Frage nimmt jetzt Finanzamtmannt Dr. Hertel - Karlsruhe ebenfalls in der „Deutschen Juristen-Zeitung“ (Nr. 3, S. 222) Stellung. Obgleich seine Ausführungen sehr anfechtbar sind, sollen sie doch im Interesse einer Klärung der Frage hier wiedergegeben werden. Hertel schreibt:

Man wird zugeben müssen, daß das Zuwachssteuergesetz tatsächlich gegen den Wortlaut der Reichsverfassung verstößt. Trotzdem kann man zur Gültigkeit des Gesetzes gelangen, wenn man in seiner Annahme durch den Reichstag und Bundesrat eine stillschweigende Aenderung der Reichsverfassung erblickt. Solche stillschweigenden Aenderungen der Reichsverfassung sind nicht selten. Zum Beispiel steht noch heute in Artikel 75 der Verfassung, daß das Oberappellationsgericht der drei freien und Hansestädte in Lübeck die zuständige Spruchbehörde in erster und letzter Instanz für die in Art. 74 der Verfassung genannten Unternehmen (Hoch- und Landesverrat) sei, während nach § 136 Gerichtsverfassungsgesetz das Reichsgericht für die Untersuchung und Entscheidung der gegen den Kaiser oder das Reich gerichteten Fälle des Hoch- und Landesverrats zuständig ist. Auch die Art. 1, 35 Abs. 2, 38, 70 und 74 sind stillschweigend durch Reichsgesetze geändert worden. (Gesetz vom 3. Juni 1871 über die Einverleibung Elsaß-Lothringens, Art. 1 § 5 des Gesetzes betreffend Aenderungen im Finanzwesen des Reichs vom 15. Juli 1909 usw.)

Man kann nun auch im vorliegenden Fall nicht zweifeln, daß die gesetzgeberischen Voraussetzungen für eine Aenderung der Verfassung gegeben sind. Der Reichstag hat

das Gesetz mit Mehrheit angenommen und im Bundesrat haben nach den Meldungen keine Stimmen dagegen gesprochen (Art. 78 der Reichsverfassung). Es muß allerdings zugegeben werden, daß der Reichstag — soweit wenigstens aus den Verhandlungen hervorgeht — sich nicht bewußt gewesen ist, daß das abgeänderte Zuwachssteuergesetz gegen die Reichsverfassung verstoße. In der Verhandlung hat allerdings einmal ein Kommissar des Bundesrats (Fehr. v. Zedlitz) davor gewarnt, die dauernde Erhebung der Zuwachsteuer den Gemeinden zur Aufgabe zu machen, da man mit einer derartigen Bestimmung in das Besteuerungsrecht der Gemeinden und damit in die Gesetzgebungsgewalt der Bundesstaaten einreife. Die weitere Erwägung, daß man mit dem Gesetz in der geänderten Fassung jedenfalls gegen die Verfassung verstoße und damit diese abändere, scheint dagegen nicht angestellt worden zu sein. Zur Gültigkeit einer stillschweigenden Aenderung der Verfassung wird man aber nicht die ausdrückliche Abicht oder wenigstens das Bewußtsein einer Aenderung verlangen müssen. Es wird vielmehr genügen, daß tatsächlich die gesetzgeberischen Voraussetzungen für die Aenderung erfüllt sind.

Hiernach wird man das Gesetz nach der Ansicht Hertels als rechtswirksam ansehen können. Dem Ausspruch von Klausch, daß das Gesetz als ein Novum und zwar als kein glückliches anzusehen ist, wird man dagegen auch nach seiner Ansicht beipflichten müssen.

Gemeindegrundsteuerordnungen.

„Das örtliche Steuerrecht muß gegenüber sämtlichen Steuerpflichtigen gleichmäßig angewendet werden. Eine gegen diesen Grundsatz verstößende Veranlagung ist dem Steuerpflichtigen gegenüber rechtswidrig.“ Auf diesem Grundsatz beruht eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (VIII. C. 348. 12. Preuß. Verwaltungsbl. 35. Jahrgang, Nr. 16). Der Entscheidung lag folgender Tatbestand zu Grunde.

Nach der Steuerordnung vom 8. Februar 1910 erfolgt die Besteuerung aller in der Gemeinde Diedersdorf belegenen Grundstücke nach einem Bruchteil vom Tausend ihres gemeinen Wertes. Demgemäß wurde der Kanalisationsverband Lankwitz-Mariensfelde, der die Rechte einer öffentlichen Körperschaft besitzt und satzungsmäßig durch den als Verbandsvorsteher fungierenden jeweiligen Gemeindevorsteher von Lankwitz vertreten wird, wegen seines in der Gemeinde Diedersdorf belegenen Grundbesitzes von rund 850 Morgen bei einem Steuerfaze von 1,25 vom Tausend des auf 912 000 M. geschätzten gemeinen Wertes für das Rechnungsjahr 1911 zur Gemeindegrundsteuer mit einem Betrage von 1140 M. herangezogen. Hiergegen legte der Verbandsvorsteher Einspruch mit dem Antrag ein, die Abgabe auf 471,88 M. zu ermäßigen. Er begründete den Einspruch damit, daß zunächst 125 Morgen im Hinblick auf die Bestimmung des § 24 Abs. 1 Buchstabe c des Kommunalabgabengesetzes steuerfrei bleiben müssen, weil 100 Morgen hiervon zur Aufnahme der Abwässer dienen und der landwirtschaftliche Betrieb auf diesen Mieselfeldern nur Nebenzweck sei, während ein Flächenraum von insgesamt 25 Morgen lediglich als Schutzstreifen diene. Die übrigen steuerpflichtigen 725 Morgen dürften aber höchstens zu demselben gemeinen Wert veranlagt werden, zu dem die übrigen Ländereien in Diedersdorf veranlagt worden seien, d. h. zu 520 M. pro Morgen. Das ergebe unter Hinzurechnung von 15 000 M. für ein auf dem Grundstück befindliches Wärterhaus insgesamt einen gemeinen Wert von 377 500 M.

