

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000. Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden. Auflage 3000.
Zeitschrift für den Haus- und Grundbesitz, Bauwesen und städtische Angelegenheiten
Fernsprecher 459 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 39.

Wiesbaden, den 23. März 1914.

9. Jahrgang.



Karl Blumer & Sohn
Dohheimerstr. 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.

Gebrüder Beckel

Moritzstrasse 66 gegr. 1819 Fernruf 96

Dachdeckerei und Blitzableitergeschäft

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



Oefen :: Herde.
Schornsteinaufsätze
Türschließer
empfehlht
HCH. ADOLF WEYGANDT
Eisenwaren
Ecke Weber- und Saalgasse Telefon 2176



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

Friedrich Lantz

Inh. Jos. Baudrexel
- Baumaterialien -
Wiesbaden,
Albrechtstraße 26, Telefon 444.
Filiale: Biebrich,
Mainzerstraße 36, Telefon 61.

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

Reparaturen prompt u. billig.

Kanal-Artikel.

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

Lokales und Kommunales.

Das Städt. Gas- und Wasserwerk schreibt uns:

Wir beehren uns hiermit, Ihre Mitglieder mit Damen zum Besuche eines am Mittwoch, den 25. März, abends 8 1/2 Uhr, im großen Wartburgsaal stattfindenden Lichtbilder-Vortrags, verbunden mit einem Schaukasten ergebnis einzuladen. Es werden sprechen: unser Herr Ingenieur Slawik über das Gas im Haushalt und Gewerbe, unsere Lehr- und Vortragsdame Fr. Kaupchenbach über das Gas in der Küche.

Die Beratung des städtischen Haushaltplanes

hat vergangene Woche im Stadtparlament mit großen Debatten stattgefunden. Bemerkenswert war die Rede unseres Oberbürgermeisters Dr. Glässing. Es ist uns leider wegen Raumangel nicht möglich, die Ausführungen des Herrn Oberbürgermeisters, die unsere Leser bereits aus den Tageszeitungen kennen, hier wiederzugeben. Wir werden jedoch in der nächsten Nummer auf Einzelheiten, die den Haus- und Grundbesitz berühren, zurückkommen. Auch die Debatten selbst werden uns jedenfalls Anlaß geben, auf weitere Punkte zu sprechen zu kommen. Sehr erfreulich ist, daß wir abermals mit 100 Prozent Einkommensteuernzuschlag auskommen; natürlich gibt es auch gegenteilige Meinungen; aber aus unserer Praxis können wir nur bestätigen, daß die 100 Prozent-Politik für die Hebung des Zuzugs ein außerordentlich wichtiger Punkt ist. Weiteres darüber finden unsere Leser in der nächsten Nummer.

Die geräumte Wohnung.

Die Beendigung des Mietverhältnisses geht im gewöhnlichen Leben meistens so vor sich, daß der Mieter auszieht und die Aufgabe der Mietsache damit zum Ausdruck bringt, daß er dem Vermieter die Schlüssel übergibt. Der in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches vorgeschriebene gesetzliche Rückgabepflicht wird durchweg nur unvollkommen entsprochen. Es ist in diesem Paragraphen bestimmt „Der Mieter ist verpflichtet, die gemietete Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.“ Nach dieser klaren Bestimmung genügt die einfache Aufgabe der Wohnung nicht, sondern der Mieter hat die Verpflichtung, dem Vermieter die fraglichen Mieträume mit allem Zubehör und zwar vollständig wieder zu überliefern. Diese Bestimmung ist getroffen im Interesse beider Parteien, denn bekanntlich geht es bei der Aufgabe einer Wohnung selten ohne Beanstandungen ab und umfangreiche Schadensersatzansprüche sind häufig an der Tagesordnung. Ein wichtiges Zubehör, nämlich die Schlüssel, werden gewöhnlich nicht vollständig abgeliefert, und es gehört nicht zur Seltenheit, daß die Schlüssel tagelang zurückgehalten werden, um den Vermieter ein wenig zu schikanieren. Doch wollen wir von diesen Fällen heute absehen und uns nur mit der rein rechtlichen Frage befassen.

Die Schlüssel sind also vollständig abzugeben und über fehlende Schlüssel, sowie über deren Verbleib, hat der Mieter einen Nachweis zu liefern. Mit Schlüsseln wird bekanntlich viel Mißbrauch getrieben, und es kann einem Vermieter, besonders wenn er einen zweifelhaften Mieter in einer Wohnung beherbergte, durchaus nicht gleichgültig sein, in wessen Hände die Schlüssel geraten sind. Es gehört gerade nicht zu den Seltenheiten, daß sich ein Vermieter genötigt sieht, zur Sicherheit des Hauses Änderungen der Schlösser vorzunehmen. Dieses Recht kann ihm nicht bestritten werden, und er kann von dem

Mieter Schadensersatz beanspruchen, wenn dem letzteren nachgewiesen wird, daß Schlüssel durch seine Nachlässigkeit abhanden gekommen sind. Nun kommt es sehr häufig vor, daß der Mieter sich Haus- oder Stubenschlüssel anfertigen läßt, und die Herausgabe solcher Schlüssel vom Vermieter gefordert wird. Wenn der Mieter nicht vertraglich verpflichtet ist, so kann er die Herausgabe der betreffenden Schlüssel verweigern. Er muß jedoch dem Vermieter den Nachweis liefern, daß die Schlüssel unbrauchbar gemacht worden sind. Dies geschieht durch Abschlagen der Barte und in Gegenwart des Vermieters.

Die Polizei bekundet in anderen Städten dafür ein wesentliches Interesse, denn die Vernichtung solcher Schlüssel geschieht eigentlich zur allgemeinen Sicherheit. Öffentlich wird sich auch unsere Polizeiverwaltung mehr wie seither dieser Sache annehmen. In zahlreichen Fällen mußten wir schon die Erfahrung machen, daß viele Mieter der Meinung huldigen, sie könnten die Schlüssel bis zum 3. oder 4. Werktag zurückbehalten, da ihnen seitens der Polizei eine Räumungsfrist zugestanden ist. Diese Herrschaften bedenken nie, daß ein solches Verfahren ungesetzlich ist und sie sich durch die Verweigerung der Schlüssel dem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig machen. Wenn die Herausgabe der Schlüssel verweigert wird, für den bietet das ordentliche Gerichtsverfahren leider keine schnelle Hilfe. Wenn auch die Demolition einer Wohnung nicht ohne Gefahr bleibt, da ein Hausfriedensbruch darin gefunden werden kann, so wird doch jeder Richter eine Notlage des Vermieters anerkennen, wenn ihm von dem ausziehenden Mieter die Herausgabe der Schlüssel verweigert wird und er die Wohnung vertragsgemäß zur Verfügung stellen muß.

Da wir gerade an den Räumungsfristen sind, so wollen wir nicht verfehlen, darauf hinzuweisen, daß über diese Polizeiverordnung noch sehr viel Unklarheiten herrschen. Wohnungen von zwei Wohnzimmern müssen bereits am 1. Quartalsstage bis 5 Uhr mittags geräumt sein, 3-4 Zimmerwohnungen spätestens am 2. Quartalsstage mittags um 12 Uhr und größere Wohnungen am 3. Quartalsstage spätestens um 12 Uhr mittags. Diese Räumungsfristen werden jedoch nur für den Fall gewährt, daß bei Wohnungen, welche aus drei Wohnzimmern bestehen ein Wohnzimmer, bei Wohnungen von mehr als drei Wohnzimmern zwei Wohnzimmer schon am 1. Quartalsstage dem neu einziehenden Mieter zur Unterbringung seiner Möbel usw. zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Rechtsgültigkeit dieser Polizeiverordnung ist schon häufig und teilweise nicht ohne Erfolg angefochten worden. Sie bedeutet einen Eingriff in bestehende gesetzliche Bestimmungen und Privatverträge. Ein Benutzungsrecht für die Wohnung steht dem Mieter nur bis zum Ablauf der Vertragsdauer zu. Diese erlischt streng genommen am 31. März, nachts um 12 Uhr. Nun läßt sich im praktischen Leben die ganze Schärfe des Gesetzes nicht anwenden; es muß dem Wohnungsinhaber eine Frist zur Räumung der Wohnung zugestanden werden. Diese Räumungsfrist läßt sich nicht für alle Fälle gleichartig bemessen; aber es steht fest, daß die Polizeiverordnung den Vermieter nicht hindert, sich an dem Mieter für die weitere Benutzung der Wohnung schadlos zu halten.

Wenn der Mieter also drei oder vier Tage lang räumt und dem Vermieter die Räume nicht zur Verfügung stellt, dann hat dieser Schadensersatzansprüche, da eine Benutzung der Mieträume über die Vertragsdauer hinaus vorliegt. Bei einem zahlreichen Teil der Mieterschaft ist es leider zum Gebrauch geworden, diese Räumungsfristen durch Uebergriffe zu verletzen. Es muß leider gesagt werden, daß die bestehende Polizeiverordnung nicht so gehandhabt wird, wie sie der Vermieter in anderen Fällen manchmal am eigenen Leibe verspürt, und wir

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

Größtes Lager am Platze.

Kupferschmiederei.

P. J. FLIEGEN.

- Wasserschiffe.

Telefon 52.

= Verzinnerei. =

sind gewiß, daß uns auch diesmal wieder zahlreiche Fälle zur Kenntnis kommen dürften, in denen die Polizeiorgane ein Einschreiten in solchen Mietdifferenzen ohne weiteres ablehnen. Der Schutzmann wirkt immer noch, wenn ein widerspenstiger Mieter seiner Räumungspflicht nicht nachkommt. Wir raten jedem Vermieter, die Hilfe der Polizei in Anspruch zu nehmen, wenn ein Mieter sich zu räumen weigert.

Bei Geschäftsräumen ist der Grundsatz festzuhalten, daß Räumungsfristen nicht gewährt werden, sondern solche Mieträume spätestens am letzten Tage zu räumen und zu übergeben sind. Mit der sogenannten Uebergabe hapert es jedoch meistens überall, ebenso wie bei Wohnungen. Die Wohnung soll meistens in gutem Zustand und besenrein zurückgegeben werden. Die Fälle, in welchen dies nicht geschieht, sind leider die häufigeren. Verschlechterungen oder Beschädigungen an der Mietsache, die z. B. durch einen vertragswidrigen Gebrauch entstanden sind, hat der Mieter zu vertreten. Weigert er sich, die Kosten dafür aufzubringen, dann steht es dem Vermieter nach vorheriger Aufforderung frei, die Räume in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen und für die entstehenden Auslagen Rückersatz zu verlangen. Ueber die ordnungsmäßige Abnutzung einer Wohnung gehen die Meinungen natürlich weit auseinander. Die Mietsache ist pfleglich zu behandeln; sind daher, wie es sehr häufig vorkommt, die Parkettböden durch nasses Aufwischen verdorben, Brandlöcher durch herausgefallene glühende Kohlen entstanden, die Vorhängeisen herausgerissen, so liegt eine übermäßige bzw. vertragswidrige Abnutzung der Mietsache vor; befindet sich Ungeziefer in der Wohnung, dann nehme man in allen solchen Fällen einen Sachverständigen zur Sicherung des Beweises. Zwar können auch die Handwerker, welche die Ausbesserungen vornehmen, als Zeugen herangezogen werden, aber meistens ist ein solches Verfahren unsicher. Wenn es zum Prozesse kommt, sind die Aussagen der Zeugen gewöhnlich sehr mangelhaft, weil im Laufe der Zeit wichtige Punkte vergessen gehen. Das Gutachten eines Sachverständigen ist also von höchstem Wert.

Differenzen gibt es auch häufig über die Wegnahme von Gegenständen oder Verbesserungen, welche der Mieter vorgenommen hat. § 547 des Bürgerlichen Gesetzbuches bestimmt: „Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen. Die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz sonstiger Verwendungen bestimmt sich nach der Geschäftsführung ohne Auftrag. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.“ Nehmen wir an, der Mieter hat sich ein Sicherheitschloß anbringen oder ein Stück Gasleitung legen lassen; nach den gesetzlichen Bestimmungen könnte der Mieter nun diese Verbesserungen entfernen. Ein Sicherheitschloß kann aber an einer Türe nicht entfernt werden, ohne daß es erhebliche Beschädigungen gibt, und wenn ein Gasrohr aus der Wand herausgerissen wird, werden sowohl die Wand als auch die Tapete beschädigt. Ist dies der Fall, so muß der Mieter die dadurch entstandene Beschädigung beseitigen, also den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Mit Linoleum geht es ähnlich so. Sehr häufig sind die Fälle, in denen ein Zimmer mit Linoleum belegt worden ist, das nun beim Auszug einfach herausgerissen wird. Der Boden ist dann vernagelt und besubelt und der Vermieter hat ein Recht darauf, den ordnungsmäßigen Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen. So geht es mit elektrischen Klingeln und anderen Verbesserungen. Es empfiehlt sich, in allen Fällen, wo solche Einrichtungen vom Mieter getroffen sind, die tatsächliche Verbesserungen der Mietsache darzustellen, sich zu verständigen und eventuell eine Abfindungssumme zu zahlen, wenn es sich um erhebliche Verbesserungen handelt. Wir wollen dabei nicht unerwähnt lassen,

daß Vorhängeisen, Kloben usw. nach einer Entscheidung des Reichsgerichts nicht entfernt, sondern in den Wänden zurückgelassen werden müssen. G. C.

Selbsthilferecht und Pfandrecht des Vermieters im Mietrecht.

