

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 459 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 35.

Wiesbaden, den 23. Februar 1914.

9. Jahrgang.



Karl Blumer & Sohn

Dohheimerstr. 61 Wiesbaden Fernsprecher 113

Dampfschreinerei und Holzbearbeitungs-Fabrik

Gegründet 1867. empfiehlt sich in Gegründet 1867.

Rollladen und Zugjalousien

sowie

Reparaturen

Schreinerarbeiten aller Art

Aufpollern von Möbeln Abziehen von Parquet
bei prompter, sorgfältiger, preiswerter Bedienung.

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

Gebrüder Beckel

Moritzstrasse 66

gegr. 1819

Fernruf 96

Dachdeckerei und Blitzableitergeschäft

Fachgemässe Ausführung aller vorkommenden Dacheindeckungen und Dachreparaturen. — Uebernahme jährlicher Dachunterhaltungen.
Gewissenhafte Herstellung und Prüfung von Blitzschutzanlagen.
Lieferung eiserner Fahnenstangen u. s. w.

Friedrich Lantz

Inh. Jos. Baudrexel

- Baumaterialien -

Wiesbaden,

Albrechtstraße 26, Telefon 444.

Filiale: Biebrich,

Mainzerstraße 36, Telefon 61.

Spezial-Ausführungen von
Wandverkleidungen u.
Bodenbelägen f. Küchen,
: Badezimmer :: Entrées :
Metzgerläden, Pferdeställe,
— Garagen usw. —

Reparaturen prompt u. billig.

Kanal-Artikel.

Alleinvertretung von Terranova
und Seminutzgips. — Lager in
Dyckerhoff'schem u. Karlstadter
Portlandzement, Schwarz- und
Graukalk, Stuck- und Baugips,
Zement- und Gipsdielen, Isolier-
platten, Dachpappe, feuerfeste
Steine, Chamotte-Mörtel usw



Oefen :: Herde
Schornsteinaufsätze
Türschließer

empfeht

HCH. ADOLF WEYGANDT

Eisenwaren
Ecke Weber- und Saalgasse

Telefon 2176



Lokales und Kommunales.

Städtische Boden- und Bebauungspolitik.

Nach einem Vortrag des Herrn Stadtrats C. Kalkbrenner, gehalten am 13. Februar, an einem Dis'uffionsabend der Fortschrittlichen Volkspart. i.

(Schluß.)

Selbstverständlich werden die Städte mit ihrem großen Grundbesitz auch oft in die Lage kommen Baustellen verkaufen zu können. Bisher haben bekanntlich der Fiskus und die Stadtverwaltungen beim Verkauf von Grundstücken versucht einen möglichst hohen Preis herauszuschlagen. Ich halte dies für nicht berechtigt. Dem Staat sowohl wie den Städten muß daran liegen, daß die Bodenwerte nicht unnatürlich gesteigert werden. Wir haben in Deutschland bisher einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 800 000 Seelen. Für diese enorme Bevölkerungszunahme müssen gesunde und preiswürdige Wohnungen geschaffen werden. Das Wohnungsbedürfnis kann nur befriedigt werden durch einen leistungsfähigen und besitzfreundigen Hausbesitzerstand. Was Baugenossenschaften in der Wohnungsherstellung leisten ist nur ein Tropfen Wasser auf einen heißen Stein. Soll aber die private Bautätigkeit in der Lage sein das Wohnungsbedürfnis zu befriedigen, dann dürfen die Bodenpreise nicht zu hoch und die Kosten des Hausbesitzes nicht unerträglich sein. Heute baut nur derjenige, welcher muß. Die Zukunft wird hoffentlich wieder besitzfreundige Hausbesitzer bringen, damit das Wohnungsbedürfnis befriedigt werden kann. Andauernder Wohnungsmangel kann nur dort entstehen, wo die Existenzmöglichkeit des Hausbesitzers gefährdet ist. Es liegt durchaus auch im Interesse der Mieter, wenn der Hausbesitzerstand besitzfreundlich gehalten wird. Je mehr Wohnungen produziert werden, desto vorteilhafter ist dies für den Mieter. Sollen die Städte als Vermietler auftreten? Das heißt, sollen die Städte auf eigene Kosten Wohnungen errichten und diese vermieten. Hiervon möchte ich dringend abraten. Berechtigt wäre ein Vorgehen der Städte nach dieser Richtung nur dann, wenn andauernder Wohnungsmangel herrscht. Ein solcher Wohnungsmangel wird aber niemals eintreten, wenn, wie schon so oft angeführt, den Hausbesitzern die Besitzfreudigkeit erhalten bleibt.

Nun noch einige Worte über Baupolizei und Umlegungsverfahren.

In den meisten Städten Deutschlands befindet sich die Baupolizei in städtischer Verwaltung. Nur noch wenige Städte, darunter Wiesbaden, haben eine Königl. Baupolizei. Wiesbaden bemüht sich, und das mit Recht, die Baupolizei in städtische Regie zu erhalten. Es ist dringend zu wünschen, daß diesen Bemühungen Erfolg beschieden sein möchte. In neuerer Zeit beschäftigen sich die Städte eingehend mit dem Umlegungsverfahren. Das Umlegungsverfahren hat den großen Vorteil zersplitterten Grundbesitz in arrondierte Baustellen umzuwandeln. Wir haben in Wiesbaden zwei große Umlegungsverfahren durch die General-Kommission durchführen lassen und haben diese allgemein befriedigt. Es liegen etwa 6 bis 8 Anträge auf Umlegungsverfahren nach der Lex Adides in Wiesbaden vor und ist zu hoffen, daß auch dieses Umlegungsverfahren sich bei uns bewähren wird. Durch das Umlegungsverfahren wird die Erschließung von neuem Baugelände ungemein erleichtert. Es steht zu erwarten, daß durch das Umlegungsverfahren die Bereitstellung guter und preiswürdiger Wohnungen ungemein gefördert wird.

Große Aufgaben sind den Städten auf dem Gebiete der Boden- und Bebauungspolitik gestellt. Gute und gesunde Wohnungen sind ein wichtiges Lebensbedürfnis, genau wie das tägliche Brot, und von größtem Einfluß auf die Volksgesundheit und die Volkskraft. Es werden Viele berufen sein an der Lösung

der Wohnungsfrage mitzuarbeiten und ich habe den Wunsch, daß die einzelnen Interessenten-Gruppen friedlich und freundschaftlich miteinander arbeiten und sich weniger wie bisher gegenseitig bekämpfen. In dieser Frage sind Hausbesitzer und Mieter, Stadt und Land, Reich und Arm auf Gedeih und Verderb auf einander angewiesen. Gines stelle ich mit besonderer Freude fest: Die Gegnerschaft städtischen und ländlichen Grundbesitzes wird in Kürze der Vergangenheit angehören. Dank den Bemühungen des Schutzverbandes des deutschen Grundbesitzes ist die Parole Stadt und Land, Hand in Hand zur Tat geworden. Die Grundbesitzer in Stadt und Land haben erkannt, daß wenn auch einzelne Interessen oft kollidieren, das große Gesamt-Interesse Einigkeit gebietet! Einigkeit zum Schutz des Privat-Eigentums.

Ich bin überzeugt, daß es bei der Tatkraft und Energie, welche dem deutschen Bürger innewohnt, gelingen wird, daß Deutschland auch auf dem Gebiete des Wohnungswezens an der Spitze marschiert. Sollte dies gelingen, dann muß Fortschritt, nicht Stillstand die Parole sein. Im freien Wettbewerb der Kräfte, nicht eingeknebelt durch §§ des grünen Fisches, muß die Boden- und Wohnungsfrage gefördert werden zum Nutzen der Volkskraft und Volkswirtschaft und damit zum Segen des Vaterlandes!

Zur Berufswahl.

Angesichts der bevorstehenden Schulentlassungen tritt an die Eltern und Vormünder die ernste Frage heran, in welchem Beruf sie die Schulentlassenen unterbringen sollen, um nach menschlicher Voraussicht für deren künftiges Wohl am besten zu sorgen. Die Berufswahl ist für viele recht schwer, da allerlei Umstände in Betracht zu ziehen sind. Die Hauptsache ist aber, daß ein Beruf gewählt wird, welcher geeignet ist, seinen Träger anständig zu ernähren, ihm eine angesehene Lebensstellung zu schaffen, und zu welchem der junge Mensch Neigung hat. Da kommt nun in erster Linie das Handwerk in Betracht. Ein Handwerk, es möge Namen haben, wie es wolle, wird in der Regel, wenn es gründlich gelernt ist und demnächst nach gesunden Grundsätzen betrieben wird, diese Bedingungen erfüllen. Ein gelernter Handwerker wird immer einen höheren Lohn verdienen, als der ungelernete Arbeiter und auch immer leichter Stellung finden. Der spätere selbständige Handwerker nimmt aber, wenn er sich demnach anstellt, in der Regel eine angesehene Stellung ein und ist sein eigener Herr. Alle beruflichen Stellen, Reich, Staat, Gemeinden und Handwerkskammern bemühen sich fortgesetzt eifrig um die Hebung und Förderung des Handwerks. Durch die Gesetzgebung der neueren Zeit sind die Verhältnisse im Handwerk wohlgeordnet, insbesondere ist eine ausreichende Regelung des Lehrlingswesens geschaffen, die Gesellen- und Meisterprüfung organisiert und die Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen nach bestimmten gesetzlichen Vorschriften geordnet. Der Meistertitel im Handwerk ist gesetzlich geschützt. Kurzum, was für das Handwerk geschehen kann, geschieht, so daß auch die gewissenhaftesten Eltern und Vormünder ohne Bedenken ihre Schützlinge dem Handwerk zuführen können. Wichtig ist dabei allerdings die Auswahl des Lehrherrn, damit der Schützling in die richtigen Hände kommt. In dieser Beziehung wird auf die Lehrstellenvermittlung verwiesen, welche überall eingerichtet ist, insbesondere im Arbeits-Amt zu Wiesbaden, im Mitteldeutschen Arbeitsnachweisverband zu Frankfurt a. M., beim Verein „Jugendwohl“ in Frankfurt a. M. und bei dem Arbeitsnachweis zu Limburg a. L. Diese Stellen, sowie die Handwerkskammer, sind gerne bereit, mit Rat und Tat an die Hand zu gehen.

Waschkessel, transportabel und zum Einmauern, **- Wasserschiffe.**
:: sowie deren Reparaturen. ::

Größtes Lager am Platze.

Telefon 52.

Kupferschmiederei. P. J. FLIEGEN. = Verzinnerei. =

Die Bahnhofstraße

erhält Gelegentlich ihres Umbaues im kommenden Frühjahr Preßgasbeleuchtung, die im Anschluß hieran auch durch die Marktstraße bis zum Schloßplatz durchgeführt wird.

Wer ist wehrbeitragspflichtig bei fortgesetzter Gütergemeinschaft?

Wenn z. B. ein Witwer mit 3 Kindern die Gütergemeinschaft, die unter den Ehegatten bestanden hat, fortsetzt, dann bildet das Gütergemeinschaftsvermögen ein Gesamtgut, an welchem der Witwer und die 3 Kinder anteilsberechtiget sind, und zwar der Witwer mit einhalb und die 3 Kinder je mit ein Sechstel.

Bei der Veranlagung dieses Gesamtgutes zum Wehrbeitrag wird nicht, wie vielfach angenommen wird, der Witwer aus dem ganzen Gesamtgut besteuert, sondern nur mit seinem Hälftenanteil, ferner wird jedes der drei Kinder für sich mit seinem ein Sechstel-Anteil besteuert. Dies ist für den steuerpflichtigen Witwer und die Kinder ein erheblicher Vorteil, da der Wehrbeitrag aus den einzelnen Gesamtgutsanteilen der Anteilsberechtigten niedriger ist als der Wehrbeitrag bei einheitlicher Veranlagung des ganzen Gesamtgutes sich berechnen würde, außerdem aber bei gesonderter Veranlagung der Anteile häufig eine beitragspflichtige Vermögenshöhe sich überhaupt nicht mehr ergeben wird. Die einschlägigen Bestimmungen des § 13 der Vollzugsvorschriften zum Wehrbeitragsgesetz lauten:

„Besteht zwischen mehreren eine Rechtsgemeinschaft, so ist jeder von ihnen mit seinem Anteil beitragspflichtig. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn nach dem Tode eines Ehegatten zwischen dem überlebenden Ehegatten und den übrigen Erben des Verstorbenen zufolge güterrechtlicher oder erbrechtlicher Bestimmung an einem Vermögen (Gesamtgut bei fortgesetzter Gütergemeinschaft, Nachlaß des Verstorbenen) eine Rechtsgemeinschaft stattfindet. Jeder an einer Rechtsgemeinschaft Beteiligte hat in seiner Vermögenserklärung den ihm zustehenden Anteil hieran anzugeben.“

Falls bei der Abgabe der Vermögenserklärung dies nicht berücksichtigt worden sein sollte, empfiehlt sich ein Nachtrag hierzu, in welchem das Steueramt darauf hingewiesen wird, welche Anteilsberechtigten in Betracht kommen und mit welchem quotenmäßigen Anteil.