Der Gemeindevorsteher von Diedersdorf wies den Einspruch ab, indem er in dem Bescheide ausführte: „Der veranlagte gemeine Wert ist unbedenklich aufrechterhalten worden, da der Einsprechende nach seiner eigenen Angabe einen höheren Erwerbspreis gezahlt hat. Es wird ihm auch nicht gelingen, in einer solchen Nähe von Berlin Grundstücke zu billigeren Preisen zu erwerben. Die höheren Preise werden allerdings steuerlich erst wirksam werden, nachdem ein Verkauf des noch in bäuerlichen Händen befindlichen Grundbesitzes stattgefunden haben wird. Bis dahin ist es gerechtfertigt, die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, soweit sie sich noch im Eigentum der Berufslandwirte befinden, verschieden zu bewerten.“

Gegen diesen Bescheid erhob der Verband Klage mit demselben Ziele, indem er insbesondere geltend machte, daß die ganze Veranlagung ungültig sei, da der Gemeindevorsteher zu Diedersdorf nach seiner eigenen Darlegung die noch landwirtschaftlich benutzten Grundstücke der bäuerlichen Bewohner, die einen Flächenraum von und 1350 Morgen einnahmen, erheblich, und zwar etwa um die Hälfte, geringer bewertet habe als das dem Verbande gehörige Gelände. Der Gemeindevorsteher gab dies auch zu und rechtfertigte sein Verfahren auf folgende Weise: „Sichtlich des Wertes der Grundstücke bemerke ich, daß wohl ein Unterschied zu machen ist zwischen dem noch im bäuerlichen Besitz befindlichen Grund und Boden und den zu andern als landwirtschaftlichen Zwecken veräußerten Grundstücken . . . Die Tatsache bleibt bestehen, daß das in bäuerlichen Händen befindliche, landwirtschaftlich genutzte Gelände einen höheren als den von der Gemeinde festgesetzten gemeinen Wert nicht hat. Damit steht nicht im Widerspruch, daß der allgemeine Verkehrswert der Grundstücke ein höherer ist. Zu landwirtschaftlichen Zwecken kann man in solcher Nähe von Berlin eben keine Grundstücke mehr erwerben.“

Der Kreisausschuß wies die Klage ab. Ihm schloß sich der Bezirksausschuß auf die Berufung des Verbandes bis auf den einen Punkt an, daß er den Schutzstreifen von 25 Morgen als unter die Vorschrift des § 24 Abs. 1 Buchstabe c a. a. O. fallend ansah, demgemäß von dem Gesamtbetrage des gemeinen Wertes die entsprechende Summe abfekte und die Steuer auf 1107,2 M. ermäßigte. Gegen diese Entscheidung wandte sich die Revision des Verbandes. Sie ist vom Oberverwaltungsgericht für begründet angesehen worden.

Nach der örtlichen Steuerordnung ist als einziger Maßstab der Besteuerung für alle bebauten und unbebauten Grundstücke in der Gemeinde lediglich der gemeine Wert vorgesehen. Daß hierunter derjenige Nutzen zu verstehen ist, welchen eine Sache einem jeden Besitzer gewähren kann, mithin der gemeine Wert gleichbedeutend ist mit dem Verkaufswert der Sache, hat der Gerichtshof in zahlreichen Entscheidungen dargelegt. Hiernach hätten sämtliche in der Gemeinde Diedersdorf belegenen Grundstücke nur nach dem Verkaufswert veranlagt werden dürfen, den sie zur Zeit der Veranlagung für das Rechnungsjahr 1911 hatten. Das ist aber nach den oben wiedergegebenen Erklärungen des Gemeindevorstehers nicht geschehen. Vielmehr hat dieser zunächst zwei Gruppen von Grundstücken unterschieden: die noch im bäuerlichen Besitze befindlichen, landwirtschaftlich genutzten und die zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken veräußerten Grundstücke. Die letzteren, zu welchen er das dem Verbande gehörige Gelände zählt, hat er zum Verkaufswerte, die ersteren dagegen nach einem anderen, erheblich abweichenden Maßstabe, vermutlich dem landwirtschaftlichen Ertragswerte, veranlagt, den er irrtümlicherweise auch als gemeinen Wert bezeichnet.

Infolge der zu niedrigen Bewertung des bäuerlichen Besitzes ist der Anteil, mit welchem der Verband wegen seines nach dem gemeinen Werte geschätzten Grundbesitzes an dem Aufbringen aus der Grundsteuer beteiligt ist, höher, als er sich bei gleichmäßiger Bewertung aller Grundstücke hätte stellen müssen. Der Verband ist mithin dadurch beschwert, daß das örtliche Steuerrecht nicht gegenüber sämtlichen Steuerpflichtigen gleichmäßig angewendet worden ist. Infolge der Nichtbeachtung der Vorschriften des Ortsrechts bei der Veranlagung sei diese dem Verbande gegenüber rechtswidrig.

Pflichten des Mieters.

Einige Streitfragen.

Die allgemeine Pflicht des Mieters zur Obhut der Mietsache während der Mietzeit wird vom Gesetz als selbstverständliche Vertragspflicht des Mieters angesehen und deshalb nicht besonders hervorgehoben. Eine Abnutzung der gemieteten Wohnung, soweit sie sich aus der ordnungsmäßigen Benutzung der Wohnung ergibt, welche nicht gegen die allgemeine Vertragspflicht des Mieters zur Obhut der Sache verstößt, braucht der Mieter nicht zu vertreten, denn nach § 548 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Mieter Veränderungen und Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt wurden, nicht zu vertreten. Diese Vorschrift ist nicht zwingend. Die Parteien können also eine Steigerung der Haftung des Mieters in dieser Beziehung vereinbaren. Die Mietverträge enthalten häufig die Bestimmung, daß der Mieter die Wohnung „in demselben Zustande wie übernommen zurückzugeben habe.“ Ist diese Vereinbarung dahin auszulegen, daß der Mieter auch für die an sich unvermeidliche Abnutzung, soweit sie nicht ganz unbedeutend ist, aufzukommen hat, oder besagt diese Klausel nur, daß der Mieter die Wohnung in dem Zustande zurückzugeben verpflichtet ist, in dem sie sich unter Berücksichtigung des normalen Gebrauchs befinden mußte? Die herrschende Meinung nimmt letzteres an, diese Klausel enthält also nur das, was das Gesetz in § 548 selbst meint, und ist „infolge ihres allgemeinen Gebrauchs zu einer reinen Vertragsfloskel geworden“ (vgl. Staudinger Kommentar z. B. G. B. ad § 548 Anm. 2.)