Welch schweren Stand heutzutage ein Hausbesitzer gegenüber einem Mieter hat, welcher den Mietzins nicht bezahlt und ohne Wissen des Vermieters „rückt“ oder umgekehrt trotz Nichtzahlung des Mietzinses die Wohnung nicht verlassen will, obgleich der Vermieter schon an einen anderen die Wohnung vermietet hat und dieser einziehen will, ist bekannt. Was tut der Vermieter in einer solchen Situation? Darf er Gewalt anwenden? Welche Möbel des Mieters darf er einbehalten, ohne sich eine Klage zuzuziehen und ohne eine strafbare Handlung zu begehen? Dies zu wissen, ist für jeden Vermieter von größter Wichtigkeit, denn oft schon hat ein Vermieter infolge einer Handlung gegen den rentierten Mieter, zu der er seiner Meinung nach sich berechtigt glaubte, zu der er aber nach dem Gesetz nicht berechtigt war, schwer genug büßen müssen. Um dem Vermieter in dieser Hinsicht einen Ueberblick zu geben, sollen hier die gesetzlich erlaubten Rechte und Mittel erörtert werden, deren er sich gegen einen widerspenstigen Mieter bedienen darf, um Entschädigung für seine Forderungen gegen diesen zu erlangen.

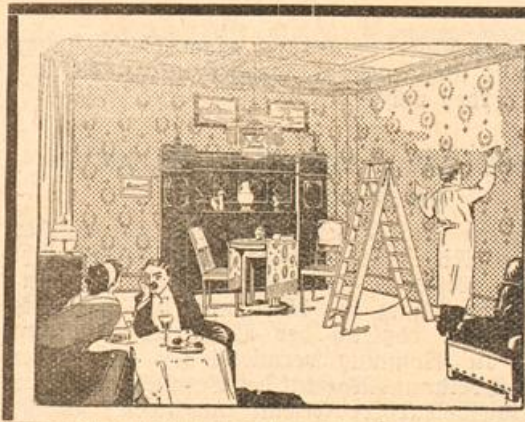
I. Selbsthilferecht des Vermieters.

Bekanntlich hat der Vermieter ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis. Dieses Pfandrecht erlischt aber mit der Entfernung der Sachen vom Grundstück, außer wenn die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Um nun überhaupt die Entfernung der Sachen zu verhindern und damit das Pfandrecht an den Sachen des Mieters zu erhalten, gibt Paragr. 561 Abs. 1 BGB. dem Vermieter ein Mittel: „Der Vermieter darf die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern und, wenn der Mieter auszieht, in seinen Besitz nehmen.“ Damit gewährt das Gesetz dem Vermieter ein Selbsthilferecht — das sogenannte Sperr- oder Perklusionsrecht —, gemäß welchem er Sachen des ausziehenden Mieters als Pfand für seine Mietforderungen einbehalten kann. Die Entfernung der Sachen kann er nötigenfalls durch Verschließen der Haustür verhindern (Reichsgerichtsentscheidung vom 26. Januar 1905). Die Polizei schreitet zu seiner Hilfe nur ein, wenn durch das Verhalten des Mieters die öffentliche Ordnung und Sicherheit gestört wird, oder wenn eine strafbare Handlung, z. B. Sachbeschädigung, Hausfriedensbruch, geschehen oder zu befürchten ist.

Das Selbsthilferecht nun ist verschieden, je nachdem der Mieter wirklich auszieht oder nicht.

Zieht der Mieter nicht aus, will er aber eine Sache, welche der Vermieter sich für seine Forderungen halten kann, entfernen, so kann der Vermieter die Entfernung verhindern, so daß die Sache auf dem Grundstück oder in der Wohnung bleibt. Es ist aber hierbei dem Vermieter nicht erlaubt, die Sache selbst in Besitz zu nehmen oder in seine Wohnung zu bringen. Dagegen kann er die Haustür verschließen, bis die Sache wieder zurückgeschafft ist, und er kann wohl auch, ohne sich eines Hausfriedensbruchs schuldig zu machen, die Wohnung des Mieters betreten, um die Entfernung zu verhindern oder die Rückschaffung zu beaufsichtigen. Hat aber der Mieter die Sache vom Grundstück schon entfernt, so kann der Vermieter sie nicht „durch Nacheile“ zurückbringen. Wenn der Mieter erklärt, die Sache gehöre einem anderen, so kann der Vermieter trotzdem ihre Fortschaffung verhin-

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



Tawäri G. m. b. H.

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

Schiersteinerstr. 11

Filiale Wiesbaden

Telefon 2108

Wir reinigen auf neu:

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

Kein Ausräumen der Zimmer! Keine Staubentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapeziererbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!

Bei Wohnungswechsel

ist der als Fussboden-Anstrich bestens bewährte und innerhalb einer Stunde trocknende und geruchlose

Moebus-Lack

unentbehrlich. Derselbe ist von jedermann leicht anwendbar und in 4 verschiedenen Farben vorrätig in $\frac{1}{2}$ Original-Büchse Mark 1.90, in $\frac{1}{4}$ Original-Büchse Mark 1.—.

Seit Jahren erprobt und gelobt von vielen Hotels, Pensionen und Haushaltungen. — Bei grösserem Bedarf Vorzugspreise.

Alleinige Niederlage für Wiesbaden und Umgebung:

Drogerie Moebus

Taunusstrasse 25. — Telefon 2007.

Gegen Wasser- und Haus-Haftpflichtschäden

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

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. —

Bruchbänder

für Erwachsene und Kinder

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

P. A. Stoss Nachf.

Taunusstrasse 2

Anfertigung nach Mass.

Aerztlich ausgebildeter Bandagist im Hause.

Garantie für tadellosen Sitz.

Melden

Sie ihre freiwerdenden und gekündigten Wohnungen sofort in der Geschäftsstelle an, damit wir sie den Wohnungssuchenden empfehlen können.



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 ::

1a. Referenzen über ausgeführte Grabdenkmäler und Fassaden. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos.

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telefon 2828

32% Rabatt

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

Adam Schödel, Ofengroßhandlung

Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

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

Wiesbadener

Anzeigen sollen die obererhalt. Preitzelle 15 Pfg. im Reklameteil 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechender 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. 12.

Wiesbaden, den 23. 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.

Inhalt: Amtliches. — Die Wertzuwachssteuer in Sachsen. — Aus der Zeit. — Das Preussische Kommunalabgabengesetz im Angeordnetenhanse — Wieviel Menschen vermag das Vorortgebiet Berlins unter der jetzigen Baukassenordnung aufzunehmen? — Die Grundbesitzer und die Versicherungsanstalt für Angestellte. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen. — Geschäftliches.

Brandenburgischer Verband der Haus- und Grundbesitzervereine.

Den Ortsvereinen wird hierdurch mitgeteilt, daß der diesjährige Verbandstag des Brandenburgischen Provinzialverbandes am Sonntag, den 17. Mai in Eberswalde stattfindet. Die Verhandlungen beginnen um 11 Uhr vormittags. Am Sonnabend den 16. Mai findet nach einer Vorstandssitzung abends 8 $\frac{1}{2}$ Uhr ein Begrüßungsabend statt.

Die verehrlichen Vereine werden gebeten, sich schon jetzt über die Sendung von Delegierten schlüssig zu machen. Besondere Einladungen, namentlich auch das Vergnügungsprogramm, werden den Vereinen noch zugehen.

Spandau, im März 1914.

Der Verbandsvorsitzende,
Dr. Baumert, Justizrat.

Die Wertzuwachssteuer in Sachsen.

Von Dr. Häberlin = Leipzig.

In Sachsen tritt die Wertzuwachssteuer im Jahre 1910 zum ersten Male in Erscheinung, und zwar in 54 Gemeinden, nämlich in 10 Städten und 44 Landgemeinden. Von den Städten, die sich der neuen Steuer bedienten, waren 9 Städte mit revidierter Städteordnung und eine Kleinstadt. Diese 9 Städte waren Leipzig, Chemnitz, Freiberg, Zittau, Döbeln, Aue, Sebnitz, Markranstädt und Raminz. Als einzige Kleinstadt hatte Naunhof den Wertzuwachs an Grundstücken zu besteuern begonnen. Von den 44 Landgemeinden, die sich gleichfalls dieser Besteuerung zugewendet hatten, gehörten allein 27 den Amtshauptmannschaften Leipzig (11) und Chemnitz (16) an, während in den Amtshauptmannschaften Raminz, Stollberg, Meißen und Plauen nur je 1 Gemeinde, in den Amtshauptmannschaften Bautzen und Rochlitz je zwei, in den Amtshauptmannschaften Pirna und Dresden-Neustadt 4 resp. 5 Gemeinden gezählt wurden. Aus dem Vorwiegen der Bezirke Leipzig und Chemnitz kann gefolgert werden, daß das Beispiel der Großstadt auch in den Gemeinden des weiteren Bezirkes nachwirkt und Nachahmung findet.

Die Erhebung der Steuer erfolgte fast ausschließlich nur für Zwecke der politischen Gemeinde und richtete sich

in der Höhe hauptsächlich nach der Größe des Wertzuwachses, nach der Zeit seit dem letzten Erwerbe und nach der Art des Grundstücks, ob bebaut oder unbebaut. Dabei wurden im allgemeinen 4—25 Prozent des sogenannten Wertzuwachses erhoben, Wertserhöhungen unter 10 Prozent blieben meist steuerfrei. Die durch das Reichsgesetz vom 14. Februar 1911 den Gemeinden gegebene Befugnis, für ihre Rechnung Zuschläge zu der vom Reiche in Anspruch genommenen Steuer zu erheben, ist von mehreren Gemeinden angewendet worden. So hat Dresden einen Zuschlag von 100 Prozent zur Reichswertzuwachssteuer eingeführt, andere Städte haben andere Modifikationen getroffen.

Das war der Stand der Zuwachssteuer, bis das Reich im Sommer 1913 auf die Forterhebung verzichtete. Schon glaubten weite Kreise der Haus- und Grundstücksinteressenten, fortan mit einer geringeren steuerlichen Ueberlastung rechnen zu können, da ergab sich aus dem Staatsentwurf, daß die Staatsregierung den Reichsanteil an der Wertzuwachssteuer für den Staat in Anspruch zu nehmen gewillt war. Tatsächlich war denn auch Ende November 1913 dem Landtage ein diesbezügliches Dekret zugegangen, das dann an eine Kommission überwiesen worden ist.

Es wäre verfrüht, schon heute dem Zuwachssteuerwesen das Ende zu prophezeien; denn einmal haben die

bodenreformerischen Ideen selbst in höchsten Verwaltungskreisen warme Fürsprache gefunden und gerade an den höchsten Stellen gegenüber allen noch so berechtigten Wünschen der Hausbesitzer eine passive Resistenz geschaffen, die nicht so schnell überwunden sein dürfte, andererseits ist zu beachten, daß gegenwärtig nicht um die Zuwachsteuer selbst, sondern nur gegen die Forterhebung des bisherigen Reichsanteiles etwa durch Staat oder Gemeinde gekämpft wird. Allerdings kann konstatiert werden, daß die neue Landessteuer im Landtage keine besonders freundliche Aufnahme gefunden hat, und daß insbesondere die Konservativen sich sehr ablehnend verhalten. Vielleicht erinnert sich der Landtag noch der Geschehnisse in letzter Session. Als damals (vor etwa 2 Jahren) dem Landtage ein Ausführungsgesetz zum Reichszuwachststeuergesetz zugegangen war, zeigte sich die Landtagsdeputation außerordentlich überrascht über die Höhe der laufenden Verwaltungskosten, die den 5. Teil des Ertrages absorbierten. Auch verliefen 90 % aller berichteten Zuwachsteuerfälle ohne ein finanzielles Ergebnis. Die Staatsregierung hat auch in ihrem jetzigen Entwurf die Unhaltbarkeit der ganzen Maßnahme ziemlich schlecht zu verhüllen vermocht, wird aber doch nicht bereit sein, auf den ersten Sturm das Feld zu räumen. Insbesondere kann die jetzige Kampagne eventuell dadurch für den städtischen Hausbesitz verloren gehen, daß das platte Land vielleicht in anderer Form ein Entgegenkommen findet und so befriedigt wird, obwohl die vom ländlichen Grundbesitz mit dem städtischen Hausbesitz gemeinsam vertretenen Wünsche nicht Berücksichtigung erfahren. Aber auch in dem günstigeren Falle, daß der Landtag das vom Reichstag verworfene Steuerunrecht nicht wieder aufleben läßt, bleibt doch die Wertzuwachsteuer noch im Budget mancher Gemeinden bestehen. In Sachsen dürfte daher noch mancher Kampf auszufechten sein, ehe diese Frucht bodenreformerischer Wohltaten dahin gelangt, wo sie hingehört, in den **Orkus!**

Aus der Zeit.

Wohnungsstatistik.