Anders ist es bei Eheleuten, auch wenn sie in Gütergemeinschaft leben. In diesem Fall bestimmt das Wehrbeitragsgesetz in § 13 ausdrücklich, daß das Vermögen der Ehegatten für die Veranlagung zum Wehrbeitrag zusammen gerechnet wird, wenn sie nicht dauernd von einander getrennt leben. Der Wehrbeitrag berechnet sich daher in diesem Fall nicht etwa aus dem Hälftenanteil des Gesamtgutes der Gütergemeinschaft (wie dies bei der fortgesetzten Gütergemeinschaft für den Witwer oder für die Witwe der Fall ist), sondern aus dem ganzen Gesamtgut.

Die Hausordnung.

Der Mietkontrakt verweist den Mieter auf die beigelegte Hausordnung und macht sie zum Bestandteil des Kontraktes. In der Hausordnung aber steht, jeder Mieter habe für ordnungsmäßige Beleuchtung seiner Etage selbst Sorge zu tragen. Nur den Mie-

tern des Hochparterres wurde die Pflicht vom Hauswirt erlassen. Den anderen Mietern gegenüber verschweigt der Hauswirt die auch mit den Satzungen der Hausordnung nicht verträgliche Tatsache, daß das Hochparterre von seinen Mietern nicht beleuchtet zu werden braucht. Schließlich stürzt ein Mieter eines oberen Stockwerkes in dem düsteren Treppengange des Hochparterres. Er verklagt darauf ob der aus dem Falle sich ergebenden bösen Folgen den Wirt wegen Vertragsbruchs und siegte vor dem Reichsgericht.

Freilich kann, erklärte nach den „L. N. N.“ das Reichsgericht dazu, der Vermieter einen gültigen Vertrag mit einem einzelnen Mieter abschließen, kraft dessen dann der Mieter des Vermieters Pflicht zur Beleuchtung des zur Wohnung gehörenden Flurs und der dahin führenden Treppe übernimmt. Durch einen solchen Vertrag bleibt jedoch an sich die Verpflichtung des Vermieters zur Beleuchtung der übrigen, namentlich der tiefer gelegenen Flure und Treppen, die der Mieter auf dem Wege nach seiner Wohnung betreten muß, unberührt. Weiß dagegen der Mieter aus dem Inhalte der Hausordnung, daß nicht nur er, sondern daß ein jeder Mieter die Zugänge und Treppen zu seiner Wohnung selber zu beleuchten hat, so ist es ein Schluß einfachster Logik, wenn man sagt, daß er dann, wenn er trotz dieser Kenntnis abschließt, dem Hauswirt damit die Erleuchtungspflicht des ganzen Hauses zu erlassen hat. Auf Vertragsverletzung vermöchte er solchenfalls Schadenersatzansprüche aus schlechter Beleuchtung dem Hauswirts gegenüber nicht aufzubauen, denn die Hausordnung sagt in ihrer Beleuchtungsordnung eben, daß der Hauseigentümer allen seinen Mietern die hier enthaltene Beleuchtungsordnung zur Pflicht macht. Unter solcher Abrede sind sämtliche Mietverträge geschlossen; jeder Mieter weiß, daß die anderen Mieter ebenfalls für die Beleuchtung persönlich zu sorgen haben; unter dieser ihnen vertraglich zugesicherten Voraussetzung haben sie den Vertrag geschlossen. Der Hauswirt aber verstößt gegen die vertragliche Vereinbarung den anderen gegenüber, wenn er einem anderen Mieter die gleiche Pflicht nicht auferlegt, oder wenn er sie ihm später wieder erläßt. Aller daraus entstehende Schaden macht den Wirt deshalb den anderen Mietern gegenüber haftbar. Mithin mußte der Hauswirt wegen Vertragsbruchs auch in den Schaden, welcher der Klägerin aus dem Falle im unerleuchteten Hochparterre erwuchs, verurteilt werden. Der Wirt berief sich freilich noch darauf, es habe niemals jemand über schlechte Beleuchtung des Hochparterres Klage geführt. Indessen meint das Reichsgericht, daß solch geduldiges Schweigen natürlich keinen Verzicht der Mieter auf

(Fortsetzung auf der nächsten Seite.)

Dachpappedächer

werden gedeckt, ausgebessert und geteert.

Peter Debus, Blücherstr. 14^{II}.

Jul. Bernstein Nachfolger **Markstraße 12** Fernspr. 2256
Spezial-Geschäft für Tapeten und Linoleum.



Tawäri G. m. b. H.

Erstes Deutsches Tapeten-, Decken- u. Wände-Reinigungs-Institut

Schiersteinerstr. 11

Filiale Wiesbaden

Telefon 2108

Wir reinigen auf neu:

weiße Decken, gemalte Decken, Stuckdecken, Gobelins, Wandgemälde, Papier-Tapeten, Stoff-Tapeten, Seiden-Tapeten, Wandgemälde bedeutend billiger und schneller als Neutapezieren u. Neustreichen.

Kein Ausräumen der Zimmer! Keine Staubentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapezierbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!

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. — Telefon 2775.



August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmal Kunst :: 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 :::

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

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telefon 2828

32% Rabatt

1 großer Posten eiserner Oefen, amerkaner und irisch. System, in schwarzer, vernickelter und emaillierter Ausstattung mit 3% Rabatt auf Fabrikpreise zu verkaufen

Adam Schödel, Ofengroßhandlung
Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

ihre ihnen infolge des Mietvertrages gegen den Hauswirt zustehenden Rechte bedeutet.

Aber nicht nur einer Vertragsverletzung, nein, auch einer unerlaubten Handlung hat sich in den Augen des Reichsgerichts der auch darum ersatzpflichtige Hauswirt schuldig gemacht. Diese neue Anschuldigung motivierend, zieht das Gericht dem Hausbesitzer abermals einen Pflichtenkreis, der den Hauswirten eine so weitgehende Kontrolle über das Tun und Lassen der Mieter auferlegt, wie sie praktisch kaum durchführbar sein und von den Mietern mit der Zeit schwerlich geduldet werden würde.

Das Oberlandesgericht hatte bei seiner Verurteilung eines unerlaubten Handelns den Hauswirt von einer Vernachlässigung der Aufsichtspflicht freigesprochen. Habe doch keinerlei Grund zu der Annahme vorgelegen, daß die Mieter ihrer Beleuchtungspflicht nicht nachkämen. Diese Auffassung aber nennt das Reichsgericht irrig, nach ihm wird darin die Natur und Bedeutung der allgemeinen, fortlaufenden Ueberwachungspflicht über den Mieter verkannt. Der Vermieter habe, so wird zu Lasten des Hauswirts gefolgert, an sich die Sorge um die Verkehrssicherheit zu erfüllen. Die im Verkehr erforderliche Sorgfalt aber sei verletzt, wenn der Hauswirt zu kontrollieren unterlasse, ob die einzelnen Mieter die auf sie abgewälzte Beleuchtungspflicht auch erfüllen; bediente sich der Hauswirt ihrer zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten, so müsse er für die Handlungen und Unterlassungen schlechthin haften. Mithin dürste die Aufsichtspflicht nicht erst eintreten, wenn sich Zweifel an der Zuverlässigkeit der Personen regen, denen die Erfüllung der Verpflichtung übertragen ist.

Ein Wohnhaus als — Lotteriegewinn!

Man könnte glauben, die Findigkeit moderner Geschäftsleute hätte hiermit den Gipfel spekulativen Unternehmerrgeistes erklimmen. Und doch handelt es sich um keinen Kaufmann, sondern um ein Kollegium, das es im allgemeinen verschmähte, sich zum Träger spekulativen Sinnes zu machen, um das ehemalige herzoglich nassauische Staatsministerium. Auch ist der originelle Gedanke nicht gestern, sondern bereits vor mehr als hundert Jahren, im Jahre 1810, in die Tat umgesetzt worden. Wiesbaden war damals ein kleines Städtchen mit nicht viel mehr als 3000 Einwohnern; die nassauischen Herrscher aber waren schon früh bestrebt, die Einwohnerzahl des Sitzes ihrer Staatsregierung mit allen Mitteln zu heben. So geschah es oft, daß sie kostenlos Baugelände hergaben, daß sie Steuernachlässe und Bauprämien denen gewährten, die sich in Wiesbaden anbauen wollten. Es kam aber selbst vor, daß sie Häuser auf Staatskosten bauten und dann an den Mann zu bringen suchten. So war z. B. im Jahre 1810 „zur notwendigen Vergrößerung der Stadt Wiesbaden, daselbst an der Frankfurter und Mainzer Straße ein geräumiges Wohnhaus mit Nebengebäude und Stallung erbaut worden . . . nebst dazu gehörigem Hofraum und Gartenplatz“. Nach einer Bekanntmachung des Staatsministeriums vom 5. März 1810 sollte dies Anwesen „durch eine öffentliche Lotterie“ ausgespielt werden. Um auch den herzoglichen Beamten die Aussicht auf den Erwerb des Hauses nicht zu nehmen, wurde ihnen die Erlaubnis erteilt, an dieser Lotterie „nach Verhältnis ihrer Ein-

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 8.

Wiesbaden, den 23. 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: Die Aussichten der Wertzuwachssteuer in Baden. — Zur Frage der Taxämter. — Was können die Haus- und Grundbesitzervereine zum Besten ihrer Mitglieder tun? — Eine bodenreformersische Mustergemeinde. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen. — Büchertisch.

Die Aussichten der Wertzuwachssteuer in Baden.

Von Stadtrechtsrat **Elfner** - Baden-Baden.

Der Gedanke, den nicht von dem Einzelnen selbst geschaffenen Wertzuwachs am Grund und Boden durch Besteuerung teilweise wieder der Allgemeinheit zuzuwenden, die zu seinem Entstehen beigetragen, hat in den letzten Jahrzehnten sehr starke Wurzeln geschlagen und zahlreiche Anhänger gefunden, weit über die Kreise der eigentlichen Bodenreformer hinaus. Die praktische Durchführung des Gedankens durch das Reichszuwachssteuergesetz vom 14. Februar 1911 hat aber nirgends befriedigt und Widerspruch gefunden bis in die Kreise seiner eifrigsten Anhänger. Nun ist der Reichsanteil an der Zuwachssteuer wieder gefallen und es ist das rechtliche Kuriosum eines Reichsgesetzes übriggeblieben, an welchem das Reich nicht mehr interessiert ist und das durch Landesgesetz abgeändert werden kann. Die gesetzgebenden Faktoren der einzelnen Bundesstaaten können aber den Mißerfolg der reichsgesetzlichen Regelung der Zuwachssteuer nicht übersehen, das abfällige Urteil aller Kreise, der Beteiligten und der Unbeteiligten, ist zu einstimmig, als daß es nicht eine eingehende Prüfung der Gründe dieses Mißstos zur zwingenden Pflicht machen müßte, bevor der eingeschlagene Weg weiter verfolgt wird.

Es war schon eine Inkonsequenz gegenüber dem Grundgedanken der Wertzuwachsbesteuerung, das Reich zum hauptsächlichsten Empfänger des Ertrags zu machen, dem nur in den seltensten Fällen das Hauptverdienst am Entstehen der Wertsteigerung zugeprochen werden kann. Wichtiger für die Beteiligten war die Tatsache, daß die Fassung des Gesetzes selbst mehr den fiskalischen Rücksichten Rechnung trägt, als der sozialen Tendenz der Zuwachssteueridee, indem es durch eine kassuistische bis ins einzelne

durchgeführte Regelung der Anrechnungsmöglichkeiten die an sich mäßig gehaltenen Steuerjäge hinterrücks in einer Weise verändert, daß die Fälle in der Praxis gar nicht selten sind, wo eine Zuwachssteuer berechnet werden muß, während nach der sonst im Leben üblichen Rechnungsweise der Veräußerer nicht nur keinen Gewinn erzielt, sondern sogar einen Verlust zu buchen hat. Diese Härten des Gesetzes, die Schwierigkeit und Umständlichkeit der Berechnung und die damit verbundene Unmöglichkeit für den Steuerpflichtigen, sich von vornherein ein auch nur halbwegs zuverlässiges Bild zu machen, welchen Betrag er zu zahlen haben wird, lassen das Reichsgesetz als Grundlage für eine landesgesetzliche Regelung der Zuwachssteuer wenig geeignet und seine Aufhebung als erwünscht erscheinen.

Es ist wohl begreiflich, daß die schärfste Opposition der beteiligten Kreise gegen das Zuwachssteuergesetz einsetzte, das als eine weitere Steuer den schon reichlich steuerlich belasteten Grundbesitz traf, zu einer Zeit, wo er sich noch dazu in gar keiner rosigen Lage befindet, wo geradezu eine Abneigung gegen den Erwerb von Grundstücken die Situation charakterisiert.