Der Mieter wird also in der Regel nicht verpflichtet sein, für Neutapezierung der Zimmer Sorge zu tragen. Hat jedoch der Mieter oder der Angehörige seines Haushaltes an einer ansteckenden Krankheit gelitten, so wird er die Kosten für die Neutapezierung und Desinfektion des Zimmers tragen müssen. Der Mieter hat ferner für den Schaden aufzukommen, der dadurch entsteht, daß während der Zeit der Neuherrichtung, die Zimmer nicht weiter benutzt werden können. Dies ist insbesondere für Hotelbesitzer von Bedeutung.

Bei dieser Gelegenheit sei noch kurz auf die Frage eingegangen, ob der Gastwirt im Falle des Todes eines Gastes Schadenersatz von den Erben beanspruchen kann. Dies wird von der herrschenden Meinung mit der Begründung verneint, daß der Wirt, der einen Gast aufnimmt, die mit diesem Geschäftsbetrieb verbundene Gefahr, daß der Gast während seines Aufenthaltes im Gasthause sterben könne, tragen müsse. Es liegt kein rechtlicher Grund vor, diese Gefahr auf die Erben abzuwälzen. Auf der Gegenseite wird geltend gemacht (vgl. D. Z. Z. 8 S. 26), daß mit Rücksicht auf § 242 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (nach welchem der Schuldner verpflichtet ist, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern) angenommen werden könne, daß

jeder zwischen dem Gastwirt und dem Gaste abgeschlossene Mietvertrag nach der Anschauung des Verkehrs stillschweigend die Klausel enthält, daß der Gast das Zimmer so zurückgeben müsse, daß es nach angemessener Reinigung einem Nachfolger überlassen werden kann. Es sei also eine stillschweigende Vereinbarung dahin anzunehmen, daß der Gast für jeden Umstand vertragsmäßig haftet, durch welchen diese Weitervermietung über Gebühr verhindert wird. Daß diese Rechtsüberzeugung bei den Gastwirten vorliege, sei zweifellos. Aber auch in den Kreisen, welche nach ihrer Lebenshaltung empfindlicher sind, erscheine die Benutzung eines Bettes, in dem unmittelbar ein Loter gelegen hat, anstößig. Es könne behauptet werden, daß alle Gasthöfe höheren Ranges von vornherein auch die Verpflichtung übernehmen, diesen Standpunkt ihrer Gäste Rechnung zu tragen. Daraus folge aber, daß, wer einen Gasthof aufsucht, auch diese Momente berücksichtigen muß, und daß in dem zwischen ihm und dem Gastwirt abgeschlossenen Vertrag die Haftung stillschweigend dafür übernommen wird, daß der Gastwirt den Ansprüchen der Allgemeinheit seiner Gäste nachkommen kann. Von diesem Gesichtspunkt aus, lasse sich eine stillschweigender Vertrag annehmen, nach welchem der Gast sich für den Fall seines Todes zum Ersatz insoweit verpflichtet, als die ungehinderte Benutzung von Bett und Zimmer notwendig machen. Damit sei ein Anspruch zu begründen, der auf Ersatz der sämtlichen weichen Bestandteile des Bettes geht. Die Auffassung, daß der Gast in dem mit dem Gastwirt abgeschlossenen Verträge stillschweigend eine solche Verpflichtung übernommen habe, hat jedoch in der Praxis der Gerichte keinen Anklang gefunden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, die gemietete Sache in Gebrauch zu nehmen, besteht nicht. Nicht einmal bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke hat der Verpächter einen solchen Anspruch. Aus der allgemeinen Pflicht des Mieters zur Obhut der Mietsache, die das Gesetz als selbstverständliche Vertragspflicht des Mieters angesehen und deswegen nicht besonders erwähnt hat, folgt aber, daß der Mieter zur ordnungsmäßigen Reinigung und Lüftung der Wohnung auch dann verpflichtet ist, wenn er sie nicht benutzt. Es kann also auch der Nichtgebrauch einer Wohnung dann schadenerzugs pflichtig machen, wenn er eine Verschlechterung des Zustandes der Wohnung zur Folge hat.

Daß Mieter in bezug auf die vertragsmäßige Benutzung nicht nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit seiner eigenen Person, sondern auch seines Untermieters haftet, steht fest. Für Verschulden seiner Dienstpersonen haftet der Mieter nur insofern, als er sie zur Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen zugezogen hat und hierbei die Wohnung beschädigt wurde. Sehr bestritten ist jedoch die Frage, inwieweit der Mieter für den Schaden aufzukommen hat, den die Leute des Transportunternehmers bei Beförderung der Sachen im Miet Hause anrichten. Auf der einen Seite wird geltend gemacht (Deutsche Juristen Zeitung Bd. 12 S. 284): Gemäß § 548 des B. G. B. hat der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den „vertragsmäßigen“ Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten; und gemäß § 536 hat der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande zu sorgen. Hieraus ergibt sich, daß der Mieter die Sache nur „vertragsmäßig“ benutzen darf und daß er Verschlechterungen der Sache durch einen nicht vertragsmäßigen Gebrauch zu vertreten hat. Benutzt also der Mieter die Mietsache, so hat er sie vertragsmäßig zu benutzen, und dies ist eine Kontraktspflicht des Mieters, ihre

Erfüllung ist eine Verbindlichkeit. Diese Verbindlichkeit eines vertragsmäßigen Gebrauches wird verletzt, wenn beim Einbringen der Sachen die Mietswohnung schuldhafter Weise beschädigt wird, der Mieter haftet deshalb nach § 278 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch für die zum Einbringen der Sachen angenommenen Leute.

