

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

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

Auflage 3000.

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

Fernsprecher 439 u. 6282. Geschäftsstelle: Luitprahstraße 19.

Nr. 41.

Wiesbaden, den 6. April 1914.

9. Jahrgang.



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

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

Gebrüder Beckel

Moritzstrasse 66

gegr. 1819

Fernruf 96

Dachdeckerei und Blitzableitergeschäft

Fachgemässe Ausführung aller vorkommenden Dacheindeckungen und Dachreparaturen. — Uebernahme jährlicher Dachunterhaltungen.

Gewissenhafte Herstellung und Prüfung von Blitzschutzanlagen.

Lieferung eiserner Fahnenstangen u. s. w.

Friedrich Lautz

Inh. Jos. Baudrexel

- Baumaterialien -

Wiesbaden,

Albrechtstraße 26, Telefon 444.

Filiale: Biebrich,

Mainzerstraße 36, Telefon 61.

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

Reparaturen prompt u. billig.

Kanal-Artikel.

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



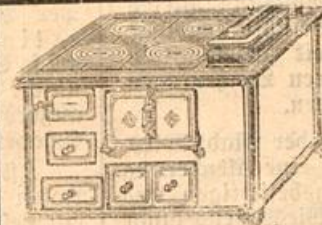
Oefen :: Herde
Schornsteinaufsätze
Türschließer

empfehl

HCH. ADOLF WEYGANDT

Eisenwaren
Ecke Weber- und Saalgasse

Telefon 2176



Lokales und Kommunales.

Wohnungsbefichtigungen.

Ueber die Befichtigung gekündigter Wohnungen haben wir uns schon häufig ausgesprochen. Wir können daher auch heute nur schon Gesagtes wiederholen, vermeiden läßt sich das eben nicht. Wenn Mieter oder Vermieter eine Kündigung aussprechen, dann pflegen sich die Beziehungen, besonders, wenn sie vorher schon nicht die angenehmsten waren, gerade nicht zu verbessern, und die Befichtigung gekündigter Wohnungen ist dem Mieter oft ein willkommenes Anlaß, Schikanen zu bereiten. Wenn auch eine ausdrückliche Verpflichtung, die Wohnung besichtigen zu lassen, im Mietrecht nicht vorgesehene ist, und zwar deshalb, weil die Ortsverhältnisse zu einer verschiedenen Beurteilung der Frage führen können, so besteht doch kein Zweifel darüber, daß eine solche Verpflichtung nach dem Prinzip von Treu und Glauben existiert, und durch Urteile der höchsten Gerichte wiederholt festgelegt wurde. Es wäre ja sonst dem Vermieter die Möglichkeit genommen, seine Wohnung anderweitig zu dem üblichen Termin unterzubringen.

Die meisten Unannehmlichkeiten gibt es natürlich, wenn im Mietvertrag nicht festgesetzt wurde, an welchen Tagesstunden der Mieter im Falle einer Kündigung die Befichtigung der gekündigten Wohnung dulden muß. Wir sprachen vorhin von den ortsüblichen Verhältnissen. Diese haben sich, seitdem Wiesbaden Großstadt geworden ist, ganz bedeutend verschoben. Man konnte früher hier von einem sogenannten Ortsgebrauch sprechen, wonach bezüglich der Befichtigung von gekündigten Wohnungen die Auffassung bestand, daß zwei Wochentage, nämlich Dienstag und Freitag, als Befichtigungstage galten. Dieser Ortsgebrauch, wenn überhaupt von einem solchen die Rede sein kann, hat sich durch das Herauswachsen Wiesbadens zu einer Großstadt längst verschoben und ist kaum mehr als bestehend anzunehmen, wenigstens ist er in Entscheidungen des hiesigen Landgerichts nicht anerkannt, sondern in wiederholten Urteilen festgelegt, daß für Wiesbadener Verhältnisse mindestens tägliche Befichtigungsstunden, und zwar von 10 bis 12 Uhr vormittags, erforderlich sind. Das Landgericht hat damit bekundet, daß die früheren ortsüblichen Befichtigungsstunden und Tage für die Beurteilung eines Mietverhältnisses nicht mehr in Frage kommen.

Das Gericht ging bei der Beurteilung und Festlegung der Befichtigungsspflicht des Mieters von dem Standpunkt aus, daß zwei Tage in der Woche ungenügend sind, weil auch vielfach Fremde zuziehen, welche man unmöglich an zwei Tage binden kann. Wie häufig haben wir die Fälle, daß von auswärts Zuziehende an bestimmten Tagen hier eintreffen, an demselben Tag unter Umständen noch mieten und vielleicht sogar noch abreisen. Natürlich orientieren sie sich durch unsere Wohnungsliste vorher auf das Genaueste über die leerstehenden und gekündigten Wohnungen, welche für sie in Frage kommen. Es gibt aber auch Mieter, welche diese Vorsichtsmäßigkeit nicht beachten, sondern aufs Geratewohl von auswärts hierher reisen und sofort eine Wohnung mieten. Hätte man in Wiesbaden nur zwei Befichtigungstage, so wäre diesen Mietern die Möglichkeit abgeschnitten, sich eine Wohnungsgelegenheit an anderen Wochentagen, wie am Dienstag und Freitag, zu suchen.