So begründet aber auch der Kampf gegen die Fassung des bestehenden Zuwachssteuergesetzes ist und so gerechtfertigt es ist, zu verlangen, daß das Reich nicht dem Grundbesitz neue steuerliche Lasten aufbürdet, die neben die bestehende bundesstaatliche Besteuerung treten, so wäre damit allein allerdings noch nicht bewiesen, daß es richtig ist, prinzipiell die Besteuerung des Wertzuwachses zu verwerfen.

Im Großherzogtum Baden bestand vor dem Reichsgesetz vom 14. Februar 1911 keine Zuwachsbesteuerung. Die Vorbereitungen für eine landesgesetzliche Regelung wurden durch die Reichsfinanzreform überholt. Die Stagnation des Grundstücksverkehrs und damit ein Sinken der Preise, die Schwierigkeit der Hypothekenbeschaffung, Zwangsversteigerungen mit kläglichem Ergebnis, kurz alle

Zeichen des Niederganges in der Wertschätzung des Grundbesitzes zeigten sich hier in nicht geringerem Maße als anderwärts schon zu der Zeit, als es noch keine Zuwachsteuer gab. Die Entwicklung zum Industriestaat bringt naturnotwendig eine Bevorzugung des mobilen Kapitals mit sich, der eine raschere und leichtere Ausnutzung all der zahlreichen Erwerbs- und Gewinnchancen ermöglicht. Um so vorsichtiger muß aber geprüft werden, daß nicht eine aus früheren ganz anderen Zeiten stammende Steuergesetzgebung die unerfreulichen Wirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung noch fördert, anstatt sich rechtzeitig der veränderten Lage anzupassen.

Der Grundbesitz ist in Baden außerordentlich stark mit Steuern belastet, besonders drückend ist die kommunale Besteuerung. Bei der staatlichen Vermögenssteuer ist kein grundsätzlicher Unterschied zwischen mobilem Kapital und Grundbesitz gemacht, aber die Bestimmung, daß Schulden nur bis zur Hälfte des Aktivvermögens abgezogen werden können, trifft doch in der Hauptsache nur den Grundbesitz.

Der ungedeckte Gemeindeaufwand wird durch Umlage aufgebracht; während das bewegliche Kapital nur mit dem halben Umlagefuß und höchstens mit einer Abgabe von 16 Pfg. von 100 M. Steuerkapital zur kommunalen Vermögensbesteuerung herangezogen wird, muß das Grundstücksvermögen mit dem vollen Umlagefuß und ohne einschränkende Höchstgrenze versteuert werden. Als Steuerwert gilt der laufende Verkaufswert, ein Schuldenabzug ist überhaupt nicht gestattet. Auch der kirchlichen Besteuerung wird der Verkehrswert ohne Schuldenabzug zu Grunde gelegt.

Neben dieser laufenden Besteuerung besteht seit langer Zeit eine Abgabe vom Grundstücksverkehr. Sie wird, von wenigen Ausnahmen abgesehen, von allen entgeltlichen Grundstücksveräußerungen erhoben und beträgt $2\frac{1}{2}$ Proz. des gemeinen Werts des Kaufobjekts. Seit dem Jahre 1904 ist ein kommunaler Zuschlag zur Verkehrssteuer in Höhe von $\frac{1}{2}$ Prozent zugelassen in der Weise, daß für die Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern der Zuschlag erhoben wird, wenn nicht die städtischen Kollegien mit Staatsgenehmigung beschließen, von der Erhebung abzusehen, während in den kleineren Gemeinden die gleichartige Beschlußfassung zur Einführung des Zuschlags erforderlich ist. Die Entstehungsgeschichte dieses Gemeindezuschlags ist ein interessanter Beleg dafür, wie solche steuerlichen Belastungen geschaffen werden können: Baden hat eine eigenartige Grundbuchorganisation; die grundbuchamtlichen Funktionen sind in den größeren Städten nicht staatlichen Behörden, sondern städtischen Ämtern übertragen, welche den Städten ziemlich hohe Einnahmen aus Gebühren einbrachten, während die übrigen vom Staate verwalteten Grundbuchämter die Verwaltungskosten nicht deckten. Es wurde deshalb gesetzlich bestimmt, daß die Städte 75 Proz. des Reinertrages ihrer Grundbuchämter an den Staat abzuliefern haben, und um den den Städten erwachsenden Einnahmeausfall zu ersetzen, wurden die Kosten des Verfahrens durch Einführung des Verkehrssteuerzuschlages dem Grundbesitz auferlegt.

Die Reichsfinanzreform brachte eine neue Steuer auf den Grundstücksverkehr in Höhe von $\frac{1}{3}$ Prozent, welche im wesentlichen in denselben Fällen erhoben wird, wie die Verkehrssteuer. Nur bis zur Einführung des Zuwachsteuergesetzes sollte sie in doppelter Höhe erhoben werden; der Satz von $\frac{2}{3}$ Prozent wurde aber trotz des Zuwachsteuergesetzes beibehalten und soll nun bestehen bleiben bis zur erstmaligen Erhebung der Vermögenszuwachssteuer im Jahre 1917.

Der entgeltliche Eigentumswechsel an Grundstücken unterliegt also einer einmaligen Abgabe von $3\frac{2}{3}$ Prozent des Grundstückswerts, dazu kommen die Grundbuch- und Vertragsgebühren, welche die Auslagen auf etwa 4 Proz. erhöhen.

Folgendes Beispiel mag die Wirkung der Verkehrssteuer und der Gemeindebesteuerung erläutern: In einer Stadt, deren Umlagefuß 40 Pfg. von 100 M. beträgt, kauft ein Mann, der ein Kapital von 30 000 Mark besitzt, ein Haus für 100 000 M. bei einer Anzahlung von 25 000 Mark. Bisher hat er an Gemeindeumlage, berechnet nach dem Höchstfuß von 16 Pfg. vom Hundert, aus seinem Kapitalvermögen 48 M. bezahlt.

Für den Grundstücksverkehr muß er zunächst an Verkehrsabgaben und Kosten ca. 4 Prozent bezahlen = 4000 Mark. Das sind $13\frac{1}{3}$ Prozent seines ganzen Nettovermögens. Nachdem sich sein Vermögen um diesen Betrag vermindert hat, muß er künftig den vollen Grundstückswert mit 100 000 Mark, ohne Abzug der darauf haftenden Verbindlichkeiten zu dem vollen Umlagefuß von 40 Pfg. versteuern, er zahlt also künftig statt 48 M. 400 M. an Vermögenssteuer an die Gemeinde.

Der Erwerb in der Zwangsversteigerung unterliegt ebenso der Verkehrssteuer wie die rechtsgeschäftliche Veräußerung. Die Aussicht, sein Pfandrecht nur mit solchen Opfern an Bargeld verwirklichen zu können, die vielfach eine Konfiskation eines beträchtlichen Teils seines Vermögens bedeuten, bietet dem Kapitalisten natürlich wenig Anreiz zu einer solchen Kapitalsanlage. Eine Aenderung dieser Steuergesetzgebung ist notwendig, wenn nicht der Grundbesitz durch die übermäßige Belastung entwertet werden soll.

Die Deckung des durch Beseitigung der Verkehrssteuer entstehenden Fehlbetrages in der Staatskasse ließe sich leicht erreichen, wenn man sich entschließen wollte, den in der Steuereinschätzung stark geschonten ländlichen Grundbesitz nach denselben Grundsätzen zu taxieren wie die städtischen Grundstücke. Es ist eine Verkennung der wirtschaftlichen Verhältnisse, wenn man dem städtischen Mittelstand, zu dem die Hausbesitzer in ihrer Mehrheit gehören, eine so viel größere steuerliche Leistungsfähigkeit zutraut, als der Landwirtschaft.

Biel schwieriger ist die Ausfalldeckung in den Budgets der Städte bei der Gewährung eines Schuldenabzugs etwa entsprechend dem Berechnungsmodus bei der staatlichen Vermögenssteuer. Der Grundbesitzer versteuert den vollen Wert seines Anwesens, der Hypothekengläubiger versteuert seine Forderung an den Grundbesitzer, es wird also ein und derselbe Wert als zweimal vorhanden fingiert. Wenn in dieser drückenden laufenden Besteuerung in wirklich fühlbarer Weise eine Entlastung geschaffen werden soll, wird neben der stärkeren Heranziehung des mobilen Kapitals und des Einkommens vielleicht auch die Zuwachsteuer als Ersatzmittel in Frage kommen können. Bei den offenkundigen Mängeln des bestehenden Zuwachsteuergesetzes ist es aber nicht angängig, einfach den weggefallenen Rechtsanteil den Gemeinden zu überweisen, es müßte vielmehr eine landesgesetzliche Neuregelung stattfinden, bei welcher die anstoßerregenden Härten vermieden werden.

Der Steuerberechnung sollte immer der wirklich bezahlte Erwerbspreis zu Grunde gelegt werden; wo das Gesetz von diesem Grundsatze abgegangen ist, hat es nur den Keim zu Schwierigkeiten und Ungerechtigkeiten hineintragen. Eine Begünstigung des langfristigen Besitzes läßt sich besser durch fortgesetzt mit der Zeit wachsende Zuschläge zum Erwerbspreis erreichen, als durch willkürliche Festsetzung eines äußersten für die Wertberechnung maßgebenden Zeitpunkts. Das Reichsgesetz legt den Wert vom

1. Jan. 1885 bei früher erworbenen Grundstücken der Steuerberechnung zu Grunde. Eine solche Wertermittlung nach rückwärts ist aber vielfach eine mehr oder minder willkürliche.

Wenn eine Wertzuwachssteuer nicht vielfach als hart empfunden werden soll, muß sie als Gewinnbesteuerung konstruiert sein. Der Steuerpflichtige darf nicht mehr als Zuwachs versteuern müssen, als was er tatsächlich nach Abzug seiner sämtlichen Auslagen als Kapitalvermehrung zu buchen hat. Zu den Auslagen gehört richtig gerechnet auch der Unterhaltungsaufwand in voller Höhe. Es ist bei bebautem Grundbesitz außerordentlich schwer zu sagen, was wirklich „unverdienter“ Wertzuwachs ist und manche durch geschäftliche Tüchtigkeit der Besitzer geschaffene Wertserhöhung wird der Zuwachsbesteuerung verfallen. Um so mehr ist es notwendig, die Bestimmungen über Anrechnung der Auslagen und die Festsetzung der Mindestverzinsung nicht zu engherzig zu fassen. Die Schwierigkeiten, welche die rechtsrechtliche Regelung aufgedeckt hat und die Mißgriffe, welche ihr unterlaufen sind, geben dem Gedanken Raum, ob es nicht richtig wäre, zunächst nur den unbebauten Grundbesitz der Zuwachsbesteuerung zu unterwerfen und sie dann allmählich auf Grund praktischer Erfahrung auszubauen.

Welche Stellung die gesetzgebenden Faktoren in Baden zu diesen Fragen einnehmen, läßt sich heute noch nicht mit Sicherheit feststellen. Die Städte haben auf eine Umfrage der Regierung sich in der Mehrzahl für Beibehaltung der Zuwachssteuer ausgesprochen, die Fraktionen des Landtags hatten noch keine Gelegenheit, sich zu dieser Frage zu äußern, und es läßt sich noch nicht mit Bestimmtheit voraussagen, nach welcher Richtung die Entscheidung fallen könnte. Dagegen gewinnt die Erkenntnis immer mehr Boden, daß die bisherige landesrechtliche Grundstücksbesteuerung dringend einer dem Grundbesitz wohlwollenden Reform bedarf.

Die nationalliberale Kammerfraktion hat schon in der letzten Sitzungsperiode sich für einen teilweisen Schuldenabzug bei der kommunalen Besteuerung ausgesprochen und die bisherigen Neußerungen der einzelnen Abgeordneten lassen die Erwartung zu, daß sie in der diesjährigen Tagung mit noch größerer Entschiedenheit für eine Durchführung dieses Wunsches eintreten wird. Die fortschrittliche Volkspartei hat einen Antrag auf Beseitigung der Verkehrsteuer bei Erwerb in einer Zwangsversteigerung eingereicht, und die Anzeichen sprechen dafür, daß sie ihre ablehnende Haltung gegen die Zulassung eines Schuldenabzugs nicht mehr beibehalten wird. Auch in den rechtsstehenden Parteien sind Freunde einer solchen Reform der Steuergesetzgebung zu finden, so daß ein praktischer Erfolg in greifbare Nähe gerückt scheint.

Beseitigung der den Grundstücksmarkt lahmlegenden Verkehrsteuer, günstigere Gestaltung der kommunalen Grundstücksbesteuerung und eine etwaige vernünftige landesgesetzliche Neuregelung der Zuwachssteuer ist die Lösung, welche — so viel durch die Steuergesetzgebung zu erreichen ist — am besten und sichersten dem soliden Grundbesitz und vor allem dem Hausbesitz Aussicht auf Verbesserung der unerfreulichen Lage gewährt, in welcher er sich heute befindet.

Zur Frage der Taxämter.

