

# Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000. Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden. Auflage 3000.  
Zeitschrift für den Haus- und Grundbesitz, Bauwesen und städtische Angelegenheiten  
Fernsprecher 439 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 38.

Wiesbaden, den 16. März 1914.

9. Jahrgang.



**Karl Blumer & Sohn**  
Dotzheimerstr. 61 Wiesbaden Fernsprecher 113  
Dampfschreinerei und Holzbearbeitungs-Fabrik  
Gegründet 1867. empfiehlt sich in Gegründet 1867.  
**Rollladen und Zugalousien**  
sowie  
**Reparaturen**  
**Schreinerarbeiten aller Art**  
Aufpolieren 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.

## Sie finden stets nach Wunsch

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

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

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

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

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

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

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

**Wilh. Gerhardt**  
WIESBADEN  
5 Mauritiusstrasse 5  
Telefon 598.  
Spezialhaus  
für  
Tapeten  
Linoleum  
Wandstoffe  
Linkrusta  
Cocosmatten  
Auswahlendungen  
stehen gerne zur Ver-  
fügung.

## Lokales und Kommunales.

### Eine bedrohliche Steuer-Maßnahme.

Die preußische Staatsregierung will aus den gemachten Erfahrungen entnommen haben, daß sich die indirekte Zuwachsteuer zur Regelung durch staatliches Gesetz für alle Gemeinden nicht eigne. Ein in Vorberatung befindliches Gesetz soll daher den Gemeinden selbst die Ausbeutung und Handhabung dieser Steuerquelle zuweisen, damit die Steuer den örtlichen Verhältnissen angepaßt werden könne.

Nun hat aber das Reich nicht aus dem Grunde auf die indirekte Zuwachsteuer verzichtet, weil dieselbe nicht imstande gewesen wäre, den örtlichen Verhältnissen gerecht zu werden, sondern weil man die völlige Unzulänglichkeit der gesetzlichen Ausgestaltung des Zuwachsteuerprinzips in dieser Form erkannt hatte, weil die Kosten des schwerfälligen, mit undenkbarsten Schwierigkeiten überlasteten Apparates sehr oft die Steuereinnahmen überstiegen.

Vor allem aber hat wohl das Moment der Unwirtschaftlichkeit der Steuer den Ausschlag zur Abschaffung gegeben, da deren Einführung zu einem ungeheuren Rückgang des Bodenwertes, des Bodenhandels, der Bautätigkeit und des Bodenkredits geführt hat.

Die örtlichen Verhältnisse bezüglich des Bodens sind natürlich sehr oft recht verschiedene, ein großer Unterschied besteht z. B. in Stadt und Land. Aber diese Verschiedenheit kommt für das Prinzip doch gar nicht in Betracht. Ein Zuwachswert ist überall ein Zuwachswert. Und die Besteuerung des Zuwachswertes im Falle der Uebertragung hat überall dieselbe ungünstige wirtschaftliche Wirkung: der Urheber verliert sein Grundstück und die erste Anzahlung des Kaufpreises muß er als Steuer abgeben, so daß er zunächst nichts mehr in der Hand hat.

Bleibt die erste Anzahlung aus, so muß der Steuerpflichtige sogar versuchen, das Geld zu leihen, obwohl er doch auf das abgegebene Grundstück keine Hypothek mehr aufnehmen kann.

Unter der „Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse“ versteht man auch die Praxis auf dem Steuergebiet ganz etwas anderes, als die tatsächlichen Unterschiede in Verteilung, Benutzung und Verwertung des Bodens in ihren verschiedenen Formen.

Man setzt an die Stelle der örtlichen Verhältnisse gewisse Bedürfnisse. Ein Hauptbedürfnis für viele Leute besteht nur darin, daß sie die aufzubringenden Steuerbeträge lieber auf

**andere Schulter schieben, als selbst zu bezahlen.**

Statt nun den Gemeinden solche Abwälzungssteuern ganz zu entziehen und also die unheilvolle Zuwachsteuer aus dem Gemeindesteuersystem ganz auszuschalten, sollen dem Anschein nach die Gemeinden gezwungen bleiben, die Steuer weiter anzuwenden, nur wird ihnen die verschiedenartige Ausgestaltung freigegeben. Und das ist eben eine völlig halbe Maßregel, die nur zu sehr an die bereits bekannte andere halbe Maßregel erinnert, nach welcher zwar für den Kulturboden die Ertragschätzung grundsätzlich vorgeschrieben, aber durch allerhand verbindliche Ausnahmevervorschrift auf den Nullpunkt gebracht werden soll.

Das Verhältnis des Bodens zur indirekten Zuwachsteuer wird dabei schlimmer wie je. Leute, welche Grundbesitz in verschiedenen Gemeinden haben, werden wieder, wie schon früher, mit gänzlich verschiede-

nen Steuerordnungen zu wirtschaften haben. Im allgemeinen aber wird ein

### Zustand vollendeter Rechtsunsicherheit

geschaffen. Eine Gemeinde führt zunächst eine sehr mäßige Steuerkala ein und stützt sich auf sehr milde Grundsätze. Aber kein Grundbesitzer kann auf die Beständigkeit solcher Steuerordnungen rechnen, sie können jeden Tag geändert werden. Und wie man bei der Grundwertsteuer gesehen, werden solche Veränderungen oft in größter Hast getroffen, um eine bestimmte Person wegen eines bestimmten Geschäftes noch fassen zu können.

Oft werden auch Steuerordnungen für ungültig erklärt. Eine westliche Stadt hat ihre Zuwachsteuerordnung mit 6 Novellen während weniger Jahre stützen müssen, aber schließlich brachte die Steuer gar nichts ein. Die Reichssteuer machte der Sache ein Ende. Nun soll sich dieses Schauspiel wiederholen. Wenn die Reichsgesetzgebung nicht imstande gewesen ist, der Aufgabe gerecht zu werden, woher sollen die Gemeinden diese Möglichkeit nehmen?

Bei der Reichssteuer herrschte wenigstens insofern eine Rechtsicherheit, als man bald wußte, unter der Herrschaft dieses Gesetzes müsse der Bodenhandel zu Grunde gehen. Bei der Gemeindesteuer ist die Sache viel gefährlicher. Ein schlichter Mann denkt: jetzt kannst du ohne zu große Steuereinbuße verkaufen. Aber weit gefehlt. Die Sache wird ruckbar und der Gemeinderat beschließt noch wenige Minuten vor Mitternacht eine Steuerordnung scharfster Art, um den geplanten Verkauf ganz anders zu beschneiden.

Viele Gemeinden sind wie an die Grundwertsteuer, so auch an die Zuwachsteuer nur unter dem Druck der Aufsichtsbehörde herangegangen. Aber die meisten Gemeinden wollten doch von der Zuwachsteuer nichts wissen.

Nun hat man mit Hilfe der Reichszuwachsteuer von 1911 die Einnahme aus dieser Steuerquelle bei allen Gemeindehaushaltungen zwangsweise eingebürgert. Nun fällt natürlich die Preisgabe dieser Einnahme vielen Orten schwer, zumal, wenn man nicht darauf verzichten will, für die Gemeinde immer neue Luxusausgaben zu erfinden. Ein Rotschrei vom Niederrhein sprach jüngst von einer herrschenden Verschönerungswut. Waren die Einnahmen der Gemeinden aus der Reichssteuer schon gering, so haben sie auch bei den früheren Gemeindesteuern oft versagt. Rückgänge von 600 000 M auf weniger als 100 000 M sind zu verzeichnen gewesen. Das sind doch keine Steuerquellen für Gemeindehaushaltungen.

Die Sache wird aber um deswillen noch schlimmer werden, als sie bisher gewesen, da das Reich für seine Rechnung eine neue direkte Zuwachsteuer eingeführt hat, welche den unbebauten Boden sehr scharf treffen soll. Also dem Zuwachsteuerprinzip wäre damit genügend Rechnung getragen. Aber der Zuwachswert des Bodens wird ja schon längst mit anderen direkten Steuern, somit mit indirekten Steuern belastet. Dahin gehören eben alle Steuern, welche den Boden nach dem vollen Kapitalwert erfassen, die Umsatzsteuer, die Ergänzungssteuer, die Grundwertsteuer, die Erbschaftsteuer, die ja das Reich in die neue Zuwachsteuer eingeflochten hat. Alle diese Steuern belasten nicht nur den Erwerbswert, sondern auch den vollen Zuwachswert, daher ist letzterer schon jetzt von Staat, Reich und Gemeinde übermäßig in Anspruch genommen.

Und angesichts dieser Tatsachen denkt man noch daran, die indirekte Zuwachsteuer in allen Gemeinden zwangsweise aufrecht zu erhalten, oder den Gemeinden die Aufrechterhaltung zu gestatten.

**Waschkessel,**

transportabel und zum Einmauern,  
:: sowie deren Reparaturen. ::

**- Wasserschiffe.**

Größtes Lager am Platze.

**Kupferschmiederei.**

**P. J. FLIEGEN.**

Telefon 52.

**= Verzinnerei. =**

## Die Rechte des Mieters bei ungenügender Sammelheizung.

Ueber dieses lebhaft erörterte Kapitel schreibt Herr Gerichtsassessor Dr. jur. Seeger-Berlin in der Juristischen Rundschau des „Berliner Tagblattes“ nachstehenden Artikel, der zwar in der Hauptsache auf Berliner Verhältnisse zugeschnitten ist, aber doch mit Rücksichtnahme auf die angezogene Entscheidung des Reichsgerichts allgemeines Interesse beanspruchen darf:

Der Mieter eines mit Sammelheizung ausgestatteten Miethauses hat ein Recht, vom Vermieter zu verlangen, daß er die Heizungsanlage rechtzeitig in Betrieb setzt. Denn wer Räume vermietet, die mit Sammelheizung versehen sind, und den Mietern den Mißgebrauch dieser Anlage gestattet, gibt damit stillschweigend zu erkennen, daß er diesen Gebrauch als Bestandteil seiner Vertragserfüllung in seine Vermieterpflichten einbeziehen will. Diesem Versprechen des Vermieters steht ein vertragliches Recht des Mieters auf Erfüllung gegenüber. In welchem Zeitpunkt aber dem Mieter dieses Recht erwächst, und in welchem Umfange vom Vermieter die Heizung zu gewähren ist, das bestimmt sich im einzelnen Falle danach, ob die Heizungsspflicht des Vermieters auf Gesetz oder auf Vertrag beruht.

**Gesetzliche Heizungsspflicht.** Enthält der Mietvertrag über die Heizungsspflicht keine Bestimmungen, so folgt die Verpflichtung des Vermieters, bei Eintritt kalter Witterung die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, aus den §§ 535, 536 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Der Vermieter hat danach die vermieteten Räume in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande während der Mietzeit zu erhalten. Er hat also, um dem Mieter den Aufenthalt in den vermieteten Räumen erträglich zu machen, die Verpflichtung zur regelmäßigen Heizung der Mietwohnung, sobald eine solche durch den Stand der Außentemperatur notwendig wird. Diese Verpflichtung besteht, soweit Berliner Verhältnisse in Betracht kommen, für die Zeit von Anfang Oktober bis Ende April täglich, während im September und Mai die Sammelheizung nur an kalten Tagen im Betriebe zu halten ist. Als Normaltemperatur ist hierbei nach der ständigen Rechtsprechung des Kammergerichts eine Zimmervärme von durchschnittlich 15 Grad Reaumur anzusehen, die aber nicht etwa erst im Laufe des Nachmittags erreicht werden darf. Das Recht auf diese Temperatur hat nicht nur der Privatmieter, sondern auch der Inhaber eines in einem Fabrik- oder Geschäftshause belegenen Kontors, und zwar auch an Sonn- und Feiertagen, an denen der Geschäftsbetrieb an sich zwar ruht, in den Kontoren aber gleichwohl die laufenden Geschäfte (insbesondere die Korrespondenz) erledigt werden.

**Vertragliche Heizungsspflicht.** Die vorstehenden Grundsätze behalten ihre Geltung auch für den Fall, daß im Mietvertrage eine ausdrückliche Bestimmung über die Heizungsspflicht des Vermieters getroffen ist. Dies kann dadurch geschehen, daß die Heizungsspflicht des Vermieters durch die Annahme einer bestimmten Heizperiode zeitlich begrenzt wird, oder dadurch, daß die Parteien die Inbetriebnahme der Heizung von dem Vorhandensein besonderer Voraussetzungen etwa einem bestimmten Mindestmaß der Außentemperatur, abhängig machen. Wenn im Vertrage eine Heizperiode, in Berlin regelmäßig von Oktober bis April, ausbedungen ist, so beschränkt sich die Verpflichtung des Vermieters regelmäßig auf diese Zeit. Wenn dagegen — und das ist die günstigste Form der Heizklausel für den Mieter — im Vertrage gesagt ist, daß eine Heizpflicht schlechthin besteht, sobald die Temperatur im Freien ein bestimmtes Mindestmaß, meist 10 Grad Celsius, erreicht, so erwächst hieraus, zumal wenn diese Abrede mit der Garantie einer bestimmten Zimmertemperatur verbunden wird,

dem Vermieter die Verpflichtung, zu jeder Jahreszeit für künstliche Nachwärmung bis zu der vertraglich festgesetzten Grenze Sorge zu tragen.