Aber auch die wachsende Ausdehnung der Stadt Wiesbaden bedingte für die Einheimischen eine Aenderung der Befichtigungsspflicht. Das Wohnungsbefichtigen und Wohnungssuchen ist bei dem Wachstum Wiesbadens lange nicht mehr so einfach wie früher, besonders, wenn Mieter in entlegenen Stadtquartieren wohnen oder in abgelegene Stadtquartiere ziehen. Wer also vertraglich sich nicht gesichert hat, der hat im Zweifelsfalle Anspruch darauf, daß der Mieter nur täglich an zwei bestimmten Stunden die Wohnung vorzeigen muß. Am besten ist es natürlich, mit dem Mieter bezüglich der Stunden eine Vereinbarung

zu treffen, da nicht für jede Wohnung die Besichtigungszeit von 10 bis 12 Uhr vormittags geeignet sein dürfte. Wenn kein angenehmes Mietverhältnis besteht, dann wird es immerhin schwierig sein, eine Verständigung für andere oder weitere Stunden zu erzielen. In solchen Fällen muß man sich eben mit den vom hiesigen Landgericht festgelegten Stunden bescheiden.

Es gibt aber auch hartnäckige Mieter, welche die Befichtigung einer gekündigten Wohnung beharrlich verweigern. Bei solchen bleibt eben nichts anderes übrig, als eine gerichtliche Verfügung zu erwirken, wonach dem Mieter bei steigender Geldstrafe die Befichtigung auferlegt wird, die Wohnung an Mietlustige vorzugeben. So einfach ist es natürlich nicht, eine derartige einstweilige Verfügung zu erzwingen. Es muß dem Mieter glaubhaft, eventuell durch Zeugen nachgewiesen werden, daß er die Befichtigung tatsächlich verweigert hat. Auch sonst werden häufig Schwierigkeiten beim Weitervermieten gemacht, besonders bei der Anbringung von Wohnungsplakaten. Es ist nicht immer genügend, daß ein Plakat am Hause sich befindet: „Wohnung zu vermieten“. Wir halten es für unbedingt erforderlich, daß dem Vorübergehenden die gekündigte Wohnung genau kenntlich gemacht wird. In gerichtlichen Urteilen ist anerkannt, daß der Vermieter ein Recht darauf hat, die in Frage kommende Wohnung durch Plakate kenntlich zu machen. Weigert sich also der Mieter, das Anbringen eines Plakates zu dulden, so hat der Vermieter immerhin eine Handhabe sich dagegen zu schützen.

Wenn zwischen den Parteien ein gespanntes Verhältnis besteht, verweigert auch manchmal der Mieter dem Hauseigentümer den Zutritt zu der Wohnung. Der Vermieter hat natürlich das lebhafteste Interesse daran, bei der Befichtigung der Wohnung zugegen zu sein, denn es besteht für ihn sonst die Gefahr, daß der Wohnungsinhaber aus nicht unbegreiflichen Gründen durch unzutreffende Aussagen die anderweitige Vermietung der Wohnung zu hintertreiben sucht. Jedenfalls wird in derartigen Fällen meistens kein günstiger Einfluß auf die Weitervermietung vom Inhaber der Wohnung ausgeübt. Gegen ein solches Verhalten des Mieters kann sich ein Hausbesitzer nur dadurch schützen, wenn er bei der Befichtigung der Wohnung zugegen ist und den neuen Liebhaber über alle Räume aufklären kann. Es hat auch über diesen Punkt nicht selten Prozesse gegeben, und wir haben noch Anfang vorigen Jahres einen derartigen Fall in der „Bürger-Zeitung“ besprochen.

Das Gericht stellte sich damals auf den Standpunkt, daß in anbetracht des außerordentlich feindlichen Verhältnisses zwischen den Parteien und dem Vermieter des Gegenwärtigen beim Befichtigen der Wohnung nicht gestattet werden könne. Leider konnte gegen dieses Urteil kein Einspruch erhoben werden, da der Prozeß durch den Auszug des Mieters sein Ende fand. In unsern Mietverträgen ist in § 7 ausdrücklich gesagt, „daß der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht haben, im Falle einer Neuvermietung den nachfragenden Mietlustigen die Wohnung vorzuzeigen“; damit ist das Rechtsverhältnis bei der Befichtigung festgelegt. Trotzdem wird die Vermietung oft hintertrieben durch ungünstige Angaben, welche der gekündigte Wohnungsinhaber gegen besseres Wissen macht. Der Vermieter hat, wenn er dem Mieter derartige Tatsachen nachweisen kann, Anspruch auf Schadenersatz; aber wir haben ja, wie sich unsere Leser erinnern werden, schon oft ausgeführt, wie außerordentlich schwierig es ist, gegen solche Mieter einen Schadenersatz geltend zu machen.

Ist der Mieter ausgezogen, oder verreis derjenige, dann treten ebenfalls häufig Schwierigkeiten beim Befichtigen ein, besonders, wenn er dem Hausbesitzer nicht die Schlüssel zur Befichtigung überläßt. Für den Vermieter bedeutet es wohl eine Unannehmlichkeit für die Befichtigung, wenn ihm der Mieter die Wohnungsschlüssel überläßt; aber er geht auch mit der Uebernahme der Schlüssel eine Verpflichtung ein, die manchmal recht unangenehm für ihn werden kann. Er übernimmt nämlich mit der Uebernahme der Schlüssel, wenn er sich nicht ganz aus-

brüchlich dagegen verwahrt, die sogenannte Obhutspflicht für die Wohnung. Der Mieter ist dann also von einem Schadenersatz befreit, wenn irgend ein Schaden sich in der Wohnung ereignet. Auch haftet unter Umständen der Vermieter dafür, wenn aus der Wohnung des Mieters Mobilar oder sonstige Gegenstände abhanden kommen. Eine sehr beliebte Methode ist es, dem Vermieter zu sagen, er solle sich in Halle einer Besichtigung die Schlüssel in der neuen Wohnung holen. Dazu ist der Hauseigentümer nicht verpflichtet; die Schlüssel müssen im Hause oder in allernächster Nähe desselben zur Besichtigung der Wohnung bereit gehalten werden.