Diesen Ausführungen wird allerdings von anderer Seite entgegengehalten (vgl. D. J. Z. Bd. 12 S. 655), daß die vertragliche Verpflichtung des Mieters darin bestehe, daß er dem Vermieter den vereinbarten Mietzins bezahle. Eine Verpflichtung des Mieters, die Mieträume zu benutzen, stellt das Gesetz nicht auf. Wenn aber keine Verpflichtung zur Benutzung überhaupt besteht, so kann auch von einer Verpflichtung zur „vertragsmäßigen“ Benutzung nicht gesprochen werden. Das Gesetz hebt nur die Folgen hervor, die aus einer vertragswidrigen Benutzung erwachsen. Aber selbst wenn man eine vertragliche Verpflichtung des Mieters annimmt, so hat das Einbringen der Möbel mit der Benutzung der Räume nichts zu tun. Der Schaden wird dem Vermieter vielmehr nur anlässlich oder gelegentlich der Vermietung seiner Räume zugefügt. Es handelt sich also um ein außervertragliches Verschulden, dem Mieter steht somit die Bestimmung des § 831 Abs. 2 zur Seite, er wird also, wenn er bei der Auswahl der zum Möbeltransport bestellten Personen die im Verkehr übliche Sorgfalt beobachtet hat, nicht in Anspruch genommen werden können, vielmehr wird der Vermieter mit seinen Ansprüchen stets an den Fuhrunternehmer, eventuell an dessen Angestellte zu verweisen sein.

Nach § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Die Rückgabepflicht entsteht mit dem Tage der Beendigung der Miete; fällt das Ende der Miete auf einen Sonntag oder auf einen staatlich anerkannten Feiertag, so braucht (nach § 193 B. G. B.) die Rückgewähr erst am nächsten Werktag zu erfolgen. Verweigert der Mieter ungerechtfertigter Weise die Räumung der Wohnung, so geht die Klage des Vermieters auf Exmiffion des Mieters und auf Ersatz des ganzen durch die verspätete Räumung entstandenen Schadens nicht bloß auf den fortlaufenden Mietzins. Welche Rechte hat aber der Mieter bei unverschuldeter Verzögerung des Abzugs? Eine unverschuldete Verzögerung wird insbesondere dann vorliegen, wenn der Mieter oder ein Angehöriger schwer erkrankt und ohne Gefahr für den Erkrankten die Räumung nicht erfolgen kann, dagegen wird ein unverschuldetes Hindernis nicht anzunehmen sein, wenn der Mieter keine neue Wohnung gefunden hat, oder wenn der Mieter in seine neue Wohnung nicht einziehen kann, weil die Vorderpartei nicht auszieht. Liegt eine unverschuldete Verzögerung vor, so erfordern Treu und Glauben im Mietverhältnisse, daß der Vermieter Nachsicht übt. Jedoch hat der Mieter für die Dauer der Borenthaltung den Mietzins fortzubezahlen (vgl. Staudinger ad § 556 I, 2).
St.

Vermischtes.

Die Wohnungsgezettkommission des Abgeordnetenhauses hat ihre Arbeiten aufgenommen. Es wurde zunächst eine Generaldebatte über den Abschnitt 1 des Entwurfs, der die vorgeschlagenen Abänderungen des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 enthält, geführt mit Ausnahme der Bestimmung über Enteignung von Bauländereien und über Einführung der Lex Adikes. Der Berichterstatter hielt die Bestimmungen, die der Polizei eine Einwirkung auf die städtischen Baupläne auch im Interesse des

Wohnungsbedürfnisses gestatten, für wenig bedenklich; die Polizeibefugnisse stellen doch nur das letzte Mittel dar, zu dessen Anwendung es nie oder doch nur äußerst selten kommen werde. Fraglich sei allerdings, ob nicht besser als einzelne Änderungen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 die Vorlage eines neuen Gesetzes gewesen wäre. Ein Kommisionärsmitglied forderte, daß das etwa vorhandene Material über Mißbrauch der städtischen Befugnisse sofort vorgelegt werde; zurzeit sei von solchen Mißbräuchen nichts bekannt. Der Handelsminister wies darauf hin, daß an dem Mangel an kleinen Wohnungen die Schwierigkeiten des Realkredits schuld tragen, die im vorliegenden Entwurf allerdings nicht behandelt werden. Ein Regierungsvertreter betonte, daß zwar viele Städte mit dem Baufluchtliniengesetz ausgezeichnetes geleistet haben, andere hätten es aber sehr daran fehlen lassen. Ein allgemeines Baugesetz hätte kaum viel Zweck; wenn es nicht in örtliche Verhältnisse eingreifen sollte, könne es nicht viel enthalten. Ein anderer Regierungsvertreter gab dann Beispiele dafür, wie Städte das Bauverbot ausnutzten, um von Grundbesitzern unbillige Zugeständnisse zu erlangen. Allerdings habe das Recht des Bauverbots auch seine guten Seiten und es dürfe nur mit Vorsicht durchbrochen werden. Der Entwurf über diese Vorsicht aber wohl aus. — Die Spezialdebatte über das Gesetz soll erst in der nächsten Sitzung stattfinden.

Berliner Verein für Kleinwohnungsweesen G. V. Die Festsetzung und Generalversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungsweesen findet am 11. Feb., nachm. 5 Uhr, in dem großen Sitzungsraum des Rathauses von Berlin statt. Architekt Dipl.-Ing. Lehner, der Geschäftsführer des Vereins, wird einen Ueberblick über das geben, was seit der Gründung des Vereins durch den verstorbenen Oberpräsidenten von Conrad bisher geleistet worden ist und mit welchen Mitteln eine Gesundung des Wohnungsweesens angestrebt wird. Daran schließt sich ein Vortrag des Städtebauers des Verbandes Groß-Berlin, Stadtbaurat a. D. Neuffer. Das Thema lautet: „Wie fördern wir praktisch das Siedelungsweesen Groß-Berlins?“ In dem Vortrag werden die aktuellen Aufgaben Groß-Berlins auf Boden- und verkehrspolitischen Gebiet, ferner die Anschließungs- und Bausysteme, Finanzierung und Prosperität des Privatkapitals, Steuer- und Kommunalpolitik, Organisationsfragen usw. unter besonderer Berücksichtigung des Kleinwohnungsweesens behandelt. Einladungen sind an die Reichs-, Staats- und Kommunalbehörden und die am Groß-Berliner Wohnungsweesen beteiligten Faktoren wie Banken, Baugesellschaften, Hausbesitzerverbände, Groß-Industrie, Handelskammern usw. ergangen. Auch der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands wird in der Sitzung vertreten sein.

Aus Verbänden und Vereinen.