Heizung außer der Zeit. Allein auch bei der Festsetzung einer bestimmten Heizperiode im Mietvertrage lassen sich Fälle denken, in denen dem Mieter wegen eines besonderen Bedürfnisses auch außer der Zeit das Recht auf die Heizung zustehen kann. Dies geht aus einem Urteile des Reichsgerichts vom 1. März 1911 (Sammlung der Entscheidungen Bd. 75, S. 354) hervor, dem folgender Tatbestand zugrunde lag: Der Vermieter hatte in der Zeit vom 1. bis 15. Mai bei einer Außentemperatur von weniger als 10 Grad die Sammelheizung in Betrieb zu setzen. Der Mieter, der Ende April von einer längeren Reise nach dem Süden zurückgekehrt war und zunächst in Wiesbaden Station gemacht hatte, ersuchte von dort aus beim Eintritt kühler Witterung den Vermieter um Heizung und kündigte die Wohnung, als dieser dem Verlangen nicht entsprach. Das Reichsgericht erklärte die Kündigung als berechtigt, weil der Vermieter gewußt habe, daß sein Mieter von einer längeren Reise als Rekonvaleszent aus dem Süden zurückgekehrt und deshalb in besonderer Weise kälteempfindlich und einer Erkältung ausgesetzt war; die Mißachtung der mehrfachen Aufforderung zur Erfüllung seiner Heizpflicht trotz Kenntnis jenes Gesundheitszustandes lege die Beforgnis nahe, daß der Vermieter auch in künftigen Fällen seinen Verpflichtungen nicht nachkommen werde.

**Verzug des Heizungsspflichtigen.** Wie hat sich der Mieter zu verhalten, wenn der Vermieter seiner gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung zuwider die Wohnräume ungewärmt oder nicht ausreichend erwärmt läßt? Auch bei Beantwortung dieser Frage ist von der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters auszugehen, die vermietete Wohnung in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande zu erhalten. Kommt er seiner Verpflichtung hierzu nicht oder nicht ausreichend nach, so kann der Mieter zunächst gemäß § 538 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Beseitigung des Mangels verlangen und, wenn der Vermieter hiermit in Verzug gerät, den Mangel (etwa durch Aufstellung transportabler Öfen) selbst beseitigen, und von dem Vermieter Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Der Mieter darf ferner, sofern ihm nicht Kürzungen im Mietvertrage untersagt sind, eine solche Kürzung des Mietzinses vornehmen (§ 537), die der durch Nichtbeheizung hervorgerufenen Minderung des Gebrauchswertes der vermieteten Wohnung entspricht. Diese gesetzlichen Rechte des Mieters haben jedoch den Nachteil, daß sie zur augenblicklichen Abstellung der durch die Nichtbeheizung dem Mieter erwachsenen Unannehmlichkeiten nicht ausreichen.

**Sofortiges Kündigungsrecht.** Ein wirkungsvolles Schutzrecht bietet dagegen das im § 542 des Bürgerlichen Gesetzbuches dem Mieter eingeräumte fristlose Kündigungsrecht. Nach dieser Bestimmung kann der Mieter dem Vermieter zur Beseitigung des Mangels eine angemessene Frist setzen und nach deren fruchtlosem Ablauf des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Gesetzliche Voraussetzung dafür ist es, daß es sich um eine erhebliche Vorenthaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs der vermieteten Wohnung handelt. Die Rechtsprechung nimmt dies an, wenn die Sammelheizung längere Zeit hindurch die Zimmer so ungenügend erwärmt hat, daß die Hausbewohner frieren und der Gefahr einer Erkältung ausgesetzt sind. Die Ausübung des Kündigungsrechtes ist ferner erst zulässig, wenn der Vermieter eine ihm vom Mieter gesetzte Frist zur Abhilfe fruchtlos hat verstreichen lassen. Die Frist muß angemessen sein und darf, zumal wenn die Heizanlage von dem Vermieter erst in Betrieb genommen werden muß, nicht zu kurz be-

(Fortsetzung auf der nächsten Seite.)



# 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 Staubeentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapeziererbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!

## Lindner's garant. reines, ungefärbtes Panier-Mehl

prämiert auf der Internationalen Kochkunst-Ausstellung, ist **einzig seiner Art**. Erhältlich in  $\frac{1}{4}$ -,  $\frac{1}{2}$ - und  $\frac{1}{1}$ -Pfd.-Packung, sowie lose, per Pfd. 32 Pfg. in allen einschlägigen Geschäften oder direkt von Alleinherstellung

Wiesbadener Brotfabrik C. Rückrich, Dotzheimer Strasse 126. — Telephon 2775.



## August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmalkunst :: Viktoriastrasse 51

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

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

Ausführung von Fassaden in Steinputz nach eigenem

:: Verfahren, unter Garantie für Haltbarkeit :::

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

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

## 32% Rabatt

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

**Adam Schödel**, Ofengroßhandlung  
Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

messen sein; das Reichsgericht hat in einem solchen Falle eine Frist von drei Tagen für ausreichend erachtet. Die Frist wird entsprechend zu kürzen, und es wird eine solche auch von wenigen Stunden für angemessen zu erachten sein, wenn es sich für den Vermieter nur darum handelt, die bereits im Betriebe befindliche Sammelheizung durch einfaches Nachheizen zu verstärken, und wenn hierzu die bloße Anweisung an den Hausmeister genügt. Zweckmäßig wird die Fristsetzung mit der gleichzeitigen Androhung verbunden, daß nach ihrem fruchtlosen Ablauf der Mieter sich nicht mehr an den Mietvertrag gebunden halte. Hat die Fristsetzung nicht den gewünschten Erfolg, so steht der sofortigen Erklärung der Kündigung und dem baldigen Auszug des Mieters nichts im Wege.

**Vollstreckung des Heizungsanspruchs.** Wenn dem Mieter aus irgendwelchen Gründen an der sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses nichts gelegen ist, so steht ihm frei, seinen Anspruch auf ordnungsmäßige Heizung der Wohnräume im beschleunigten Verfahren der einstweiligen Verfügung oder im Wege der ordentlichen Klage zu verfolgen. Das Gericht erkennt, wenn der Anspruch des Mieters im übrigen sich als begründet erweist, alsdann dahin, daß dem Vermieter aufgegeben wird, für eine Erwärmung der vermieteten Räume bis auf 15 Grad Reaumur zu sorgen. Diese Auflage verpflichtet ihn zu allen Leistungen, die zur Herstellung einer ordentlichen Erwärmung erforderlich sind. Dazu gehört nicht nur die Anschaffung der nötigen Feuerungstoffe, die Anstellung einer das Heizen besorgenden Person und das Heizen selbst, sondern auch die Einrichtung einer Heizungsanlage, die geeignet ist, die zur Erwärmung der Räume nötige Temperatur zu

erzeugen und den Wohnungen mitzuteilen, und die Unterhaltung der Heizungsanlage in einem zur Erreichung dieses Zweckes tauglichen Zustande. Die praktische Verwirklichungsmöglichkeit eines solchen Urteils besteht darin, daß darin dem säumigen Vermieter Geld- und Haftstrafen angedroht werden, deren Festsetzung und Vollstreckung von dem klagenden Mieter in jedem Falle einer späteren Nichtachtung des Urteilsgebots bei dem Gericht beantragt werden kann (§ 888 der Zivilprozessordnung). Soweit es sich dabei um solche Änderungen an der Heizungsanlage handelt, die auch von einem Dritten vorgenommen werden können, kann sich der Mieter auch nach § 887 der Zivilprozessordnung selbst zur Vornahme dieser Änderungen ermächtigen und den Vermieter gleichzeitig zur Vorauszahlung der Kosten verurteilen lassen. (Beschluss des Kammergerichts vom 15. Febr. 1913 in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, Band 26, Seite 413 c.)

**Abreden beim Vertragschluß.** Die nähere Regelung der Heizfrage ist weder Aufgabe des Gesetzgebers noch des Richters, sondern allein Sache der den Mietvertrag schließenden Parteien. Daher muß von jedem Mieter eines mit Sammelheizung versehenen Hauses verlangt werden, daß er sich über einen so wesentlichen Vertragspunkt, wie ihn erfahrungsgemäß die Heizung bildet, erschöpfend mit dem Vermieter ausspricht, und den Vertrag nicht eher unterzeichnet, als bis hierüber eine ihn befriedigende Vereinbarung getroffen und in die Vertragsurkunde aufgenommen ist. Wird dies vom Mieter unterlassen, so kann ihm hinterher, wenn es über die Heizfrage zum Streit kommt, auch der wohlwollendste Richter nicht helfen.

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

# Wiesbadener

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

# Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 11.

Wiesbaden, den 16. März 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.

## Preussischer Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine. Verbandskundgebung.

Den verehrlichen Ortsvereinen wird hierdurch mitgeteilt, daß der **Provinzialverband der Schleswig-Holsteinischen Grundeigentümervereine** mit folgenden Vereinen dem Preussischen Landesverbande beigetreten ist:

1. Altonaer Haus- und Grundeigentümerverein mit 2112 Mitgliedern, Vorsitzender Bankdirektor E. Köster.
2. Haus- und Grundbesitzerverein Büdelsdorf b. Rendsburg mit 173 Mitgliedern, Vorsitzender J. P. Bendixen.
3. Haus- und Grundbesitzerverein Eckernförde mit 175 Mitgliedern, Vorsitzender Stadtrat F. Dühr.
4. Haus- und Grundeigentümerverein Elmshorn mit 445 Mitgliedern, Vorsitzender H. Schulenburg.
5. Haus- und Grundeigentümerverein Flensburg mit 1110 Mitgliedern, Vorsitzender Andreas Fabian.
6. Kommunalen Haus- und Grundbesitzerverein Gaarden mit 452 Mitgliedern, Vorsitzender Herrmann.
7. Haus- und Grundeigentümerverein Glückstadt mit 67 Mitgliedern, Vorsitzender Ernst Seidel.
8. Haus- und Grundeigentümerverein Heide mit 308 Mitgliedern, Vorsitzender Gastwirt Chr. Boff.
9. Haus- und Grundbesitzerverein Husum mit 270 Mitgliedern, Vorsitzender F. Treffhorn.
10. Haus- und Grundeigentümerverein Ikehoe-Sude mit 140 Mitgliedern, Vorsitzender Theodor Mohr.
11. Haus- und Grundeigentümerverein Marne mit 60 Mitgliedern, Vorsitzender F. G. Volkens.
12. Verein der Haus- und Grundeigentümer Neumünster mit 290 Mitgl., Vorsitzender Fabrikant E. Schütt.
13. Grundeigentümerverein für Ottenjen, Bahrenfeld und Othmarschen mit 626 Mitgliedern, Vorsitzender Stadtverordneter J. Marquart.
14. Haus- und Grundeigentümerverein Oldesloe mit 72 Mitgliedern, Vorsitzender Architekt Meyer.
15. Verein der Haus- und Grundbesitzer Rendsburg mit 350 Mitgliedern, Vorsitzender Gymnasiallehrer Dreßler.
16. Grundeigentümerverein Sande b. Bergedorf mit 113 Mitgliedern, Vorsitzender Heinrich Struß.
17. Haus- und Grundbesitzerverein Schleswig mit 200 Mitgliedern, Vorsitzender A. C. Andersen.
18. Haus- und Grundeigentümerverein Segeberg mit 114 Mitgliedern, Vorsitzender Carl Rockhoff.
19. Haus- und Grundeigentümerverein e. V. Wandsbek mit 500 Mitgliedern, Vorsitzender Gymnasiallehrer F. Sprössel.

Die mit einem \* bezeichneten Vereine gehörten dem Preussischen Landesverbande bereits als Einzelmitglieder an.  
Spandan, im Februar 1914.

Der Verbandsvorsitzende,  
Dr. Baumert, Justizrat.

## Brandenburgischer Verband der Haus- und Grundbesitzervereine. Verbandskundgebung.

Den verehrlichen Ortsvereinen wird hierdurch mitgeteilt, daß der **Haus- und Grundbesitzerverein Ketschendorf a. Spr.** mit 40 Mitgliedern, Vorsitzender Albert Krantz, dem Brandenburgischen Verbande und damit auch dem Preussischen Landesverbande beigetreten ist.

Spandau, im Februar 1914.

Der Verbandsvorsitzende,  
Dr. Baumert, Justizrat.

## Die Wertzuwachssteuer in Elsaß-Lothringen.

Von Gustav Freyberg, Straßburg.