Die Haus- und Grundbesitzer haben in der letzten Zeit mehrfach auf den Wert einer nach einer einheitlichen Methode aufgenommenen Statistik der leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Der „Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen“ hat sich ebenfalls der Angelegenheit angenommen und Schritte unternommen, um für die Gemeinden Groß-Berlins die Einführung einer einheitlichen Zählung der leerstehenden Wohnungen zu erreichen. Nicht nur vom Standpunkte der allgemeinen Wirtschafts- und Sozialpolitik, sondern namentlich für die Regelung der gewerblichen Unternehmung auf dem Gebiete des Grundstücks- und Bauwesens ist es ungemein wichtig, zu wissen, wieviele Wohnungen innerhalb Groß-Berlin leerstehen. Allein auf diese Weise läßt sich eine gefährliche Ueberproduktion von Wohnungen auf der einen und der Eintritt eines Wohnungsmangels auf der anderen Seite vermeiden. Nun haben allerdings einzelne Gemeinden von Groß-Berlin — so Berlin selbst, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmerdsdorf, Neukölln, Steglitz — eine regelmäßige Zählung der leerstehenden Wohnungen eingeführt. Aber einmal sind das, wie gesagt, nur verhältnismäßig wenig Gemeinden, und dann besteht auch unter ihnen keine völlige Gleichartigkeit hinsichtlich des Termins und der Art der Zählung, der Methode der Bearbeitung usw. Was die Zählungstermine betrifft, so ist man darüber einig, daß die Zählung zweimal im Jahre kurze Zeit hinter den üblichen Umzugster-

minen stattfinden muß. Am besten eignet sich vielleicht nach einem Vorschlage von Justizrat Dr. Baumert der 1. Mai und der 1. November. Unbedingt notwendig ist die schnelle Bearbeitung des Erhebungsmaterials, damit die Bautätigkeit sich rechtzeitig danach einstellen kann. Die Bearbeitung wird am besten erfolgen in den statistischen Ämtern der Groß-Berliner Gemeinden, die ein solches Amt bereits besitzen und auf die das Material der übrigen Gemeinden verteilt werden könnte. Wie das auch von den statistischen Ämtern bereits geschieht, muß die Erhebung sich nicht auf die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen erstrecken, sondern gesondert durchgeführt werden nach der Größe der einzelnen Wohnungen. Denn es kommt selbstverständlich für die Regelung des Wohnungsmarktes vor allen Dingen auch darauf an, zu wissen, in welcher Größenklasse von Wohnungen Mangel oder Ueberschuß vorhanden ist. Auch wird wenigstens bei allen größeren Gemeinden die Erhebung sich auf die einzelnen Ortsteile erstrecken müssen. Denn das Bedürfnis nach Wohnungen einer bestimmten Art und Größe ist in allen Gemeinden mit ausgedehnterer Bevölkerung in den einzelnen Gebietsteilen ein ganz verschiedenes. Auch wird man auf diese Weise am besten die Zusammenhänge zwischen den angrenzenden Ortsteilen der verschiedenen Gemeinden überblicken können. Auch der Begriff der leerstehenden Wohnungen ist nicht so leicht zu beschreiben, wie es auf den ersten Blick erscheint. Es ist das Verdienst namentlich einiger sünddeutscher statistischer Ämter, darauf aufmerksam gemacht zu haben, daß es für die Beurteilung des Wohnungsmarktes nicht allein darauf ankommt, die Zahl der tatsächlich vorhandenen leerstehenden Wohnungen zu kennen, sondern mindestens ebenso sehr darauf, zu erfahren, wieviel Wohnungen in der nächsten Zeit durch die Fertigstellung von Neubauten voraussichtlich zur Verfügung gestellt werden. Es ist sehr leicht möglich, daß zwar im Augenblick der Zählung ein Mangel an Wohnungen in einer bestimmten Größenklasse vorhanden ist, daß aber bis zum nächsten Umzugstermine eine große Anzahl von Wohnungen der betreffenden Größenklasse durch die inzwischen fertiggestellten Neubauten geschaffen wird. Auch darüber wird man einheitliche Grundsätze aufstellen müssen, wie man die gekündigten aber noch nicht wieder vermieteten Wohnungen einerseits, und wie man die vermieteten aber noch nicht bezogenen Wohnungen andererseits bei der Zählung zu behandeln hat. Es werden sich also gewisse Schwierigkeiten bei der Durchführung einer einheitlichen Zählung der leerstehenden Wohnungen für Groß-Berlin ergeben, aber sie sind bei dem heutigen Stande der statistischen Wissenschaft und Technik verhältnismäßig leicht zu überwinden und sie dürfen jedenfalls keinen Hinderungsgrund bieten für eine Einrichtung, die für eine wirksame Regelung der Groß-Berliner Wohnungsverhältnisse eine unumgängliche Notwendigkeit ist.

Gesetzgeberisches Stückwerk.

Als vor nunmehr genau 100 Jahren der berühmte Rechtslehrer Savigny sein Werk über „den Beruf unserer Zeit zur Gesetzgebung“ veröffentlichte, wollte er davor warnen, ohne genügende Grundlagen ein umfassendes Gesetzwerk herzustellen. Unsere heutigen Gesetzgeber brauchen eine solche Warnung nicht, sie versuchen im Gegenteil sich mit gesetzgeberischem Stückwerk zu behelfen, auch auf Gebieten, auf denen man „unserer Zeit einen Beruf zur Gesetzgebung“ wohl zutrauen dürfte. Anstatt Gesetze geben sie „Novellen“. Die Neuregelung des Kommunalabgabewesens gibt sich schon äußerlich als Abänderungsentwurf,

aber namentlich auch der Preußische Wohnungsgesetzentwurf stellt sich, wenigstens in seinen Hauptteilen — der Fluchtlinien- und Baugesetzgebung — als eine bloße Novelle dar, die auf einige besonders auffällige Schäden notdürftiges Flickwerk setzen will, und jede einheitliche, großzügige gesetzliche Regelung vermissen läßt. Dasselbe gilt auch von der Novelle zum Landesverwaltungs-gesetz, die Senatspräsident Dr. Schulzenstein in der „Deutschen Juristen-Zeitung“ (Nr. 4, S. 257 ff.) einer eingehenden Kritik unterzieht. Wenn das Landesverwaltungs-gesetz als solches an dieser Stelle weniger interessiert, so sind doch die allgemeinen Ausführungen Schulzensteins überaus bezeichnend für unsere gegenwärtige gesetzgeberische Arbeit überhaupt, und man braucht in seinem Artikel an die Stelle des Wortes „Landesverwaltungs-gesetz“ nur das Wort „Wohnungs-gesetz“ oder „Kommunalabgabengesetz“ zu setzen, um eine zutreffende Kritik dieser Gesetze zu haben. So seien z. B. folgende Sätze aus dem erwähnten Aufsatz hervorgehoben: Gewiß ist unsere Zeit aus Ursachen der verschiedensten Art wenig geeignet, auf dem Gebiete der allgemeinen Verwaltung und des Rechtes grundlegende Neugestaltungen zu unternehmen. Indessen unmöglich ist dies nicht und darf es nicht sein. Die Beschränkung auf Einzelheiten hat allgemein den großen Nachteil, daß auf lange Jahre hinaus jede Reform von einem höheren Gesichtspunkt aus erledigt ist. Denn gegen sie wird mit Erfolg eingewendet werden, daß, nachdem jetzt das Gesetz in fast allen seinen Paragraphen Änderungen erfahren habe, es nicht sobald schon wieder abgeändert werden dürfe. . . . Daß hiervon bei dem bloßen Stückwerke der Novelle, ohne jede Besserung der bisherigen Grundlagen, keine Rede sein kann, liegt auf der Hand, und die günstige Gelegenheit, jenes große Bedürfnis, zwar nur mittelbar, dennoch aber sehr wirksam befriedigen zu helfen, wird verpaßt. Weiter macht die bedeutende Zahl der Einzeländerungen es notwendig, daß die Verwaltungsgerichte, besonders natürlich das OVG., die Theorie die schwere Arbeit, die sie haben leisten müssen, um die Vorschriften klar zu stellen und dafür wenigstens in der Hauptsache Rechtssicherheit zu begründen, von vorne zu beginnen haben, und daß zum Nachteile der Beteiligten geraume Zeit vergehen wird, ehe wieder die zahllosen neuen Streit- und Zweifelsfragen einigermaßen gelöst sind. . . . Das alles ist vom Landesverwaltungs-gesetz gesagt. Aber könnte es nicht ebenso gut vom Wohnungs-gesetz oder Kommunalabgabengesetz gesagt sein?!

Hausbesitzer und Baugesellschaft.

Die Aktiengesellschaft für Kleinhäusbau beabsichtigt an der Hamburger Straße in Spandau eine größere Anzahl von Kleinhäusern zu errichten. Die Landesversicherungsanstalt hatte ihr eine bis zu 75 Prozent des Wertes reichende Hypothek in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, daß die Stadt die selbstschuldnerische Bürgschaft für die Hypothek von 750 000 Mark übernimmt. Der Magistrat hatte beantragt, diese Garantie zu übernehmen, die Stadtverordneten-Versammlung hat jedoch mit 31 gegen 17 Stimmen den Antrag abgelehnt. Man war auf allen Seiten darüber einig, daß in Spandau gegenwärtig ein gewisser Mangel an Kleinwohnungen besteht, und daß die Stadt das ihrige dazu beitragen müsse, die Wohnungsproduktion nach Kräften zu fördern. Es wurde aber einmal bemängelt, daß die Stadt hier einer von auswärts kommenden Gesellschaft eine Vergünstigung zuteil werden lassen wolle, die die ansässigen Spandauer Bürger bereits seit Jahren vergeblich erstrebt haben. Es ist schon vor zwei Jahren ein

Antrag eingebracht worden, eine städtische Einrichtung ins Leben zu rufen, die die Beschaffung von 2. Hypotheken für den Spandauer Hausbesitz und für die Spandauer Bauunternehmung erleichtern sollte. Wenn eine solche Einrichtung bestände, dann würde die Bauunternehmung in Spandau selbst wieder so kräftig einsetzen, daß es nicht nötig wäre, auswärtige Gesellschaften heranzuziehen. Auf der anderen Seite wurde aber darauf hingewiesen, daß die Stadt Spandau selbst große Terrains besäße, die für die Besiedlung mit Kleinhäusern sehr geeignet wären. Die Stadt habe die Terrains doch nur gekauft, um sie im Interesse der Bürgerchaft zu verwerten, und zu dieser Verwertung könnte jetzt die Gelegenheit gegeben sein, wenn es sich als notwendig herausstellte, schnell eine Ansiedlung von Kleinhäusern zu schaffen. Das Risiko, das die Stadt bei der Unterstützung des Baues von Kleinhäusern auf städtischem Gelände übernehme, wäre auf keinen Fall größer, als es bei der Uebernahme einer selbstschuldnerischen Bürgschaft für die Hypothek der fremden Gesellschaft wäre. Trotz der Befürwortung der Vorlage durch den Oberbürgermeister gelangte, wie erwähnt, die Stadtverordnetenversammlung zu dem Beschlusse, die Vorlage auf Uebernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft für die Aktiengesellschaft für Kleinhäusbauten abzulehnen. Dagegen wurde ein aus der Versammlung gestellter Antrag, die Stadt müsse selbst auf eigenem Grund und Boden den Bau von Kleinhäusernsiedlungen unterstützen, mit großer Mehrheit angenommen.

Das Preußische Kommunalabgabengesetz im Abgeordneten-hause.

Die erste Beratung des Gesetzentwurfes zur Abänderung des Kommunalabgabengesetzes und des Kreis- und Provinzialabgabengesetzes hat im Preußischen Abgeordneten-hause stattgefunden. Aus den Verhandlungen seien namentlich die Reden der Abgeordneten Prof. Dr. Bredt und Graf v. Spec, soweit sie für den Haus- und Grundbesitz von besonderem Interesse sind, wiedergegeben:

Professor Dr. Bredt:

Im Kommunalabgabengesetz heißt es, daß gewerbliche Unternehmungen der Gemeinden so zu verwalten sind, daß die Ankosten gedeckt werden. Das ist ganz gewiß richtig; aber ist es denn auch tatsächlich der Fall, deden denn tatsächlich die kommunalen Betriebe auch die Ausgaben? Ich meine, in der Praxis ist es doch offenkundig, daß es nicht der Fall ist. Das gilt vor allen Dingen von einem Gebiet, das den Kommunen die größten Ausgaben auferlegt, von der kommunalen Bodenpolitik. Wie soll denn bei dieser der im Gesetz enthaltene Grundsatz überhaupt noch aufrecht erhalten werden? Die Gemeinden kaufen Grund und Boden, sie lassen ihn liegen, sie wollen ihn billig, in sozialer Weise, in Erbbaurecht usw. vergeben, sie wollen keine Geschäfte damit machen; wie sollen sie denn da eine Dedung für die Ausgaben finden? Der Grund und Boden wird durch Anleihen gekauft, die Anleihen müssen verzinst werden; aus welchen Mitteln? — Nun, ganz gewiß nicht aus diesen privatwirtschaftlichen Einnahmen der Gemeinde, sondern regelmäßig aus dem, was eigentlich nach Miquels Idee als Nothelfer galt: aus den Steuern. Ich meine, die kommunale Bodenpolitik ist etwas, was man bei Erlaß des Gesetzes im entferntesten nicht vorausgesehen hat. Und sie, überhaupt diese Politik im großen Stil, nicht nur Bodenpolitik — ich komme auf Einzelheiten noch zu sprechen —, ist im wesentlichen mit die Ursache dafür, daß wir heute vor neuen Problemen in der ganzen Kommunalgesetzgebung stehen.

Was weiter die Anliegerbeiträge anlangt, so ist jetzt in Paragraph 10 gesagt, daß bei der Bemessung der Beiträge nach dem Baufluchtengesetz auch Zinsen in Rechnung gestellt werden können bis zu 10 Jahren. Das finden wir auch richtig; denn es ist hier der Gesichtspunkt von Leistung und Gegenleistung ganz folgerichtig aufrechterhalten, und es wird nur etwas bezahlt, was die Grundbesitzer tatsächlich bekommen haben. Andererseits können wir uns aber nicht damit einverstanden erklären, daß die Anliegerbeiträge dann, wenn es sich um Bauten für Winderbemittelte und dergleichen handelt, nur zu drei Vierteln erhoben werden sollen.

Warum denn? Warum sollten diese vorweg bevorzugt werden? Erstens scheint uns gegen den privaten Haus- und Grundbesitz darin eine gewisse Ungerechtigkeit zu liegen, und zweitens glauben wir auch, daß man damit nicht die Wohnungen verbilligt; denn diese Anliegerbeiträge, die geschenkt werden, werden ganz einfach auf den Grundstückspreis verrechnet werden. Der Grundstücksbesitzer wird sich vermutlich den kapitalisierten Wert dieser geschenkten Anliegerbeiträge vorweg bezahlen lassen unter der Begründung: der Käufer bekomme ja die Anliegerbeiträge zu $\frac{1}{4}$ geschenkt. Weiter aber glauben wir, daß der private Haus- und Grundbesitz, wie ich eben schon andeutete, dabei bedeutend zu kurz kommt. Die gemeinnützige Bautätigkeit wird schon genug dadurch gefördert, daß es meist öffentlich-rechtliche Korporationen sind, die das Kapital dafür hergeben. Wenn nun noch obendrein die Straßenanliegerbeiträge zu $\frac{1}{4}$ gestundet werden, dann führt das doch zu weit.