Mieter und Vermieter haben im Falle einer Kündigung das gleiche, lebhafteste Interesse daran, daß die gekündigte Wohnung sobald wie möglich anderweitig vermietet wird. Beide Parteien sollten sich daher gegenseitig unterstützen. Für den Mieter bedeutet die tägliche Besichtigung der Wohnung unter Umständen eine große Unbehaglichkeit. Er hat also selbst ein großes Interesse daran, möglichst bald von einer solchen Belästigung befreit zu sein. Dem Vermieter verursacht die gekündigte Wohnung Kosten für Insertionsgebühren, zeitraubende Verhandlungen und sonstige Mühewaltungen. Auch er ist froh, wenn die Beunruhigung für ihn vorbei ist.

Zum Schlusse möchten wir noch einige Winke aus der Praxis geben. Es gibt unter den Wohnungssuchenden solche, welche jede Wohnung besichtigen, gleichgültig, ob sie für ihre Zwecke geeignet ist oder nicht. Solchen Herrschaften soll und darf man natürlich keinen Vorschub leisten. Die Vermieter sparen sich aber auch viel unnütze Arbeit, wenn sie die Wohnungssuchenden erst ein klein wenig ausfragen und vor allen Dingen über den Preis der Wohnung aufklären. Die meisten Mieter haben in ihrem Etat einen bestimmten Betrag für die Wohnung eingesetzt. Natürlich ist es trotzdem nicht ausgeschlossen, daß ein Mieter auch einmal eine bessere Wohnung mietet, oder für eine Wohnung, die ihm gerade gefällt, 100 Mark mehr anlegt. Manche treibt jedoch die reine Neugier auf die Wohnungssuche. Vielfach ist es ihnen auch nur darum zu tun, die Verhältnisse anderer Familien auszuforschen. Für solche Mietlustige, die das ganze Jahr mietlustig sind, kann der Vermieter keine Zeit haben. Zum Schluß wünschen wir unserer Vereinsmitglieder, daß sie ihre gekündigten Wohnungen bald an den neuen Liebhaber bringen möchten. G. C.

Wohnungsräumung.

Auf mehrfachen Wunsch wiederholen wir hier anläßlich des Umzugstermins nochmals die Bestimmungen über die Räumung einer Mietwohnung.

Das Bürgerliche Gesetzbuch gebraucht in dem Abschnitt, der von der Miete handelt, den Ausdruck räumen oder Räumung überhaupt nicht, bestimmt vielmehr im § 556, daß der Mieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Mietwohnung zurückzugeben habe. Zurückgeben bedeutet mehr als räumen. Eine Wohnung ist geräumt, wenn der Mieter sie nach Wegschaffung der eingebrachten Sachen verlassen hat. Eine Wohnung ist dagegen zurückgegeben, wenn der Mieter sie geräumt und dem Vermieter wieder den unmittelbaren Besitz, d. h. die unmittelbare tatsächliche Gewalt über sie verschafft hat. Letzteres geschieht regelmäßig in der Weise, daß der Mieter dem Vermieter die zur Wohnung gehörigen Schlüssel, insbesondere den Hausschlüssel, aushändigt. Es genügt nicht, daß der Mieter die Wohnung räumt und die Schlüssel in ihr zurückläßt. Um den Erfolg der Rückgabe zu erreichen, ist in diesem Falle weiter

erforderlich, daß der Vermieter von der Wohnung und den Schlüsseln Besitz ergreift. Dies kann in einem viel späteren Zeitpunkt eintreten, als die Räumung tatsächlich erfolgt ist, nämlich dann, wenn der Vermieter erst in diesem späteren Zeitpunkt von der Räumung der Wohnung und dem Verbleib der Schlüssel in ihr Kenntnis erlangt. Es empfiehlt sich daher für den Mieter, wenn er aus irgendeinem Grunde die Schlüssel nicht dem Vermieter auszuhändigen, sondern in der Wohnung zurücklassen will, hiervon den Vermieter zu benachrichtigen. Alsdann ist die Wohnung zurückgegeben, da der Vermieter nunmehr jederzeit in der Lage ist, sich die Schlüssel anzueignen und so die tatsächliche Gewalt über die Mietwohnung auszuüben.

Der Mieter hat sämtliche ihm übergebene Schlüssel zurückzugeben. Ist ihm der Hausschlüssel abhanden gekommen, so ist, da mit einem Mißbrauch des verloren gegangenen Schlüssels von unbefugter Seite gerechnet werden muß, der Vermieter berechtigt, das Schloß der Haustür und alle zugehörigen Schlüssel auf Kosten des Mieters, der außerdem den Wert des verloren gegangenen Schlüssels zu ersetzen hat, abändern zu lassen.