(Schluß)

Neben den zwei Hauptindustrieregionen sind es nur drei Städte, die als hauptsächlich Anwendungsgebiete für die Zuwachssteuer in Frage kommen, Metz, Mülhausen und Straßburg.

Metz, die Hauptstadt Lothringens, und Mülhausen, das Zentrum der Textilindustrie in Elsaß-Lothringen, haben in den letzten Jahren einen sehr beachtenswerten Aufschwung genommen, der zweifelsohne auch den Grundstücksmarkt günstig beeinflusste. Bei Metz kommt außerdem noch in Betracht, daß in der letzten Zeit umfangreiche Bodenerwerbe zu Fortifikationszwecken getätigt wurden, die infolge der dabei gezahlten Preise für das Ergebnis der Zuwachssteuer gewiß von Bedeutung waren. In Mülhausen scheint man dem Steuerertrag sehr skeptisch gegenüberzustehen; dies geht wohl am sprechendsten aus dem Budget der Stadt hervor, in dem der Gemeindeanteil auf 4500 M. veranschlagt ist. Sicher hat der tatsächliche Ertrag den Voranschlag überschritten. Das Jahr 1911, dessen Ergebnis doch etwa nur als Halbjahresertrag angesprochen werden kann, brachte einen Gemeindeanteil von 5400 M.

Bevor wir uns etwas mit der Landeshauptstadt beschäftigen, sei kurz darauf hingewiesen, daß die übrigen Städte und Städtchen fast ausschließlich Zentral- und Verkehrsstellen der umliegenden Landesbevölkerung sind. Wohl erreichten einige unter ihnen einen recht ansehnlichen Wohlstand und eine Blüte, die eine Erweiterung des Stadtgebietes und damit auch etwas Leben in den trüben Grundstücksmarkt brachten. Die steuerlichen Ergebnisse einer solchen Aufwärtsbewegung, die man nicht als Konjunktur bezeichnen darf, fallen aber nicht ins Gewicht.

Es bleibt nunmehr noch die Stadt Straßburg. Man kann getrost sagen, daß hier die Zuwachssteuer reichlich post festum kam. Seit einigen Jahren betreibt Straßburg eine großzügige Bodenpolitik nach bodenreformerischen Rezepten. War es doch der Bürgermeister dieser Stadt, der gelegentlich der Bodenreformertagung in Straßburg im September v. J. das Wort prägte, daß es heute kein Stadtoberhaupt mehr gebe, das nicht mit einigen Tropfen Bodenreformeröl gesalbt sei. Es ist eigentlich schade, daß das Kind der Bodenreformer, die Zuwachssteuer, erst zur Welt kam, als der größte Teil des von der Stadt benötigten Geländes bereits in ihren Besitz übergegangen war. Da wäre so recht Gelegenheit geboten gewesen, die gegenseitigen Wirkungen mehrerer bodenreformerischen Ideen zu beobachten. Die Bürger Straßburgs könnten heute die Folgen tragen in Form von erhöhten Gemeindefürsorgebeiträgen und Gemeindeabgaben, da die Stadt ja sicher neben den ungewöhnlich hohen Kaufpreisen in großzügiger Weise auch die Zuwachssteuer übernommen hätte.

Zur Anlegung einer Geschäftsstraße, eines Boulevards, wie man sich ausdrückte, erwarb die Stadt eine große Anzahl Häuser zum Preise von mehreren Millionen. Die Baulichkeiten, größtenteils in schlechtem Zustande, wurden abgerissen und der Boden dann an Privatleute in Erbbaurecht gegeben. Es ist bekannt, daß die Stadt für diese Erwerbungen nicht lange feilschte, sondern gute Preise bezahlte. Welche Summen an Zuwachssteuer wären hier wohl zur Erhebung gekommen? Sie ist unberechenbar. Und diesen Moment hat man ungefähr um ein Jahr verpaßt.

Auch für das zweite städtische Projekt, die Villenkolonie Fünfhönerwört, wurde das Bodengelände kurz vor

dem Inkrafttreten des Zuwachssteuergesetzes erworben. Zwar veräußert die Stadt auch heute noch von dem Baugelände weiter an Baulustige. Der größte Teil desselben ist sogar seither weiter veräußert worden; aber einerseits schließt § 30 Zuwachssteuergesetz die Erhebung einer Steuer von vornherein aus, andererseits wäre eine solche schon deshalb nicht zu erheben, weil das Gelände durchwegs unter dem Selbstkostenpreis abgegeben wird.

Das dritte Bodenprojekt, die Gründung einer Beamtenkolonie in der Weinau, fiel unter die Herrschaft des Zuwachssteuergesetzes. Die Stadt erwarb das in Frage kommende Gelände, die Weinau, und übernahm auch neben dem Kaufpreis die Zuwachssteuer, die sich etwa auf 200 000 Mark belief. Dagegen betrug der gesamte Gemeindeanteil an der Steuer in diesem Jahre nur etwa 150 000 M.

Die städtische Bodenpolitik wird nunmehr, wie man wohl annehmen darf, auf ihrem Höhepunkt angelangt sein, denn erstens hat die Stadt vollauf mit der glücklichen Beendigung der begonnenen Projekte zu tun und zweitens wird der leere Stadtfächer und das große Schuldenkonto einem Sicheinlassen in weitere derartig kostspielige Unternehmen ganz energigisch Einhalt gebieten.

Weiter stehen wir allgemein in einer Zeit wirtschaftlichen Niederganges, und es bestehen keine Zweifel, daß wir für die nächsten Jahre schwere wirtschaftliche Kämpfe zu erwarten haben. Ein Blick in die Tageszeitungen mit den vielen Zwangsversteigerungen lehrt nur zu deutlich, wie das Schifflein treibt. Und erst das Ergebnis der Zwangsversteigerungen? Kaum die erste Hypothek wird in vielen Fällen ausbezahlt. Wo bleibt da auch in den Städten ein Feld für die Anwendung eines Zuwachssteuergesetzes.

Gehen wir nun zu den eigentlichen Erträgen der Steuer über. Das gesamte Steueraufkommen betrug im Jahre 1911: 580 000 M., im Jahre 1912: 980 000 M. Das Jahr 1912 hat im Vergleich zum Vorjahr ein so hohes Ergebnis, weil in diesem Jahre Reste aus 1911, die durch Verzögerung der Ausführungsbestimmungen und Handhabungsvorschriften entstanden waren, aufgearbeitet wurden. Zieht man in Betracht, daß in diesen beiden Jahren, wie vorhin auseinandergesetzt, Zufallseinnahmen zu verzeichnen sind (Industriegebiete, Stadt Straßburg), auf die künftighin nicht gerechnet werden kann, so darf man auf ein großes Erträgnis nicht allzu stark bauen. Die Landesregierung hat selbst für 1913 den Ertrag nur auf 550 000 Mark, also weniger als die Einnahmen in 1911, veranschlagt. Infolge der vom Reiche vorgenommenen Abänderungen am Gesetz (§ 1 Abs. 2) würde sich aber selbst dieser Anschlag nicht mehr erreichen lassen.

Ein Punkt sei an dieser Stelle besonders hervorgehoben. Daß ein solches Steueraufkommen sich tatsächlich erreichen ließ, ist nicht in letzter Linie auf die strenge Handhabung des Gesetzes durch die Veranlagungsbehörden zurückzuführen. Wer in dieser Zeit mit Steuerpflichtigen in Berührung kam, weiß hiervon ein Lied zu singen. Besonders verfuhr man bei der Anrechnung der Aufwendungen nach § 14 mit unerbittlicher Strenge. Wer hat nur vor fünf Jahren ahnen können, daß wir 1911 mit einem Zuwachssteuergesetz bedacht werden würden? Die Verkäufer sind daher größtenteils nicht in der Lage, ihre Aufwendungen für bauliche Veränderungen nachzuweisen, da sie die hierauf gehenden Belege vernichtet haben. Aber ohne vollständigen Nachweis keine Zurechnung! Da mußte sich denn so mancher eine Steuer für einen Zuwachs gefallen lassen, der ausschließlich in den baulichen Verbesserungen begründet ist, lediglich weil er außer Stande war, dem Zuwachs

steueramt einen Nachweis zu erbringen, der Anerkennung gefunden hätte.

Ziehen wir jetzt zum Vergleiche die Kosten heran, die dem Lande durch die Veranlagung der Zuwachsteuer entstanden sind. Zweifellos wurde mit der Einführung der Steuer den mit der Veranlagung und Erhebung beauftragten Behörden eine Mehrarbeit aufgebürdet, die mit den vorhandenen Mitteln nicht bewältigt werden konnte. Die Regierung sah sich daher genötigt, 13 neue Beamtenstellen zu schaffen, die einen Gehaltsaufwand von 33 600 M. erfordern, dazu kommen noch Reisekosten, Formulare, Zuschüsse für Schreibergehilfen, von der Regierung im Etat für 1912 angesetzt mit 6300 M., zusammen 39 900 M.; dazu wurde bemerkt, daß dieser Ansaß wahrscheinlich überschritten werden müßte. Ferner die Kosten des Einzugs der Steuer für die Vorsteher der Zuwachsteuerämter mit durchschnittlich mindestens ein Drittel Prozent Gesamteinnahmen, Durchschnitt 1911-1912 — 750 000 M., zirka 2500 M. Die Verkehrssteuerverwaltung erfordert daher für die Veranlagung und Erhebung der Zuwachsteuer einen Gesamtaufwand von 42 400 M.

Damit wäre nach dem Landeshaushaltsetat zu schließen, die Sache erledigt. Sie es aber tatsächlich nicht. Vor allem wäre hier ein Betrag einzustellen für Porto, Zustellungen und Projektkosten usw., den man jedoch auch nicht annähernd veranschlagen kann. Dann ist aber auch die Justizverwaltung schwer in Mitleidenschaft gezogen worden. Es kann nicht in Abrede gestellt werden und wurde auch im Landtag hervorgehoben, daß durch die Fertigstellung der Uebereignungsanzeigen den Grundbuchämtern eine Masse von Arbeit erwuchs, die fast ausschließlich in Schreibwerk bestand. Nun ist bei der Justizverwaltung, von der Gründung der 34 Gerichtsschreiberstellen abgesehen, gegen den Voranschlag von 1911, also seit dem Inkrafttreten des Gesetzes, eine Erhöhung des Fonds für Schreibhilfe um jährlich etwa 45 000 M. erfolgt. Man wird daher in der Annahme nicht fehl gehen, daß ein Teil dieser Erhöhung so wohl wie ein Teil der neuen Stellen auf Konto der Zuwachsteuer zu setzen ist, der mit etwa 30 000 M. nicht zu hoch gegriffen sein wird. Die Gesamtausgabe würde sich deshalb auf 70—75 000 M. stellen.

Zu welchem Ergebnis führt die Abgleichung zwischen den Landeseinnahmen und den Kosten? Die durchschnittliche Landeseinnahme betrug 75 000 M., die Ausgaben mindestens ebensoviel. Wo bleibt da der von der Landesregierung erhoffte Ueberschuß?

Berücksichtigt man ferner, daß zweifellos die Einnahme infolge der Abänderung des § 1 Abs. 2 Zuwachsteuergesetz zurückgehen wird, so ergibt sich für das Land nicht nur kein Einnahmeüberschuß, sondern sogar ein Defizit, das wir heute noch nicht bemessen können. Sollte das Gesetz in seiner jetzigen Form weiter bestehen bleiben, so hätten wir das ganz eigentümliche Verhältnis, daß das Land unter Aufwendung von Landesmitteln für einige wenige Städte eine Gemeindeabgabe erhebt. Dazu liegt doch sicherlich um so weniger Veranlassung vor, als die mit den Zuwachsteuerarbeiten beauftragten Behörden nach den Feststellungen im Landtag mit überflüssigem Ballast überlastet sind.

Noch ein Punkt bleibt hervorzuheben. Wo in ganz Deutschland ist ein Bundesstaat, der sich rühmen kann, die entgeltlichen Grundstücksübertragungen mit einer gleich hohen Steuer zu belegen wie Elsaß-Lothringen? Es sind bei der Einführung des Reichsstempels allerthalben Stimmen laut geworden, die die reichsgesetzliche Festlegung einer Höchstgrenze für Grundwechsellabgaben forderten. Man sprach dabei von 3 Prozent. Ein solches Reichsgesetz wäre nirgends lebhafter begrüßt worden wie in Elsaß-Lothrin-

gen. Denn Elsaß-Lothringen erhebt auf die Grundstücksübertragungen schon allein eine Landesverkehrssteuer von 5½ Prozent des Kaufpreises. Diese Steuer wird ohne Rücksicht auf die Höhe des Preises oder auf die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Vertragsparteien angelegt. Außerdem gelangt die Reichsstempelabgabe in Höhe von 2/3 Prozent zur Erhebung. Damit sind aber die Kosten noch nicht erschöpft, denn es kommen hinzu die Grundbuch- und die sogenannten Notariatskosten. Da der Notariatszwang besteht, können die Veräußerungen und Uebertragungen von Grundstücken nicht durch Erklärung dem Grundbuchamt gegenüber bewirkt werden, sondern sie müssen durch einen Notar beurkundet sein. Die Notare sind nun keine Landesbeamten in dem Sinne, daß sie ihre Tätigkeit für Rechnung des Landes ausüben, sondern ihre Beurkundungen werden nach einem Gebührentarife durch die Vertragsparteien honoriert und diese Beträge bilden das Einkommen des Notars. Im ganzen sind die durch einen Grundstücksverkauf verursachten Gesamtkosten, also Steuern zuzüglich Notariats- und Nebenkosten, auf 9—10 Prozent zu veranschlagen.