Nun kommt auch noch ein anderer Gesichtspunkt rein äußerlicher Art hierbei in Betracht. Die §§ 10 und 10a, wie sie hier vorgelesen sind, bringen eine sehr wesentliche Neuerung in das Baufuchtengesetz hinein, eine Neuerung, die an Tragweite nicht gering angeschlagen werden darf. Nun sehen wir aber gleichzeitig, daß in dem neuen Wohnungsgesetz eine Aenderung des § 12 des Baufuchtengesetzes vorgelesen wird, und die Wohnungskommission hat bereits darüber verhandelt. Weiter verhandelt die Wohnungsgesetzkommission aber auch über die Baufuchten im ganzen, mit anderen Worten, über eine andere Fassung des § 1 des Baufuchtengesetzes. Wenn man sich dieses Gesetz aber ansieht, so muß man zugeben, daß die §§ 1, 12 und 15 eigentlich die einzigen bedeutungsvollen, wirkungsvoll durchschlagenden des ganzen Gesetzes sind; die anderen Paragraphen dienen mehr oder minder zur Erläuterung dieser Bestimmungen. Also de facto kommt es bei der ganzen Sache auf eine Abänderung des Baufuchtengesetzes hinaus, und der würden wir ganz gewiß nicht unsympathisch gegenüberstehen.

Meine Herren, das Baufuchtengesetz hat ja damals der großen wirtschaftlichen Entwicklung noch in keiner Weise Rechnung tragen können. Aber wenn überhaupt etwas geschehen soll, scheint es uns doch bedenklich, zwei ganz verschiedene Kommissionen, die nichts voneinander wissen, über diese, in jeder Weise ineinandergreifenden Bestimmungen und Paragraphen des Baufuchtengesetzes verhandeln zu lassen; denn es kann geschehen, daß das Wohnungsgesetz nachher auf den so abgeänderten § 15 des Baufuchtengesetzes gar nicht paßt. Dieser rein äußerliche Gesichtspunkt soll nicht unberührt bleiben.

Nun, meine Herren, komme ich weiter zu den Steuern, und das ist vielleicht das interessanteste Gebiet des ganzen Kommunalabgabengesetzes. Es heißt kurz, daß die Gemeinden indirekte und direkte Steuern erheben dürfen, indirekte Steuern im Rahmen der Reichsgesetze. Da ist nun jetzt vor allen Dingen interessant die Wertzuwachssteuer. Die Wertzuwachssteuer ist ja vom Reiche zunächst für sich beschlagnahmt und jetzt den Gemeinden und der Landesgesetzgebung wieder ausgeliefert worden. Da scheint es uns doch sehr am Plage, daß sich jetzt die Landesgesetzgebung einmal grundsätzlich mit der Wertzuwachssteuer befaßt und bestimmt, was da noch gemacht werden darf und was nicht. Die Wertzuwachssteuer ist das Mittel gewesen, mit dem in dem letzten Jahrzehnt ganz unsagbar herumexperimentiert worden ist auf allen möglichen Gebieten. Was hat man damit nicht alles zu erreichen gesucht, und was ist schließlich herausgekommen! Die sozialpolitische Wirkung der Wertzuwachssteuer ist heute so ziemlich erledigt. Wenn wir die Wertzuwachssteuer aufrechterhalten wollen, dann muß sie einmal ganz von vorn an, von steuertechnischen Gesichtspunkten aus betrachtet werden. Die Wertzuwachssteuer geht immer noch unter dem Namen einer indirekten Steuer, weil sie sich tatsächlich aus einer solchen heraus entwickelt hat; aber sie ist doch ihrem Wesen nach keine Spur von einer indirekten Steuer. Sie kann doch nur aufgebaut werden nach dem Prinzip der Leistungsfähigkeit, modifiziert nach Leistung und Gegenleistung bezw. dem Interesse. Und jedenfalls muß sie als direkte Steuer ausgebaut werden, die tatsächlich in die anderen direkten Steuern hineinpaßt, so daß das Ganze nicht plump über die ganze andere Gesetzgebung, wie es bis jetzt geschehen ist, hinwegreißt. Diese Neuerung scheint uns notwendig, und wenn es nun einmal nach dem Reichsgesetz der Landesgesetzgebung vorbehalten ist, die Sache zu regeln, so ist das neue Kommunalabgabengesetz für sie der geeignete Anlaß, von dieser hier ihr vom Reich direkt zugewiesenen Aufgab: nun direkten Gebrauch zu machen.

Was hat man mit der Wertzuwachssteuer herumexperimentiert und was hat man alles sozialpolitisch erreichen wollen. Es gilt das von all den Steuern, die überhaupt mit dem Grund und Boden zusammenhängen, Umsatzsteuer, Wertzuwachssteuer und namentlich Grundsteuer; mit allen diesen Steuern hat man im letzten Jahrzehnt gar keine steuertechnische Zwecke verfolgt, sondern rein sozialpolitische, und zwar ist man von dem seltsamen Begriff der Verbilligung des Baugeländes ausgegangen. So sollte die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert wirken, und ebenso die Wertzuwachssteuer.

Meine Herren, hat sich denn nun von dieser Verbilligung des Baugeländes in der Praxis irgend etwas nachweisen lassen? Ich glaube nicht.

Es wird Sie interessieren, einmal zu hören, wie der Vorsitzende des Bundes der Bodenreformer, Herr Damaschke, über diese Dinge schreibt. In der 5. Auflage seines Werks „Aufgaben der Gemeindepolitik“, das im Jahre 1904 erschien, findet sich auf Seite 124 folgendes: „Die Praxis hat bereits vielfach bewiesen, daß eine Umfasssteuer in genügender Höhe die Terrain Spekulation vollständig einchränkt und dadurch die Voraussetzung für gesunde Wohnungsverhältnisse schaffen kann.“ Meine Herren, ich bitte auf die Worte zu achten: „die Praxis hat bereits mehrfach bewiesen“. In der neuesten 6. Auflage von 1913, die erst kürzlich erschienen ist, hat sich dieser Satz auf Seite 111 folgendermaßen abgeblaßt: „Es gibt eine Reihe von ernstes Sozialpolitikern, welche eine hohe Umfasssteuer für ein geeignetes Mittel halten, um die ebenso überflüssige wie verderbliche Boden Spekulation wesentlich zu beschränken.“ Also früher war es bewiesen, heute gibt es eine Reihe von Sozialpolitikern, die immer noch daran glauben, und mich in der Sprache des Herrn Damaschke einmal deutlich auszudrücken. Und daß diese Politiker, die daran glauben, noch existieren, darin setze ich ja auch keinen Zweifel. Wie sieht es da nun weiter mit der Grundsteuer nach dem gemeinen Werte aus? Wir wollen einmal sehen, wie sie sich entwickelt hat. Im Anfange war sie vom Finanzminister von Miquel als das ganz richtige Mittel angegeben worden, einen gewissen Ausgleich zwischen dem notorisch überlasteten Hausbesitz und dem so gut wie gar nicht herangezogenen Eigentümer unbebauten Geländes, das noch nach dem Ackersteuergesetz von 1861 herangezogen wurde, herbeizuführen. Dann aber kam ein Erlaß vom Jahre 1899, in dem schon vorsichtig darauf hingedeutet wurde, man könnte vielleicht mit dieser Steuer weitere Zwecke verfolgen; und das ist dann auch geschehen. Wir sehen sehr bald, daß Städte dazu übergehen, jetzt den unbebauten Boden stärker heranzuziehen als den bebauten. Es fangen einige Städte an, den bebauten Boden mit dem halben Satz, den unbebauten Boden mit dem doppelten heranzuziehen. Als das nichts hilft, sehen wir Städte, die das Dreifache nehmen, ja, es hat Städte gegeben, die den unbebauten Boden mit dem zehnfachen dessen belegt haben, was der bebauten Boden zu tragen hat. Und das alles aus der Idee heraus: Man könne damit den Boden verbilligen, damit gesunde Wohnungsverhältnisse schaffen und in letzter Linie jedermann reich und glücklich machen.

Nun hat aber selbst diese zehnfache Belastung nichts geholfen, ganz abgesehen davon, daß es noch eines besonderen Gesetzes, des Deklarierungsgesetzes von 1906, bedurft hat, um dieses Verfahren nachträglich zu legalisieren. Es hat sich herausgestellt, daß alles nichts geholfen hat, und ich glaube, heute ist keine Stadt mehr zu finden, die noch nach diesem Rezept verfährt, ja im Gegenteil freuen wir uns, daß man offensichtlich dazu übergegangen ist, diese ganze Erscheinung etwas rückwärts zu revidieren. Zuerst war im Kreis- und Kommunalabgabengesetz der Ertragswert bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vorgelesen, und jetzt freuen wir uns, daß diese Bestimmung auch in den Entwurf des Kommunalabgabengesetzes mit aufgenommen ist. Wir halten diese Bestimmung für etwas sehr Gesundes und werden ihr selbstverständlich gern zustimmen. Nur glauben wir, wie ein Herr Vorredner auch schon ausgeführt hat, daß man sich dabei nicht auf den Grund und Boden beschränken darf, der selbst bewirtschaftet ist, sondern auch den Grund und Boden mitnehmen muß, der auf irgendeine Weise nicht vom Eigentümer bewirtschaftet werden kann. Um ein Beispiel herauszugreifen: die Universität Greifswald hat sehr viel Grund und Boden vor den Toren der Stadt liegen, der auch wirtschaftlich genutzt werden muß. Wie soll sie ihn denn nun bewirtschaften lassen? Etwa durch die Professoren? Das läßt sich doch nicht machen; denn Professoren sind unpraktische Leute. Jedenfalls also muß hier irgendein Ausweg dazu gefunden werden. Wir glauben aber auch weiter, daß man hier vielleicht einen Weg weiter verfolgen könnte, den ein Reichsgesetz bereits vorgelesen hat. In dem Gesetz über den einmaligen Beibrtrag ist vorgelesen, daß auch der Hausbesitz nach einem gewissen festgelegten Ertragswert herangezogen werden soll, und wir halten das für einen sehr geeigneten Maßstab für den städtischen Haus- und Grundbesitz bei der Grundwertsteuer.

Graf v. Spee:

In den ersten Jahren des neuen Kommunalabgabengesetzes waren die Gemeinden noch gar nicht hinter die gemeine Wertsteuer gekommen, und wie sie erhoben wurde, waren es so kleine Sätze, daß sich niemand darüber beschwerte. Erst vom Jahre 1898 beginnen sich die Gemeinden intensiver mit dieser Steuer zu beschäftigen, und zwar merkwürdigerweise auf direkte Anweisung der königlichen Staatsregierung. Es war noch Miquel selber — ich glaube, es war 1898, es kam aber auch erst 1899 gewesen sein —, der einen Erlaß an die Gemeinden richtete, sie sollten sich stärker auf die gemeine Wertsteuer werfen, um ihren Finanzen aufzuhelfen, und seitdem — ich muß es nur mit Bedauern feststellen — hat die königliche Staatsregierung ständig darauf gedrängt, daß gerade diese Steuer mehr und mehr von den Gemeinden in Anspruch genommen würde.

Im Jahre 1906 kam dann das bekannte Deklarationsgesetz, das die Unterscheidung zwischen bebautem und unbebautem Grundbesitz bei der Besteuerung ermöglichte, und seitdem ist die Sache noch viel schlimmer geworden. Meine Herren, daß man diese Bestimmungen des Deklarationsgesetzes von 1906 nach diesen Erfahrungen nicht ohne weiteres hat fallen lassen, ist mir nicht recht verständlich; statt dessen hat man gerade diese Bestimmungen, die so unerhört gewirkt haben, in die neue Vorlage hineingearbeitet. Es ist erstaunlich, daß der Vorentwurf zu dieser Vorlage, der früher veröffentlicht worden war, viel schärfere Bestimmungen im Sinne des im vorigen Jahre hier angenommenen Antrages enthielt als die Vorlage. Weshalb man davon abgegangen ist, darüber haben wir bisher noch keine Erklärung erhalten. Bestimmungen wie in § 25 mit der eigenen Bewirtschaftung — Herr Professor Vredt hat uns so schon das Beispiel der Professoren von Greifswald vorgeführt — sind ganz unhaltbar. Im ganzen Westen würde jeder Pachtbetrieb getroffen werden; es dürfte sich nicht ein einziger Pächter in der Umgegend der Städte landwirtschaftlich betätigen, ohne daß er ohne weiteres unter die gemeine Wertbesteuerung fiel. Meine Herren, ich wiederhole: ich begreife nicht, daß solche Bestimmungen in solcher Form noch in die uns unterbreitete Vorlage hineinkommen konnten.

Meine Herren, ich habe versprochen, mich kurz zu fassen. Wenn wir erreichen — und das ist ein Hauptziel bei dieser Vorlage —, daß in diesem Gesetze wieder das alte Prinzip aufgestellt wird, daß nur der Ertrag eines Vermögens Steuerquelle sein darf — natürlich darf man dann nicht den ganzen Ertrag nehmen, sondern es darf immer nur eine gewisse Quote des Ertrages, die den Anreiz für den Besitzer bestehen läßt, auch weiterhin ein Einkommen aus seinem Vermögen zu gewinnen —, wenn wir dieses Prinzip wieder in das Gesetz hineinbringen, bin ich gern bereit, Ausnahmen für besondere Fälle: reiche Terrains in der Umgegend großer Städte usw. zu machen. Den größten Wert legen wir darauf, dieses Prinzip wieder zur Geltung gebracht zu sehen, da es das allein berechnete und richtige ist.