Bei der Beratung des Justizetats im Abgeordnetenhaus hat der Abgeordnete **Biereck** in der Sitzung vom 5. Februar die folgenden beachtenswerten Ausführungen über die Errichtung öffentlicher Taxämter gemacht:

An dem Gesetzentwurf, der sich nach der vorjährigen Mitteilung des Herrn Landwirtschaftsministers in Bearbeitung befindet, ist auch der Justizminister beteiligt. Ich würde darauf nicht kommen, wenn ich annähme, daß die Gesetzgebung glatt von statten gehen würde, und wenn sich nicht Gegenströmungen gezeigt hätten. Ich muß daher mit einigen Worten auf die Notwendigkeit der öffentlichen Taxämter eingehen.

Zur Errichtung von öffentlichen Taxämtern zwingt namentlich die Not der Nachhypotheken in den Städten. Der Herr Reichskanzler hat ja bereits eine Kommission zur Prüfung der Frage eingerichtet; wir greifen aber nicht vor, wenn die Unterlagen für eine Regelung des Realkredits schon jetzt geschaffen werden.

Ein Grund für die Zurückhaltung des Kapitals von Nachhypotheken ist zweifellos die Unsicherheit der Wertschätzung. Eine große Zahl von Ueberbeteiligungen infolge von Uebertaxen haben schwere Verluste zur Folge gehabt und haben die Geldgeber mißtrauisch gemacht. Ich habe in einem Aufsatz des Herrn Dr. Müller, Direktor der Gothaer Lebensversicherungsbank, ersehen, wie viel weiter die Privattaxen in der Wertschätzung gehen als die Taxen von öffentlichen Taxämtern, die in Württemberg, Baden, im Großherzogtum Hessen sowie in Hessen-Nassau bestehen. Er stellt dar, daß in den Jahren 1904 bis 1909 bei Privattaxen die Verkaufspreise der Grundstücke nur 88,5 Prozent des Taxwertes erreicht haben, bei öffentlichen Taxen dagegen 111,5 Prozent; das macht eine Spannung zwischen beiden Taxen von 23 Prozent und beweist, daß die Privattaxen um 11,5 Prozent über die Verkaufspreise hinausgegangen sind. Nach einer weiteren Mitteilung des Berliner Stadtverordneten Dr. Knauer in einer Beilage der Bosphischen Zeitung haben in den Jahren 1904 bis 1911 die Privattaxen den Verkaufspreis der Grundstücke um 10,7 Prozent überstiegen.

Nun kennt unsere preußische Gesetzgebung bis jetzt keine öffentlichen Taxämter. Für die Prüfung der Mündelsicherheit ist im Artikel 73 des preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch außer den Taxen öffentlicher Kreditanstalten die Abmessung nach gerichtlichen Taxen und nach Taxen öffentlicher Feuerversicherungsanstalten zugelassen worden. Gerichtliche Taxen sind aber keineswegs Taxen öffentlicher Taxämter, sondern bedeuten nur eine gerichtliche Beurkundung von Privattaxen, weil das Gericht ja feststellend überhaupt nicht mitwirkt, und die Feuerversicherungstaxen sind für Belei-

Dauerbrandöfen.

Illustrierte Preisliste gratis.

Dauerbrandöfen.

Illustrierte Preisliste gratis.

hungszwecke nicht geeignet, weil sie anderen Zwecken dienen.

Bei Privattaxen besteht immer die Gefahr, daß — abgesehen davon, daß die spezielle Auffassung des Schätzers maßgebend bleibt — Beeinflussungen leicht möglich sind, die bei öffentlichen Taxämtern leicht vermieden werden können.

Allerdings wird man bei der Konstruktion öffentlicher Taxämter vorsichtig sein müssen. Herr Dr. Knauer empfiehlt, daß sie an die Gemeindebehörden angegliedert werden. Das wird für größere Städte ganz zweckmäßig sein; aber bei kleineren Städten würde die Beeinflussung auch leicht in die Taxämter hinübergreifen können, wenn sie in unmittelbarer Beziehung zu den Gemeindebehörden stehen. Ich möchte deshalb anregen, daß man die Taxämter in Verbindung mit den Katasterämtern brächte.

Wenn solche öffentliche Taxämter eingeführt werden, so würde man allerdings auch den § 73 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ändern müssen, und es würden die Taxen der öffentlichen Taxämter als maßgebend für die Bestimmung der Mündelsicherheit erklärt werden müssen. Nun wird eingewendet, daß den Kreditanstalten dann die Verantwortlichkeit abgenommen würde. Das ist keineswegs der Fall. Denn diese Taxen bezeichnen nur die Höchstgrenze, und die Kreditanstalten behalten ja immer noch die Erwägung, ob sie bis an diese Höchstgrenze gehen sollen, sie haben außer der Taxe noch die persönlichen und örtlichen Verhältnisse, insbesondere die leichtere oder schwerere Verkaufsfähigkeit, zu ermesen.

Nun ist gegen die öffentlichen Taxen ferner geltend gemacht worden, daß sie ebenso unzuverlässig sein könnten wie die privaten, und es sind dafür einzelne Beispiele angeführt worden. Zweifellos können bei öffentlichen Taxen auch einmal Ungenauigkeiten unterlaufen; eine Gewähr aber für die Richtigkeit besteht doch in dem Charakter des Amtes. Außerdem — und das ist ein schweres Bedenken — fürchtet man als Folge der Einschränkung der Werte durch die öffentlichen Taxämter eine Einschränkung auch in der Beleihungsfähigkeit, und man prophezeit daraus eine Katastrophe für den Geldmarkt. Wenn aber die privaten Taxen so hoch gehen, daß sie schon den sicheren Realkredit ziemlich erschöpfen, so ist für die Nachhypotheken kein Vertrauen mehr vorhanden; dieses Mißtrauen wirkt auch zum Nachteil der Nachhypotheken bei allen anderen Grundstücken, die nicht von diesen Kreditanstalten beliehen worden sind; zweifellos ist also eine sichere und vorsichtige Taxe durchaus wünschenswert.

Was können die Haus- und Grundbesitzervereine zum Besten ihrer Mitglieder tun?

I.

Neben ihren allgemeinen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Aufgaben, die darauf gerichtet sind, dem Haus- und Grundbesitz auf allen Gebieten des öffentlichen Lebens, in der Gesetzgebung und Verwaltung, auf dem Gebiete der Boden- und Wohnungspolitik wie der Steuerpolitik, einen seiner Bedeutung entsprechenden Einfluß zu sichern, müssen die Haus- und Grundbesitzervereine dahin streben, ihren Mitgliedern einen unmittelbaren Nutzen zu leisten. Denn so hoch und segensreich die Ziele sind, die in dem Gedanken der Organisation des Haus- und Grundbesitzes an sich liegen, so ist es eine alte Erfahrung aller organisatorischen Arbeiten, daß die Organisation

ihren Mitgliedern entsprechende unmittelbar bemerkbare Gegenleistungen bieten muß. Je leichter und schneller diese Gegenleistungen wirksam werden, desto erfolgreicher gestaltet sich die Organisation und desto eher ist es auch umgekehrt dem Verein wieder möglich, Erfolge zu erzielen. Dabei bedeuten solche Einrichtungen zum Nutzen der Mitglieder durchaus nicht immer eine Belastung des Vereins, sondern bei fortschreitender Entwicklung der Einrichtungen können sie sogar dem Verein neben den eigentlichen Mitgliederbeiträgen Mittel zur Verfügung stellen, die eine großzügige Arbeit des Vereins wesentlich erleichtern. Und wenn es auch naturgemäß nur einigen wenigen großen Vereinen gelingen kann, die Mittel aus solchen Einrichtungen zu einem finanziellen Hauptfaktor zu machen, so sollte doch jeder, auch der kleinste Verein, danach streben, derartige Einrichtungen nach Möglichkeit ins Leben zu rufen.

Als eine Voraussetzung der Entwicklung und Verbreitung eines Haus- und Grundbesitzervereins muß die Einrichtung einer

Geschäftsstelle

angehoben werden. Der Verein muß sozusagen einen Mittelpunkt haben, eine Stelle, an der die Mitglieder sich zusammenfinden können, von der sie wissen, daß sie dort immer Rat und Hilfe finden. Denn jedes Mitglied soll Vertrauen zu der Leistung seines Vereins haben, der Hausbesitzer soll wissen, daß er sich Unterstützung holen kann bei seinen Freunden und Kollegen vom Hausbesitz. Aus dieser allgemeinen und umfassenden Bedeutung der Geschäftsstelle ergibt sich sogleich die Mannigfaltigkeit ihrer Arbeiten. In allen Fragen, die für die Pflege, Verwaltung und Nutzbarmachung eines Grundstücks in Betracht kommen können, und die nicht besondere juristische oder technische Spezialkenntnisse erfordern, soll die Geschäftsstelle dem Hausbesitzer zur Seite stehen können.

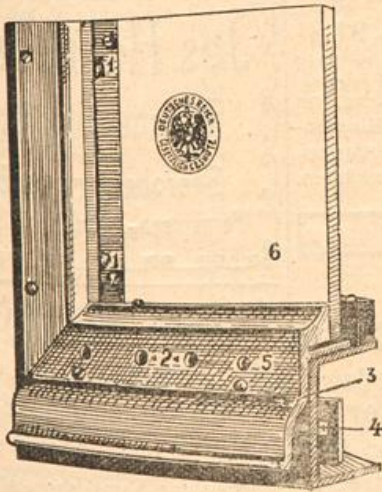
Diese scheinbar große und schwere Arbeit erfordert nun aber nicht etwa von vornherein einen großen und kostspieligen Verwaltungsapparat. Größere und leistungsfähigere Vereine werden sich allerdings zur Bewältigung des Verkehrs und der Erledigung der laufenden Arbeiten ein besonderes Büro einrichten müssen, dessen Umfang sich wiederum nach den einzelnen Verhältnissen des Ortes und des Vereins zu richten hat. Starke Vereine in großen Städten haben ein solches meist eine ganze Reihe von Räumen umfassendes Büro möglichst im Mittelpunkt der Stadt oder in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes, und verschiedene Vereine haben bereits eigene Häuser, in denen die Geschäftsstelle untergebracht ist. Bei kleineren Vereinen und in Mittel- und Kleinstädten kann es dagegen vollständig ausreichen, wenn in der Wohnung oder in dem Geschäftslokal eines Vorstandsmitgliedes ein Raum vorhanden ist, in dem der Rat suchende Hausbesitzer vorsprechen kann. Es gibt kaum einen Verein, in dem nicht der Vorsitzende, der Schriftführer oder ein anderes Vorstandsmitglied sich gern bereit erklären wird, einen solchen Platz zur Verfügung zu stellen. Je günstiger eine solche Wohnung oder ein solches Geschäftslokal gelegen ist, je leichter und bequemer sie von jedem Mitgliede erreicht werden können, desto besser ist es natürlich. An sich brauchen mit der Bereitstellung einer solchen Geschäftsstelle Kosten nicht verbunden zu sein. Immerhin wird es auch den meisten selbst kleinsten Vereinen kaum eine Schwierigkeit machen, bei stärkerer und längerer Inanspruchnahme des betreffenden Raumes dem Mitgliede, das den Raum zur Verfügung gestellt hat, eine kleine Mietentschädigung zu gewähren. Dieser kleine Zuschuß könnte zugleich dazu dienen,

Inseraten-Beilage

ZUR

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Schaufensterrahmen-Neuheit



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 — Telephon 3443

1. Spiralfedern
2. Luftzuführung
3. Wassernase
4. Schieber zum Abschließen
5. Abwasser
6. Spiegelscheibe

Wiesbaden

J. & G. ADRIAN
Internationale Spedition
Möbeltransporte o. Stadumzüge
Spezialität:
Übersee-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-Eiform- und Braunkohlen-Briketts, Anzündekohlen

Tadellose Aufbereitung u. Abfeuerung 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

Dachdeckerei 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
Selbstausführung

J. P. Schwarz

Dachdecker-
meister

Bleichstr. 15 pt.
Fernsprecher 2038

Druckereien

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

Draht-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 1980.

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
Mäntel
Garten-
schläuche etc.
empfehlen billigst
Baumcher & 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. Kempfer

Maler und
Tünchergeschäft

Bleichstr. 20 III. Dreiwördenstr. 5
Übernahme sämtlicher Maler-
u. Tüncharbeiten in einfacher,
sowie hochfeiner Ausführung.
Fasadenaustriebe :: 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.

Lakiererarbeiten

= Billige Preise =
Prompte Bedienung.

**Heinrich
Schneider**

Maler- und
Tünchergeschäft

Kiedricherstrasse 2

Fernsprecher 4125

Lack und Farben

A. Rösig & 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

Bismardring 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

Riehstr. 15 Telefon 3994

**Schreiner-
Arbeiten**

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

hermann hübner

Schreinermeister Luisenstr. 18

Spengler
und Installateure

Jakob Anthes

Installation und Spenglerei

Guß-
email. **Badewannen**

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,
Dekorateurs

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
Wiesbaden** Tel. 142



Die Einrichtung unserer neu angegliederten

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 und 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, Gipsstrich und Asphalt-Böden

Weinstube
L. Göbel
Ecke Kartstraße
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.