Im Jahre 1911 betrug der versteuerte Wert der verkauften Grundstücke etwa 108 Millionen, die eine Verkehrssteuer von M. 5 900 000 abwarfen,

im Jahre 1912:

99 Millionen, mit einem Steuerergebnis von M.	5 400 000
dazu Reichsstempel	1911 " 660 000
	1912 " 620 000
Zuwachsteuer	1911 " 580 000
"	1912 " 980 000

207 Millionen warfen daher an Steuern M. 14 140 000 ab.

Durchschnitt für 1 Jahr 103,5 Millionen mit 7 070 000 M. Steuer oder 6,88 Prozent. Rechnet man dazu die unvermeidlichen Notariatskosten mit 3—4 Prozent, erhält man eine Belastung des Grundstücksverkehrs von 10—11 Proz.

Wenn irgendwo, so darf hier von einer Ueberlastung gesprochen werden. Schon die Verkehrssteuer allein (5½ Prozent) mit dem Reichsstempel (2/3 Prozent) überschreitet die Grenze der Billigkeit.

Kommen denn diese Lasten den Freunden der Zuwachsteuer so geringfügig vor, daß sie ohne Skrupel die Aufbürdung der Zuwachsteuer fordern konnten? Wer wird es den Eigentümern verdenken können, wenn sie fast übermenschliche Anstrengungen machen, um diese verkehrshemmende Belastung zu mindern, daß sie ganz besonders gegen die Zuwachsteuer zu Felde ziehen, zu deren völligen Beseitigung gerade jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen ist?

Die neuen  
**Just-Wolfram-Lampen**  
mit unzerbrechlichem Leuchtdraht.  
Taghell brennend · Stromsparend.

Wolfram-Lampen  
A.-G. A.G.S. 1107

Es ist auch sonst in anderen Bundesstaaten darüber geklagt worden, daß die Zuwachsteuer die Einnahmen an Landessteuern ungünstig beeinflusse. Dieser Feststellung kann man sich auch in Elsaß-Lothringen nicht verschließen. Aus obigen Zahlen geht hervor, daß die Landesverkehrssteuer von 1911 auf 1912 um  $\frac{1}{2}$  Million Mark sich verringert hat und wohl auch im Rechnungsjahr 1913 wird sich die Abwärtsbewegung geltend machen. Ist doch schon der Anstieg im Landeshaushaltsetat für 1914 „mit Rücksicht auf den Einnahmerückgang im Jahre 1912, der auch im Jahre 1913 anhält“ dementsprechend normiert worden. Man kann ja zugeben, daß auch diese Erscheinung mit dem derzeitigen wirtschaftlichen Niedergang in Verbindung steht, daß aber ein großer Teil der Schuld auf Konto der Zuwachsteuer zu setzen ist, werden auch ihre eifrigsten Verfechter nicht bestreiten können. Welch interessantes Bild: Ausfall an Landesabgaben 500 000 M., Einnahmeanteil an der Zuwachsteuer gleich Null.

In Elsaß-Lothringen konnte daher unter den geschilderten Verhältnissen die Zuwachsteuer keine günstige Aufnahme finden. Allgemein empfand man das Gesetz mit seinem formalistischen Kram sehr bald als etwas Unnatürliches und diese Gedanken spielten sich lebhaft in den Reden der Landtagsabgeordneten wieder. Der Abgeordnete Weber sagte in der Sitzung der 2. Kammer des Landtags vom 5. März 1912: das Zuwachsteuergesetz ist auf unsere speziellen elsass-lothringischen Verhältnisse gar nicht zugeschnitten, es hat im Auge den größeren Grundbesitz, aber niemals den immens parzellierten Besitz, wie wir ihn in Elsaß-Lothringen haben. Die Anwendung des Gesetzes ist nicht nur für die Steuerstellen mit einer erheblichen Arbeitsvermehrung verbunden, sondern auch für das besitzende Publikum mit einer außerordentlichen Belastung nicht nur an Geld, sondern auch an Formalitäten und sonstigen Schwierigkeiten.

Abgeordneter Dr. Michel erklärte: Auf dem Lande sind die Verhältnisse so, daß in den meisten Fällen keine Rede sein kann von einem unverdienten Zuwachs. Zum größten Teil fällt die Untersuchung ohne finanzielles Ergebnis aus, während sie den betreffenden Beamten viel Arbeit verursacht und die Beteiligten unnütz belästigt.

Es war daher nicht zu verwundern, daß im Parlamente bald Anträge gestellt wurden, die zu einer Vereinfachung des Verfahrens und besonders zu einer weiteren Entlastung der Landwirtschaft treibenden Bevölkerung führen sollten. So wurde bereits 1912 das Rechtsmittelverfahren gegen den Steuerbescheid durch Landesgesetz dahin geändert, daß der ordentliche Rechtsweg, der bisher zulässig war, ausgeschlossen wurde. Rechtsmittel war nur der Einspruch an den Direktor der Verkehrssteuern und weiteres Rechtsmittel die Berufung an den Kaiserlichen Rat. Diese Änderung sollte es dem Steuerpflichtigen ermöglichen, ohne hohe Prozeßkosten seine Rechte geltend zu machen.

Es wurden auch mehrfach Anträge gestellt, die auf eine direkte Abänderung des Gesetzes hinzielten. So beantragte Abgeordneter Weber, dem § 1 Abs. 2 folgende Fassung zu geben: Beträgt der Veräußerungspreis und im Falle einer Teilveräußerung der Wert des Gesamtgrundstückes bei bebauten Grundstücken nicht mehr als 20 000 Mark, bei unbebauten nicht mehr als 10 000 M., so bleibt der Eigentumsübergang steuerfrei. Die Steuerfreiheit tritt nur dann ein, wenn weder der Veräußerer noch sein Ehegatte im letzten Jahre ein Einkommen von mehr als 3000 M. hatte. Selbstredend konnte diesem Antrage eine weitere Bedeutung nicht zukommen, da eine derartige Abänderung außerhalb des Bereiches der elsass-lothringischen Regierung lag. Der Regierungsvertreter gab jedoch hierzu die sehr interessante

Erklärung ab, daß eine solche Bestimmung die völlige Ausschaltung des Zuwachsteuergesetzes auf dem Lande bedeuten würde, da 90 Prozent der Bewohner ein Einkommen von weniger als 3000 Mark hätten und Verkäufe von über 10 000 Mark zu den Seltenheiten gehörten.

Auch die Regierung sah ein, daß es auf dem eingeschlagenen Wege nicht gut weiter gehen könne. Sie hat daher Erhebungen darüber angestellt, welchen Ausfall das Reich erleiden würde, wenn ausnahmslos alle Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke unter 2000 Mark steuerfrei belassen würden. Nach ihren eigenen Erklärungen sollte der Ausfall nur ein sehr geringer sein und so wurde denn mit Berlin über eine dementsprechende Abänderung verhandelt.

Inzwischen brachte das Jahr 1913 ein neues Moment, die Aufhebung des Reichsanteils. Freilich ist damit die Umständlichkeit des Gesetzes und seine hemmende Wirkung auf den Grundstücksverkehr nicht beseitigt. Selbstverständlich ist man auch in Elsaß-Lothringen bestrebt, die Ueberschüsse des Gesetzes so unschädlich als möglich zu machen. Zwar konnte sich die Regierung nicht dazu verstehen, von Amtswegen mit einem Antrage auf völlige Abschaffung des Gesetzes, das ja nachgewiesenermaßen dem Lande auch nicht den kleinsten finanziellen Vorteil liefert, hervorzutreten. Im Gegenteil schien man, Zeitungsnotizen zufolge, gewillt, an der Steuer festzuhalten, sie vielleicht sogar weiter auszunutzen. Jedoch scheint seither ein Umschwung eingetreten zu sein, wenn man der Zeitung, die auch die vorstehende Notiz veröffentlichte und die allgemein als gut unterrichtet gilt, Glauben schenken darf. Die Regierung will anscheinend entsprechenden Anträgen aus dem Parlamente nicht ablehnend gegenüberstehen, jedoch den Gemeinden das Recht der Zuwachsteuerung vorbehalten.

Wie wird sich der Landtag zu der Frage stellen? Abgeordneter Dr. Michel hat den Antrag gestellt:

Die Kammer wolle beschließen:

1. baldigst einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch welchen die Aufhebung des Zuwachsteuergesetzes, soweit dies nicht durch § 1 des Reichsges. über Änderungen im Finanzwesen vom 3. Juli 1913 erfolgt ist, angeordnet und eine andere Regelung der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses bei Grundstücken durch Landesgesetz in die Wege geleitet wird;
2. durch Ministerialverordnung mit sofortiger Wirkung zu bestimmen, daß bei Veräußerungen von Grundstücken, bei denen der Preis die Summe von 2000 Mark nicht übersteigt, von einer Feststellung des Wertzuwachses zwecks Erhebung einer Zuwachsteuer abzusehen sei. (Modifikationen für Veräußerung von Teilen größerer Grundstücke sind vorzusehen.)

Welches wird das Schicksal des Antrages sein?

Bis heute hat das Zuwachsteuergesetz im Landtage wenige Freunde und Verteidiger gefunden, so daß an grundsätzlichen Abänderungen keine Zweifel bestehen. Wird aber der Landtag zu einer restlosen Beseitigung gelangen? Bis zu diesem Tage ist über den gestellten Antrag noch nicht verhandelt worden, so daß auch keine Folgerungen gezogen werden können.

Das Land hat kein Interesse am Gesetz selbst, auch für die Gemeinden war bis heute kein großes finanzielles Ergebnis zu verzeichnen. Für die Städte, welche infolge der bodenreformerischen Ideen größere Bodenpolitik und damit bedingte Schuldenwirtschaft treiben, wird das Gesetz selbst ein Hemmschuh zur Verwirklichung ihrer Pläne sein. Hat doch die Stadt Straßburg seit Bestehen des Gesetzes mehr an Zuwachsteuer bezahlt, als sie überhaupt eingenommen hat. Wohl aber sind Land und Stadt durch die Verkehrs-

hemmenden Wirkungen des Gesetzes stark in Mitleiden schuldig gezogen. Die Wertsteigerung der Grundstücke bedingt so wie so die erhöhten Einnahmen an Landessteuern und Gemeindeabgaben, denn sie hängt aufs engste zusammen mit dem Aufschwung und dem Gedeihen der Gemeinde und des Staates. Welche Gründe können aber die Unterbindung dieser die Allgemeinheit treffenden Wohltaten durch ein Wertzuwachssteuergesetz rechtfertigen? Keine!

## „Dauernd landwirtschaftlichen Zwecken dienend“.

Von Justizrat Dr. Baumert-Spandau.