Wieviel Menschen vermag das Vorortgebiet Berlins unter der jetzigen Bauklassenordnung aufzunehmen?

Im Auftrage des Architektenausschusses Groß-Berlin hat der Königl. Eisenbahn-Bauinspektor a. D. Ernst Wiedermann aus Charlottenburg eine statistische Untersuchung veröffentlicht (Berlin-Grünwald, Burgverlag G. m. b. H. 1913), die für die Boden- und Wohnungspolitik der Groß-Berliner Gemeinden von außerordentlicher Wichtigkeit ist. Mit Recht sagt der Verfasser, daß an einer einigermaßen zuverlässigen Antwort auf die Frage, wieviel Menschen unter der Herrschaft der jetzigen Bauklassenordnung in den engeren und weiteren Vorortzonen Berlins ansiedlungsfähig erscheinen, ein begriffliches Interesse alle Kreise haben, die an der baulichen, verkehrlichen und gesundheitlichen Entwicklung der Hauptstadt direkt oder indirekt beteiligt sind. Werden doch durch Art und Umfang der künftigen Besiedlung unter der unveränderten Herrschaft der zeitigen gesetzgeberischen und volkswirtschaftlichen Einflüsse bis zu einem gewissen Grade Umfang und Richtung auch die Aufgabengebiete des „Verbandes Groß-Berlin“ bestimmt. Der voraussichtliche Siedlungsfortschritt entscheidet über die Stellungnahme zu den einzelgemeindlichen Bebauungsplänen, auf den Ausbau des örtlichen Schnellbahngesetzes, auf die Schaffung leicht erreichbarer Parks und Spielplätze, sowie ausbreitender Wald- und Wiesenflächen. Die Untersuchung ist für drei verschiedene Gebiete getrennt durchgeführt: Zone I umfaßt den Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise (Berliner Bauklasse 0 und Bauklasse I — II) von Berlin, Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Neufölln, Lichtenberg, Spandau und 37 anderen Vorortgemeinden mit einer Kreisfläche von 12,3 Qkm. Radius; Zone II umfaßt den Geltungsbereich der offenen Bauklassen C — F (32 Gemeinden des Kreises Teltow, 52 Gemeinden des Kreises Nieder-Barnim, 4 Gemeinden des Kreises Ost-Havelland; die III. Zone umfaßt das übrige

Zweckverbandsgebiet (vorherrschend Bauklasse F) mit 138 Gemeinden des Kreises Teltow und 104 Gemeinden des Kreises Nieder-Barnim.

Die Zahl, die auf die Frage seines Themas die Antwort gibt, nennt Wiedermann Zuwachsziffer. Diese Zuwachsziffer ist das Produkt aus den zur Bebauung verfügbaren Flächen der einzelnen Bauklassen und den auf ihre Einheit anzusetzenden Wohnköpfen, der spezifischen Wohn- oder Besiedlungsziffer. Die Frage läßt sich natürlich nicht mit einer bestimmten Zuwachsziffer beantworten, sondern man hat eine obere und eine untere Grenze annäherungsweise ermittelt, zwischen denen die wahrscheinliche Zuwachsziffer zu suchen ist. Die Untersuchung erstreckt sich also auf die Ermittlung der nutzbaren Bebauungsflächen und der Besiedlungsziffern. Für Zone I, umfassend den Geltungsbereich der vorherrschend geschlossenen Bauweise, stellt nach dem Stande vom 1. April 1910 Wiedermann eine Gesamtfläche von 47 329 Hektar fest. Davon sind bebaut, einschließlich Straßenland und Freiplätze 13 196 Hektar. Um die noch bebaubare Gemarkungsfläche zu bestimmen, berechnet der Verfasser eine Mindestausnutzung und eine Höchstaussnutzung. Den Mindestziffern liegt die Annahme zugrunde, daß außer den Waldflächen 20 Prozent der unbebauten Liegenschaften auch fernerhin für Bahnhöfe, Lagerplätze, Freiflächen usw. von der Bebauung auszuschließen sind. Die Höchstwerte beruhen dagegen auf der Annahme, daß die Wälder in ihrer Gesamtausdehnung als Bauland benutzt werden und von den freien Liegenschaften auf Bahnhöfe, Lagerplätze und Freiflächen nur 10 Prozent entfallen sollen. Es ergibt sich danach für das Gebiet der vorherrschend geschlossenen Bauweise ein unterer Grenzwert der noch bebaubaren Fläche von 19 902 ha und ein oberer Grenzwert der bebaubaren Fläche von 26 879 ha. Unter derselben Voraussetzung ermittelt Wiedermann für die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der vorherrschend offenen Bauweise einen oberen Grenzwert von 68 168 Hektar und einen unteren Grenzwert von 43 041 Hektar. Bei dem übrigen Zweckverbandsgebiet nimmt Wiedermann eine Durchschnittsgröße der noch bebaubaren Fläche von 93 000 Hektar an.

Zur Ableitung der Besiedlungsziffer ist zunächst zu berechnen die Flächenausnutzung auf Grund der zurzeit gültigen Baupolizeiordnungen, und zwar nach horizontaler Richtung (Flächenausnutzung) und vertikaler Richtung (Geschoszhöhe). Die Berechnungen Wiedermanns ergeben, daß auf 1 Hektar bebauter Fläche entfallen in dem Geltungsbereich der Berliner Bauordnung 0 = 295,3 Personen; im Geltungsbereich der Bauklasse I = 170,1 Personen; Bauklasse II = 103,3 Personen; Bauklasse A = 170,1 Personen; Bauklasse B = 103,3 Personen; Bauklasse C = 78,9 Personen und Bauklasse D, E, F je 52,6 Personen. Auszugehen ist ferner davon, daß von einem Grundstück zu 100 Hektar Flächengröße nach Abzug des statistisch bestätigten Durchschnittswertes von 36 Prozent von Straßenland und Freifläche 64 Hektar bebauungsfähiges Baublockgelände verbleiben. Während für die geschlossenen Bauklassen I und II, und für die offenen Bauweisen A—F der zulässige Bebauungsgrad der Fläche (z. B. für Bauklasse I mit $\frac{5}{10}$, für Eckgrundstücke mit $\frac{6}{10}$) einheitlich und unmitttelbar in der Bauordnung festgelegt ist, sind die entsprechenden Bebauungsgrade $\frac{7}{10}$ (bzw. $\frac{8}{10}$ für Eckgrundstücke) der Berliner Bauordnung als Mittelwerte aus den Vorschriften über die Ausnutzungsfähigkeit der Parzellen nach Tiefenzonen abgeleitet. Die Geschoszhöhe umfaßt die zulässigen Hauptgeschosse (Erd- und obere Geschosse), sieht dagegen aus Gründen einfacher Rechnungs-gestaltung von ganz oder teilweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassenen Nebengeschossen (Keller- oder Dachgeschossen) ab.

Deshalb ist als obere Grenze der Besiedlungsziffer eine um 50 Prozent höhere Obergrenze angenommen worden, wodurch die letzteren sich den wirklichen Höchstziffern der in den betreffenden Bauklassen ausgebauten Gemeinden annähern oder sie überschreiten.

Auf Grund dieser Ermittlungen gelangt Biedermann zu folgenden Endergebnissen: In der Zone des Geltungsbereichs der vorherrschend geschlossenen Bauweise beträgt der obere Grenzwert der noch aufzunehmenden Menschen 5 600 000 und der untere Grenzwert 2 769 470; in der Zone des Geltungsbereichs der vorherrschend offenen Bauweise beträgt der obere Grenzwert 9 765 000, der untere Grenzwert 4 658 460 Menschen. In dem übrigen Zweckverbandsgebiet beträgt der obere Grenzwert 7 395 000, der untere Grenzwert 4 931 000 Menschen. Für das gesamte Gebiet des Zweckverbandes beantwortet sich die Frage demnach, daß das Vorortgebiet Berlins unter den jetzigen Bauklassenordnungen eine Anzahl von Menschen aufzunehmen vermag, die zwischen den Zahlen 17 161 000 und 9 588 460 zu suchen ist.

Die Grundbesitzer und die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte.

Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands hat an die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte die folgende Eingabe gerichtet:

Die überaus ungünstige Lage des Realkredits, über deren verhängnisvolle Wirkung auf die deutsche Volkswirtschaft bei den Regierungen wie bei den Volksvertretungen eine übereinstimmende Meinung herrscht, veranlaßt uns zu bitten, die Gelber der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, soweit dies nach dem Gesetz möglich ist, möglichst dem Realkredit zuzuführen. Würde doch dies auch der Anstalt selbst von Vorteil sein, da dadurch höhere Zinserträge als durch andere Anlagen erzielt und Kursverluste vermieden werden können. Soweit nicht der Vorschrift des § 226 des Gesetzes vom 20. Dez. 1911 zu genügen ist, würden daher die Gelder nach § 221 dieses Gesetzes in mündelsicheren Hypotheken bezw. bis zu 50 Prozent des Wertes angelegt werden können.

Nach § 225 des Gesetzes kann weiter mit Zustimmung des Reichskanzlers das Vermögen der Anstalt bis zu ein Viertel des Gesamtvermögens anders, insbesondere in Unternehmungen angelegt werden, die ausschließlich oder überwiegend den Versicherten zugute kommen, ohne daß hierbei die mündelsichere Grenze innegehalten zu werden braucht.

Die Bestimmung des § 225 ist für die Lage des Realkredits und die Förderung des Wohnungswesens von ganz besonderer Bedeutung, da sie die Kapitalbeschaffung gerade für diejenigen Verhältnisse erleichtern will, bei denen es gegenwärtig nahezu unmöglich ist, auf dem privaten Kapitalmarkte Geld zu beschaffen, zumal dadurch die Möglichkeit gegeben ist, Beleihungen über die mündelsichere Grenze hinaus, nämlich auch für die zweite Hypothek, also etwa bis 75 Prozent des Wertes zu geben. Denn während die Beleihung erstklassiger mündelsicherer Hypotheken seitens der privatkapitalistischen Institute — wenn auch unter erschwerten Bedingungen — noch erreichbar ist, so bietet die Beleihung nachstelliger Hypotheken, mögen sie auch auf noch so solider Grundlage beruhen, nahezu unüberwindliche Schwierigkeiten. Von der Beschaffung dieser Hypotheken ist aber die Wohnungsproduktion und insbesondere die Herstellung kleinerer Wohnungen in einem so starken Maße abhängig, daß ohne die Möglichkeit einer Beschaffung guter nachstelliger Hypotheken zu erträglichen Bedingungen die notwendigen Aufgaben der Wohnungsproduktion einfach unerfüllbar werden, und das Eintreten einer Wohnungsnot in eine bedrohliche Nähe gerückt wird.

Dabei ist die Grenze für die mündelsichere Beleihung mindestens in Preußen zu eng gezogen. Eine Beleihung bis zu $\frac{2}{3}$ des Wertes dürfte bei städtischen Wohnhäusern unbedenklich für mündelsicher erklärt werden können, wenn Taxämter oder sonstige Einrichtungen bestünden, die eine zutreffende Abschätzung verbürten.

Nach der einstimmigen Ansicht der Wissenschaft und Praxis ist eine den Ansprüchen des Wohnungsbedürfnisses genügende Wohnungsproduktion nur möglich auf dem Gebiete der privatwirtschaftlichen Unternehmung, der privaten Bautätigkeit und des privaten Hausbesitzes. Die sogenannte gemeinnützige Bautätigkeit, mag sie

an sich auf noch so berechtigten sozialen Erwägungen beruhen, wie die Praxis ergeben hat, nur für einen verhältnismäßig kleinen Bruchteil der Bevölkerung Wohngelegenheiten beschaffen und in der Regel nur für solche Kreise der Bevölkerung, die sich in verhältnismäßig günstigen und gesicherten finanziellen Verhältnissen befinden. Hat so die gemeinnützige Bautätigkeit, wie sie sich in Bauvereinen, Baugenossenschaften usw. darstellt, für die Allgemeinheit der Wohnungsbedürftigen namentlich aus den unteren Kreisen der Bevölkerung wenig zu leisten vermögen, so ist man sich auch heute klar darüber, daß es wirtschaftlich durchaus nicht erwünscht, vielmehr mit den größten Gefahren für unser Wirtschaftsleben verbunden wäre, wenn weiter besondere Anstrengungen machen wollte, die privatwirtschaftliche Unternehmung aus der Wohnungsproduktion zu vertreiben.

Aus diesen Gründen ist der in der Begründung des Gesetzes vom 20. Dezember 1911 hervorgehobene Grundsatz, daß die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte den Bauvereinen, Baugenossenschaften für eine hypothekarische Beleihung nutzbar gemacht werden sollen, im hohen Maße bedenklich. Wenn das Vermögen der Versicherungsanstalt in den Dienst der Förderung des Wohnungswesens der unbemittelten Klassen gestellt werden soll, wenn es andererseits wissenschaftlich und praktisch feststeht, daß die Förderung des Wohnungswesens nur erreicht werden kann durch die privatwirtschaftliche Unternehmung auf dem Gebiete des Baugewerbes und des Hausbesitzes — dann ist es eine Notwendigkeit, daß die Mittel der Reichsversicherungsanstalt auch diesen privatwirtschaftlichen Unternehmungen zugänglich gemacht werden müssen. Wenn man die Mittel der Versicherungsanstalt nur jenem kleinen Teil der Wohnungsproduktion zuweisen will, der für die Förderung des Wohnungswesens der minderbemittelten Klassen nur von untergeordneter Bedeutung ist und sein kann, dann kann damit keine wirkliche Förderung des Wohnungswesens niemals erreicht werden.