Hat der Mieter sich selbst einen zweiten Hausschlüssel anfertigen lassen, so kann der Vermieter Unbrauchbarmachung desselben zur Öffnung des Schlosses der Haustür verlangen. Er wird aber statt dessen — was allerdings nicht anerkannten Rechts ist — fordern können, daß ihm der zweite Hausschlüssel gegen Ersatz der Anschaffungskosten ausgeliefert wird. Dies folgt daraus, daß der Hausschlüssel, auch wenn er vom Mieter angeschafft ist, ein Zubehör der Mietwohnung bildet, der Vermieter aber einen Anspruch auf Rückgabe nicht nur der Mietwohnung, sondern auch des Zubehörs derselben hat.

Was von dem Hausschlüssel gilt, gilt unbedingt von dem Korridorschlüssel und unter Umständen auch, namentlich was die Rückgabepflicht betrifft, von den Zimmerschlüsseln.

Der Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter steht in jedem Falle die Rückgabe an den Hausverwalter, den Hauswart oder Portier gleich.

Zur Lage des Hausbesitzes.

Zu dem Entwurf eines preussischen Kommunalabgabengesetzes haben die Ältesten der Kaufmannschaft von Berlin in ihrer letzten Sitzung Stellung genommen. Die Ältesten verkennen nicht, daß der Entwurf nach vielen Richtungen hin wesentliche Verbesserungen bringt, aber sie betonen andererseits mit Entschiedenheit, daß der Entwurf in der Verteilung der kommunalen Abgaben auf die Gemeindebevölkerung

(Fortsetzung auf der nächsten Seite.)

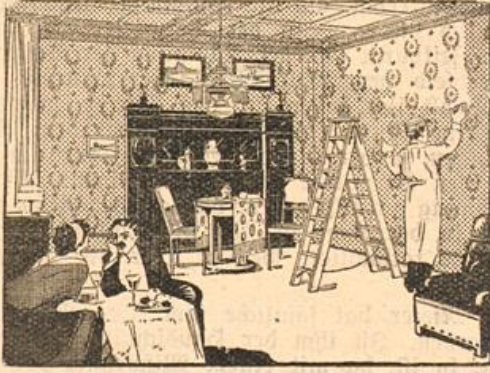


P. Rehm
„ Zahnpraxis „
WIESBADEN
Friedrichstr. 50 I.
 Sprechstunden 9—6 Uhr.
 Telefon 3118. Wiesbaden 1929.



Zahnziehen und Plombieren mit örtlicher Betäubung.
SPEZIALITÄT:
Künstlicher Zahnersatz in diverser Ausführung.
Prämiert für sehr gute Leistungen mit der goldenen Medaille.

Jul. Bernstein Nachfolger **Marktstraße 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 Staubeentwicklung! Keine Betriebsstörung

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapezierbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!



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 ::

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

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

32% Rabatt

1 großer Posten

eiserner Oefen

amerikaner und irischer

System, in schwarzer

vernickelter und ema-

lierter Ausführung m.

32% Rabatt auf Fabrik-

preise zu verkaufen

Adam Schödel, Ofengroßhandlung

Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr.

Veränderungen vorliegt, die die nachteiligsten wirtschaftlichen Wirkungen für die sesshafte, besitzende und gewerbetreibende Bevölkerung bringen müssen. Die im Prinzip durchaus zu billigen Grundzüge des Kommunalabgabengesetzes haben sich gegenwärtig in der praktischen Handhabung der gesetzlichen Vorschriften zu einer übermäßigen, vielfach als unerträglich empfundenen Belastung des städtischen Haus- und Grundbesitzes gestaltet. Diese schadenbringende Praxis soll jetzt durch die Novelle gesetzlich fixiert werden. Die Belastungen, die dem Grundbesitzer auferlegt werden, wirken um so schwerer, als ja die Realsteuern ohne Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen auch von den auf dem Besitze haftenden Schulden erhoben werden. Nach der Auffassung der Mehrheit tritt in der Abfassung des Entwurfs ein Grundfehler deutlich hervor: die falsche Voraussetzung, daß der städtische Haus- und Grundbesitz vorzugsweise in vermöglicher und leistungsfähiger Hand sei. Der städtische Haus- und Grundbesitz, namentlich Groß-Berlins, ist aber stark verschuldet, und das in seinen Werten enthaltene wirkliche Vermögen der Besitzer gering und für sie selbst kaum noch ertragbringend. Wenn es für den Entwurf an mancher Stelle als Hauptmotiv gilt, die großen ungesunden Gewinne der Spekulation zu erfassen, so wird dabei völlig verkannt, daß die gegenwärtigen Eigentümer diese Gewinne meist gar nicht gemacht haben, sondern ihre Vorgänger. Auch bei der Erhebung von Realsteuern darf die Leistungsfähigkeit des Besitzers nicht außer Betracht bleiben. Diese Grundzüge läßt der Entwurf unberücksichtigt. Die gegenwärtige trostlose Lage des Haus- und Grundbesitzes würde chronisch werden, die Steuerkraft der Gemeinde würde nicht gestärkt, sondern für die Zukunft geschwächt, wenn infolge der Vorschriften der Novelle die Abgabenlast der ansässigen Bevölkerung noch gesteigert wird. Die wirtschaftliche Schädigung einer solchen Steuerpolitik ist unabsehbar. Die Mehrheit der Kaufmannschaft von Berlin haben deshalb in einer Eingabe an die Kommission des Abgeordnetenhauses beantragt, im Gegensatz zu der Absicht des Entwurfs, die Schranken der zulässigen

Vorausbesteuerung der städtischen Grundbesitzer nicht aufzuheben, sondern im Interesse der Grundbesitzenden und gewerbetreibenden Bevölkerung zu befestigen und zu stärken. Sie werden ihre Abänderungsvorschläge zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzesentwurfs, mit einer ausführlichen Denkschrift über die Lage des städtischen Grundbesitzes und des Baugewerbes gleichfalls den gesetzgebenden Körperschaften unterbreiten.