Tel. 3094. Gegründet 1871.

J. & W. Rossel

Zimmermeister

Säge- und Hobelwerk

Telephon-Anschluß 3494

Wohnung: Eckernförderstrasse 5

Treppenaufbau

Gartenhäuschen

Turnergeräte

Brennholz

Gartenhäuser,
Spaliere,
Wintergärten,
Schutz- u. Zier-
geländer,
Wasch-, Baum-
u. Kosenpfähle
liefert
A. Debus
Blücherstr. 35².

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

Spezial- **Parkett** -Geschäft

Heinrich Schuhmacher

Göbenstraße 9

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

eine Entschädigung für Heizung und Beleuchtung, Telefon, Schreibutensilien etc. zu bieten. Der Uebergang zu einer eigenen in einem besondere Büro untergebrachten Geschäftsstelle ergibt sich bei einer Vergrößerung des Vereins und einer Ausdehnung des Verkehrs dann in der Regel ganz von selbst.

Ebenso steht es mit den persönlichen Arbeiten aus der Geschäftsstelle. Alle leistungsfähigen Vereine werden danach streben müssen, wenn sie eine eigene Geschäftsstelle haben, auch einen eigenen Geschäftsführer anzustellen. Denn wenn auch das Vertrauen der Hausbesitzer, die die Geschäftsstelle aufsuchen, in erster Linie darauf beruht, daß sie ihre Angelegenheiten wiederum mit Hausbesitzern selbst besprechen, so ist es doch eine natürliche Folge der Entwicklung einer Geschäftsstelle, daß die laufenden Arbeiten nicht mehr von einem Mitgliede als solchem ehrenamtlich geleistet werden können. Gibt es doch Vereine, die in ihren Geschäftsstellen jährlich allein Zehntausende von schriftlichen Ausfertigungen zu erledigen haben. Haben die Geschäftsstellen einmal einen entsprechenden Umfang angenommen, dann ist die Anstellung eines Geschäftsführers eine Notwendigkeit und eine Selbstverständlichkeit geworden. Was die Wahl dieser Geschäftsführer betrifft, so lassen sich bestimmte Vorbedingungen kaum aufstellen. Man wird — die wissenschaftlichen Mitarbeiter, die viele größeren Vereine ebenfalls haben, sind hierbei ausgenommen — besonderen Wert auf die kaufmännische und büromäßige Ausbildung des Geschäftsführers legen müssen. Denn es werden insofern der ausgedehnten Korrespondenz, bald sachgemäße Registraturen etc. notwendig, und meist ist auch auf den Geschäftsstellen ein ziemlich umfangreicher Kassenverkehr zu verzeichnen, der am besten gleich von vornherein nach richtigen kaufmännischen Grundsätzen durchgeführt wird. Dabei kann es natürlich nur vorteilhaft sein, wenn der Geschäftsführer auch in einfacheren Fragen des Realkredits, des Mietsrechts, des Vollstreckungswezens, des Steuerwezens etc. Bescheid weiß, damit er in eiligeren Fällen sofort eine entsprechende Auskunft geben kann. Bei ausgedehntem Verkehr müssen dem Geschäftsführer Hilfskräfte zur Verfügung stehen, wie Buchhalter, Stenotypistinnen, evtl. Bürodienner usw. Auch hier lassen sich irgend welche allgemeinere Bestimmungen nicht aufstellen. Das wird der Vorstand eines Vereins ohne Schwierigkeiten nach dem vorliegenden Bedürfnis selbst entscheiden können.

Aber auch bei der besten Besetzung des Geschäftsführerpostens und bei der größten Zahl des sonstigen Büropersonals sollte aus den angegebenen Gründen der enaeste Zusammenhang zwischen den Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsstelle gewahrt bleiben. Denn gewisse und gerade die wichtigsten Fragen müssen einer Besprechung zwischen den Mitgliedern selbst und einer Begutachtung durch den Vorstand vorbehalten bleiben. Am besten ist es, wenn der Vorsitzende, der Schriftführer oder ein sonstiges Vorstandsmitglied möglichst an jedem Tage oder wenigstens an mehreren Tagen der Woche eine Sprechstunde in der Geschäftsstelle abhält. Diese Sprechstunde kann durchaus nach der freien Zeit des betreffenden Vorstandsmitgliedes eingerichtet werden, da die laufenden und eiligen Arbeiten durch die Geschäftsstelle selbst erledigt werden. Ebenso könnten sich natürlich mehrere Vorstandsmitglieder in der Abhaltung der Sprechstunde abwechseln. Daß im übrigen auch eine Kontrolle über die Geschäftsstelle seitens des Vorstandes ausgeübt werden muß, versteht sich von selbst. Diese Kontrolle braucht keineswegs kleinlich zu sein, sie muß aber auch tatsächlich wirksam sein,

was umso leichter möglich ist, je übersichtlicher die Registratur und Buchführung ist.

So sehen die Geschäftsstellen in größeren Vereinen und bei starkem Verkehr aus. Aber auch in dieser Hinsicht muß besonders hervorgehoben werden, daß eine derartige Organisation der Geschäftsstelle keineswegs bei allen kleineren Vereinen und gleich in den ersten Jahren erforderlich ist. Bei der größten Anzahl der Vereine in den kleinen und mittleren Städten wird sich zunächst die Anstellung eines besonderen Geschäftsführers erübrigen, ohne daß der innere Wert der Geschäftsstelle zu leiden hat. Und die Errichtung einer Geschäftsstelle sollte niemals scheitern an der bestehenden Unmöglichkeit, einen besonderen Geschäftsführer anzustellen und zu besolden. Die Arbeitsfreudigkeit und die Hilfsbereitschaft der Hausbesitzer ist doch groß genug, daß sich in jedem Verein Männer finden werden, die einen Teil ihrer freien Zeit und ihren Schatz von Kenntnissen und Erfahrungen ihren Freunden und Kollegen vom Hausbesitz, die Rat und Hilfe gebrauchen, zur Verfügung zu stellen bereit sind. Es genügt in diesen Fällen vollkommen, wenn die Mitglieder wissen, daß sie zu einer bestimmten Stunde oder an einem bestimmten Tage kommen können, um ihre Anliegen vorzubringen, und bei den engeren Beziehungen in der kleineren Stadt wird es selten große Schwierigkeiten machen, in dringenden Fällen einen besonderen Zeitpunkt der Besprechung zu vereinbaren. Die Hauptsache ist und bleibt, daß eben jeder einzelne Hausbesitzer weiß, es gibt eine Stelle, wo er sich Rat holen kann, und dann wird er auch diese Stelle zu finden und zu treffen wissen. Es ist ein einfaches Gebot der Rücksicht, daß dem betreffenden Mitgliede seine Unkosten voll entschädigt werden, wozu auch die bereits erwähnte Entschädigung für Bereitstellung des betreffenden Raumes nebst den entstehenden Verwaltungskosten gehören.

Welche Arbeiten im einzelnen in der Geschäftsstelle zu erledigen sind, läßt sich, wie gesagt, nicht vorausbestimmen. In Betracht kommen zunächst die unzähligen Fragen, die sich im Verkehr zwischen Mietern und Vermietern ergeben. Eine der vornehmsten Aufgaben der Hausbesitzervereine wird darauf beruhen, Streitigkeiten und Mißstimmungen zwischen Mietern und Vermietern gütlich beizulegen. Auf diese Weise kann die Geschäftsstelle viel dazu beitragen, das Ansehen und die Beliebtheit der Hausbesitzer in einer Stadt zu erhöhen. Wo ein eneraisches Vorgehen sich nicht vermeiden läßt, kann die Geschäftsstelle wohl im Namen des betreffenden Hausbesitzers sich an den Mieter mit einer entsprechenden Klarstellung wenden; bei säumigen Mietzahlern kann unter Umständen ein nachdrückliches Schreiben Erfolg haben und damit Mietzins und Ermittionsklagen vermeiden. Auch die vielen Unzukömmlichkeiten zwischen den Mietern untereinander können vielleicht durch die fernstehende und daher objektiver erscheinende Geschäftsstelle leichter und besser erledigt werden als durch den einzelnen Vermieter selbst. In Fällen, in denen eine Einigung wegen Mietzahlung etc. nicht zu erreichen ist, kann die Geschäftsstelle wohl auch die Herstellung von Zahlungsbefehlen übernehmen. Dagegen wird sich die Anfertigung von Klagen seitens der Geschäftsstelle in der Regel nicht empfehlen; sofern die Hausbesitzer in dieser Beziehung einen Beistand suchen, wird man sie im besten an den Rechtsanwalt verweisen. Auch für alle komplizierteren Rechtsfragen kann die Geschäftsstelle nicht zuständig sein, hier kommen in erster Linie die Sprechstunden der dem Verein zur Seite stehenden Syndici in Betracht. Einfachere technische Fragen lassen sich wohl auch in der Geschäftsstelle erledigen, jedoch wird man hier die Grenzen nicht allzuweit ziehen dürfen, und

Sachverständige heranziehen müssen. Ob es möglich ist, in hoch entwickelten Geschäftsstellen auch eine Sprechstunde eines technischen Sachverständigen einzurichten, ist eine andere Frage. Sehr wertvoll kann die Betätigung der Geschäftsstelle auf dem Gebiete des Steuerwesens sein. Die Geschäftsstelle muß in der Lage sein, auf die regelmäßigen Fragen der Steuerveranlagung sowohl wie der Steuerreklamationen angemessene Ratschläge zu geben, und die entsprechenden formalen Arbeiten anzufertigen. Hinsichtlich der Frage des Hypothekenrechts gilt für die Betätigung der Geschäftsstelle dasselbe wie hinsichtlich des Mietrechts. Inwieweit sich eine Geschäftsstelle auf dem Gebiete der Hypothekenbeschaffung betätigen kann, soll noch besonders besprochen werden. Wenn der Verein eigene Mietvertragsformulare, eigene Vermietungsplakate, eigene Mietquittungsbücher etc. herausgibt, so ist die Geschäftsstelle natürlich auch die in erster Stelle gegebene Stelle des Vertriebes. Sofern besondere Wirtschaftsgenossenschaften, auf die noch eingegangen werden wird, nicht bestehen, hat die Geschäftsstelle auch die Arbeiten zu erledigen, die sich aus wirtschaftlichen Unternehmungen des Vereins ergeben, wie etwa aus der Müllabfuhr, dem Nachtwachwesen, den Einkaufsgenossenschaften usw. Auch sonst übernehmen wohl die Geschäftsstellen alle übrigen mit der Verwaltung von Häusern verbundenen Arbeiten, die Instandhaltung, die Einfassung der Mieten, die Bezahlung der Hypothekenzinsen, die laufende Nachprüfung der Steuern und Abgaben etc. Kleinere Arbeiten, die in einzelnen Geschäftsstellen noch übernommen werden, sind z. B. der Verkauf von Theaterbillets, Auskünfte auf dem Gebiete des Fremden- und Reiseverkehrs etc. Die Einrichtung von Wohnungsnachweisen, die zu den wichtigsten Aufgaben der Geschäftsstelle gehört, soll noch eingehend besprochen werden.

Ob und welche Gebühren die Geschäftsstelle für ihre Arbeiten von den Mitglidern erheben sollen, kann ebenfalls nur von Fall zu Fall entschieden werden. Alle direkten Auslagen müssen natürlich von den Mitglidern erstattet werden. Darüber hinaus wird man aber auch Entschädigungen für die einzelnen geleisteten Arbeiten verlangen dürfen, um die allgemeinen Unkosten der Geschäftsstelle wenigstens einigermaßen decken zu können. Welche Gebührensätze im einzelnen erhoben werden, kann dem Ermessen des Vorstandes des einzelnen Vereins überlassen bleiben, der am besten über die Unkosten der Geschäftsstelle und über die Verhältnisse des einzelnen Ortes ein Urteil sich bilden kann. Das Gleiche gilt von den Uberschüssen, die aus Verkäufen, Wiederverkäufen etc. erzielt werden sollen. Die Gebührenordnungen für die wirtschaftlichen Einrichtungen im eigentlichen Sinne des Wortes, wie Müllabfuhr, Nachtwachwesen usw. unterliegen selbstverständlich noch einer besonderen Regelung.

Eine Einrichtung, die zu den besonders wichtigen Aufgaben der Geschäftsstelle gehört, ist der

Wohnungsnachweis.