Mitna. Der Haus- und Grundeigentümerverein hielt am 22. Januar unter dem Vorsitz des Bankdirektor Emil Kötter eine Versammlung ab. Neu aufgenommen sind 16 Mitglieder, deren Namen bekanntgegeben wurden. Auf die Verlesung des Geschäftsberichts wurde verzichtet. Der Kassenbericht wurde genehmigt. Das Vereinsvermögen beträgt 15 195 M., im verflossenen Jahre sind 2000 Mark Ueberschuß erzielt; die Einnahmen und Ausgaben für 1914 sind auf 11 850 M. veranschlagt worden; die Zahl der Mitglieder beträgt 2112. Dem Vorstand wurde Entlastung erteilt und die auscheidenden Vorstandsmitglieder Schlossermeister und Stadterordneter Ulrich, Mittelschullehrer Hagge, Obermeister C. Sühn, Privatier Schönfeldt und Oberpostassistent Maack wiedergewählt. Zum Schluß berichtete der Vorsitzende über die Krankenversicherung der Hauswarte, Portiers usw.

Leipzig. Der Allgemeine Hausbesitzerverein hielt seine diesjährige Hauptversammlung ab. Aus den vom Vorsitzenden, Herrn Stadtrat Rhyffel, gegebenen geschäftlichen Mitteilungen ist hervorzuheben, daß die in der letzten Versammlung beschlossenen Resolutionen in Sachen der Störung der Nachtruhe durch Autoomnibusse und der Verlegung der Tierärztlichen Hochschule von Dresden nach Leipzig den zuständigen Stellen zugesandt worden sind. Aus dem Jahresbericht sei erwähnt, daß die Mitgliederzahl von 4431 auf 4532 gestiegen ist. Der Kassenbericht schließt mit einem Ueberschuß von 4694 M. ab. An zu vermietenden Wohnungen und Geschäftslokale kamen 13 374 zur Anmeldung, von denen 11 109 als vermietet abgemeldet wurden. An Wohnungsangelegern wurden 169 500 Exemplare

mentgeltlich abgegeben. Ehrendiplome an treue Mieter, die mindestens 25 Jahre und länger ununterbrochen in einem Hause wohnen wurden 135 ausgestellt und die Namen der betr. Mieter in das vom Verein angelegte „Goldene Buch“ eingetragen, das nunmehr 127 Namen treuer Mieter enthält. In die Manifestantenliste wurden 6219 neue Eintragungen notwendig. Die Bibliothek des Vereins in die Sammlung der Pläne der Stadtvermessung sind weiter vervollständigt worden. Bei der Vorstandswahl wurden die Herren Rechtsanwalt Dr. Fichtner, Ingenieur Curt Handwerck, Kaufmann Hermann, Privatmann Marx, Betriebsingenieur Prasse, Stadtrat Kaufmann Rhyffel, Stadtrat Kaufmann Hugo Seifert einstimmig wiedergewählt und an Stelle des Herrn Stadtrat Dehler Herr Prof. Oskar Waltherr neu in das Amt berufen. Als Revisoren wurden die Herren Mehnert und Berger wieder, als Stellvertreter der schlagene Aenderung der Statuten wurde gutgeheißen. Alsdann sprach Herr Betriebsingenieur a. D. Prasse über die Versicherungspläne der Hausmänner und Hausmannsfrauen nach den Bestimmungen des zweiten Teiles der Reichsversicherung. Nebener kam dabei dem Resultate, daß es doch ratsam sei, die Hausmannsfrauen auch zu melden, obgleich in vielen Fällen der Hausmann schon angemeldet sein wird. Noch besser ist jedoch die Hausmannsarbeit von vornherein der Hausmannsfrauen zu übertragen und diese dann zu versichern wie das Gesetz es verlangt. Zum Schluß wurde die Angelegenheit dem Vorstände zur weiteren Behandlung überwiesen.

Holzwinden. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 2. Januar seine Hauptversammlung ab. Der zweite Vorsitzende, Gärtnerei-Adm. Schmelzkopf, hieß die Anwesenden willkommen und sprach den Wunsch aus, daß auch das neue Jahr dem Verein zum Segen gereichen möchte. Dann machte der Vorsitzende die Mitteilung, daß Herr Notar Brinkmeier das Amt des ersten Vorsitzenden niedergelegt habe. Die Rechnungsablage ergab, daß im abgelaufenen Jahre 1. Januar d. J. war ein Bestand von 295,75 M. vorhanden. Im letzten Jahre hat der Verein 22 Mitglieder, meistens jedoch durch Todesfall, verloren. Neu traten 5 Mitglieder ein, am 1. Januar war ein Mitgliederbestand von 274 Mitgliedern vorhanden. Zum Vorsitzenden wurde Gärtnereibesitzer Schmelzkopf, zum 2. Vorsitzenden Postsekretär Cassel, zum 1. Schriftführer Kreismaurermeister Ritterbusch, zum 2. Schriftführer Oberpostassistent Büggeler, zum Kassierer Rentier Rüd., zu Beisitzern die Herren Reinede, Samuel Bitter, Rentner Freise und Notar Brinkmeier, zu Rechnungsführern die Herren Reese und Wilhelm Meyer gewählt. Dann berichtete Rentner Samuel über den 13. Verbandstag der Haus- und Grundbesitzervereine des Herzogtums Braunschweig am 11. und 12. Oktober vorigen Jahres in Harzburg. Der Vorstand wird an das Historium und an den Kirchenvorstand eine Petition richten, daß Zukunft eine Kirchensteuer nur noch vom Einkommen erhoben wird. Unter Verschiedenes wurde schließlich noch die Müllabfuhr