Rezensionen.

Königliches Theater.

Zum erstenmal: „Zierpuppen“ (Les precieuses ridicules). Musikalische Komödie in einem Akt nach Moliere von Richard Batka. Musik von Anselm Göbe. Inszeniert von Ober-Regisseur Möbus. Darauf: „Versiegelt“. Komische Oper in einem Akt nach Raupach von Rich. Batka und Rodes-Milo. Musik von Leo Blech. Regie: Ober-Regisseur Möbus. (Neu einstudiert.) Dazu: Ballett: Aufforderung zum Tanz. C. M. v. Weber-Berlioz.

Drei brillante Nummern bot uns der Abend, welche alle drei ihre Wirkung auf die Zuhörer nicht verfehlten. Waren auch die Libretti harmloser Natur und dokumentierten fern von den Komponisten der beiden Opern wieder einmal, daß auch bei Kapellmeisterkompositionen Anlässe an allbekannte Melodien sich im Zwangsverfahren dazwischen drängen, so waren die Werke doch von starkem Erfolg und lautem Beifall begleitet. Reizend waren die Zierpuppen Krämer-Böppfel; auch über beiden Anbeter Scherer und Besser waren tipp-topp. Ganz vortrefflich waren die beiden Diener durch von Schenk und Nichtenstein, sowohl sanglich wie darstellerisch verkörpert.

Die Oper: „Versiegelt“ gab Herrn Geisse-Winkel Frau Hans Böppfel, Frau Schröder-Kaminsky, Frau Krämer und Herrn v. Schenk Gelegenheit, ihr hervorragendes Können zu zeigen. Regie und Inszenierung zeigten bis in die kleinsten Details die Meisterhand. Das als Drittes im Bunde anschließende Ballett reichte sich würdig allen gleichartigen Leistungen unseres Kgl. Theaters an. S. S.

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

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

Wiesbadener

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

Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 14.

Wiesbaden, den 6. April 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.

Rein 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 Haftung des Luftschiffers und die Grundeigentümer. — Aus der Zeit. — Kreditanstalt zur Beleihung städtischer Hausgrundstücke in Hannover. — Die Kapitalanlagepolitik der Versicherungsgesellschaften. — Weiskaltes Pfandbriefamt für Hausgrundstücke. — Uebernahme der Hypothekenschulden durch den Grundstückerwerber. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen.

Tagesordnung für den 19. Verbandstag des Brandenburgischen Verbandes der Haus- und Grundbesitzer- vereine am 17. Mai 1914 in Eberswalde.

1. Eröffnung des Verbandstages und Jahresbericht.
2. Kassenbericht und Feststellung des Haushaltplans. Berichterstatter: Stadtrat Siefert-Spandau.
3. Bericht der Rechnungsprüfer und Entlastung.
4. Neuwahl des Vorstandes.
5. Ortswahl des nächsten Verbandstages.
6. Das Brandenburgische Pfandbriefamt und dessen Satzungsänderung bzw. Erweiterung.
 1. Berichterstatter: vorbehalten.
 2. Berichterstatter: der Verbandsvorsitzende.
7. Hauschwamm. Berichterstatter: Oberforstmeister Dr. Möller-Eberswalde.
8. Das Genossenschaftswesen der Hausbesitzer, insbesondere Spar- und Darlehnskassen und Wirtschaftsgenossenschaften.
 1. Berichterstatter: Generalsekretär Todt-Spandau.
 2. Berichterstatter: H. Neuendorf-Nieder Schönweide.
 3. Berichterstatter: der Verbandsvorsitzende.

Die Haftung des Luftschiffers und die Grundeigentümer.

Von Dr. W. Stein-Leipzig.

Seitdem sich der Verkehr das Reich der Luft erobert hat, ist die Frage brennend geworden, ob und inwieweit sich der Grundbesitzer, der Landwirt, der Hauseigentümer eine Einwirkung auf seinen Grund und Boden von oben her gefallen lassen muß, und ob er vom Besitzer oder vom Führer des Luftfahrzeuges Ersatz des etwa angerichteten Schadens fordern darf. Bei den Fortschritten, die der Mensch in den letzten Jahren in der Kunst des Fliegens machte, wurde eine einheitliche reichsgesetzliche Regelung

des Luftfahrwesens notwendig, die neben der Aufstellung von Verkehrsnormen zur Verhütung von Schädigungen und von Strafvorschriften für deren Uebertretung, insbesondere eine Verschärfung der Haftpflicht für eingetretene Schäden in sich schließt. Der in erster Lesung beratene Entwurf eines Luftverkehrs-gesetzes will diesem Bedürfnis, das sich namentlich in Grundbesitzer- und Hauseigentümertreihen fühlbar gemacht hat, Rechnung tragen.

Nach bürgerlichem Recht kann der Grundbesitzer jede Einwirkung auf sein Grundstück verbieten, jedoch muß er eine Einwirkung auf den Luftraum über demselben dulden, falls sie in solcher Höhe vorgenommen wird, daß er an ihrer Ausschließung kein Interesse hat. Danach ist das Durchfahren des Luftraumes über fremden Grundstücken gestattet,

sofern es nur mit einer den berechtigten Interessen des Grundeigentümers Rechnung tragenden Sicherheit und in genügender Höhe erfolgt. Nimmt man eine normale Fahrthöhe von dreihundert Meter an, so kann der Grundbesitzer ganz sicher das Ueberfahren in solcher Höhe nicht unterfagen.