Die Wohnungsvermittlung durch die Haus- und Grundbesitzervereine bildet vielfach das Haupttätigkeitsgebiet der Geschäftsstelle und die Einrichtung hat sich überall vorzüglich bewährt, nicht nur zum Besten der Vereine, sondern auch zum Vorteile der Mieter und zur Förderung des gesamten Wohnungsmarktes. Leider ist in jüngster Zeit den Wohnungsnachweisen der Haus- und Grundbesitzervereine ein Geener entstanden in den kommunalen Wohnungsnachweisen. Starke Strömungen drängen zur Einführung von Wohnungsnachweisen durch die Gemeinden selbst, und durch den Entwurf eines preussischen

Wohnungsgegesetzes sollen die kommunalen Wohnungsnachweise in weitem Umfange obligatorisch gemacht werden. Die Wohnungsnachweise der Haus- und Grundbesitzervereine sind ziemlich alt, ihre Einrichtung reicht auf etwa vierzig Jahre zurück. Die ältesten sind in Kassel und Leipzig gewesen. Was die Art der Handhabung des Wohnungsnachweises betrifft, so ist es fast überall so, daß in den Geschäftsstellen der Haus- und Grundbesitzer-Vereine eine Liste ausliegt, in der die zu vermietenden Wohnungen eingetragen sind, und wo gleichzeitig der Leiter der Geschäftsstelle Auskunft über die zu vermietenden Wohnungen gibt. In sehr vielen Fällen wird die Liste auch an alle Mieter versandt, von denen man wußte, daß sie Wohnungen suchen. In anderen Fällen, namentlich bei größeren Städten, werden eigene Wohnungsanzeiger herausgegeben, die teilweise in einer hohen Auflage herausgebracht werden, und die namentlich auch an solche Personen direkt versandt wurden, von denen man wußte, daß sie innerhalb der Stadt eine Wohnung suchen oder in die Stadt zu ziehen beabsichtigen. Gedruckte Wohnungsanzeiger geben u. a. heraus die Vereine in Leipzig, Dresden, Wiesbaden, München, Altona etc. Es gibt dann eine ganze Reihe weiterer Hilfsmittel, um die Wohnungsvermittlung zu unterstützen. Dazu gehört, daß die Vereine Wohnungstafeln, Plakate auf Bahnhöfen oder an anderen wichtigen und verkehrsreichen Stellen aufstellen; so wird z. B. von einem Verein mitgeteilt, daß er Wohnungstafeln in den Apotheken aushängt.

Hinsichtlich der Gebühren für die Wohnungsvermittlung ist zu bemerken, daß ein großer Teil der Wohnungsnachweise der Vereine von den Mitglidern keine Gebühr erhebt, daß sie also einmal ihren Mitglidern einen Dienst erweisen und außerdem damit ein sehr wertvolles Mittel der Agitation und der Erweiterung der Organisation haben. Von einzelnen Wohnungsnachweisen werden Gebühren überhaupt nicht erhoben, auch von den Nichtmitglidern nicht. Andere erheben Gebühren von Mitglidern und von Nichtmitglidern, teils in gleicher Höhe, teils bei Mitglidern etwas niedriger als bei Nichtmitglidern. Überall werden die Gebühren nach der Größe der Wohnungen abgestuft, sodaß für die Vermittlung der kleinen Wohnungen ein geringerer Satz bezahlt wird als für die Vermittlung größerer Wohnungen. Bei vielen Nachweisen wird für die Vermittlung kleinerer Wohnungen eine Gebühr überhaupt nicht erhoben.

Bei der Anlage der Wohnungslisten bzw. Wohnungsanzeiger werden meist folgende Angaben zugrunde gelegt: Die Lage der Wohnung nach Straße, Nummer, Stockwerk, Simmelsrichtung der Hauptfront; Name des Besitzers, Termin der Beziehbareit, Mietpreis pro Jahr oder Monat; Größe der Wohnung, Zahl der Zimmer, Zahl der Fenster, Küche, Kammer, Mädchenstube, Badezimmer, Keller, Boden und sonstiges Zubehör; Ausstattung der Wohnung nach Ofen, Fußböden, Gas, Elektrizität, Heizung, Wasserversorgung, Fahrstuhl usw. und etwaige sonstige Eigenschaften der Wohnung. Im allgemeinen sind mit der Einrichtung der Wohnungsnachweise Unzuträglichkeiten für den Verein und die Geschäftsstelle nicht zu verzeichnen. Einige Mißstände treten aber häufig bei der Abmeldung der Wohnungen ein. Wenn auch die Mitglidern und sonstige Benutzer des Nachweises ziemlich eifrig bei der Anmeldung der Wohnungen sind, so sind sie leider auch recht nachlässig hinsichtlich einer rechtzeitigen Abmeldung der vermieteten Wohnung. Dadurch entstehen natürlich nicht nur Unannehmlichkeiten für die Geschäftsstelle selbst, sondern auch unnötige und zeitraubende Störungen für Mieter und Vermieter. Die Geschäfts-

stellen müssen deshalb darauf sehen, daß die Abmeldungen möglichst prompt erfolgen, und evtl. durch Forterhebung oder Erhöhung der Gebühren für nicht abgemeldete Wohnungen einen gewissen Zwang auszuüben versuchen. Wo gedruckte Wohnungsnachweise verschickt werden, empfiehlt es sich ausdrücklich, an einer auffallenden Stelle des Blattes auf die Verpflichtung der Vermieter zur rechtzeitigen Abmeldung der vermieteten Wohnungen aufmerksam zu machen und evtl. auch die Mieter zur Benachrichtigung der Geschäftsstelle, falls sie eine angezeigte Wohnung gemietet haben, zu ersuchen.

Eine bodenreformerische Muster-gemeinde.

Eine der üblichen Reklamen für die Bodenreformer finden wir in der Presse wie folgt:

Das Städtchen Martinroda bei Ilmenau ist eine bodenreformerische Mustergemeinde. Bei der letzten Volkszählung hatte es ziemlich 1000 Einwohner. Die Grundlage der vortrefflichen Verhältnisse bilden 270 Hektar Gemeindebesitz, wovon nur 5 Hektar Kulturland, das übrige prächtiger Wald ist. Außerdem gehören der Gemeinde noch ein ergiebiger Sandsteinbruch und zwei Porzellan- und Glasandgruben, in denen Ortsangehörige lohnende Arbeit finden. Die Gruben sind besonders gewinnbringend, da in Thüringen bekanntlich die Porzellan- und die Glasindustrie eine überragende Bedeutung haben. Die Bürger kennen nur Staatssteuern; Gemeinde-, Kirchen-, Schul- und Armenlasten werden vom Abwurf des Gemeindecigentums bestritten; Zuchtbullen und Zuchtböcke stehen den Viehhaltern unentgeltlich zur Verfügung; jeder Bürger hat Anspruch auf jährlich 1 Meter Stod- und 50 Stück Wellenholz, sowie auf Streu aus dem Walde. In den letzten 30 Jahren ermöglichte die Almende die Errichtung einer Leichenhalle und zweier Schulgebäude, sowie die Ansammlung eines Kapitals von reichlich 20 000 Mark. Da die Ergiebigkeit der Gruben nach dem Urteil Sachverständiger noch mindestens 100 Jahre vorhalten, so werden auch kommende Geschlechter diese Wohltat in vollem Umfange genießen können, zumal der Bürgermeister plant, bei günstiger Gelegenheit die Almende zu vergrößern.

Es muß, so schreibt dazu die Zeitschrift „Das neue Deutschland“, als ein grober Unfug bezeichnet werden, daß die glücklichen Verhältnisse des Städtchens Martinroda mit der Bodenreform zusammengebracht werden. Es handelt sich dort um altererbten Reichtum der Gemeinde. Die Bodenreformer aber wollen derartigen Grundbesitz ankaufen. Das ist nur durch Gemeindefschulden möglich, die Zinsen erfordern. Bodenreformerische Gemeindepolitik führt also nicht zur Steuerfreiheit, sondern zur Steuerüberlastung. Ob vielleicht eine heute bodenreformerische Gemeinde in Jahrhunderten wie Martinroda steuerfrei werden könnte, wissen die Bodenreformer so wenig wie wir. Aber die Bodenreform will ja nur nebenbei das Gemeindecigentum vergrößern, womit, wenn es vernünftig geschieht, auch andere Leute einverstanden sein können, in der Hauptsache will die Bodenreform das gesamte Grundeigentum aus dem freien Verkehr herausnehmen und durch Sondersteuern den Grundeigentümern die Grundrenten-Steigerung zugunsten der Allgemeinheit nehmen. Das ist im Grunde nichts weiter als eine Beseitigung des Privateigentums an Grund und Boden! Früher war die Beseitigung des Privateigentums auch das ausdrückliche Programm der Bodenreformer, jetzt verleugnen sie dieses ihr eigenes Programm, das ändert aber nichts

daran, daß diese leider von unklaren Schwärmern vielfach verbreiteten bodenreformerischen Bestrebungen einen gefährlichen sozialistischen Charakter haben und mit der Aufrechterhaltung der bestehenden Staats- und Wirtschaftsordnung nicht vereinbar sind. Die Presse, namentlich die kleinen Lokalblätter, sollten sich deshalb hüten, sich bodenreformerische Kuckuckseier ins Nest legen zu lassen.

Vermischtes.

Niedriger hängen!

Die „Bodenreform“ veröffentlicht folgenden Aufruf:

Stiftungen und Vermächtnisse.

Nachstehendes Vermächtnis kann vor Gericht oder einem Notar errichtet werden. Es genügt aber auch, wenn der Erblasser es vollständig eigenhändig niederschreibt, selbst den Ort und das Datum angibt und seine Unterschrift unter den Text, die Ortsangabe und das Datum setzt.

Legtwillige Verfügung.

Hierdurch vermache ich der Bodenreform, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, Lessingstr. 11, steuerfrei ein Kapital von M., in Worten Mark, zahlbar innerhalb Monaten nach meinem Tode.

Ort. Tag der Unterzeichnung.

Volle Namensunterschrift.

Eine Bestimmung des gleichen Textes ohne die Ueberschrift kann auch in jedes gesetzlich gültige Testament aufgenommen werden.

Und diesen Leuten hat man eine Zeitlang geglaubt eine Stellung in der deutschen Bodenpolitik einräumen zu können!

Bürgschaft des Reiches für den Kleinwohnungsbau. Dieser Tage wurde gemeldet, daß die Reichsregierung einen Gesetzentwurf vorbereitet, durch den sie ermächtigt werden soll, unter bestimmten Bedingungen Bürgschaften für den Kleinwohnungsbau zu übernehmen. Die „Deutsche Volkswirtschaftliche Korrespondenz“ hat hierzu, was folgt, in Erfahrung gebracht: Die Regierung beabsichtigt, in ihren Bestrebungen zur Lösung der Wohnungsfrage für die im Reichsdienst beschäftigten niederen Beamten und Arbeiter einen Schritt weiter zu tun. In den Reichsetat werden schon seit einer Reihe von Jahren einige Millionen eingestellt, die zur Herstellung von Wohnungen für die Arbeiter und unteren Angestellten in Reichsbetrieben als Darlehen und Baugeld an gemeinnützige Unternehmungen ausgegeben werden dürfen. Dieses System mittelbarer Wohnungsfürsorge soll dadurch erweitert werden, daß das Reich auf Bürgschaften für Hypothekendarlehen, welche von anderer Seite gemeinnützigen Unternehmungen gewährt werden, zu übernehmen befaugt sein soll.

Auf die Gefahr der Arbeitslosenversicherung weist die „Südwestdeutsche Wirtschaftszeitung“ aus Anlaß eines Vorfalles hin, der sich auf einem größeren Werke im Saargebiet abspielte. Das Werk beauftragte einen Meister, Arbeiter zu rekrutieren. Es gelang diesem, in verschiedenen Arbeitsnachweisstellen 60 Leute mit der vertraglichen Bestimmung anzuwerben, daß sie 35 Pf. Stundenlohn erhalten würden, und, da sie außerdem häufig Affordarbeiten zu leisten hätten, je nach ihren Leistungen 4,50 M. verdienen würden. Die Leute erklärten sich einverstanden und wurden, da sie mittellos waren, zunächst in verschiedenen Quartieren des Werkes auf dessen Kosten untergebracht und verpflegt. Als sie sich am nächsten Morgen zur ärztlichen Untersuchung gestellt hatten und zu den erwähnten Bedingungen angenommen werden sollten, weigerte sich die Mehrzahl der Leute, indem sie sagten, es sei ihnen ein Stundenlohn von 40 Pf. in Aussicht gestellt worden. Affordarbeit wollten sie überhaupt nicht leisten; sie zögen es vor, lieber die 2 M. Arbeitslosenunterstützung in Straßburg und Freiburg entgegenzunehmen, ohne daß sie hierfür zu arbeiten notwendig hätten. Unter Drohungen gegen den Besitzer und gegen den Bureauvorsteher zogen diese „Arbeitslosen“ zur Hütte hinaus, indem sie diejenigen, die auf der Hütte arbeiten wollten, durch Drohungen bewegten, sich ihnen anzuschließen. Die Auslagen des Werkes für die Leute betrugen 432 Mark. Angesichts solcher Vorgänge, die keineswegs vereinzelt dastehen, erscheint nach dem genannten Blatte die Befürchtung wohl

begründet, daß jeder weitere Ausbau der Arbeitslosenversicherung unmer Wirtschaftsleben gefährden könne. Da der Arbeiter als unverschuldeter Arbeitsloser eine Rente beziehen kann, wird er sich vielfach gar nicht bemühen, seine Arbeitskraft zweckentsprechend zu verwenden. Jedenfalls werde man sich vor Einführung der Arbeitslosenversicherung in den einzelnen Bundesstaaten oder den Gemeinden die Frage vorlegen müssen, ob es zulässig ist, eine einzelne Berufsklasse, nämlich die Arbeiter, durch eine derartige Versicherung von der wirtschaftlichen Selbstverantwortlichkeit, die doch noch immer als die Grundlage der Schaffenskraft des deutschen Volkes gelten muß, zu entlasten.