Diese Worte sind in verschiedenen Grundwertsteuerordnungen von Gemeinden enthalten und sind neuerdings in den Entwurf des Kommunalabgabengesetzes aufgenommen worden. Dieser Begriff ist aber ein derartig dehnbarer und verschwommener, daß er zur Grundlage einer Steuereinschätzung nicht gemacht werden darf. Die nachstehende von mir an den Finanzminister gerichtete Eingabe dürfte dies näher beleuchten:

„In der Dorfgemeinde A. ist die Grundwertsteuer eingeführt. Es handelt sich nun um die Heranziehung zweier Grundstücke, die gleiche Lage und Bodenbeschaffenheit haben, zu dieser Steuer. Beide liegen nebeneinander zwischen zwei ziemlich parallelen Straßen. Das eine Grundstück gehört dem Maurermeister B. zu A. und ist 24 510 Quadratmeter = 9 Morgen 136 Quadratrußen groß, das andere gehört dem Bauerngutbesitzer C. zu A. und ist 49 388 Quadratmeter = 19 Morg. 62 Quadratrußen groß. Im Jahre 1909 wurde das Grundstück des B. mit einem gemeinen Werte von 95 000 M., also rund 10 000 Mark für den Morgen, und das Grundstück des C. mit einem Werte von 1960 M. für den Morgen zwecks Steuerveranlagung eingeschätzt. Von dem Grundstück des C., welches nicht genutzt, sondern als Weidland liegen gelassen wird, wurde bei der Steuerveranlagung angenommen, daß es dauernd landwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist. Es wurde daher nur zur Hälfte des Wertes, also mit 980 M. für den Morgen zur Gemeindegeldsteuer herangezogen. Das danebenliegende Grundstück des B., welches seit 1904 mit Obstbäumen bepflanzt ist und auf welchem zum Teil auch Garten- und Feldfrüchte (Kartoffeln und Roggen) gezogen wurden, wurde nicht als dauernd landwirtschaftlichen Zwecken dienend angesehen und wurde daher zum vollen auf 10 000 M. geschätzten Werte für den Morgen zur Steuer herangezogen, so daß also für zwei Grundstücke, die, von kleinen Verschiedenheiten abgesehen, denselben Wert haben, nämlich den gleichen Wert als Weidland, ganz verschiedene Steuern zu entrichten waren. Dabei sind beide Grundstücke, wenn man den Ausdruck „Spekulationsgrundstück“ gebrauchen will, nach dieser Richtung hin ganz gleichliegend. B. hat sein Grundstück im Jahre 1899 erworben und seitdem selbst benutzt. C. mag sein Grundstück schon etwas länger besitzen, aber benutzt es nicht, läßt es liegen, weil er es einem anderen, vermutlich einem Spekulanten, schon seit vielen Jahren ange stellt hat, welcher ihm regelmäßig die Zinsen des Anstellungspreises zahlt. Man kann daher nicht sagen, daß beide Grundstücke nach dieser Richtung hin irgend eine Verschiedenheit bieten.“

B. hat für sein Grundstück mehr als das Zehnfache an Steuern zahlen müssen, als sein Nachbar C. B. hat gegen die Veranlagung zur Steuer Einspruch eingelegt und das Verwaltungsstreitverfahren beschritten, drang aber selbst beim Oberverwaltungsgericht nicht durch. Die Verwaltungsgerichte gingen davon aus, daß sie den Umstand, daß ein anderes Grundstück niedriger eingeschätzt sei, nicht zu berücksichtigen haben. (Aktenzeichen des O.V.G. C. 115/13.)

Auf seine Beschwerde beim Landrat erhielt B. als Antwort, daß das Grundstück für 1913 nur mit 76 000 M. eingeschätzt werden solle. Tatsächlich ist es mit 80 000 M. also mit 9570 M. für den Morgen eingeschätzt worden. Der Nachbar C. ist jedoch nach wie vor nur in Höhe von 1960 M. für den Morgen zur Steuer herangezogen.

Daß derartige Zustände unhaltbar sind und einer gerechten Steuereinschätzung in keiner Weise entsprechen können, leuchtet ein. An Euer Exzellenz wende ich mich deshalb mit der ergebensten Bitte, mir hochgeneigtest anzugeben, in welcher Weise ich eine gerechte Steuereinschätzung herbeiführen könnte. Gleichzeitig bitte ich ergebenst, diese Eingabe als Material für die Abänderung des Kommunalabgabengesetzes verwenden zu wollen. Was dauernd zu landwirtschaftlichen Zwecken bestimmt ist, scheint eigentümliche Auslegungen zuzulassen.

Dr. Baumert.“

Wenn auf Grund einer solchen Bestimmung von zwei gleich liegenden Grundstücken das eine zu einer 10fach höheren Steuer herangezogen werden kann, als das andere, so sind solche Zustände unhaltbar. Wenn aber ein derartiger Zustand auf Grund einer Beschwerde hin seitens des Landrats noch gebilligt wird, so ist das etwas, was doch zu großen Bedenken Anlaß gibt, denn schließlich kann nicht jede Partei an den Finanzminister schreiben. Derselbe hat allem Anschein nach eingegriffen und es ist für das Jahr 1914 eine andere, nämlich gleichmäßigere Schätzung erfolgt, auch ist nunmehr bei beiden Grundstücken für das Jahr 1914 angenommen worden, daß beide nicht dauernd landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Dieser Fall ist bereits in den Schriften des Zentralverbandes 6. Heft von 1913: „Die Steuer nach dem gemeinen Wert“, S. 73, kurz besprochen. Jetzt fragt es sich, ob nicht in letzter Stunde bei Abfassung des Kommunalabgabengesetzes dieser unglückliche Ausdruck „dauernd landwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt“, vermieden werden kann. Denn es ist der Einschätzungskommission hierbei jede Willkür gegeben. Es heißt nicht: die land- und forstwirtschaftlich genutzt sind, sondern sie sollen *dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sein*. Von einem Grundstück, von dem die Einschätzungskommission annimmt, daß es nach einigen Jahren nicht mehr wird landwirtschaftlich genutzt werden, könnte sie annehmen, daß es nicht dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist. Die Einschätzung könnte also nach wie vor bei dem obigen Beispiele die größte Willkür walten lassen.

Der in der Ueberschrift genannte Begriff ist nun auch in § 25 des dem Landtage zugegangenen Entwurfs eines neuen Kommunalabgabengesetzes enthalten, es heißt nämlich in § 25 Absatz 3:

„Soweit der Veranlagungsmaßstab des gemeinen Wertes zugrunde gelegt ist, muß die Bewertung derjenigen Grundstücke, die *dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind* und von ihren Eigentümer oder deren gesetzlichen Vertretern oder Ehegatten oder ehelichen Abkömmlingen selbst verwaltet werden, nach dem Ertragswert und, wenn der zuletzt für das Grundstück gezahlte Preis höher ist, nach diesem erfolgen.“

Es ist also ganz derselbe Ausdruck und Begriff jener Kreissteuerordnung aufgenommen, obgleich sich dieser schon ganz und gar nicht bewährt hat. Danach sollen derartige Grundstücke, von denen man annimmt, daß sie dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind, nach dem Ertragswert zur Steuer eingeschätzt werden und wenn der zuletzt für das Grundstück gezahlte Preis höher ist, nach diesem erfolgen, also nach dem Erwerbspreis bzw. den Gestehungskosten, nicht nach dem gemeinen Wert. Wir hätten also drei Maßstäbe:

Für Grundstücke, welche dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind:

1. den Ertragswert oder
2. die Gestehungskosten, wenn diese höher als der Ertragswert sind und
3. bei den übrigen Grundstücken den gemeinen Wert.

Der gemeine Wert hat sich aber nicht als eine gerechte, geschweige denn gesunde Besteuerung von städtischen Grundstücken und Häusern erwiesen. Es sei verwiesen auf Heft 6 von 1913 der Schriften des Zentralverbandes sowie auf die Ausführungen von Professor Mammen im Februarheft von „Grund und Boden“. Richtiger wäre es,

wenn man den gemeinen Wert überhaupt allgemein erzielen würde durch die Gesteungskosten. Jedenfalls würde dies zu einer gerechteren Besteuerung führen, und wenn man statt „dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnerei-Zwecken zu dienen bestimmt“ sagen würde, „die land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden“. Denn ob ein Grundstück derartig genutzt wird, liegt klar auf der Hand, was aber „dauernd zu dienen bestimmt ist“, ist der willkürlichen Beurteilung der Veranlagungsbehörden gegeben. Dabei werden sehr häufig bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Gesteungskosten nicht erheblich den Ertragswert überschreiten, sich jedenfalls diesen in einzelnen Außenbezirken nähern, wenn ihm nicht ganz gleich kommen.

Es dürften daher zwei Anforderungen zur Abänderung des § 25 des Kommunalabgabengesetzes gestellt werden:

1. Ersetzung des Begriffes „dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnerei-Zwecken zu dienen bestimmt sind“ durch den Begriff „land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch benutzt werden“ und
2. die Bestimmung, daß statt des gemeinen Wertes immer nur die Gesteungskosten der Besteuerung zu Grunde gelegt werden dürfen, also Ersetzung des gemeinen Wertes durch die Gesteungskosten.

Die weitere Bestimmung in § 25, daß die Grundstücke „von ihren Eigentümern oder deren gesetzlichen Vertretern oder Ehegatten oder ehelichen Abkömmlingen selbst verwaltet werden“ müssen, also nicht verpachtet sein dürfen, dürfte auch zu großen Bedenken Anlaß geben, wie im „Tag“ und „Lokalanzeiger“ vom 2. März 1914 des Näheren ausgeführt ist.

Der Begriff „Gesteungskosten“ ist entnommen dem § 10 des Besitzsteuergesetzes vom 3. Juli 1913 und ist in dem Entwurf des Kommunalabgabengesetzes (§ 25) mit dem zuletzt für das Grundstück gezahlten Preise einigermaßen zusammenfallend. Legt man die Gesteungskosten statt des gemeinen Wertes der Besteuerung zugrunde, so wird der Urbesitzer, welcher sein Grundstück noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch nutzt, geschont, andererseits wird der Unternehmer, der baureifes Gelände gekauft hat, mit seinem Baustellenwert genügend herangezogen. Die Bauweise des Geländes wird immer in dem Erwerbspreis zum Ausdruck kommen. Es würde dann statt des gemeinen Wertes, dessen Einschätzung stets eine willkürliche sein wird, eine ganz bestimmte Grundlage gegeben sein, die dahin führen würde, daß diejenigen, welche ein Grundstück besitzen oder vor längerer Zeit erworben haben, also nicht gerade Handel damit treiben, zu einer Steuer veranlagt werden, die vermutlich etwas niedriger ist. Dagegen werden diejenigen Besitzer, die schon das Land als Baugelände gekauft haben, in der Absicht, es zu erschließen und zu bebauen, dann auch höher zur Steuer herangezogen werden, weil sie ja einen höheren Preis gezahlt haben. Eine solche Steuer würde auch bewirken, daß sie nicht den Ackerbürger der kleinen Stadt von Haus und Hof bringt, weil ja der Ackerbürger, der sein Gut vom Vater oder Großvater erworben hat, es meistens nur zu einem geringeren und billigeren Preise erworben haben wird. Die Zuschläge zu den Gesteungskosten wird er leichter tragen können, als die Steuer nach dem gemeinen Wert. Auch ist es dann nicht mehr möglich, jährlich die Steuerichtraube durch höhere Einschätzung zum gemeinen Wert anzuziehen, wofür Professor Mammen im Februar-Heft im „Grund und Boden“ Seite 324/325 klassische Beispiele anführt.

Die Gesteungskosten bleiben in der Hand desjenigen Eigentümers, von Bauten abgesehen, dieselben. Es dürften

daher die Gesteungskosten ein gesunder Maßstab für die Besteuerung städtischen Geländes sein, da sie eine mittlere Linie zwischen der Ertragsbesteuerung und der gemeinen Wertsteuer bilden und daher zu einem Kompromiß ganz besonders geeignet erscheinen.

## Städtische und ländliche Siedelung.

Die Zusammenhänge zwischen dem städtischen Ansiedlungs- und Wohnungsweisen und der ländlichen Besiedelung treten immer deutlicher zu Tage. In der Bodenpolitik und namentlich auch in der Steuerpolitik hat die fortschreitende Entwicklung die Unmöglichkeit einer grundsätzlichen Trennung des ländlichen Besitzes von dem städtischen Besitz nachgewiesen, und der neuerdings vollzogene Zusammenfluß städtischer und ländlicher Grundbesitzer ist nur das äußerliche Zeichen dieser Entwicklung. Dazu kommt hinsichtlich der Wohnungsfrage im engeren Sinne des Wortes die Erkenntnis, daß die städtische Wohnungsfrage im wesentlichen beeinflusst wird durch die ländlichen Besitz- und Wohnungsverhältnisse, und daß an eine wahre und durchgreifende Besserung der städtischen Wohnungsverhältnisse nicht zu denken ist, wenn nicht gleichzeitig Mittel und Wege gefunden werden, dem ungesunden Zufließen des ländlichen Proletariats in die Städte durch eine entsprechende Siedlungspolitik auf dem Lande Einhalt zu gebieten. Insofern interessieren alle agrarpolitischen Maßnahmen auch den städtischen Haus- und Grundbesitz. Und deshalb muß auch an dieser Stelle kurz eines Gesetzentwurfes gedacht werden, der demnächst dem Landtage zugehen wird und der in seinen wichtigsten Grundzügen vor einigen Tagen in der „Norddeutschen Allgemeinen Zeitung“ veröffentlicht worden ist. Es handelt sich um das sogenannte Grundteilungs-gesetz.

Der Grundgedanke aller inneren Kolonisation geht darauf hinaus, möglichst zahlreiche Existenzen auf dem Lande bodenständig zu machen; einmal durch Erhaltung und Errichtung der kleineren Bauerngüter und dann durch die selbständige Ansiedelung von Arbeitern. Dazu gehört naturgemäß eine Aufteilung größerer Besitztümer in kleinere Stellen. Daß diese Aufgabe ihre Grenzen haben muß, versteht sich von selbst, denn es kann keineswegs das ausschließliche und endgültige Ziel einer guten Agrarpolitik sein, den Großgrundbesitz zu beseitigen. Aber immerhin soll doch in weitem Umfange eine solche Aufteilungsarbeit geleistet werden, und an sich sind deshalb alle Unternehmungen zu begrüßen, die die Aufteilung ermöglichen und erleichtern. Leider haben sich nun aber in der Aufteilungsunternehmung im Laufe der Zeit schwere Mißstände herausgestellt, es hat teilweise eine wirtschaftswidrige planlose Güterschlächterelei Platz gegriffen, die mit den wahren Aufgaben einer inneren Kolonisation nicht mehr zu vereinbaren ist.