Wie aber, wenn es der Luftschiffer beim bloßen Ueberfahren nicht bewenden läßt, sondern zum Beispiel Ballast abwirft oder gar zu plötzlicher Landung gezwungen ist? Hier schützt den Grundbesitzer gleichfalls das Bürgerliche Recht. Zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr ist nämlich die Einwirkung auf ein Grundstück gestattet, wenn der drohende Schaden gegenüber dem etwa entstehenden Schaden unverhältnismäßig groß sein würde. Da bei der Luftfahrt im Augenblicke einer notwendig gewordenen Landung nicht nur das Fahrzeug, sondern oft auch das Leben oder die Gesundheit der Insassen gefährdet ist, und demgegenüber der bei der Landung entstehende Sachschaden, etwa Flurschaden durch Niedertreten eines Kornfeldes, Beschädigung von Dächern, das Umreißen eines Schornsteins und dergleichen Schäden, die zu vermeiden nur in den seltensten Fällen möglich sein wird, nicht in Betracht kommen kann, so ergibt sich aus dieser Vorschrift für den Luftfahrer ein Recht auf Notlandung. Andererseits aber ist er in solchem Falle verpflichtet, den angerichteten Schaden in voller Höhe zu ersetzen. Hat nicht der Halter selbst, sondern der Führer eines Luftfahrzeuges den Schaden verursacht, so ist auch nur dieser ersatzpflichtig. Abgesehen von diesen Sondervorschriften aber kann sich der Grundbesitzer stets nur an denjenigen halten, der den Schaden persönlich verursacht hat. Der Halter des Luftschiffes haftet in bestimmtem Umfange für seine Angestellten, wenn er nicht nachweisen kann, daß er bei deren Auswahl und Beaufichtigung sowie bei der Beschaffung der Betriebsvorrichtungen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat oder daß der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde.

Gerade hinsichtlich dieses Punktes schien dem Schöpfer des Gesetzes die besondere dem Luftverkehrsbetriebe eigene Gefährdung die Notwendigkeit verschärfter Haftung für verübtes Unheil zu bedingen. Da sich der Fahrzeughalter durch den Nachweis der bei der Auswahl des Personals beobachteten Sorgfalt von der Haftung befreien kann, so können die Verletzten nach geltendem Recht einen Ersatzanspruch meist nur gegen die nicht zahlungsfähigen Führer und sonstigen Angestellten des Halters geltend machen. Solche Regelung entspricht nicht der Billigkeit. Wer ein Verkehrsmittel gebraucht, dessen Handhabung ein so bedeutendes Maß von Befähigung und Kenntnissen, Gewissenhaftigkeit und Geistesgegenwart erfordert, muß billigerweise die unbedingte Haftung dafür übernehmen, daß die Personen, deren er sich bei dem Betriebe bedient, die erforderlichen Eigenschaften und Kenntnisse der Wind- und Wetterverhältnisse usw. besitzen und im einzelnen Falle bewahren. Demgemäß wird im Entwurf des Luftverkehrsgesetzes dem Halter des Luftfahrzeuges Schadensersatz zur Pflicht gemacht für jede Körperverletzung oder Sachbeschädigung, die bei dem Betriebe seines Fahrzeuges vorkommt. Als Halter ist dabei nach einer Entscheidung unseres höchsten Gerichts derjenige anzusehen, der das Fahrzeug für eigene Rechnung in Gebrauch hat und diejenige umfassende Verfügungsgewalt darüber besitzt, die ein solcher Gebrauch voraussetzt; dagegen ist es gleichgültig, ob der als Halter in Anspruch Genommene Eigentümer des Fahrzeuges ist, oder ob er es als Nießbraucher, Pächter Mieter oder Entleiher verwendet.

Der Entwurf bestimmt weiter, daß Fehler in der Beschaffenheit des Fahrzeuges oder ein Versagen seiner Einrichtungen den Halter von der Schadensersatzpflicht nicht befreien. Sein Einwand, daß er an dem Unglück oder dem Schaden ganz und gar schuldlos sei, zerfällt an dem Nachweis der nackten Tatsache: „Du hältst das Luftfahrzeug, das den Schaden angerichtet.“ War aber das Fahrzeug selbst betriebsficher und ohne Tadel und vermöge er weiter nachzuweisen, daß ihn oder eine der bei dem Betriebe beschäftigten Personen ein Verschulden nicht trifft, daß der Unfall vielmehr durch die Einwirkung äußerer Ereignisse auf ein an sich einwandfreies Fahrzeug, insbesondere auch durch Handlungen dritter Personen, die nicht zur Mannschaft des Luftschiffes gehören, herbeigeführt worden ist, so vermöchte ihn solcher Nachweis von der Haftung zu befreien. Der Entwurf erklärt deshalb in diesem Falle nur denjenigen für verantwortlich, der das Fahrzeug unbefugt in Betrieb gesetzt hat.

Was die Höhe des zu erstattenden Schadens angeht, so besteht eine Bestimmung, die die Haftung des Ersatzpflichtigen beschränkt, und zwar, wenn eine Person getötet oder verletzt wird, auf einen Kapitalbetrag bis fünfzigtausend Mark oder auf die Summe bis zu dreitausend Mark jährlicher Rente. Diese Beträge erhöhen sich beim Tode oder der Verletzung mehrerer Personen durch dasselbe Ereignis bis zum Höchstbetrage von einhundertfünfzigtausend Mark oder bis zu insgesamt neuntausend Mark Rente. Der Ersatz für Sachbeschädigungen darf zehntausend Mark nicht übersteigen.