Wenn daher der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands, der mit 400 deutschen Hausbesitzer-Vereinen mit mehr als 200 000 Mitgliedern die berufene Vertretung der Praktiker des Wohnungswesens darstellt, gegen die unbegründete Vorzugung der Baugenossenschaften bei der Anlage des Vermögens der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte Stellung nimmt, will er die Gelegenheit wahrnehmen, zu erklären, daß auch die deutschen Hausbesitzer die Bestrebungen zur Besserung der wirtschaftlichen, hygienischen und sittlichen Verhältnisse im Wohnungswesen vollans würdigen und ihrerseits bereit sind, an allen Aufgaben, die sich in dieser Hinsicht der Reichsversicherungsanstalt gestellt hat, und wirksam mitzuarbeiten. Insbesondere dürfen die Hausbesitzer darauf hinweisen, daß ein Faktor des Realkredits, auf den gerade die Reichsversicherungsanstalten in letzter Zeit besonderen Wert gelegt haben, von den Hausbesitzern seit Jahren mit größtem Nachdruck erfüllt wird: das ist die Amortisationshypothek. Auch nach der Ansicht der deutschen Hausbesitzer, die u. a. ihren Ausdruck gefunden in dem unentwegten Eintreten der Hausbesitzerorganisationen, die Amortisationshypotheken der Pfandbriefinstitute, ist die allseitige Tilgung der hypothekarischen Lasten eine Voraussetzung für wirtschaftliche Gesundheit unseres Realkredits, aber auch des Hausbesitzes und des Wohnungswesens überhaupt. Also auch die Hausbesitzer würden die Wünsche der Reichsversicherungsanstalt auf Einführung der Amortisationshypothek in bereitwilligster Weise unterstützen. Im übrigen bei den deutschen Hausbesitzern bemüht sind, alle Bestrebungen auf eine extensive Bebauung zu unterstützen, geht besonders vor aus der Stellung, die der organisierte Hausbesitz zu dem Entwurf vorliegenden Preussischen Wohnungsgesetz genommen hat. Die deutschen Hausbesitzer sind in demselben Grade und mit derselben Aufrichtigkeit Freunde einer wahren Förderung der Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung, wie die Bauvereine und Baugenossenschaften. Während aber die letzteren aller Vorzüglichkeit ihres Strebens nicht in der Lage sind, die meine Erfolge für die Besserung der Wohnungsverhältnisse zu erzielen, liegt bei den deutschen Hausbesitzern die tatsächliche Möglichkeit, etwas wirklich Ersprießliches auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu leisten, wenn ihnen die Unterstützung der Reichsversicherungsanstalt in demselben Maße zuteil wird, wie den Bauvereinen und Baugenossenschaften.

Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands beehrt sich deshalb die ganz ergebene Bitte auszusprechen, bei der Ausleihung des Vermögens der Reichsversicherungsanstalt auf Hypotheken und insbesondere bei der Gewährung hypothekarischer Darlehen über die mündelsichere Grenze hinaus den privaten Hausbesitz in der gleichen Weise wie die Bauvereine und die Baugenossenschaften und in einem seiner Bedeutung für das Wohnungswesen entsprechenden größeren Umfange zu berücksichtigen.

Sollte es möglich sein, die Vermittlung der Beleihungstätigkeit, sei es innerhalb der mündelsicheren Grenze, sei es darüber hinaus, eine besondere Zentralfstelle einzurichten, würde sich der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands für diesen Zweck gern zur Verfügung stellen.

Vermischtes.

Preussischer Städtetag und Kommunalabgabengesetz. Zu der Kommunalabgaben-Gesetz-Novelle hat der Vorstand des Preussischen Städtetages dem Landtage eine umfangreiche Denkschrift eingereicht. Darin wird hervorgehoben, daß die Novelle zahlreiche und wichtige Verbesserungen des jetzigen Rechtszustandes enthält. Widerspruch finden in der Eingabe besonders einige Vorschriften, die gar nicht unmittelbar mit dem Kommunalabgabenrecht zusammenhängen, sondern ein Stück Schulgesetz und ein nachträgliches Stück Wohnungsgesetz darstellen. Die bekämpfte schulrechtliche Vorschrift ist die Bestimmung der Novelle, daß höhere Lehranstalten keine Gemeindegeldanstalten sind; in der Eingabe wird sorgfältig dargelegt, daß die Regierung urteilt und auch mit der neuesten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts nicht im Einklang ist, wenn sie ausführt, daß dieser Rechtszustand jetzt schon gelte. Das nachträgliche Stück Wohnungsgesetz ist eine Vorschrift, wonach die Gemeinden von Häusern mit Kleinwohnungen Anliegerbeiträge nur in Höhe von $\frac{1}{4}$ des Betrages erheben dürfen. Was die Bestimmungen der Novelle anbetrifft, die dem eigentlichen Abgabenrecht angehören, so werden besonders umfangreiche Ausführungen gegen die geplante Beschränkung der Gemeindesteuererhebung gemacht. Im übrigen sind in der Eingabe zahlreiche Ergänzungsanträge enthalten, die eine weitere Verbesserung des geltenden Rechtszustandes bezwecken.

Baugenossenschafts-Fiasco. In Neukölln besteht eine Baugenossenschaft „Ideal“, die den Bau von kleinen Wohnungen und Mittelwohnungen für ihre Mitglieder bewirkt. Dieselbe hat in Neukölln mehrere Baukomplexe mit fünfsetägigen Wohnhäusern bebaut und nunmehr begonnen, in Berlin-Brick den sogenannten Kleinwohnungs-Bau in angeblich stilvoller und idealer Weise zu betreiben. Vor einigen Tagen hat nun die diesjährige Generalversammlung dieser Baugenossenschaft stattgefunden. Darüber bringt der „Berliner Lokal-Anzeiger“ folgenden Bericht: „Abschreibung statt Dividende bei der Baugenossenschaft „Ideal“. Die Generalversammlung der Neuköllner Baugenossenschaft „Ideal“ hat den Mitgliedern die bittere Bille gebracht, auf eine Dividende gänzlich zu verzichten und einer Abschreibung von 30 Prozent auf die eingezahlten Geschäftsanteile zuzustimmen. Diese Maßregel ist notwendig geworden, da die Bilanz des abgelaufenen Geschäftsjahres einen Verlust von 76 634 M aufweist. Dieser für eine gemeinnützige Baugenossenschaft überraschend hohe Verlust ist „durch zu niedrige Mietkalkulation der alten Neuköllner Wohnkomplexe entstanden und durch unachgemäße Wirtschaft der früheren Geschäftsleitung, welche keinerlei Abschreibungen vornahm und beispielsweise Hypothekenzinsen für das vierte Quartal des abgelaufenen Jahres auf das neue Geschäftsjahr verbuchte. Dies Verfahren führte zu einem völlig unrichtigen Passivabstand. Man griff nun zu einer Mietsteigerung, welche 80 Kündigungen brachte, die indes durch neu hinzutretende Mitglieder ausgeglichen wurden. Wie die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft uns hierzu mitteilt, ist der wirtschaftliche Stand der Baugenossenschaft durchaus gut. Von den 528 Wohnungen der Neuköllner und Bricker Wohnhäuser sind zurzeit nur 4 Wohnungen unbesetzt, die Mitgliederzahl ist von 1506 per 1913 auf 1560 gestiegen, und der Bricker Baublock wird demnächst weiter bebaut werden.“ — Trotzdem diese Baugenossenschaft vom Staate unterstützt worden ist, dadurch, daß sie aus verschiedenen Fonds Hypotheken zu einem billigen Zinsfuß erhielt, ist sie doch nicht in der Lage, billiger Wohnungen vermieten zu können als der private Eigentümer, und selbst dann noch dieses Fiasco.

Zur Haftpflicht des Hausbesizers veröffentlicht die „Juristische Wochenschrift“ die nachstehende bemerkenswerte Entscheidung des Reichsgerichts vom 3. Juni 1913: Kläger, dessen Vater im Hause des Beklagten zu 1 zur Miete wohnt, geriet am 6. Juni 1911 beim Feststehen des Hauses mit der rechten Hand in die Glasscheibe des fliegenden Flügels der Haustüre und verletzte sich schwer. Er führt das Zerbrechen der Scheibe und damit seine Verletzung auf eine frühere Beschädigung der Scheibe zurück und macht den Beklagten zu 1 als Hauseigentümer und auf Grund der von seinem Vater

abgetretenen Ansprüche auch als Vermieter, den Beklagten zu 2 als den mit der Instandhaltung des Hauses betrauten Hausbesorger wegen Unterlassung der Reparatur für den Schaden verantwortlich, ist aber mit seiner Klage abgewiesen, mit seiner Berufung zurückgewiesen worden. Das Berufungsgericht erachtet die Klage lediglich deshalb für unbegründet, weil man den Hauswirt nicht verantwortlich machen könne, wenn eine nur mit Rissen versehene Fensterscheibe der Haustüre einige Tage unausgebessert bleibe; denn die Gefährdung einer Person liege dabei so außer dem Bereich des voraussehbaren Möglichen, daß der Hauswirt mit einer solchen Möglichkeit nicht zu rechnen brauchte. Diese Auffassung trägt weder dem Begriffe der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt (§ 276 BGB.), noch den Pflichten eines Hauswirtes genügend Rechnung. Daß die Beschädigung der Scheibe, ein erbsengroßes Loch mit Sprüngen, eine Gefahr für den Verkehr bedeute, ist klar. Wenn auch der Zusammenhang des Glases nicht vollständig aufgehoben war, so war es doch gelockert. Damit war die weitere Zerstörung des Glases erleichtert und auch die Befürchtung nahegelegt, daß sich Personen verletzen könnten, sei es, daß Scheibenspläne herausfielen oder daß jemand durch Ausgleiten, Fehltreten oder einen sonstigen Zufall in die Scheibe geriet. Diese Gefahr war bei einiger Ueberlegung zu erkennen. Sie lag um so näher, als der Verkehr an der Haustüre besonders stark zu sein pflegt und Erschütterungen der Türe nicht zu vermeiden waren. Auf die Voraussehbarkeit des tatsächlich eingetretenen schadenstiftenden Vorganges kommt es dabei nicht an. Sache des Hauseigentümers und des von ihm mit der Instandhaltung des Hauses Betrauten war es daher, die erforderliche Reparatur sobald als möglich vornehmen zu lassen. Die Reparatur brauchte unter Umständen nicht sofort zu erfolgen. Hier unterblieb sie aber nicht bloß 1 oder 2 Tage, sondern mindestens 8 Tage. Die Unterlassung ist daher den Beklagten als eine Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, sonach als Fahrlässigkeit anzurechnen, wenn sie die Beschädigung der Scheibe kannten oder doch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt kennen mußten. Bei dem Beklagten zu 2 ist dies ohne weiteres anzunehmen, da er im Hause wohnte und täglich Gelegenheit hatte, die Beschädigung zu bemerken. Für den nicht im Hause wohnenden Beklagten zu 1 kommt neben einem etwaigen eigenen Verschulden die Haftung nach § 831 BGB. und bezüglich der Ansprüche aus dem Mietvertrag auch die Haftung aus § 278 BGB. in Frage.

Deutsche Reformbewegung und britische Arbeiterpartei. Die Arbeiterpartei in England steht auf rein kommunistischem Boden, als Ziel der Arbeiterbewegung gilt nämlich folgender Satz: Abschaffung der Armut und Klassenherrschaft dadurch, daß Grund und Boden und das industrielle Kapital in den Besitz der Allgemeinheit zum gemeinsamen Nutzen aller gebracht wird. Auf dem zur Zeit in Glasgow tagenden 14. Parteitag wurde folgende Entschließung einstimmig angenommen: „Als ein praktisches Mittel zur Verstaatlichung des Grund und Bodens empfiehlt der Parteitag der parlamentarischen Fraktion, eine Vorlage auszuarbeiten und einzubringen, die bestimmt, daß von allem städtischen und ländlichen Landbesitz eine Abgabe erhoben wird, die der Bildung eines Landrückkaufsfonds dienen soll, mit dem die Nation ihren verloren gegangenen Besitztitel am Grund und Boden in einem angemessenen Zeitraum zurückkaufen kann, und zwar zu Bedingungen, die allen bestehenden Interessen gerecht werden.“ („Vorwärts“ v. 3. 2. 14.) Die Stellung der Arbeiter zur englischen Bodenfrage zeigt, wie die Bodenreformlehre in das ganze System des Kommunismus hineinpaßt, die Steuer ein willkommenes Mittel indirekter Enteignung — Beseitigung des Privateigentums durch Sondersteuer.

Aus Verbänden und Vereinen.

Der Verband der Hausbesizervereine Leipzigs hielt unter dem Vorsitz des Herrn Stadtrat Nyssel seine ordentliche Generalversammlung ab. Aus den geschäftlichen Mitteilungen ist hervorzuheben, daß in Sachen des Vereins für Nachhypotheken vom Ministerium ein Bescheid eingegangen ist, der als ganz unbefriedigend betrachtet wird, weil er wohl auf juristische Hindernisse hinweist, nicht aber zeigt, wie geholfen werden kann. Der Vorstand wird daher einen neuen Weg einschlagen, um möglichst doch noch etwas Ersprießliches zu schaffen. In Sachen der Wertzuwachssteuerfrage wurde der Befürchtung Ausdruck verliehen, daß der vom Staate beanspruchte Anteil des Reiches schließlich doch noch zur Erhebung gelangen wird, wenn auch vielleicht zu Gunsten der Gemeinden. Der Jahresbericht fand allgemeine Zustimmung. Anlässlich des 70. Geburtstages des verdienten Vorstandsmitgliedes, Herrn Geh. Rechnungsrat Jähne, wurde der Vorstand beauftragt, dem Jubilar den herzlichsten Dank und Glückwunsch des Verbandes auszusprechen. Der von Herrn Blank erstattete Kassenbericht wurde einstimmig genehmigt. Als Mitglieder des Vorstandes sind an Stelle der Herren Stadtrat Schmidt und Privatmann Eust die Herren Oberlehrer Reinhold Michaelis und Lehrer Leberecht Doberenz neugewählt, die übrigen wieder berufen worden. Die bisherigen Rechnungsprüfer wurden nochmals in ihr Amt berufen. Der Haushaltplan für 1914 wurde gut geheiß. Zer-

ner wurde angeregt, durch große Versammlungen mehr für die Sache des Hausbesitzes zu wirken. Zum Schluß wurde noch die Frage erörtert, eine Ausdehnung der Haftpflichtversicherung auf Anfälle von Hausmännern anzustreben.