Diese verwerfliche Güterschlächterelei soll nun der vorliegende Entwurf eines Grundteilungs-gesetzes nach Möglichkeit beseitigen. Dabei macht aber der Entwurf den grundsätzlichen Fehler, daß er alle Unternehmungen, die sich mit der Aufteilung ländlichen Grundbesitzes befassen, unterschiedlos über einen Kamm scheert. In dieser Gleichstellung der schlimmsten Güterschlechter mit hochangesehenen Unternehmungen, die die Aufteilung seit Jahren mit großem volkswirtschaftlichen Erfolge und unter Mitarbeit der Behörden durchgeführt haben, liegt jedoch nicht nur eine große Ungerechtigkeit, sondern ein grundsätzlicher wirtschaftlicher Irrtum. Und der Irrtum wird noch dadurch vergrößert, daß diesen nach jeder Richtung hin günstig wirkenden Erwerbsunternehmungen die sogen. gemeinnützigen

Anfiedlungs-gesellschaften gegenübergestellt werden. Es ist das dieselbe Tendenz, die ja auch in dem städtischen Siedlungs-wesen lange Zeit hindurch zu beobachten gewesen ist, und die eigentlich erst in der allerletzten Zeit hinsichtlich des städtischen Wohnungs-wesens sich etwas geändert hat. Das Mißtrauen, das aus dieser Tendenz gegen die privat-wirtschaftlichen Unternehmungen überhaupt spricht, ist im hohen Maße bedenklich. Die Annahme, daß die erwerbs-wirtschaftliche Unternehmung immer und grundsätzlich mit den Zielen des Gemeinwohles im Widerspruch stehen müsse, führt zu unhaltbaren Konsequenzen. Die Aufgaben des Allgemeinwohls lassen sich durchaus mit einem soliden Erwerbssinn vereinigen, und gegen Mißbräuche und Ueber-treibungen des reinen Profitgedankens hat der Staat ge-nügend Zwangsmittel, die er in dem Entwurfe eines Grundteilungs-gesetzes ja auch im weitesten Umfange an-wenden will. Wie auf dem Gebiete der städtischen Si-edlung die sogenannte gemeinnützige Bautätigkeit nur einen verschwindend kleinen Bruchteil der Wohnungsproduktion leistet, so haben auch auf dem Gebiete der inneren Koloni-ation einige große Erwerbunternehmungen Erfolge er-zielt, die die Tätigkeit der gemeinnützigen Siedlungs-gesellschaften weit hinter sich lassen. Es ist nicht ganz klar, wie man die „Zerteilung solcher Besitzungen, die zur Vermeh-rung von bäuerlichen und Kleinbetrieben führt, fördern“ will, wenn man gleichzeitig die Unternehmungen, die zu dieser Förderung bisher am meisten beigetragen haben, be-seitigt. Deshalb sollte man in der Behandlung der Er-werbunternehmungen und der gemeinnützigen Unterneh-mungen in einem Grundteilungs-gesetz keinen Unterschied machen — unter der selbstverständlichen Voraussetzung na-türlich, daß sich die ersteren derselben behördlichen Beauf-sichtigung und Kontrollierung unterwerfen wie die letzteren.

Die Maßnahmen, mit denen der Gesetzentwurf die Tätigkeit der gewerbmäßigen Güterhändler unterbinden will, bestehen in einer strengen behördlichen Genehmigungs-pflicht, in einem ausgedehnten Rücktrittsrecht der Parteien und in einem Vorkaufsrecht des Staates. Was die behörd-liche Genehmigung betrifft, so wird man gegen ein strenges Verfahren kaum etwas einzuwenden haben, zumal die gro-ßen gutgeleiteten Aufteilungs-gesellschaften bereits heute in allen Fällen das Gutachten der Behörde vor der Inangriff-nahme eines Aufteilungsplanes einholen. Durch eine ent-sprechende Handhabung der Genehmigung erhält der Staat eigentlich ein vollkommen ausreichendes Recht der Aufsicht und Kontrolle, und vermag schon dadurch zweifel-hafte Eristenzen aus dem Gütermarkte auszuschließen und wirtschafts- und sozialpolitisch unerfreuliche Aufschließun-gen zu verhindern.

Bedenklich dagegen ist das Rücktrittsrecht, das den Parteien, sowohl dem Käufer, wie dem Verkäufer, gestattet, innerhalb einer einwöchentlichen Frist nach Abschluß des Vertrages mit dem Güterhändler von dem Vertrage wie-der zurückzutreten. Dadurch wird eine Unsicherheit des Rechtsverkehrs geschaffen, die durch die besonderen Verhält-nisse bei der Aufteilung durchaus nicht begründet ist. Die strengen Formvorschriften der Grundstücksverträge und des Grundbuchwesens sollten auch bei den ländlichen Besitzern so gut wie bei den städtischen Grundbesitzern als ausrei-chend gelten. Es spricht aus der Einrichtung eines derarti- gen Rücktrittsrechtes eine allzu geringe Meinung von der Ueber-sicht und der Geschäftstüchtigkeit der ländlichen Be-wölkerung, die in den gegenwärtigen Zeiten sicherlich keine Berechtigung mehr hat.

Noch weit gefährlicher ist aber das staatliche Vorkaufs-recht. Nach dem Entwurfe soll nämlich der Staat das

Recht haben, bei allen größeren Aufteilungen nach Fest- legung des Vertrages zwischen den Parteien innerhalb einer Frist von zwei Wochen, bei großen Objekten sogar von vier Wochen, in den Vertrag einzutreten. Damit wird eigentlich jede privatwirtschaftliche Unternehmung lahm ge- legt. Denn welche Unternehmung kann noch Arbeit und Kosten in ein Aufteilungsprojekt stecken, wenn sie damit rechnen muß, daß, falls der Vertrag zustande kommt, der Staat sein Vorkaufsrecht geltend macht. Mit dieser Fest- setzung eines staatlichen Vorkaufsrechtes wird aber über- haupt ein Weg beschritten, der zu den gefährlichsten Konse- quenzen führen muß. Das staatliche Vorkaufsrecht für den Grund und Boden überhaupt, auch für den städtischen, ist ein alter bodenreformerischer Gedanke. Er soll die Möglichkeit bieten, auf leichteste Weise den Staat zum Eigentümer des Grund und Bodens zu machen. Der Entwurf des Grundteilungs-gesetzes will hierzu bewußt den ersten Schritt tun. Dieser erste Schritt muß aber verhin- dert werden, denn es besteht die große Gefahr, daß das Verfahren, das jetzt für den ländlichen Boden eingeschlagen werden soll, bald auch auf den städtischen Grund und Bo- den ausgedehnt werden würde.

Die sonstigen Bestimmungen, die in dem Entwurfe vorgesehen sind und die dazu dienen sollen, die Anfiedlun- gen unmittelbar zu erleichtern, sind als erfreulich zu be- zeichnen. Die Heraufsetzung der Beleihungsgrenze der Rentenbanken bei Kleinbetrieben von  $\frac{3}{4}$  auf  $\frac{9}{10}$  des Tax- wertes wird zweifellos vielen Käufern die Anfiedlung er- möglichen, denen es bisher an den erforderlichen Mitteln gefehlt hat, zumal wenn von den sogenannten Anfiedlungs- prämiën reichlicher Gebrauch gemacht wird. Freilich wer- den die Rentenbanken, die bisher ziemlich liberal gewesen sind, bei den Taxen die äußerste Zurückhaltung beobachten müssen, um ihre Sicherstellung nicht zu gefährden.

Besonders wertvoll ist schließlich die Vermehrung der Mittel zur Gewährung von Zwischenkrediten um weitere 75 Millionen Mark. Diese Zwischenkredite sollen dazu die- nen, den Anfiedlungs-unternehmern Vorstöße gegen eine Verzinsung von  $3\frac{1}{2}$  Prozent zu gewähren für Meliora- tionszwecke, zum Aufbau der Gehöfte, zur Regulierung der Hypotheken und sonstigen Lasten usw. Auch die vorge-se- henen Begünstigungen hinsichtlich der Stempel und Gebühren sind sicherlich geeignet, das ländliche Siedelungs-wesen zu fördern.

Das Grundteilungs-gesetz ist seiner ganzen Zweckbe- stimmung nach ein Agrargesetz und kann für die Anwendung auf städtisches Baugelände nicht in Frage kommen. Es wird aber nötig sein, daß dies in dem Texte des Gesetzes deutlich zum Ausdruck gebracht wird, damit nicht Unklar- heiten und Verwirrungen Platz greifen, wie das in der Steuergesetzgebung leider vielfach der Fall ist. Ein beson- ders drastisches Beispiel ist in einem in der heutigen Num- mer veröffentlichten Aufsatz von Justizrat Dr. Baumert angeführt. Dieses Beispiel steht nicht vereinzelt da, des- halb muß schon der Wortlaut des Grundteilungs-gesetzes derartige Mißverständnisse der Behörden ausschließen.

Max Dieckle.

## Vermischtes.

Brandenburgisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke. Im Monat Januar 1914 wurden aus Groß-Berlin 6 Anträge in Höhe von 328 800 M. und aus den anderen Städten und Landgemeinden der Provinz 20 Anträge in Höhe von 370 000 M., zusammen 26 Anträge in Höhe von 698 800 M. an das Amt gestellt. Zur Bewilli- gung gelangten 21 Anträge von 516 900 M., von denen 7 Anträge auf Groß-Berlin mit 287 000 M. und 14 Anträge auf die anderen Städte und Landgemeinden der Provinz mit 229 900 M. entfallen. In Kraft befanden sich Ende Januar 783 bewilligte Anträge in Höhe von 25 706 400 M.

## Aus Verbänden und Vereinen.

**Braunschweig.** In der jüngst abgehaltenen Jahreshauptversammlung erstattete Herr Meyerhoff Bericht über das abgelaufene Vereinsjahr. Dieses habe infolgedessen einen Lichtblick gebracht, als die Reichswertzuwachssteuer nunmehr endlich fallen werde. Man habe diesen Erfolg der Tätigkeit des Schutzverbandes für Grundbesitz und Realkredit zu verdanken. Die seit einem Jahre bestehende Haftpflichtversicherung des Zentralverbandes habe sich so gut entwickelt, daß schon an eine Herabsetzung der Beiträge gedacht werden könne. Da alle Einnahmen dieser Versicherung letzten Endes immer wieder den Grundbesitzern zugute kämen, liege es im Interesse der Hausbesitzer selbst, dieser Versicherung beizutreten. Nach Erstattung des Massenberichtes durch Herrn Meyer und nach Vornahme der Vorstandswahl besprach man als nächsten Punkt der Tagesordnung die Realkreditfrage. Herr Meyerhoff sprach sein lebhaftes Bedauern darüber aus, daß die Wünsche der Grundbesitzer von der großen Mehrheit der Stadtverordneten nicht berücksichtigt würden. Die Vertreter des Grundbesitzes hätten nun den Antrag gestellt, ein Kommissionsmitglied zur Prüfung der Frage, wie der Realkreditnot abzuwehren sei, einzusetzen. Aber selbst dieser Antrag sei abgelehnt worden. Also auch die Mehrheit der bürgerlichen Abgeordneten lehne es damit ab, die von allen Seiten anerkannte Notlage des Hausbesitzes und die Frage ihrer Behebung näher zu prüfen. Herr Frede gibt eine nähere Darstellung über den bisherigen Verlauf der Sache. Der Vorstand werde die Angelegenheit weiter im Auge behalten, es sei zurzeit aber sehr schwierig, etwas weiteres auf diesem Gebiete zu unternehmen.