Die Verjährung tritt ein zwei Jahre nachdem der Ersatzberechtigte von dem Schaden und der Person des ersatzpflichtigen Luftfahrzeugshalters Kenntnis erlangt hat; sie ruht, so lange Verhandlungen über den Schadensersatz zwischen den Beteiligten schweben. Der Verletzte muß aber bei Gefahr des Verlustes seiner Rechte und Ansprüche dem Ersatzpflichtigen innerhalb zweier Monate nach erlangter Kenntnis über den entstandenen Schaden Mitteilung machen. Endlich sei noch bemerkt, daß für Klagen das Gericht zuständig sein soll, in dessen Bezirk der Unfall eingetreten ist, eine für Grundbesitzer wichtige Bestimmung. Nach Durchführung dieser Regelung der Lufthaftpflicht dürfte den berechtigten Wünschen der Grundbesitzer im allgemeinen genügt sein.

Aus der Zeit.

Der städtische Grundbesitz in Frankfurt a. M.

Zu den Städten, die sich am meisten in eigenem Grundbesitz festgelegt haben, gehört die Stadt Frankfurt a. M. Nach der Ansicht des früheren Oberbürgermeisters von Frankfurt a. M., des bekannten Finanzpolitikers Adickes, sollte dieser kommunale Grundbesitz dazu dienen, die Wohnungsverhältnisse in der Stadt zu fördern und insbesondere auf die Niedrighaltung der Mietpreise hinwirken. Daß das Gegenteil eingetreten ist, daß in Frankfurt a. M. die Mietpreise so hoch sind wie kaum in einer anderen deutschen Stadt, ist bekannt, und aus einer von dem „Sozialen Museum“ in Frankfurt a. M. herausgegebenen Schrift ist zu entnehmen, daß man in weiten Kreisen gerade dem umfangreichen städtischen Grundbesitz einen Hauptteil der Schuld an den hohen Wohnungspreisen beilegt. Der Magistrat veröffentlicht jetzt die Rechnungsbelege über die „Verwertung und die Verwendung des städtischen Grundbesitzes in der Geschäftsperiode 1912—1913.“ Diese Belege werden in der „Frankfurter Zeitung“ besprochen, und es ist überaus interessant, zu sehen, wie trotz aller Bemühun-

gen, die Sache von der besten Seite aufzufassen, auch die „Frankfurter Zeitung“ nicht herumkommt, über die Absichten der städtischen Grundstücksgehalte recht pessimistisch zu urteilen. Gleich in der Einleitung bemerkt das genannte Blatt: „Mit besonderem Interesse verfolgt man in den Kreisen der Bürgerschaft die Entwicklung, welche die Grundstückspolitik der Stadt, die Verwertung und die Verwendung des enormen kommunalen Grundstücksbesitzes nimmt. Man gibt sich in neueren Jahren keiner Täuschung mehr darüber hin, daß die ungewöhnlich umfassenden Anhäufungen von Grundbesitz in städtischen Händen zeitweise etwas überstürzt erfolgt sind, daß zum Teil Preise dafür angelegt wurden, die nur eine sehr ferne Zukunft rechtfertigen kann, und die zudem, wenn man den Zinsenaufwand berücksichtigt wollte, rein rechnerisch genommen, kaum je einen vollwertigen Erfolg der städtischen Bodenpolitik in allen ihren Teilen erwarten lassen. Freilich, lediglich Finanzgeschäfte zu machen, dazu wurde die städtische Grundstückspolitik nicht inauguriert, ihr Erfolg oder Mißerfolg ist nach anderen, insbesondere sozialen Gesichtspunkten zu werten.“ Die „Frankfurter Zeitung“ konstatiert ferner mit Genug-tuung, daß „an der allgemeinen Tendenz, mit Neuerwerbungen wegen des schon sehr hohen Bestandes an städtischen Grundstücken möglichst zurückzuhalten, auch im letzten Jahre festgehalten wurde.“ Wer etwas zwischen den Zeilen zu lesen versteht, wird daraus bestätigt finden, was eingeweihte Kreise schon lange wissen, daß dem jetzigen Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. die Durchführung der Bodenpolitik seines Vorgängers böse Kopfschmerzen macht. Wenn es weiter heißt, der finanzielle Erfolg der Tätigkeit der Stadt am Grundstücksmarkt im Jahre 1912-13 befriedigte die Stadtverwaltung — dann hört man nur zu deutlich, daß der finanzielle Erfolg die Bürgerschaft eben nicht befriedigt. Sehr bezeichnend ist auch der Hinweis, daß man mit einem großen Gelände jetzt besondere Projekte vorhat, um eine erhöhte Verzinsung für die Stadt herauszubringen, und zwar Projekte, die mit der Wohnungsfürsorge recht wenig zu tun haben. Man will nämlich das Gelände jetzt zum Bau eines großen Etablissemments vergeben und trotzdem heißt es noch: „Die Verwendung, der dieses umfassende Grundstücksengagement der Stadt jetzt zugeführt werden soll, wird freilich bei weitem keine ausreichende Verzinsung der Summen bieten, welche die Stadt hier investiert hat und die bisher so gut wie nutzlos ruhten, zumal ja gerade bei diesem Objekt seinerzeit eine ganz gewaltige Ueberschätzung der Entwicklungs- und Realisierungsmöglichkeiten stattgefunden hat. — Welchen Umfang der städtische Grundbesitz in Frankfurt a. M. gegenwärtig einnimmt, zeigen schließlich die folgenden Zahlen: Das Geschäftsjahr 1912-13 schließt auf Grund der im Jahre 1910 aufgenommenen Schätzungswerte mit einem Bestand von 114,77 Millionen Mark, während Ende 1911-12 der Bestand 114,18 Mill. Mark umfaßt hatte. Von dem Bestand am Ende des letzten Rechnungsjahres stellten dar: bebaute Liegenschaften 6,56 Mill. M., (zuvor 6,62 Mill. M.), fertiges Baugelände 15,08 Mill. M. (zuvor 15,59 Mill. M.), in absehbarer Zeit erschließbares Gelände 26,50 Mill. M. (28,88 Mill. M.), ländliche Grundstücke 49,10 Mill. M. (46,08 Mill. M.), in Erbbau vergebenes Gelände 4,20 Mill. Mark (3,71 Mill. M.), während der Rest von 13,31 Mill. Mark für öffentliche Zwecke unentgeltlich überwiesen bzw. bereitgehaltenes Gelände darstellt.