Brigwall. Die für den 15. Januar anberaumte Hauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins war von ca. 60 Mitgliedern besucht und wurde von dem Vorsitzenden Herrn K. Ziege geleitet. Derselbe teilte zunächst mit, daß der Verein heute schon ca. 110 Mitglieder zähle, trotz der Erhöhung des Beitrages von 60 Pf. auf 2 M.; hierauf folgte eine weitere Aufnahme von einigen Mitgliedern. Nachdem dem Kassierer Entlastung erteilt, gab es bei Punkt 5 Tagesordnung: „Einführung einer gemeinschaftlichen Müllabfuhr“ eine äußerst rege Diskussion. Die letzte Versammlung hatte bereits zu dieser Frage Stellung genommen und eine Kommission gewählt, die durch Kundfrage die Rentabilität dieser Angelegenheit feststellen sollte. Da sich ca. 40 Mitglieder anschließen wollten, so konnte der Vertrag mit dem Abfuhrunternehmer der Versammlung zur Abstimmung und Annahme vorgelegt werden. Diese Müllabfuhr soll durch die Anschaffung von eigens dazu hergestellten, äußerst dauerhaft und praktischen Kästen, von denen 2 Probekästen vorhanden, bewerkstelligt werden. Die Hausbesitzer, deren volle Kästen abgeholt werden sollen, füllen dann die vom Hausbesitzerverein herausgegebenen Karten aus und senden sie dem Abfuhrunternehmer per Druckpost zu. Dieser hat sich zum Preise von 30 Pf. per Kasten zur Abholung verpflichtet. Ueber die Anschaffung der Kästen entspann sich noch eine lebhaftige Aussprache, doch wurde schließlich der größere von 130 Liter Inhalt gewählt. Der Vorsitzende wurde ermächtigt, Stück zu je 13,50 M. bei dem Langsieder Zint- und Walzwerke nach Vereinbarung bezgl. Preis, Zahlung und Zufendung — in Auftrag zu geben. Zu Punkt 7 der Tagesordnung gab der Vorsitzende über die neue Wehrsteuer einige recht interessante Ausführungen und Beispiele für Haus- und Grundbesitz zum Besten, die allseitige Interesse und lebhaftige Diskussion hervorriefen. Bei Beantwortung Fragekasten und zu Punkt „Verschiedenes“ gab es eine äußerst rege Debatte über „Mietsverträge“. Es wurde eine Kommission von Herren gewählt zwecks Aufstellung eines für hiesige Verhältnisse passenden Mietskontraktes. Zum Schluß fanden sich noch 30 Mitglieder, welche für 1914 die „Deutsche Hausbesitzer-Zeitung“ stellten.

**Wiesbadener
Möbelheim**



**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport

**Grosses Lagerhaus
für Hausrat aller Art,
Gepäck usw.**

Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

empfehlte sich zur gewissenhaften Ausführung von **Dacharbeiten.**

Mäßige Preise :: Aufmerksame Bedienung. (305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

Gegr. 1865. Inhaber Adolf Limbarth. Gegr. 1865.

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Ältestes Geschäft am Platze.

Größtes Lager Mitteldeutschlands in Holz- u. Metall-
Särgen. Leichentransporte nach allen Weltgegenden.

Eigene Leichenwagen und elegante Kranzswagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.
Lieferant des Beamtenvereins.

Adolph Koerwer Nachf. Langgasse 9

Inh.: Berthold Köhr — **Langgasse 9**
Spezialhaus für garnierte Damen- und Kinder-Hüte.

Meine Spezialität: Modell-Copien von Mk. 8.— bis Mk. 30.—

Für Hüte, die man selbst garnieren kann.
Formen - Blumen - Federn - Bänder usw.

Anleitung zum Garnieren bereitwilligst.



Reinhard Steib

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

Baubeschläge

aller Art.

**Dauerbrand-Oefen
Herde.**

Türschliesser aller Systeme.

**Tapeten-Haus
Carl Grünig**

Hoflieferant S. Maj. des Kaisers und Königs
Friedrichstr. 45 Fernsprech er 244

**Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.**

Linoleum, Linkrusta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

mäßig und anständig betragen. (Weiterkeit.) Ein Bodenreformer wäre ein Mann, der seinen Boden habe und deswegen müsse man ihm auch ein Urteil über gewisse Fragen des Haus- und Grundbesitzes absprechen. Hier wäre die Praxis maßgebend; wenn die Stadtgemeinde Häuser und Grundstücke zum gemeinen Wert übernehmen würde, dann gingen am selben Tage sämtliche Haus- und Grundbesitzer in das Lager der Bodenreformer über. Redner spricht noch über den Wertzuwachs, das Umlegungsverfahren und erteilte mit seinen treffenden Reden und drastischen Ausführungen großen Beifall. In der weiteren Debatte sprachen noch verschiedene Herren, doch würde es zu weit führen, auf Einzelheiten einzugehen. Jedenfalls sind solche aufklärenden Versammlungen von großem Wert für die Bürgererschaft.

Rezensionen.

Königliches Theater.

„Gyges und sein Ring“. Eine Tragödie in 5 Akten von H. Hebbel.

Es ist ein herrliches Werk — edel und schön sieht seine Sprache, überwältigend, hehr stehen seine Gestalten. Die Ausführung vollzog sich, wie aus einem Guß gegossen, jede Leistung wog gleich in ihrer Güte, und Reiz und Wert der Idealbühne traten wieder siegreich hervor. Da war kein überflüssiger Schmuckballast, ein streng geschlossener Rahmen, schön im vollen Sinne, umspannte das Bild der Handlung — dazu gehörig, zu einer Einheit. Herr Overth gab den König, menschlich warm, menschlich in seinen Schwächen und Größen, so fern von jeder Künsterei, wie dieser Schauspieler stets seine Leistungen bringt. Fr. Gauby war eine edle, schöne Rhodope, gewaltig und groß im Ausdruck ihrer getroffenen Frauenehre. Und Herr Albert als Gyges eine jung-frische Heldengestalt — voll warmer, starker Leidenschaft. Rühmend sei endlich des Herrn Legal gedacht, der so verdienstvoll die Regie des Abends leitete. E. P.

Residenz-Theater.

„Traumulus“. Tragische Komödie in 5 Akten von Arno Holz und Oskar Jeschke.

„Traumulus“ gehört zu dem Guten, Standhaften, das dank seiner zwingenden Kraft, seit langen Jahren seinen Platz auf der Bühne behauptet. Diese Tragödie packt, sie erschüttert, denn ihre Gestalten sind menschlich wahr, und ihr Tun wird bedingt durch ihr eigenes Ich. Der Abend brachte gleichzeitig das Gastspiel des Herrn Commer aus Berlin, der den unvergeßlichen Herrn Räder erliegen soll. Herr Commer gab eine Leistung, die viel Temperament zeigte, und öfter nach innerlichem Mitempfinden aussah. Vielfach kamen freilich auch Stellen, bei denen das „Gemachte“ unverwischt zum Vorschein kam. Hoffentlich löst die Routine der Zeit diese Schwächen auf, damit der künstlerisch-hohe Bestand unseres Residenztheaters wieder in gewohnter Einheit dasteht. Fr. Salbern war als Professorengattin unübertroffen, es floß geradezu wie ein Kältestrom von dieser Frauengestalt aus. Herr Schröder brachte als Student den festen, burlesken Ton sehr gut heraus, und Herr Veug gab als Kurt v. Zedlitz eine feingestimmte, warme Jungen-Natur. Ungemein temperamentvoll und wirksam war Herr Kessler-Rebel als Landrat und Fr. Richter als Lydia Lint entzückend frisch und schmissig. Von den kleineren Rollen müssen der derbe Volkseinspektor des Herrn Kesselträger, der typische Bäckermeister des Herrn Ziegler und der frisch-gesunde Gymnasiast des Herrn Horn genannt werden. Die Regie des Herrn Vertram aber verdient besonderer Würdigung.