Cassel. Der Hausbesitzerverein hielt am 10. Februar seine diesjährige Hausbesitzerversammlung ab. Nach Erledigung des Geschäftsberichtes durch Herrn Rechnungsrat Kuhring erstattete der Vorsitzende Herr Professor Schanz den Jahresbericht. Obwohl das verflossene Jahr im allgemeinen ruhig verlossen sei, hat es doch Arbeit in Menge gebracht. Es seien 15 Vorstandssitzungen und 5 Sitzungen des Provinzialverbandes zur Bewältigung dieser Arbeit nötig gewesen. Immer noch beschäftige den Verein die schwierige Frage der Beschaffung der zweiten Hypotheken. Die Errichtung eines Hypothekeninstitutes sei vornehmlich an dem Widerstande der großen Städte gescheitert. Vielleicht gelinge es dem Zentralverband der Deutschen Hausbesitzervereine, mit Erfolg auf die gesetzgebenden Körperschaften einzuwirken, um hier wie auch bei dem neuen Einkommensteuergesetz, das verschiedene Mängel aufweise, etwas Erspriechliches zustande zu bringen. Der Vorsitzende empfahl den Mitgliedern dringend den kostenlosen Wohnungsnachweis. Die Wohnungsliste sei im verflossenen Jahre in 20 000 Exemplaren herausgegeben worden und finde wegen ihrer praktischen Ausarbeitung allgemeinen Anhang. Zum Schluß betonte Herr Professor Schanz, daß sich zwar der Verein die letzten Jahre recht günstig entwickelt habe, bitte aber im Interesse für ihn und namentlich in der Werbearbeit nicht zu erlahmen, damit dem Verein die ehrenvolle und achtunggebende Stellung, die ihm jetzt schon eigen sei, erhalten bleibe. In der nun folgenden Aussprache regt ein Redner an, statt der Amortisation der ersten Hypothek eine solche der zweiten anzustreben, das sei ein Mittel, der jetzt so viel beklagten Hypothekennot abzuhelfen. Der hierauf vom Schatzmeister Herrn Wurbs erstattete Kassenbericht weist in Einnahme und Ausgabe die Summe von 19 344,42 M. und einen Vermögensbestand von 8909,76 M. nach. Nach Vornahme der Vorstandswahl setzte unter Punkt „Verschiedenes“ eine längere Debatte ein über die Reinigung der Bürgersteige bei Schneefall durch die Hauseigentümer und die polizeilichen Strafmandate wegen Unterlassung dieser Reinigung; die Aussprache zeitigte einen Antrag, der Verein möge bei der Polizeidirektion vorstellig werden, Strafmandate wegen ihrer Nachprüfung möglichst bald an den Säumigen gelangen zu lassen und der Willkür der Beamten bei den Anzeigen entgegenzutreten. Nachdem Herr Wurbs dem Vorsitzenden, Herrn Professor Schanz, für die sorgfältige Geschäftsführung im verflossenen Jahre gedankt, wurde die Versammlung kurz vor Mitternacht geschlossen.

Leipzig. Nach dem Jahresbericht des Allgemeinen Hausbesitzervereins zu Leipzig über das Jahr 1913 hat sich die Lage des dortigen Hausbesitzes gegen das Vorjahr wenig verändert. Die vielen Sonderveranstaltungen haben wohl einen starken Fremdenstrom hierher geführt, doch kam der dadurch bedingte Wohnungsbedarf kaum dem Untermieterwesen, geschweige denn dem Hausbesitzerstand merklich zugute. Ebenso wenig erfreulich ist die Tatsache, daß durch die allgemeine Geldknappheit und die sonstigen Schwierigkeiten bei der Beschaffung des Realkredits die gewünschte Zunahme des Wohnungsvorrates unterbunden worden ist, insbesondere wurde durch das Unterstützungssystem bei Baugenossenschaften dem privaten Bauunternehmen diese Rente entzogen und so die Wohnungserstellung selbst gebindert. Aus der Tätigkeit des Vereins sind besonders zu nennen die Arbeiten für eine Vertretung der Hausbesitzerinteressen auf der Internationalen Bauausstellung Leipzig 1913, die durch die lebhaft und ungehinderte Agitation der Bodenreformer notwendig geworden war, und die Arbeiten für den Verbandstag der sächsischen Hausbesitzervereine, der vom 31. März bis 2. Juni in Leipzig tagte. Wenn auch der Allgemeine Hausbesitzerverein der Frage der 2. Hypothek auch im verflossenen Jahre sein Hauptinteresse zugewandt hatte, so gelang es leider nicht, bei dem geringen Entgegenkommen der betreffenden Instanzen hier endgültig Abhilfe zu schaffen; der Verein wird aber, wie der Jahresbericht ausdrücklich hervorhebt, unentwegt an der Verfolgung seines Zieles festhalten. Die Mitgliederzahl stieg von 4431 am Anfang des Jahres 1913 auf 4583 am Schluß des Jahres 1913; sie hat sich hiernach um 152 erhöht. Bezüglich der Kassenverhältnisse des Vereins sei noch kurz erwähnt, daß der Kassenbericht mit 47 561,90 M. abschließt.

Lichtenberg. Der Grundbesitzerverein hielt am 13. Februar unter Vorsitz des Stadtrats Thiedtke seine gut besuchte Versammlung ab. Der § 5 der Satzungen wurde dahin abgeändert, daß jede im Besitz der Bürgerlichen Ehrenrechte befindliche Person, die am Ort Grundbesitz hat, sowie erwachsene Söhne von Eigentümern dem Verein als Mitglieder beitreten können. Im § 8 wird bestimmt, daß in den Vorstand noch ein dritter Vorsitzender gewählt wird. Zu den Kosten der Agitation gegen die Erbauung der Gemüsegroßhalle am Bahnhof Beusselstraße wurden 20 Mark bewilligt. Nach einem mit großem Beifall aufgenommenen Vortrage des Herrn Oberlehrer Dr. Besser über die deutsch-französischen Beziehungen 1870-71 und die elsaß-lothringische Frage, wurde der Antrag, dem Interessentenverbande

der nördlichen und östlichen Vororte Berlins (Witz, Weissensee) einzutreten, abgelehnt. Stadterworbener Knopf empfahl, der neugegründeten Hypothekengenoßenschaft, die denjenigen Eigentümern Hypotheken gewähren will, die wegen der schweren Bedingungen von der städtischen Hypothekenanstalt keine Gelder erhalten können, als Mitglied beizutreten. Der Beitrag sowie die Haftsumme stellt sich auf 300 Mark; ein Mitglied darf bis 100 Anteile erwerben. Für den Anteil sind sofort 50 Mark einzuzahlen, der Rest kann in monatlichen Raten von je 10 Mark beglichen werden. Einstimmig wurde der Beschluß gefaßt, von Vereinswegen einen Anteil zu erwerben.

Weissensee. Der soeben veröffentlichte Jahresbericht des Haus- und Grundbesitzervereins Weissensee von 1884 über das 29. Vereinsjahr 1913 konstatiert die Tatsache, daß ein Mißverhältnis zwischen den von der Kommune erstrebten Aufgaben und der dadurch in Anspruch genommenen Steuerkraft der Bürgererschaft besteht und erhebt dagegen Protest, daß der Haus- und Grundbesitzer als solcher in seiner Existenz durch eine zu weit ausgreifende Kommunalpolitik, die den Charakter der gewagtesten Spekulation trägt, geschädigt wird. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Förderung der Wohnungswirtschaft der Gemeinde, die ganze Straßenzüge ohne jegliches Bedürfnis neu erstehen läßt, die Erbauung eines Säuglingskrankenhauses nebst Musterkuchstall, eines Ledigenheims, daß seine Rückwirkung besonders auf den Wirtschaftsetat des kleinen Mannes geltend macht, die Durchführung des kommunistisch-sozialistischen Prinzips in der Gemeindegewirtschaft, die sich im eigenen Installationswert, im Milchverkauf, im Apothekengebäude, in der Einrichtung von Gastwirtschaften, in der Bewirtschaftung des Riesellandes, in der Beschäftigung einer Ueberzahl von eigenen Gemeindehandwerkern zeigt, zu starken Bedenken Anlaß geben müssen. Durch eine solche Gemeindegewirtschaft wird vielen selbständigen Geschäftsleuten ihr Brot genommen und die Ansiedlung neuer Existenzen unmöglich gemacht. Wenn auch der Verein die überaus rührige Tätigkeit der Gemeindeverwaltung gerne anerkennt, so überhebt er doch nicht die Gefahr, die den Bürgern infolge einer zu weitgehenden Zuanpruchnahme ihrer Steuerkraft droht. Da eine genügende Wahrung der Interessen des Haus- und Grundbesitzes nur durch eine feste weitumfassende Organisation sichergestellt ist, so richtet der Verein an alle Hausbesitzer den warmen Appell, den Verein durch ihren Beitritt in seiner Leistungsfähigkeit und Fortentwicklung zu unterstützen. Gewährt doch der Verein auch mancherlei Vorteile und wird der Jahresbeitrag von 6 M. mehrfach erpart. So wird den Mitgliedern allmonatlich ein Nachrichtenblatt auf Vereinskosten zugestellt, ferner unentgeltlich mündliche Rechtsauskünfte erteilt, den Mitgliedern durch eine eigene Spar- und Darlehnskasse gegen billige Verzinsung Darlehen gewährt, eine Sterbebeihilfe bis 150 M. geleistet usw.

Geschäftliches.

Ein Mittel feuchte unermietbare Wohnungen wieder vermietbar zu machen. Um den gewünschten Zweck zu erreichen, genügt es nicht, feuchte Wände einfach mit wasserdichtmachenden Anstrichen, die nur für kurze Zeit halten, zu überstreichen oder mit wasserdichten Materialien, wie Papier, Pappen, Geweben, Bleiplatten usw. zu überbeden. Naturgemäß steigt die Feuchtigkeit nach dem Geleze der Cappillarität in der Mauer höher und kommt an den nicht isolierten Stellen wieder zum Vorschein, wenn nicht etwa schon vorher die tiefer angebrachten „wasserdichten“ Materialien durch die Feuchtigkeit zerstört wurden. Die Wohnungen bleiben feucht und werden auch stets als feucht bekannt sein, so daß niemand hineinziehen will. Denn mit Recht sieht jeder einsichtige Mieter in erster Linie darauf, daß die Wohnung trocken und gesund ist. Man muß also nicht dahin streben, das Uebel mit unzureichenden Mitteln auf kurze Zeit zu überbeden, sondern man muß das Uebel radikal beseitigen. Dies kann nur dadurch geschehen, daß man die feuchten Wände wirklich austrocknet. Das beste Trockenmittel ist bekanntlich die Luft. Es können deshalb nur solche Mittel ernstlich in Frage kommen, bei denen die austrocknende Wirkung der Luft benützt wird. Man kann aber in den meisten Fällen nicht warten, bis die Mauern durch die Luft allmählich ausgetrocknet sind, man legt fast immer Wert darauf, daß wenigstens die Wandoberflächen in sehr kurzer Zeit trocken sind. Beides, also wirkliche allmähliche Austrocknung der Mauern und sofort trockene Wandoberflächen erreicht man dadurch, daß man die Wände mit den echten Kosmos-Tafeln bekleidet und dann verputzt, wodurch eine intensive Luftspülung der Wände erreicht wird, ohne indessen Luftzug zu verursachen. Auch erzielt man durch die Luftisolierdichten der echten Kosmostafeln Schutz gegen Wärme, Kälte, Fäulnis, Schimmel und Schall. Man erhält also wirklich trockene, behagliche, gesunde Wohnungen. Neubauten können viel früher bewohnt werden. In alten Gebäuden und Neubauten kann die Anbringung fast durch jeden tüchtigen Arbeiter oder Maurer erfolgen. Interessenten belieben sich unter Bezugnahme auf unsere Zeitung an den alleinigen Fabrikanten H. W. Andernach in Beuel a. Rhein zu wenden, der sich gern bereit erklärt hat, an unsere Leser die ausführliche Beschreibung Nr. 199a und Gebrauchsanweisung, sowie Muster und Beweise über 15jährige Bewährung gratis und franko zu übersenden.

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



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

**Wiesbadener
Möbelheim**



Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

empfehlte sich zur gewissenhaften Ausführung von Dacharbeiten.

Mäßige Preise :: Aufmerksame Bedienung. (305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

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

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Ältestes Geschäft am Platze.

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

Eigene Leichenwagen und elegante Kranzwagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.

Lieferant des Beamtenvereins.

Adolph Koerwer Nachf. Langgasse 9

Inh.: Berthold Köhr

Spezialhaus für garnierte Damen- und Kinder-Hüte.

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

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

Anleitung zum Garnieren bereitwilligst.



Reinhard Steib

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

Baubeschläge

aller Art.

**Dauerbrand-Oefen
Herde.**

Türschliesser aller Systeme.



**Tapeten-Haus
Carl Grünig**

Hoflieferant S. Maj. des Kaisers und Königs
Friedrichstr. 45 Fernsprecher 244

**Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.**

Linoleum, Linkrusta, Stoffe,
Läufer etc. etc.



dern, natürlich auf die Gefahr hin, daß der fremde Eigentümer der Sache ihn auf Herausgabe verklagt.