Der Zentralausschuß des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz hielt am 5. Februar 1914 unter dem Vorsitz des Kammergerichtsrats Thinius eine Sitzung ab. Gemeinjam mit den Mitgliedern des Sachausschusses für Innere Kolonisation wurde über die Weiterbehandlung des Entwurfes eines Fideikommissgesetzes beraten. Die Beschlüsse werden vorläufig noch nicht der Öffentlichkeit unterbreitet. Für die Propaganda des Verbandes wurde ein neues Verzeichnis genehmigt, ebenso eine Eingabe betr. die Errichtung städtischer Haus- und Grundbesitzerkammern. In den neuen Mitgliedsanmeldungen gehörten u. a. auch die des Verbandes Deutscher Handelsgärtner; damit ist dem Verbands eine neue wichtige Organisation beigetreten.

Aus Verbänden und Vereinen.

Halle. Am 20. Januar hielt der Haus- und Grundbesitzerverein seine Hauptversammlung ab. Nachdem der Vorsitzende Herr Baummeier Stadtrat Gygax die Anwesenden begrüßt und einen allgemeinen Rückblick über das abgelaufene Jahr gehalten hatte, ergriß Herr Stadtr. Rentier Blumentritt das Wort zum Jahresbericht. Die Geschäftsstelle erledigte im Berichtsjahre hinsichtlich der Hypothekenvermittlung 21 erste Hypotheken mit 1 012 000 M., 16 zweite Hypotheken mit 171 400 Mark, 8 Darlehen mit 98 000 Mark, ferner ca. 450 Mietsfreistelligkeiten und fertigte 130 Urkunden aus. In der Verwaltung der Geschäftsstelle befinden sich 54 Grundstücke mit 154 Mietern. Gegenwärtig hat der Verein 3529 Mitglieder. Die Vorstandswahl ergibt die Neuwahl des Herrn Kaufmanns Michel zum Beisitzer, im übrigen Wiederwahl. Danach sprach Herr Blumentritt über „Das Disstatut betreffs der Straßenreinigung“. Er führt im wesentlichen aus, daß das Statut keine unerfüllbaren Forderungen an den Hausbesitzer stellt und kritisiert nur den § 2 Abs. b über die Beseitigungen besonderer Art; die Beseitigung derartiger Verunreinigungen könne nicht den Hausbesitzern zur Pflicht gemacht werden. Eine ausgedehnte Debatte veranlaßten die Ausführungen des Herrn Stadtrats Gygax über die bevorstehende Stadtverordnetenwahl.

Magdeburg, Vulkan. Der Hausbesitzerverein hielt am 3. Februar unter dem Vorsitz des Herrn W. Schwende seine ordentliche Versammlung ab. Zunächst machte der Vorsitzende kurze Mitteilungen über die weitere Organisation der Tuberkulose-Fürsorge im Mittelstande; von einer Entsendung von Vertretern in die Versammlungen der Fürsorge wurde abgesehen. Auf Anfrage des Zentralverbandes, wie es mit den hiesigen Realrediten bestellt ist, soll geantwortet werden, daß in einer am 13. Februar stattfindenden Versammlung des Magdeburger Haus- und Grundbesitzerverbandes über Gründung einer Genossenschaftsbank für zweite Hypotheken beraten werden soll. Nachdem die Zusammensetzung des Vorstandes bekannt gegeben und dabei mitgeteilt worden war, daß infolge Berufung des Herrn Raasche zum 2. Vorsitzenden die Neuwahl eines Beisitzers zu erfolgen habe, berichtete Herr Raasche über die Vertreterversammlung des Verbandes der Magdeburger Haus- und Grundbesitzervereine, der am Schlusse des Jahre 3200 Mitglieder zählte. Er streifte ebenfalls die Gründung einer neuen Genossenschaftsbank, für die ein Garantiefonds von 300 000 M. durch Zeichnungen aufgebracht werden soll. Nachdem bei der Besprechung der Angelegenheit betr. die Müllabfuhr allgemein in der Versammlung die Ansicht zutage trat, daß das Wechseltonnenystem sich nicht als eine dauernde Einrichtung bewähren werde, besprach man zum Schluß noch verschiedene Vereinsangelegenheiten.

Magdeburg, Wilhelmstadt. Der Hausbesitzerverein hielt unter dem Vorsitz des Herrn Bertram am 4. Februar seine ordentliche Versammlung ab. Nachdem der Beschluß der Stadtverordneten in der Frage der Müllabfuhr getadelt worden war, verbreitete sich Herr Lübe über einen Antrag auf Herabsetzung des Beitrages für Feuerversicherungsabschlüsse und Versicherung gegen Wasserschäden. Der Vorstand wurde mit der weiteren Verfolgung der Angelegenheit, für die übrigens auch auf Seiten der Städtefeuersozialität großes Interesse besteht, beauftragt. Sodann wies Herr Schulze in seinem Vortrage über bargeldlosen Zahlungsverkehr durch die Wilhelmstädter Banken nach, daß dieser bedeutend vorteilhafter und billiger sei, als die Münztauschwechslung, bei der beträchtliche Verluste nicht ausgeschlossen seien, und teilte dabei mit, daß die Wilhelmstädter Banken gern für die Mitglieder des Vereins den bargeldlosen Verkehr übernehmen würden. Danach verbreitete sich Herr Ende über die vom Verbands der Hausbesitzervereine Magdeburgs vorgeschlagene Grün-

dung einer Genossenschaftsbank zur Sicherheit für die von der Provinzialhilfskasse in Aussicht gestellte Beleihung städtischer Grundstücke. Die Genossenschaft soll ein eingeschriebener Verein mit beschränkter Haftung werden und die Vermittlung und Beschaffung des Grundkredits, namentlich die Sicherung von zweistelligen, durch die Genossenschaft vermittelten Hypotheken für Gläubiger auf Grundstücke der Mitglieder, soweit die Grundstücke innerhalb Magdeburgs liegen, bezwecken. Die Mitglieder der zum Verbands der Hausbesitzervereine Magdeburgs gehörenden Haus- und Grundbesitzervereine sind ausnahmsfähig. Die Haftpflicht der Genossen soll auf seinen Geschäftsanteil von 300 M. beschränkt werden. Zur Sicherung von Verlusten soll neben dem gesetzlichen noch ein außerordentlicher Reservefonds angelegt werden. Außerdem soll zur Deduktion der Unkosten der Geschäftsführung von dem Geldsünder eine einmalige Abgabe von 1 Prozent der gesuchten Hypothek oder eine prozentuale, für die Dauer der Bürgschaft zu leistende Abgabe erhoben werden. Zweite Hypotheken unkündbar bis zu 75 Prozent des Taxwertes zu vermitteln, muß die vornehmste Aufgabe der Genossenschaft sein. Das kann aber nur geschehen, wenn der Tilgungszwang eingeführt wird, wie er schon bei verschiedenen Instituten besteht.

Stettin. Der Generalsekretär des Preussischen Landesverbandes, Assessor Todt, hielt am 5. Januar in einer gut besuchten Versammlung des Stettiner Haus- und Grundbesitzervereins einen Vortrag über Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht. Die Einführung einer Wohnungspflege und die Errichtung eines Wohnungsamtes, welche durch den neuen preussischen Wohnungsgesetzentwurf auch für Stettin in nahe Aussicht stehen, mußten die Stellungnahme des Vereins zu dieser Frage veranlassen. Der Referent führte etwa aus, daß es Pflicht der Hausbesitzer sei, auf einige Bestimmungen des Entwurfes einzugehen, welche der Kritik nicht standhalten könnten. So sei besonders bisher nie gefragt worden, wer denn eigentlich die Kosten zu tragen habe und wie hoch diese Kosten sich belaufen würden. Es seien hier nicht nur die direkten Kosten zu berücksichtigen, wie etwa sachliche und persönliche Kosten des Wohnungsamtes, sondern auch die Kosten, welche durch die anderweitige Unterbringung der Mieter einer geschlossenen Wohnung und dergl. entstünden. Im übrigen wies der Redner auf einige Bestimmungen im Artikel 3 hin, welche zu einer großen Verletzung des Publitums führen können. Die Wohnungspflege könne, wenn sie richtig gehandhabt werde, zum Segen werden, aber man dürfe sich auch nicht zuviel von ihr versprechen. Wichtiger für eine Verbesserung unseres Wohnwesens sei eine gründliche Reform unseres Fluchlinienrechtes und der Erlaß eines Baugesetzes für ganz Preußen. Reicher Beifall bewies das Einverständnis der Versammlung mit den Ausführungen des Vortragenden.

Büchertisch.

„Deutsches Hypothekenwesen“ Von Rechtsanwalt Dr. Arthur Ruffbaum. Tübingen 1913, Verlag von J. C. B. Mohr (Paul Siebeck). Preis geb. 9 M.

Die vorliegende Schrift soll ein Lehrbuch sein, und zwar soll sie nach der Absicht des Verfassers ein Beispiel dafür sein, wie juristische Lehrbücher und juristischer Unterricht überhaupt in Zukunft ausgestaltet werden sollen. Nicht mehr Dogmatik und theoretische Konstruktion dürfen nach der Ansicht des Verfassers die Grundlage der juristischen Ausbildung bilden, sondern die Erkenntnis der wirtschaftlichen Tatsachen, die der rechtlichen Regelung unterworfen sind. Das Buch zerfällt in vier Abschnitte: Erstens die systematische Darstellung der rechtlichen Grundlage des Hypothekenwesens; zweitens die wirtschaftlichen Tatsachen des Hypothekenwesens; drittens das Wesen und die Tätigkeit der Bodenkreditanstalten und viertens die Hauptprobleme, die auf dem Gebiete des Hypothekenwesens zur Erörterung stehen. Ein geschichtlicher Anhang und ein ausführliches Sachregister beschließen das Werk. Für alle Kreise, die sich mit dem Hypothekenwesen zu befassen haben, wird das Buch eine gute Einführung bilden. Einzelne Fragen unterliegen aber allerdings erheblicher Bedenken. Auf den Inhalt des Wertes wird gelegentlich noch eingegangen werden.

Der preussische Wohnungsgesetzentwurf von Dr. R. van der Borcht, Kaiserlicher Präsident a. D. Heft 16 der Schriften des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz.

Die vorliegende Schrift ist ein eingehender Bericht über den preussischen Wohnungsgesetzentwurf, der vom Präsidenten v. d. Borcht in einer Sitzung des Sachausschusses des Schutzverbandes für Wohnungswesen erstattet wurde. Aus der Versammlung heraus wurde der Wunsch nach Veröffentlichung des Berichtes laut, um ihn dem Abgeordnetenhaus und der Öffentlichkeit zugänglich machen zu können. Der Bericht berücksichtigt in großem Umfange die Kritik, die der Wohnungsgesetzentwurf von den verschiedensten Seiten erfahren hat. Von der Vorwort stellt an die Spitze seiner Schrift den Grundsat, daß ein gesetzliches Eingreifen in die Wohnungsfrage erforderlich ist, daß jedoch dieses Eingreifen mit Mitteln geschehen soll, die wirklich Erfolg versprechen und die nicht zu einer grundsätzlichen Umgestaltung der Grundlagen unseres Wirtschaftslebens führen.

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



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

**Wiesbadener
Möbelheim**



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 Kranzwagen.

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-Coplen 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 Fernsprecher 244
**Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.**
Linoleum, Linkrusta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

künfte" sich zu beteiligen. Auch den Kuratoren über Vermögen sowie den Gemeinde-Kirchenkasien — denen sonst das Lotteriespiel streng verboten war — wurde für diesen Fall ausdrückliche Erlaubnis erteilt. Auch wurden die herzoglichen Beamten verpflichtet, in ihrem Amtsbezirk den Inlandsvertrieb der Lose gegen eine fünfprozentige Vergütung zu übernehmen. Auch erhielten sie die Ermächtigung, nach Bedarf „Unter- kollektors" zum Vertrieb der Lose anzunehmen. Im Jahre 1811 wurde ein weiteres derartiges Haus von der Regierung zur öffentlichen Auspielung gebracht. Dies scheint die letzte öffentliche Auspielung eines Hauses in Nassau gewesen zu sein. Durch Verordnung vom 7. Mai 1813 wurde ein besonderes „Baupolizeiamt" eingerichtet, dessen Wirkungskreis die folgenden Geschäfte umfaßte: Erteilung der Genehmigung zu Neubauten, Aufsicht über die Ausführung im Sinne des Bauplanes, Aufsicht über die Bauarbeiter und über die städtischen Bauzünfte, desgleichen Unterdrückung der Zunft- und Handwerksmißbräuche.

Rezensionen.

Residenz-Theater.