Zu Köhler's beliebtem Lustspiel „Die fünf Frankfurter“ setzte Herr Commer sein Gastspiel als Salomon fort. Er gab ihn recht gewandt, wenn auch oft mit etwas diden, possenhaften Unterstreichungen, die nicht zu dieser Figur gehören. Und eines darf der Künstler sich gleichfalls abgewöhnen — das zeitweise starke „Mädeln“ seiner Worte. Das ist weder schön, noch notwendig. Das Publikum aber war sehr beifallsirendig, und das Engagement des Künstlers wurde besiegelt. E. P.

Wochenspielläne.

* Königl. Theater. (Spielplan vom 16.—24. Febr.) Montag: Ab. B. „Gyges und sein Ring“. Dienstag: Ab. A. „Mignon“. Mittwoch: Ab. B. „Eva“. Donnerstag: Ab. D.

„Aida“. Freitag: Ab. C. „Der verwandelte Komödiant“. „Der Diener zweier Herren“. Samstag: Bei aufgehob. Ab. „Polenblut“. Sonntag: Ab. A. „Carmen“. Montag: Ab. D. „Robert und Vertram“. Dienstag: Ab. B. „Polenblut“. 3—4 3. B., auf Juli. M 7175

* Residenztheater. (Spielplan vom 16.—21. Febr.) Montag: „Wir geh'n nach Tegernsee“. Dienstag: „Hoch geboren!“ Mittwoch: „Mandragola“. Donnerstag: „Filmzauber“. Freitag: „Monna Vanna“. Samstag: Faschings-Szene. Hierauf: „Der ungetreue Edehart“.

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- Serrsch. 6 3. B. in guter ruh. Lage, mögl. m. Heiz., Viehreicher, Victoria-, Mainzerstr. u. Umg. auf Oktober. MO 7171
 3 3. B., in gut., sonniger Lage auf Juli oder Okt. MO 7167
 Villa im Herotal oder herrschaftl. Stagenwohn. möglichst Villa, etwa 4000 M. auf April. M 7164
 5 3. B., mit elektr. Licht und Bad, etwa 900 M., Rheinstr. und Umgebung, auf Oktober. MO 7161
 Herrschaftl. 6—7 3. B., evtl. Einfamilienhaus, modern einger., mögl. mit Heiz., etwa 2500 M. v. H. Fam. M 7157
 Versammlungsraum, etwa 100 qm, f. religiöse Zwecke, Morisstraße, Dranienstraße, Rhein-, oder Bleichstr. und Umg., auf Okt. MO 7154
 5 3. B., etwa 1600—2000 M., nahe Kurgarten, mögl. mit Heiz., und Warmwasserverf., wenn nicht Part., aber Anzug, auf sofort oder April. M 519

*

Wohnungsgesuche.

Die Adressen von nachstehenden Wohnungsgesuchen werden unseren Mitgliedern in der Geschäftsstelle angegeben. Noch nicht angemeldete freie oder gekündigte Wohnungen wolle man sofort anmelden.

- 4 3. B., mit Bad u. elektr. Licht, Rheingauerstr. oder Südviertel, auf April oder später. 503
 3—4 3. B., mit Balkon, nicht zu weit vom Zentrum, auf April. 505
 3—4 3. B., von H. Familie auf April. 509
 2—3 3. B., auf April. 512
 4 3. B., etwa 600—650 M., auf April. 513
 Laden in guter Verkehrslage, Bahnhofstr., Marktstr. 514
 5 3. B., mögl. mit Garten, etwa 1000 M. auf April. 515

Ringfreie Tapeten

Lincrusta und Lincrusta-Imitation

zu den billigsten Preisen

Jean Friedrich Bismarckring 37

Ecke Hermannstr.

Telefon 1478.

Gegen Wasser- und Haus-Haftpflichtschäden

sollte sich **jeder Hausbesitzer** versichern. **Vereinsmitglieder** erhalten bedeutende **Vergünstigungen** und bitten wir, Anträge an die Geschäftsstelle des Vereins, Luisenstraße 19, gelangen zu lassen. Es erfolgt auf Wunsch Besuch durch einen Beamten des Vereins.

Wilhelm Deuser

Telephon Nr. 2009

Installationsgeschäft
für Gas u. Wasser etc.

Reparaturen

Bertramstrasse 8

Wiener Damenschneider

Wenzel Leder, Nikolastrasse 23.

Anfertigung nach Maß

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

nebst Brut werden garantiert nur durch
unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v.
Sterbe- u. Krankenzimm.

Lehmann's

Desinfektions-Institut.

Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

Ratten

lassen sich sicher beseitigen durch Ver-
wendung von frisch, **Wierzwiebeln.**

Erhältlich im Samenhaus

H. Mollath, nur Michelsberg 14.



flüssiges
Bohnerwachs

=Kinderleichtes Arbeiten=

Seit 1901 glänzend beliebt. Durch die flüssige
Form kolossal ausgiebig u. leicht anzuwenden.
Besitzt gegenüber den veralteten festen Wachsen
bedeutende Vorteile. Ist tadellos waschbar.
=Zu haben in den einschlägigen Geschäften=

Cirine-Werke Böhme u. Lorenz, Chemnitz.
Verl. Sie grat. u. fr. d. Broschüre: "Wie behandle
ich mein Linoleum oder Parkett sachgemäss?"

Schulz & Schalles

Rheinstraße 59, Telefon 324 —
haben Cirine stets vorrätig.