**Darmstadt.** Am 5. Februar hielt der Hausbesitzerverein eine öffentliche Versammlung zu einem Vortrage des 1. Vorsitzenden Herrn N. von Hassert über die „Besteuerung des Ertragswerts und gemeinen Wertes und deren Folgen für den Hausbesitz“ ab. Namens des Vereines begrüßte der Syndikus, Herr Rechtsanwalt Dr. Wopp, die zahlreich erschienenen und besonders darunter die Herren Staatsrat Dr. Becker und Dr. Bäst, Oberregierungsrat Dr. Hölzinger, Oberbürgermeister Dr. Gläting, sowie viele Stadtverordnete, und wies dann darauf hin, wie schwer heute der Darmstädter Hausbesitzerstand unter der Steuerlast leide. Nicht nur die 2. Hypothek ist heute ein Schmerzenskind geworden, sondern auch die 1. Hypothek werde nur noch mit Vorsicht auf Hausbesitz gegeben. Der Darmstädter Haus- und Grundbesitz müsse von innen heraus wieder gesund, und die Forderung, daß mit der Weiterausdehnung der Stadt Halt gemacht wird, müsse dringend erhoben werden. Herr v. Hassert beleuchtete hierauf in eingehender Weise, welche hohe Steuerlast heute auf dem Haus- und Grundbesitz ruhe. Ganz abgesehen davon, daß der Hausbesitz zurzeit 20 Prozent höher besteuert ist, als jede andere Gruppe der Steuerzahler, belastet noch eine ganze Reihe anderer Abgaben, wie Kanalgebühren, Brandversicherung, Besitzwechsel- und Wertzuwachssteuer, außerordentlich den Haus- und Grundbesitz. Nach genauer Besprechung der heutigen Besteuerungsarten des Haus- und Grundbesitzes nach dem gemeinen Werte forderte Redner eine gründliche Reform des Steuer- und Einschätzungswesens. Er wandte sich ferner gegen die Hypothekenbanken und forderte eine Erhöhung der Hypothekenbanken. Mit einer Reihe instruktiver Lichtbilder zeigte der Vortragende die steuerliche Wirkung des gemeinen Wertes und Ertragswerts bei einem Eigenheim, einer 4 Häusergruppe und bei 114 Häusern in Darmstadt, und wies hiermit zahlenmäßig nach, daß der jetzige Besteuerungsmodus von Haus- und Grundbesitz in Stadt und Gemeinde dringend reformbedürftig sei. Herr Rechtsanwalt Dr. Wopp sprach Herr v. Hassert den Dank der Versammlung für seine interessanten Darlegungen aus.

**Deßau.** Am 6. Februar hielt der Landesverband der Anhaltischen Haus- und Grundbesitzervereine eine Sitzung unter Leitung des Herrn Marx ab. Nachdem bei der Besprechung der Mängel der Anhaltischen Bauordnung beschlossen wurde, daß die sachverständigen Mitglieder der einzelnen Vereine ihre Wünsche bezüglich der Verbesserung der Bauordnung schriftlich fixieren und an den Landesverband möglichst weitergeben sollen, dem sie dann wieder als Material für weitere Schritte in dieser Angelegenheit dienen sollen, gingen die Verhandlungen über zur eingehenden Besprechung der gegenwärtigen Lage des Hypothekenmarktes. In Verfolg der Anregungen wurde folgende Petition an die Anhaltische Staatsregierung angenommen: „Der Landesverband der Anhaltischen Haus- und Grundbesitzervereine hat mit Bedauern davon Kenntnis genommen, daß die Anhaltische Staatsschuldenverwaltung vor kurzem den Zinsfuß für die von ihr ausgeliehenen Hypotheken auf 4 1/2 Prozent hinaufgesetzt und dadurch aufkommen und sonstige geldverleihende Institute, sowie private Geldgeber anregend gewirkt hat, in derselben Richtung vorzugehen und damit dem Hausbesitzer die an und für sich schon schwierig liegenden Hypothekensverhältnisse noch weiter zu erschweren, obwohl von einer Geldknappheit heute durchaus nicht gesprochen werden kann. Diese Maßnahme ist vom Standpunkte des von allen Seiten stark bedrängten Hausbesitzes nicht zu billigen. Wir bitten daher

eine hohe Staatsregierung, den Zinsfuß für staatsseitig ausgeliehene Hypotheken wieder auf 4 Prozent herabzusetzen.“ Ferner wurde folgende Petition beschlossen: „Der Landesverband der Anhaltischen Haus- und Grundbesitzervereine bittet eine hohe Staatsregierung, 1. zur Schaffung eines Landespandbriefamtes die nötigen Schritte zu tun; 2. damit für das ganze Land gültige Beleihungsgrundsätze zu schaffen; 3. diese möglichst den in der Provinz Sachsen gültigen nachzubilden und 4. Bausgenossenschaften aller Art dem privaten reellen Hausbesitz nicht mehr zu bevorzugen.“ Diese Petition soll der vorstehenden Landtagsitzung vorgelegt und möglichst zur Entscheidung gebracht werden. Zum Schluß wurde der Wunsch ausgesprochen, daß die Herzogliche Staatsregierung einen Modus fixiere zur Bewertung des Grundbesitzes, der möglichst für alle Verhältnisse maßgebend sein soll, wie z. B. für gerichtliche Bewertungen, Beleihungen durch Sparkassen und der einen festen Anhalt bilden soll für private Geldgeber.

**Sudenburg.** Der Hausbesitzerverein hielt unter dem Voritze des Herrn Maurermeister Lindau am 12. Februar seine ordentliche Monatsversammlung ab. Nach Besprechung mehrerer die Hausbesitzer interessierende richterlicher Entscheidungen, wies Herr Ende auf Mißstände bei der Hypothekervermittlung hin und hielt in längeren Ausführungen die Gründung einer Genossenschaftsbank im Interesse eines jeden Haus- und Grundbesitzers geradezu für erforderlich. Die Hauptsache sei, daß sich hierzu eine genügende Anzahl Genossenschaftler finde. Er empfehle daher den Besuch der am nächsten Freitag stattfindenden Verbandsversammlung, in der zur Gründung einer Genossenschaft durch Vermittlung und Sicherung von Hypotheken, insbesondere durch Uebernahme der Ausbietungsgarantie Beschluß gefaßt werden soll. Herr Lindau führte aus, daß die in der letzten Versammlung des Vereins vorgenommene Zeichnung von 36 Mitgliedern 12 000 M. ergeben habe, zu der die heutige Zeichnung von 2100 M. hinzukomme. Nachdem dann Herr Schneider eingehend über die Tätigkeit des hiesigen Wohnungsamtes berichtet hatte, daß nach einem erst 10 monatlichen Bestehen bereits so segensreich gewirkt habe, riefen eine längere Auseinandersetzung die Mißstände hervor, die sich beim Ueberschreiten der Wuhne nach der Treppe zur Brüderüberführung ergeben. Beschlossen wurde, beim Magistrat vorstellig zu werden, daß die Treppe nach der Wuhne in einem lauberen Zustande erhalten und der Zugang zu ihr mit einem provisorischen Pflaster versehen würde. Weiter wurde noch der Beitritt zur Magdeburger Haftpflichtversicherung, deren Reservefonds jetzt auf 150 000 M. gestiegen sei, empfohlen. Nachdem dann noch verschiedene Anfragen zur Besprechung gelangten, wurde auf die Stiftungsfreiheit des Vereines hingewiesen, die am 21. d. M. in den „Sudenburgertälern“ stattfinden soll.

## Rüchertisch.

**Dr. Baumert,** Justizrat, Spandau, Leitfaden des preussischen Wasserrechts nebst Text des Wassergesetzes vom 7. April 1913. (Sammlung wasserwirtschaftlicher Schriften, Band VI.) Verlag von Wilhelm Knapp in Halle a. S.

Bei der Abfassung dieses Leitfadens hat sich der Verfasser besonders folgende beiden Aufgaben gestellt. Der Leitfaden nebst folgendem Gesetext soll dem Laien ein leichtes Verständnis für das Wassergesetz verschaffen, so daß mit Hilfe des Gesetzes jedermann sich einigermaßen über die ihn betreffenden Hauptfragen vergerwiffen kann. Ebenso dürfte er dem Juristen, der sich mit dem Wassergesetz vertraut machen will, dies erleichtern. Da bei dem dem Leitfaden folgenden Gesetext in den Nummern auf die Seiten verwiesen ist, wo die betreffende Stelle vorher besprochen ist, dürfte das Buch gleichzeitig einen kleinen Kommentar darstellen.

**Die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn** (H. A. Ludwig Dege-ner-Leipzig.)

Die gut ausgestattete mit zahlreichen Abbildungen und Plänen versehene Schrift gibt eine eingehende Darstellung der wirtschaftlichen und technischen Grundlagen der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, die im vergangenen Jahre aus Anlaß der Internationalen Bauausstellung in Leipzig Gegenstand einer weiteren Betrachtung geworden ist.

**„Wohnungs- und Bodenreform.“** Ein Weg zur Gesundung unseres Volkes von G. Temme, Nordhausen. Selbstverlag: G. Temme, Nordhausen. (Preis 20 Pfg.)

Von der Schweizerischen Unfallversicherungs-Aktiengesellschaft in Winterthur wurden im Januar 1914 13 902 Schäden reguliert, nämlich: In der Unfall- und Haftpflichtversicherung: 29 Todesfälle, 192 Invaliditätsfälle, 11 800 Kurfälle, 1809 Sachschäden, zusammen 13 830 Fälle. In der Einbruchdiebstahl- und Kautionsversicherung: 72 Fälle. An Entschädigungen gelangten zur Auszahlung: In den Monaten Januar bis Oktober 1913 12 805 184,24 M., von 1875 bis 1912 189 023 210,36 M., zusammen 201 Millionen 828 394,60 Mark.

**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.

**Aeltestes 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-Copien von Mk. 8.— bis Mk. 30.—

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

Anleitung zum Garnieren bereitwilligst.

**Reinhard Steib**

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

**Baubeschläge**  
aller Art.

**Dauerbrand-Oefen**  
**Herde.**

**Türschliesser** aller Systeme.



©  
**Tapeten-Haus**  
**Carl Grünig**  
Hoflieferant S. Maj. des Kaisers und König.  
Friedrichstr. 45 Fernsprecher 244  
**Größtes und feinstes**  
**Spezial-Geschäft.**  
Linoleum, Linkrusta, Stoffe,  
Läufer etc. etc.  
©

# Rezensionen.

## Königliches Theater.

„Parsifal“. Wer wie wir als Anhänger der konservativen Richtung im Musikleben schon so viel über das Drama „Parsifal“ gehört und gelesen hat, der mußte mit einem Gefühl des Zweifels in den Parsifal gehen. Wir gestehen gerne zu, daß, wenn auch in der 1. Hälfte des 1. Aufzuges eine Ermüdung einzutreten drohte, wir während dem weiteren Verlauf der Oper mit einer wiedergewonnenen Frische und großem Interesse dem Werke bis zum Schluß lauschten. Daß die Beleuchtung im Zuschauerraum selbst ein mythisches Dunkel aufweist, daß jeder Applaus verboten ist (was auch strikte eingehalten wurde), alles dies erhöht die szenenartige Wirkung auf die Zuhörer. Richard Wagner hat mit diesem, seinem letzten Werke, wie schon so oft den Beweis geliefert, daß er es verstanden hat, nicht nur auf die Sachverständigen, sondern auch auf die Laien in dem musikalischen Gebiete erschütternd zu wirken. Uns über die musikalische Bedeutung dieses Dramas auszulassen, wagen wir gegenüber den Febern, die berufener sind wie wir, keineswegs. Außerdem ist ja schon so viel über die Schöpfung „Parsifal“ geschrieben worden, daß es Wasser in den Rhein getragen wäre, wenn wir mit unserer Feder dies versuchen wollten. Wir halten uns nur für berufen, die Inszenierung und Leistung im Allgemeinen an unserer königlichen Bühne zu besprechen, und da müssen wir vorweg das Zeugnis ausstellen, daß nach unserem Empfinden eine Tat in des Wortes vollster Bedeutung vollbracht wurde. Es ist nicht angetan Vergleiche mit anderen Bühnen zu ziehen. Aber das glauben wir bestimmt annehmen zu dürfen, daß unsere Bühnenleistung und Darstellung der Oper in Bayreuth wohl kaum übertroffen werden konnte. Mit diesen Gedanken, daß an unserer königlichen Hofbühne das Beste vom Besten geboten wird, gingen wir zum „Parsifal“ und waren nicht enttäuscht. Die herrlichsten Landschaften boten sich dem Auge. Die Szene der Blumenmädchen bot eine solche Fülle des Schönen, daß es beinahe zu viel war. Der Tempel selbst stilgerecht (wie stets), bot in der Schlussszene eine Verklärung, die das härteste Gemüt packen mußte. Ebenso die einzigartige Fußwashingtonszene des „Parsifal“, durch die umgewandelte Kundry. Dazu kommen nun noch die großartigen Leistungen der Künstler im einzelnen. Wenn wir nun von all den Besten Herrn Bohnen und Frl. Englerth hervorheben, als eine Glanzleistung von höchster Vollendung, so müssen wir den anderen Künstlern auch das Prädikat einer vorzüglichen Leistung ausstellen. Sie sind alle in vollem Maße ihren schweren gesanglichen Aufgaben gerecht geworden. Erfreulich war es uns zu hören und zu sehen, daß dem Parsifal an unserer Oper durch die etwas verspätete Aufführung kein Abbruch geschehen ist. Wenn im allgemeinen der „Parsifal“ an unserer königlichen Oper wohl auch eine besondere Behandlung beanspruchen kann, so wäre es trotzdem im Interesse der Abonnenten sehr erwünscht, und würde mit großem Dank begrüßt werden, wenn noch vor Schluß der Saison den Abonnenten eine Parsifalvorstellung geboten werden könnte. Die stets zu entgegenkommende Intendanz wird sicher alles tun, um diesem Wunsche gerecht zu werden. E. S.