Gastspiel des Operetten-Ensembles vom Stadttheater in Hanau. Direktion: Adalbert Steffter.

„Filmzauber". Schwank in 4 Bildern von Rudolf Bernauer und Rud. Schanzer. Musik von W. Kolko und W. Bredschneider. In Szene gesetzt von Adalbert Steffter (Direktor). Dirigent: Kapellmeister Karl Weiskopf.

Die glückliche Idee des Herrn Dr. Rauch, uns von Zeit zu Zeit Herrn Steffter mit seinen wackeren Künstlern als Gast zu präsentieren, wächst sich immer mehr aus und bald werden die Hanauer stabile, fest zum Repertoire zu zählende Nummern werden. Der „Filmzauber", eine durch seine Schläger, besonders: „Ich schlafe doch so schlecht und ich träume doch schwer!" schon sehr populär gewordene Operette, hat das Haus bis auf den letzten Platz gefüllt. Der zeitgemäße Filminhalt ist wohl bekannt und die sehr gute Leistung in dem wunderbar anheimelnden Rahmen des Residenztheater ist ein Hochgenuss und hat großen Beifall und wahre Lachsalven erzielt, insbesondere dürften von all den guten Kräften der Musenschule des Eugen Hütel und die liebliche Trauner als Pavendick und Karl Wanczycki als Friedrich Wilhelm Kaesebier hervorzuheben sein. Else Trauner ist nicht nur eine vollendete Darstellerin, auch perfekte und graziose Tänzerin und in beiden Fällen hat sie an Eugen Hütel einen würdigen Partner. Der Reichstagsheld Hr. W. Kaesebier kann kaum besser gespielt werden. Auch Mathias Meyers hat sich als die gute Kraft immer noch so bewährt, wie wir ihn so oft in diesen Räumen gehört haben. Franziska Hesse, Lily Schönberger, und alle die anderen trugen zu dem Bombenerfolg kräftig bei. Nach dem Erfolg wird der „Filmzauber" sicher bald wiederkommen, nur möchten wir dem sonst tüchtigen Dirigenten empfehlen, die vorzügliche Musik des Hauses zu beachten und die Gefänge — besonders das „Mühlenlied" viel diskreter zu begleiten. Bühnenausstattung und Inszenierung waren — wie immer meisterhaft. S. H.

Vierter Kammerpielabend. „Mandragola". Eine Komödie in drei Akten nach dem Stoffe eines alten Lustspiels des Machiavelli von Paul Eger.

Neben Otto Falkenberg und Max Treyer, die in „Doktor Eisenbart" und dem „Tal des Lebens" den Mandragolagedanken aufgegriffen haben, hat nun auch Paul Eger den alten Stoff für unsere Bühne zurechtgestutzt. Das Stück ist grobe, farblustig gewürzte Komik, aber es ist Komik, die durch Zeit und Milieufärbung des Stückchens und, die zuweilen vollendet schöne Verssprache um vieles gemildert wird. Was im Gewande unserer Zeit und Sprache wohl unmöglich wäre, wirkt in dieser Einkleidung berechtigter, gesünder fast so, wie uns irgend eine groteske Schurre aus dem alten Humorbilderbuch eines Landes mit ganz anderen Forderungen gegenübertritt. Die Wiedergabe des Stückchens erschien mir getreu im Sinne eines solchen „Buchauschnittes" ohne modernen Possenzuschnitt mit dickem Unterstreichen und ließ uns auch in diesem Sinne über manches hinwegsehen. Herr Hager gab den alten Pandolfo zum Ergößen tappisch und ulkig, in der Mäskel allein ein spassiges Bild. Fräulein Böhm war eine reizende Beatrice und die Keuschheit und scheue Zurückhaltung dieser Gestalt kamen gut

zum Ausdruck. Herr Kesselträger gab den Florio, stark im Gefühl seiner Liebe, und doch mit einer feineren, scheuen Dämpfung, wodurch die Schönheit und „Berechtigung" der Liebeszene zum vollen Ausdruck kam. Rassist, sprühend von Laune und Frische war Fräulein Hermann als Bianca und Herr Keller-Mebri als Lelio ein gewandter Partner, der die gebundene Sprache mit der wohlthuenden Leichtigkeit seines anerkannten Konversationsstils wiedergab. In den beiden kleineren Rollen des Dromio und der alten Mutter gaben Herr Miltner-Schönan und Fräulein Forst zwei vortreffliche Beiträge zum guten Ganzen. Die szenische Ausstattung war wunderbar schön und stimmungsvoll. E. P.

Wochenspielpläne.

* Königliches Theater. Spielplan vom 22. Februar bis 2. März.) Sonntag, Ab. A: „Carmen". Montag, Ab. D: „Robert und Bertram". Dienstag, Ab. B: „Polenblut". Mittwoch, Ab. A: „Die Stützen der Gesellschaft". Donnerstag, Ab. C: „Madame Butterfly". Freitag, Ab. B: „Der Evangelinmann". Samstag, Ab. D: „Der verwandelte Komödiant". Hierauf: „Der Diener zweier Herren". Sonntag, nachm.: Vortrag des Herrn Kammerängers Forchhammer über Richard Wagners „Parsifal". Abends, Ab. B: „Zauberflöte". Montag, Ab. C: „Die Fledermaus".

* Residenztheater. (Spielplan vom 23.—28. Febr.) Sonntag, nachm.: „Hochgeboren!" Abends: „Der ungetreue Edehart". (Fischings-Szene.) Montag: „Mandragola". Dienstag: „Der ungetreue Edehart". Mittwoch: „Das Geheimnis". Donnerstag: Tanzgastspiel der Schweslern Wiesenthal. Hierauf: „Kammermusik". Freitag: „Hochgeboren!" Samstag: „Filmzauber". (Operetten-Gastspiel.)

Wohnungsgesuche.

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

- | | |
|---|-----|
| 3-4 Z.-W., in mittl. Preislage, auf April. | 522 |
| 2 große Räume zum Unterstellen der Möbel einer 6 Z.-W., auf 15. März. | 523 |
| 3-4 Z.-W., auf April. | 525 |
| 4 Z.-W., part., oder mit Lift, auf April. | 527 |
| 4 Z.-W., mit elektr. Licht, etwa 900 M., a. April. | 529 |

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolke man an die Geschäftsstelle einreichen.

- | | |
|---|---------|
| 2-3 Z.-W., mit Bad und Mädchenzimmer, möglichst in neuem Haus auf Ende Juni | WI 7177 |
| 4 Z.-W., etwa 1200 M., in bess. mod. Haus, mit Heiz., nicht höher wie 2. Stock, auf Juli evtl. Oktober. | WI 7180 |
| 6 Z.-W., evtl. kl. Haus, auf Oktober. | VO 7181 |
| 5-6 Z.-W., Dammstr., Wilhelmstr., Nikolasstr., auf Juli. | WI 7182 |
| 4-6 Z.-W., auf Juli. | WI 7183 |
| 7-8 Z.-W., 1. Stock, Südseite in Kurviertel, auf Oktober, evtl. früher. | WI 7184 |
| 5-6 Z.-W., etwa 1500-2000 M., am liebsten Viebrücker Straße und Umgegend, auf April oder Juli. | WA 7185 |
| 6 Z.-W., und 3-4 Z.-W., in einem Hause, mit Balkon und Bad, nahe Luisenplatz, auf Oktober. | WO 7186 |
| Räume zum Unterstellen einer 6 Z.-W. | W 7187 |
| Möbl. Wohn., von 3 Zimmern und Küche, auf 6 Wochen, ab Ende März. Schriftl. Angebote mit Preis unter M. W. 7188 | |
| Möbl. Wohn- und Schlafz., nur in erstkl. Logierhaus, auf etwa 3 Wochen. | MW 7190 |

In Villen- oder **kleine Villa oder Wohnhaus** ländl. Baustil erb. m. Vor- oder Hintergarten für kl. Familie im Stadter. Wiesbaden z. l. gef. g. Bar. Angeb. m. Pr. wom. m. Zeichnung, w. bestimmt zurückersolgt unter **S. W.** an die Geschäftsstelle dieser Zeitung erbeten.

Verlag von J. C. B. Mohr (Paul Siebeck)
in Tübingen.

Brennend ist z. Zt. die Frage, wie
weit die

Hausbesitzer an den Strassenbaukosten

zu tragen haben. Ausführliche In-
formation hierüber gibt die Schrift:
Dr. Odenkirchen. Interessenten-
beiträge, insbesondere die Beiträge
des § 9 des Kommunalabgabenge-
setzes vom 14. Juli 1893.

Gross 8 1913 Preis M. 4.—

Wilhelm Deuser

Telephon Nr. 2009

Installationsgeschäft
für Gas u. Wasser etc.

Reparaturen

Bertramstrasse 8

**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.

Rolladen-Reparaturen

aller Art führt **H. Birk**,
Schreinermeister, Zahnstr. 4
p., Telefon 4435 aus.

Schrichtkästen aus ver-
zinktem
Eisenblech, Schrichtbütten
mit Blechdeckel stets vorrätig
zu den billigsten Preisen

Wilhelm Blum, Schlosserei,
ständiges Lager erstklassiger
Türschliesser
Bleichstraße 40. Tel. 4240.

Alle Druck-Arbeiten

liefert die

Buchdruckerei **Herm. Rauch**,
Wiesbaden: Friedrichstraße 30

**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-Apparate_n:

Pilsner Urquell

Münchener Löwenbräu

Kulmbacher Peltzbräu

Kulmbacher Schankbier

ff. Lagerbier, hell und dunkel

empfehlen **Grether's** Selbstschänker Bierversand.

Langgasse 7

Fernruf 6465

**Fenster- und
Türenfabrik**

B. Ubrich

Gartensfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

1 Partie Kachelöfen

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

Adam Schödel

Scharnhorststr. 16
Telefon 4265



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.

Wiener Damenschneider

Wenzel Leder, Nikolastraße 23.

Anfertigung nach Maß

Billige Tapeten!

Neueste Muster in großer Auswahl
Natural-Tapeten von 15 Pf. an
Blumen-Tapeten von 20 Pf. an
Gold-Tapeten von 25 Pf. an
In besseren Tapeten empfehle meine

3 Spezialkarten 1914

Victoria Luise
Liebfrauenkarte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

Rheinstr. 65, neben Rest. Wies.
Fernsprecher 3377.

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 Murjahn's Wetterfarbe für Fassaden-Anstrich.

Lager in Dyckerhoff'schem und Heidelberg-Mannheimer Portlandzement, Schwarz- u. Graukalk, Stuck- u. Baugips, Zement- und Gipsdielen, Bimsstein-Staaken für Zwischendecken, Isolerplatten und Dachpappen etc.

Kanal-Artikel.

P.P. Wir bringen hierdurch zur Kenntnis unserer Geschäftsfreunde, daß das seit langen Jahren unter der Firma

Meyer Sulzberger

Sensal für Immobilien u. Hypotheken

betriebene Geschäft in unveränderter Weise fortgeführt wird.

Wir bitten, das unserem verstorbenen Vater in so reichem Maße entgegengebrachte Vertrauen uns auch weiterhin zu bewahren.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Meyer Sulzberger, Wiesbaden, Adelheidstr. 10

Telefon 524.

Preisermässigung

Osram-Drahtlampen

per Stück nur noch **88 Pf.**

10-50 Kerzen 118 Volt ohne Steuer

Grossabnehmern und Wiederverkäufern hohe Rabatte

Elektrizitäts-Gesellschaft Wiesbaden

Ludwig Hansohn & Co.

Telephon 878.

Moritzstr. 49.

Bruchbänder

für Erwachsene und Kinder

nach dem Körper und dem einzelnen Falle anatomisch richtig gearbeitet, erhalten Sie am **besten** und **zweckmässigsten** bei

P. A. Stoss Nachf.

Taunusstrasse 2

Anfertigung nach Mass.

Aerztlich ausgebildeter Bandagist im Hause.

Garantie für tadellosen Sitz.



Aufzüge
aller Art.

für Personen u. Lasten · besonders für Electr. Betrieb ca. 2000 Anlagen ausgef.

Maschinenfabrik Wiesbaden G.m.b.H.

Ideal Druck-Knopf Steuerung Gleich u. Drehstrom einphas. Wechselstrom

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 Zelle für ein ganzes Jahr nur 1 Mark monatlich

Boden- und Wandplatten.

Carl Reichwein, Dotzheimerstr. 19
Hellmundstr. 1. Telefon 357.

Installationen u. Spenglerarbeiten.

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

Tüncher-, Radierer- u. Studatengeschäft

Gramanki & Ohlemacher, Westendstr. 32

Farben und Lacke.

A. Körig & Cie. Marktstr. 6 - Farben-,
Lack- und Kitt-Fabrik.
Drogerie Ross, Mehrgasse 5 Tel. 2149.

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Ropp, Erbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Papier- und Schreibwaren.

Karl Koch, Papier-Lager,
Telefon 6440.

Expediteure u. Möbelaufbewahrung

Ab. rar, J & G. Bahnhofstr. 6.
Expeditions-Gesellschaft, Adolfsstr. 1.