**DIE AMTLICHE STADT-
AUSGABESTELLE FÜR
EISENBAHN- U. SCHLAF-
WAGEN-BILLETS IST
KAISER-FRIEDRICH-PLATZ 2
HOTEL VIER JAHRESZEITEN
IM REISEBUREAU
L. RETTENMAYER**

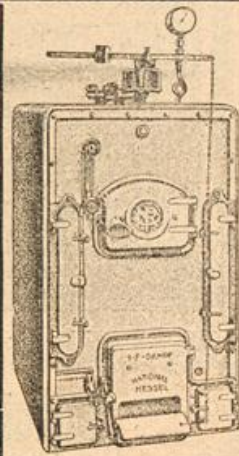
AMTLICH. STADTBUREAU DER PREUSS.-
HESS. STAATSBAHNEN U. AGENTUR DER
INTERNAT. SCHLAFWAGEN-GESELLSCH.

Schuhwarenhaus „Deuser“

Bleichstraße 5, Ecke Helenenstrasse

Telephon 3780

Reelles Haus für elegante, solide
Schuhwaren. :: Billige Preise.



ZENTRALHEIZUNGS- ANLAGEN

sowie REPARATUREN DERSELBEN

INSTALLATION

FÜR

GAS UND WASSER

HEINRICH HAUSEN

TEL. 3147.

YORKSTR. 4.

Alle Hausbesitzer

sparen Geld, wenn Sie bei **Reparaturen** an
:: **Rolläden** erst die Preise bei mir einholen. ::
Garantie für gute Arbeit und billige Preise.

Josef Schott, Göbenstraße 7 — Telefon 4491. —

Das beste Hausbier

in 5 und 10 Liter-Selbstschänker-Apparaten:

Pilsner Urquell

Münchener Löwenbräu

Kulmbacher Petzbräu

Kulmbacher Schankbier

ff. Lagerbier, hell und dunkel

empfiehlt **Grether's** Selbstschänker Bierversand.

Langgasse 7

Fernruf 6465

Fenster- und
Türenfabrik

B. Ubrich

Gartenfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

1 Partie Kachelöfen

u. Teil mit Rießner
und Hirzenhainer Ein-
satzöfen, transportabel
gesetzt, in verschied.
Farben u. Zeichnungen
äußerst billig zu ver-
kaufen.

Adam Schödel

Scharnhorststr. 16

Telefon 4235

*Schlüterbrot
macht
Wangen rot!*

Achtung!

Wer gute streichfertige
Ölfarben, Lackfarben,
Bernsteinlacke, Copal-
lacke, Möbellacke, Mat-
tierung, Polituren, sowie
Parkett-Wachs u. Stahl-
späne benötigt, kauft nur
21 Mauergasse 21 bei

Georg Rörig

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste
Bezugsquelle sämt-
licher Farbwaren.

INSTALLATIONS-INSTITUT

CARL ROMPEL

TELEFON 1914 BISMARCK-RING 26

Übernimmt ganze Häuser im Abonnement
gegen WASSER-VERLUST.

Geschäfts-Verlegung und Empfehlung.

Stumpf's Reformschiebe-
Fenster D. R. P.
Zuglose regulierbare
Lüftung



Das praktischste Fenster
der Gegenwart.
Unerreichte Abdichtung.
Gefahrloses Putzen.

P. P. Hierdurch die ergebene Mitteilung,
Geschäft von Bleichstr. 20 nach meinem Hause

Webergasse 48 (nahe Saalgasse)

verlegt habe.

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten:

Alle Arten von Fenster- und Balkon-Türen.
Liefere und Einsetzen von Spiegelscheiben-
Facette- und Messing-Verglasung.

Glas-Verföcherung

Schauenster- und Stauberker-Anlagen.
Einrahmen von Bildern und Spiegeln.

Reparaturscheiben

Um geneigten Zuspruch bittet

Hochachtungsvoll

Karl Weinheimer

Wiesbaden Glasermeister Fernsprecher 1401

Carl Reichwein

Baumaterialien-Geschäft :: Telefon 357.

Wiesbaden, Hellmundstr. 1, Ecke Dotzheimerstr.

Spezial-Geschäft für Ausführung von
Bodenbelägen und Wandverkleidungen
von den einfachsten bis zu den reichsten Mustern.

Allein-Vertretung des Portaer Romanzements
und Lithin für Fassadenputz und von Murnahn's Wetter-
farbe für Fassaden-Anstrich.

Lager in Dyckerhoff'schem und Heidelberg-Mannheimer
Portlandzement, Schwarz- u. Graukalk, Stuck- u. Bau-
gips, Zement- und Gipsdielen, Blmsstein-Staaken für
Zwischendecken, Isolierplatten und Dachpappen etc.

Kanal-Artikel.

Bei

Gicht und Rheumatismus

leisten meine **Unterkleider** aus

Angorawolle und Katzenfellen

vorzügliche Dienste. Vorrätig sind:

Brust- und Rückenwärmer, Pulswärmer,
Handschuhe, Kniewärmer, Strümpfe,
Socken, Jäckchen, Beinkleider, Ischias-
hosen, Schenkelwärmer etc. etc.

P. A. Stoss Nachf. Taunusstr. 2.



Installations-Geschäft

für elektr. Licht, Kraft- und Klingelanlagen
städt. konzessioniert

Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

Unter dieser Rubrik kostet die Zeile für ein ganzes Jahr nur 1 Mark monatlich.

Boden- und Wandplatten.

Carl Reichwein, Dotzheimerstraße 19
Hellmundstraße 1. Telefon 357.

Installationen u. Spenglerereien.

Georg Kühn, Kirchgasse 9.
Rudolf Mauer, Nerostr. 29. Tel. 2393.

Färber-, Lackier- u. Studateurgehäft

Gramatski & Oblesmacher, Westendstr 32

Farben und Lacke.

A. Rösig & Cie. Marktstr. 6 - Farben-,
Lack- und Kitt-Fabrik.
Drogerie Rood, Webergasse 5 Tel. 2149.

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Kopp, Erbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Papier- und Schreibwaren.

Karl Koch, Papier-Lager,
Telefon 6440.

Expediteure u. Möbelaufbewahrung

Abt. 1, J. & G., Bahnhofstraße 6.
Expeditions-Gesellschaft, Adolfsstraße 1.