## Residenz-Theater.

„Marys großes Herz“. Lustspiel von K. Holm und „Eva“, Schauspiel von R. Voß.  
Die beiden Stücke, in denen Agnes Sorma ihre große Kunst zeigte, kamen nunmehr auch mit unseren hiesigen Künstlerinnen zu Wort. Das Sorma-Gaßspiel steht noch zu frisch in Erinnerung, um ein Vergleich-Ziehen auszusprechen. Das Residenztheater aber kann sich diesen Versuch, der so leicht als Wagnis bezeichnet werden muß, erlauben — jede dieser beiden Darstellungen, individuell erfaßt, durchaus nicht im genauen Kolorit der Sorma'schen Leistung, stand auf erster künstlerischer Höhe. Frl. Saldern gab die Mary, lustig, raffiniert — mit einem weicheren Schmelz, dort, wo die Sorma kühler und leichter darüber hinwegging. Frl. Saldern sprach Dialekt — Münchner Dialekt — diese Auffassung soll ja berechtigt sein, aber das reine Hochdeutsch ist doch entschieden vorzuziehen. Das Stück verlangt seiner ganzen Veranlagung nach eine gewisse Einheit, die durch Dialekt verschoben wird, und außerdem gehen bei sehr gut gesprochenem Dialekt, wie es hier der Fall war, leicht die besten Pointen verloren. — In „Eva“ gab Frl. Hermann die Titelrolle. Um auch hier den unwillkürlichen, aber auch interessanten Vergleich zu bringen

— diese Eva war herber, tatkräftiger, mit stärkerem Willen ausgezeichnet und festerem Verantwortungsgefühl. Die Eva der Sorma war weicher, in einzelnen Momenten mehr ein willenloses Werkzeug, die der Frl. Hermann selbst in den hingebendsten Augenblicken der tatbewußte, sichere Mensch. Beide Auffassungen stehen gleich in ihrer Berechtigung und Wirksamkeit. Durch besondere, dramatische Kraft zeichnete sich die Leistung im 4. Akte aus, im weiten Gegensatz zur Gefängniszene des letzten Aktes, die von einer rührenden, wehmüttsvollen Schönheit war. Das Publikum war wiederum sehr tränen- und beifallsreich. E. P.

## Kurtheater (Walhalla).

Frangs Kölner Bühne. Die vergangene Woche wurde von einem neuen tollen Schwanke: „Madame Knaster“ beherrscht. Die Handlung zu schildern, würde zu weit gehen. Es ist eine Schwiegermutterburleske, wie man sie sich alliger kaum vorstellen kann, und wer den kräftigen Kölner Humor liebt, kam mit dem Lachen nicht zu kurz. Im Vordergrund steht natürlich wieder der Tünnes, der von Herrn Th. Prang in der urwüchsigen Weise dargestellt wurde. Die Madame Knaster von Frau von der Osten gemimt, war wohl etwas übertrieben, aber auch sie füllte ihre Rolle aufs Redlichste aus. Direktor Prang gab den Privatier Jung und trug mit seinem Spiel viel zum Erfolg des Abends bei. Auch die übrigen Mitwirkenden waren auf ihrem Posten und das Publikum targte nicht mit seinem Beifall.

## Wohnungsgesuche.

3 Z.-W. auf April.	546
3-4 Z.-W. auf 15. April.	547
3-4 Z.-W. nahe Nikolastr. auf sofort.	548
2 Z.-W. auf April.	549
2 Z.-W., nahe Ringkirche, auf Juni.	550
2 Z.-W. in guter ruh. Lage auf Mai.	552
3-4 Z.-W. auf April.	553

**2-3 Zimmerwohnung** gesucht für Michaelis d. J., von Lehrerin. Sonnenseite, gut. Haus, reichl. Zubehör u. Abschluß. Angeb. u. 882 an d. Geschäftsstelle d. Ztg.

Junges Beamten-Ghepaar sucht zum 1. Oktober 1914 eine ruhige **2 oder 3 Zimmerwohnung** in dem Viertel hinter der Ringkirche. Bei 2 zimmern große Mansarde erforderlich. Offerten erbeten unter **J. S.** an die Geschäftsstelle dieser Zeitung.

## Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinstraße 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe  
— Wachstuch :: Cocosmatten —

## 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. —

## Ringfreie Tapeten

Lincrusta und Lincrusta - Imitation  
zu den billigsten Preisen

**Jean Friedrich** Bismarckring 37  
Ecke Hermannstr.  
Telefon 1478.

**Gelben  
Gartenkies**

Grubensand, Rheinsand  
und Rheinkies  
kaufen Sie direkt und am billigsten  
von der

**Sandgrube Adolfshöhe**  
Inh. Jakob Beckel Wwe.  
Telefon 208

**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 Ausrüchungen vortilgt.  
Preis billigst.  
Ohne grosse Umstände!  
Wirkung verblüffend.

Ferner:  
Sämtliche Desinfektion v.  
Sterbe- u. Krankenzimm.

**Lehmann's  
Desinfektions-Institut,**

**Hellmundstrasse 27.**  
Fernsprecher 2282.

**Guter  
Tilsiter Fettkäse**

Netto 9 Pfund M. 5.80

**H. Sievers,  
Königsberg i. Pr. I**

**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  
Liebesbriefkarte  
Kunst für Bürgerheim

**Carl August Wagner**

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

**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

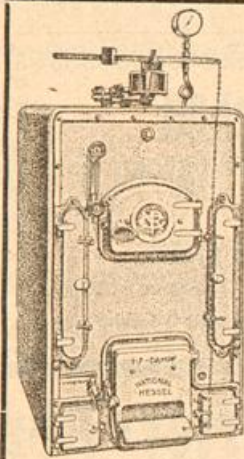
Reelles Haus für elegante, solide  
Schuhwaren. :: Billige Preise.

**Das beste Hausbier**

in 5 und 10 Liter-Selbstschänker-Apparaten:

**Pilsner Urquell  
Münchener Löwenbräu  
Kulmbacher Petzbräu  
Kulmbacher Schankbier  
ff. Lagerbier, hell und dunkel**

empfiehlt **Grether's** Selbstschänker Bierversand.  
Langgasse 7 Fernruf 6465



**ZENTRALHEIZUNGS-  
ANLAGEN**

sowie REPARATUREN DERSELBEN

**INSTALLATION**

FÜR

**GAS UND WASSER**

**HEINRICH HAUSEN**

TEL. 3147.

YORKSTR. 4.

Den besonderen Verhältnissen der Hausbesitzer Rechnung  
tragend biete ich in meiner Abteilung

**Gelegenheitskäufe :: Tapeten**

zu ganz besonders vorteilhaften Preisen an.

Beispielsweise: Tapeten im regul. Preis von 38 Pfg.  
schon zu 20 Pf. die Rolle in einwandfreier Ware.

**Georg Diez, Tapetenhaus**

Telefon 3025 - Luisenplatz 4

**Fenster- und  
Türenfabrik**

**G. Ubrich**

Gartenfeldstraße 25 - Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

**Gartenhäuser**

Gartenmöbel, Zier- und Schutzge-  
länder jeder Art, in gesch. u. Natur-  
holz, Turnger., Blument., Wasch-  
baum- und Rosenpfähle, Draht-  
zäune sowie alle in das Fach ein-  
schlagenden Arbeiten.  
:: Alle Reparaturen ::

**Peter Debus**

Blücherstraße 14 II.

**1 Partie Kachelöfen**

u Teil mit Rießner  
und Hirzenhainer Ein-  
satzöfen, transportabel  
gesetzt, in v. r. s. h. d. e. n.  
Farben u. Zeichnungen  
äußerst billig zu ver-  
kaufen.

**Adam Schödel**

Scharnhorststr. 16  
Telefon 4265



Bei

**Krampfadern**

geschwollen. Weinen, verdickten  
und schwachen Gelenken sind  
meine aus allerbestem Ma-  
terial hergestellten nahtlosen

**Gummistrümpfe**

unentbehrlich. Sie sind porös,  
leicht und sehr dauerhaft  
und geben einen festen, an-  
genehmen Halt.

**P. A. Stoss Nachf.**

Inh. Max Helfrich

Tannusstraße 2.

Telefon 227. Telefon 6527.

**Ratten**

lassen sich sicher beseitigen durch Ver-  
wendung von frisch **Meerzwiebeln**.  
Erhältlich im Samenhaus  
**H. Mollath**, nur Michelsberg 14.

**Schrichtkästen**

aus ver-  
zinktem  
Eisenblech, **Schrichtbütteln**  
mit Blechdeckel stets vorrätig  
zu den billigsten Preisen

**Wilhelm Blum, Schlosserei,  
ständiges Lager erstklassiger  
Türschliesser**

Bleichstraße 40. Tel. 4240.



**flüssiges  
Bohnerwachs  
-Kinderleichtes Arbeiten**

Seit 1901 glänzend beliebt. Durch die flüssige Form kolossal ausgiebig u. leicht anzuwenden. Besitzt gegenüber den veralteten festen Wachsen bedeutende Vorzüge. Ist tadellos waschbar. Zu haben in den einschlägigen Geschäften.  
Cirine-Werke Böhme u. Lorenz, Chemnitz  
Verl. Sie grat. u. f. d. Broschüre: "Wie behandelt man Linoleum oder Parkett sachgemäß"

**Schulz & Schalles**  
- Rheinstraße 59, Telefon 324 -  
haben Cirine stets vorrätig.

**Achtung!**

Wer gute streichfertige Ölfarben, Lackfarben, Bernsteinlacke, Copal-lacke, Möbellacke, Mattierung, Polituren, sowie Parkett-Wachs u. Stahlspäne benötigt, kauft nur 21 Mauergasse 21 bei

**Georg Rörig**  
Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

**Rolladen-Reparaturen**  
aller Art führt aus:  
**H. Birk**, Schreinermeister,  
Jahnstr. 4 p., Telefon 4435

**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, Isolierplatten und Dachpappen etc.

**Kanal-Artikel.**



**Installations-Geschäft**  
für elektr. Licht, Kraft- und Klingelanlagen  
städt. konzessioniert

**Wilhelm Behrens**  
Jahnstrasse 2.      Telephon 2540.

**Superior**  
der wetterfeste billige Anstrich für Fassaden, Treppenhäuser u. s. w.  
**Das Neueste für 1914.**  
Alleinvertretung für Wiesbaden und Umgegend bei  
**H. Hassler** Bertramstr. 19, T 1871  
**Tüncher- u. Lackierergeschäft**  
Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenaufschlag.  
- Stalllöscherei -

**A. Stritter**  
Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben  
**Walramstraße 18**  
**Fernsprecher 2429**  
Spezialität: Fußbodenlack  
- feinst über Nacht. -  
- Lieferant erster Hotels. -  
Stahlspäne, Wachs, Polituren  
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.  
Fabrikpreise, Fachmann-Bedienung

**Papierabfälle**  
Akten, Briefe u. Bücher unter Garantie des Einstampfens, altes Eisen, Metalle, Lumpen, Knochen, Gummi usw.  
kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

**Ph. Lied & Sohn**  
Adlerstraße 31, Tel. 2691  
Kl. Schwalbacherstr. 4, Tel. 1883

**Für 7.50 Mark**  
3 Pfund feinste Cerebratourst,  
3 Pfund geräuch. Rottourst,  
3 Pfund geräuch. Preßkopi.  
**H. Sievers, Königsberg i. Pr.**

**Wiener Damenschneider**  
**Wenzel Leder**, Nikolastraße 23.  
Anfertigung nach Maß

**Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel**

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

<p><b>Boden- und Wandplatten.</b> Carl Reichwein, Dotzheimerstraße 19 Hellmundstraße 1. Telefon 357.</p>	<p><b>Farben und Lacke.</b> <b>H. Rörig &amp; Cie.</b> Marktstr. 6 - Farben, Lack- und Kitt-Fabrik. Drogerie Ross, Mehrgasse 5 Tel. 2149.</p>	<p><b>Papier- und Schreibwaren.</b> <b>Karl Koch</b>, Papier-Lager, Telefon 6440.</p>
<p><b>Installationen u. Spenglerarbeiten.</b> Georg Kühn, Kirchgasse 9. Rudolf Mayer, Nerostr. 29. Tel. 2393.</p>	<p><b>Isolierung von Heizungen.</b> <b>Wilhelm Kopp</b>, Erbenheim, Wiesbadenerstr. 21a</p>	<p><b>Expeditoren u. Möbelaufbewahrung</b> <b>Adrian, J. &amp; C.</b> Bahnhofstraße 6. <b>Expeditiionsgesellschaft</b>, Adolfsstraße 1.</p>
<p><b>Tüncher-, Lackier- u. Studierergeschäft</b> <b>Gramanski &amp; Ohlemacher</b>, Westendstr. 32</p>		