Zieht der Mieter aus, dann kann der Vermieter selbstverständlich auch Sachen einbehalten. Aber in diesem Falle darf er sie auch in seinen Besitz nehmen (Paragr. 561 Abs. 1 BGB.). Dies ist nur natürlich, denn der Mieter verläßt ja das Grundstück. Der Vermieter kann also z. B. die Sachen in seine Wohnung schaffen lassen, oder in einen Raum einschließen, wobei er die Pflicht hat, sie ordnungsgemäß zu verwahren. Die unvermeidbaren Kosten der Verwahrung, z. B. Futter für ein Tier, hat ihm der Mieter zu ersetzen.

Sehr oft kommt es vor, daß der Mieter Widerstand leistet, wenn der Vermieter die Fortschaffung der Sachen verhindern will. Dann kann der Vermieter wegen Nötigung Strafanzeige gegen ihn erstatten (Paragr. 240 St.-G.B.). Müßt der Mieter, so kann der Vermieter aus Paragr. 289 St.-G.B. Strafantrag gegen ihn stellen. Aber von Strafanträgen ist nur abzuraten. Denn man hat nur lästige Laufereien und Zeitversäumnisse durch Vernehmungen, erhält dagegen keinen Pfennig seiner Mietforderung bezahlt. Meistens wird auch der angeklagte Mieter freigesprochen, weil er wegen „Rückens“ nur bestraft wird, wenn er das Bewußtsein von der Strafbarkeit seines Handelns hatte, und das ist sehr schwer zu beweisen. Dagegen ist dem Vermieter zu raten, den gerückten Mieter nach Paragr. 561 BGB. auf Herausgabe der fortgeschafften Sachen zum Zweck der Rückschaffung auf sein Grundstück binnen 1 Monat nach der Fortschaffung zu verklagen. (Schluß folgt.)

Rezensionen.

Residenz-Theater.

Fünfter Kammerpiel-Abend. „Die Sippe“. Schauspiel in 3 Aufzügen von Ludwig Thoma.

Aus dem Schauspiel ist eine Komödie geworden, eine fast waschechte Thoma'sche Komödie — fast waschecht, denn die dramatischen Einwicklungen passen nicht zur Komödie, noch weniger aber zum guten Drama. Wo Thoma dramatisch werden will, wird er trivial, und verläßt zur völligen Romansüßerei — aber so bald er in sein ureigenes Gebiet gerät, und es sieht aus, als geriete er wie unbewußt immer wieder hinein, — denn er wollte ja ein Schauspiel schreiben — dann ist er der Große, Wirkliche, Unübertreffliche. Und wenn die „Sippe“ stofflich und formlich manches schuldig bleibt, so weist sie daneben wieder soviel Gegenwerte Thoma'scher Kunst auf, daß die übrigen Sünden vergessen werden sollten. Da ist vor allem diese Kraft- und satirische Satire, die überall ihre treffenden, lustigen Sticheleien anbringt, und die Zeichnung der Personen, so schonungslos echt, so typisch bis in die Fingerringen hinein, manchmal mit einem Strich in die Karrikatur hinüber, daß all ihre Schwächen und Mängel in besonderen Farben aufleuchten und erfährt werden müssen. Die charakteristische, lustig fließende Sprache brachte die übliche erfrischende Wirkung Thoma'scher Worte — und nicht unerwähnt sei der feinerdachte, originelle Aufschluß des 1. Bildes. Die rühmenswerte Regie des Herrn Dr. Rauch gab dem Stück einen anmutigen Rahmen und verhalf ihm, im Verein mit seiner trefflichen Künstler-schar, zur prächtigen, straffen Wiedergabe. Hervorzuheben sind in typischeren Rollen Herr Commer mit der treffenden Ausmalung des gutherzigen, ein wenig täppisch naiven Vaters, dann Frä. Borst, welche die süßlich-heuchlerische und bissige Frau Viebergeil mit einer blendenden Sicherheit und Genauigkeit bis in die kleinsten Züge hinein auszufüllen wußte. Herr Beug und Frä. Hermann gaben das Ehepaar, stark in ihrer jeweiligen Ueberzeugung und Frä. Teloja plauderte als Pastorin sehr gewandt und brachte seine Nuancen in ihren Dialog — in kleineren Rollen gab Herr Hager einen charakteristischen Thoma'schen Rektor, mit den typischen Handbewegungen und Frau Agte eine löbliche Wirtschaftlerin, der die Redseligkeit so recht anstand. Das Publikum applaudierte besonders am Schluß sehr lebhaft — daß ein gutes Teil der Schlußworte durch voreiliges, zahlreiches Saalverlassen verloren ging, war bedauerlich. E. P.

Kurtheater (Walhalla).

Prang's lustige Kölner Bühne. Prang's lustige Kölner Bühne ist leider etwas von ihrem Wege abgeirrt. In dem „Fliegerliebchen“ wäre von einem Kölner Lokalkolorit recht wenig zu merken, wenn nicht gerade der ausgezeichnete „Kölner Würmes“ seine Schlagworte im Köll'schen Dialekt hineinwerfen würde. Ueber den Inhalt des Schwank etwas zu sagen, ist

eigentlich nicht gut möglich; es ist ein Schwank wie hundert andere, und wer ihn besucht, kommt trotzdem auf seine Rechnung. Sehr viel Unfim wird zum Besten gegeben, aber die ausgezeichnete Darstellung bringt uns mit Leichtigkeit darüber hinweg, eine Kritik zu üben. Hoffentlich haben wir bald wieder einmal das Vergnügen, die Darsteller in ihren bewährten Köllner Dialektvorstellungen bewundern zu können.

Wochenspielpäne.

* Thalia-Theater, neues Lichtspielhaus, Kirchgasse 72. (Wochenspielpän.) „Tirol in Waffen (Andreas Hofers Tod). Historisches Schauspiel in 5 Aufzügen. Größtes Meisterwerk der modernen Kinematographie. Vorführungszeiten: 4, 6.15 und 8.30 Uhr.

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 Z.-W., am liebsten Frontsp., von kinderl. Ehepaar auf Juli. | 555 |
| 3 Z.-W., mit Bad und Balkon, etwa 6-700 M., auf Juni. | 556 |
| 2 Z.-W., mit Bad auf Juni. | 557 |

Mietgesuche.

- | | |
|---|---------|
| 7 Z.-W., ca. 3-5000 M., f. Höhenl., a. Apr. od. Mai. | W 7227 |
| 7-8 Z.-W. auf August oder September. | WA 7229 |
| 6 Z.-W. für Arzt, auf April. | WA 7232 |
| Mbl. Z. z. Kurzgebr. i. Villa (mit Stall für 2 Pferde). | M 7233 |
| Kleines Haus oder Bauplatz. | V 7235 |
| M. 4 Z.-W., mögl. m. Garten, ca. 6-700 M., in Haus mit nicht zu viel Mietern, auf Oktober. | WO 7236 |
| 3-4 Z.-W., i. Höhenl., a. l. Vierladerhöhe, a. Juli. | WI 7238 |
| 5-6 Z.-W., part., keine Steigung, auf April. | WA 7239 |
| Möbl. Villa auf April und Mai. | MV 7240 |
| 4-5 Z.-W., ca. 800-1000 M., auf Oktober. | MW 7242 |
| 3-4 Z.-W. auf Oktober. | WO 7241 |
| Möbl. Z. nahe Infanteriekaserne für Einj.-Freiwill. | MZ 7243 |
| 6-8 Z.-W., evtl. fl. Einfamilienhaus, auf 1. April. | VA 7243 |
| 3 Z.-W., in best. Hause, etwa 700 M., Hauptfront nach Osten, für 2 Personen auf Juli. | WI 7244 |
| 5-6 Z.-W., auf Oktober. | WO 7249 |
| 4 Z.-W., mit Zentralheizung, auf bald. | W 7251 |
| 5-6 Z.-W., freie Lage auf Oktober. | WO 7254 |
| 4-6 Z.-W., für Damenschneiderei, etwa 1800 M., auf Juli oder Oktober innere Stadt bevorzugt. | WJ 7256 |
| 4 Z.-W., in freier Lage auf Oktober. | WO 7257 |
| 4-5 Z.-W., etwa 900-1000 M., mögl. freie Lage, nicht höher als 3. Stock, (bei 4 Z. 2 Mani.) auf Juli. | WJ 554 |

Von ruhigen, kinderlosem Ehepaar **5 Zimmerwohnung** 1. Stock mit Badezimmer und reichlichem Zubehör in ruhiger Lage und Nähe der Elektrizität, zum 1. Juli gesucht

Angebote ev. noch bis zum 4. April an **Geheimrat Ernst, Bau St. Martin bei Meh.**

Älteres Ehepaar **5-6 Zimmerwohnung** in freier herrich. Lage z. 1. Oktober **5. Pr. 6.1500 M.** Angebote m. Pr. an die Geschäftsstelle d. Zig. unter **8. 7254** erb.

Junges Beamten-Ehepaar sucht zum 1. Oktober 1914 eine ruhiger **2 oder 3 Zimmerwohnung** in dem Viertel hinter der Ringkirche. Bei 2 Zimmern große Mansarde erforderlich. Offerten erbeten unter **J. 8.** an die Geschäftsstelle dieser Zeitung.

Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinstrasse 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe

Wachstuch :: Cocosmatten

Wilhelm Deuser

Telephon Nr. 2009

Installationsgeschäft
für Gas u. Wasser etc.

Reparaturen

Bertramstrasse 8

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

nebst Brutwerden garantiert nur durch
unsere Ausrückerungen vertilgt.
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-Liise
Liebfrauenkarte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

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

Gelben

Gartenkies

Grubensand, Rheinsand
und Rheinkies

kaufen Sie direkt und am billigsten
von der

Sandgrube Adolfshöhe

Inh. Jakob Beckel Wwe.
Telefon 208.

la Blauweissen Gartenkies

liefert je nach Menge in Körben und
Säcken von 70 Pf. an, lose in Karren
von 58 Pf. an und in $\frac{1}{4}$ u. $\frac{1}{2}$ Waggons
von 48 Pf. an per Zentner frei Haus
bezw. Garten

L. RETTENMAYER, Hofspediteur

Nikolasstrasse 5. — Telephon 2376.

(Wiederverkäufern Rabatt.)

Schuhwarenhaus „Deuser“

Bleichstrasse 5, Ecke Helenenstrasse

Telephon 3780

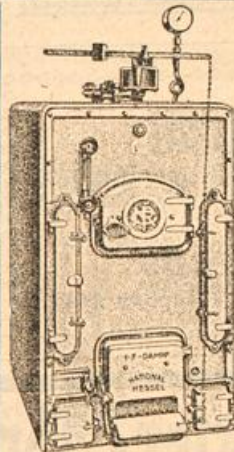
Reelles Haus für elegante, solide
Schuhwaren. :: Billige Preise.

Das beste Hausbier

in 5 und 10 Liter-Selbstschänker-Apparaten:

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

empfehlte 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, Turmger., 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

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

Adam Schödel

Scharnhorststr. 16
Telefon 4265



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

Wilhelm Blum, Schlosserei,
ständiges Lager erstklassiger
Erschließer
Bleichstrasse 40. Tel. 4240.

Zu Mietabschlüssen benutze
man nur unsere Vereins-
mietverträge. Zu haben
in der Geschäftsstelle des
Haus- u. Grundbesitzer-
Vereins zu Wiesbaden.



Anfertigung eines Stempels
wie oben 2.50 Mk.

Allesonstigen Gravierungen
sauber und billigst.



flüssiges Bohnerwachs

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

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

Schulz & Schalles

Rheinstraße 59, Telefon 324 -
haben Cirine stets vorrätig.

Achtung!

Wer gute streichfertige Ölfarben, Lackfarben, Bernsteinlacke, Copal-lacke, Möbellacke, Mattierung, Polituren, sowie Parkett-Wachs u. Stahl-späne 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

Einladung zu 2 Vorträgen mit Lichtbildern

im großen Saale der „Wartburg“, Schwalbacherstraße über

Das Gas im Haushalt und Gewerbe

am 25. d. Mts., abends 8¹/₂ Uhr und

Das Gas in der Küche

am 26. d. Mts., abends 8¹/₂ Uhr.

In beiden Vorträgen werden eine Reihe von Gas-apparaten im Betrieb vorgeführt und von den auf Gas-herden hergestellten Speisen Kostproben verteilt.

Betriebsabteilung der Städt. Wasser- und Gaswerke.

Aufzüge aller Art.
für Personen u. Lasten, besonders für Electr. Betrieb ca. 2000 Anlagen ausgef.

Maschinenfabrik Wiesbaden G.m.b.H.
Ideal Druck-Knopf Steuerung Gleich u. Drehstrom einphas. Wechselstrom

Installations-Geschäft

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

Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

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 Kostenanschlag.
Kalkülcherei

A. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Walramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlacke - feinhart über Nacht. -
Lieferant erster Hotels. -
Stahlspäne, Wachs, Polituren
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.
Fabrikpreise. Nachmitt. 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 Cervelatwurst,
3 Pfund geräuch. Rottwurst,
3 Pfund geräuch. Preßkopf.
H. Stevers, 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.

Boden- und Wandplatten.

Carl Reichwein, Dohheimerstraße 19
Hellmundstraße 1. Telefon 357.

Zufällationen u. Spenglereien.

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

Tüncher-, Lackier- u. Studatengeschäft

Gramatski & Ohlemacher, Westendstr. 32

Farben und Lacke.

H. Rörig & Cie. Marktstr. 6 - Farben-,
Lack- und Pitt-Fabrik.
Drogerie Rosd, Mehrgasse 5 Tel. 2149.

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Ropp, Erbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Papier- und Schreibwaren.

Karl Koch, Papier-Lager,
Telefon 6440.

Speditoren u. Möbelaufbewahrung

Adrian, J. & G., Bahnhofstraße 6.
Speditionsgesellschaft, Adolfsstraße 1.