Hintergärten in großen Miethäusern.

Zwei verschiedene, anscheinend entgegengesetzte Faktoren beherrschen unsere gegenwärtige Wohnungspolitik. Auf der einen Seite die wirtschaftliche Notwendigkeit, große Bevölkerungsmassen auf verhältnismäßig engem Raume anständig zu machen, und auf der anderen Seite der mehr psychologisch-ästhetische Wunsch, die Bevölkerung wieder in engere Beziehungen zur landschaftlichen Natur zu bringen. Die scharfe Betonung dieser gewissen Gegensätzlichkeit hat unserem Wohnungsweisen Jahre hindurch schweren Schaden hinzugesetzt. Man hat wertvolle Kräfte für ideale Nutzlosigkeiten verschwendet und andererseits ungerechte Abneigungen gegen brauchbare Wirklichkeiten künstlich erzeugt. In jüngster Zeit ist eine Wandlung zur besseren Erkenntnis eingetreten. Man schafft nicht mehr einseitige Kampfpositionen zwischen „Kleinhaus und Mietskasernen“, sondern man sucht die widerstrebbenden Richtungen zu verbinden und mit dem Miethause das zu verbinden, was das wesentliche an dem Kleinhausgedanken ist und was mit den Anforderungen des praktischen Lebens vereint werden kann. Als einen solchen Versuch kann man auch die Projekte ansehen, die gegenwärtig in Hamburg von den Kommissionen der „Patriotischen Gesellschaft“ für „Familiengärten“ und zur „Förderung des Blumenschmucks an den Häusern“ aufgestellt sind und die von Phyllis Sieveking und Dr. Ing. Eugen Fink in den „Hamburger Nachrichten“ besprochen werden. Die Verfasser stützen sich hauptsächlich auf die von der Baupflegekommission in der Hamburger Kunsthalle veranstaltete Ausstellung. Bei den dort ausgestellten Mustern geht dicht an den Hinterseiten der Häuser entlang ein gemeinsamer schmaler Rundgang, ein einheitliches Gitter umfaßt die gesamte Innenfläche, die in verschiedenen große Gartenplätze eingeteilt ist, unter sich wieder durch niedrige Hecken und Einzäunungen abgegrenzt. Gegenüber dem Einwand, daß auf diesen schmalen Streifen überhaupt nichts wachsen könne, weisen die Verfasser darauf hin, daß Blöcke selbst mit Ost-Westrichtung ihrer Längsseiten bei einigermaßen ausreichender Breite genügend besonnt sind, um Pflanzenwuchs zu gestatten. Einer der Feinde des Gedeihens von Pflanzen, der scharfe Zugwind, ist im Blockinnern überdies ausgeschaltet. Die Bauart unserer Häuser gestattet durchweg nur den Erdgeschößbewohnern den freien Zugang zum Hinterhof. Das gewährleistete aber die gute Erhaltung dieser Hofgärten. Das Interesse der Hofmieter würde wesentlich wachsen, ein edler Wettstreit würde sich entwickeln, wenn solche Leute, die Verständnis und Lust zur Gartenpflege haben, herankommen, diejenigen aber, denen die Hoffläche nur eine lästige Zuaube ist, davon frei kommen könnten. Die Verfasser vertreten die Ansicht, daß auch die Hausbesitzer einen besonderen Vorteil von der Einrichtung dieser Hofgärten sich versprechen könnten. Sie bekämen dann am besten einen seßhaften Stamm zuverlässiger Mieter. Ihnen sollte daher zu allererst an der Umsetzung dieser Ideen in die Praxis gelegen sein. Von ihnen kann ein Fortschritt überhaupt nur ausgehen. Gewiß läßt sich das nicht zwangsweise erreichen, nur im Wege gütlicher Vereinbarung. Freilich verkennen die Verfasser nicht die schweren rechtlichen und finanziellen Bedenken, die hier im Wege stehen. Ein einzelner Eigentümer könnte noch leichter zum Ziele kommen. Aber sehr schwierig werden die grundbuchlichen Festlegungen, wenn der Hofarten zu verschiedenen Grundstücken und Eigentümern gehört. Dann kann die Veräußerung der einzelnen Grundstücke fast unmöglich werden. In Hamburg hofft man die rechtlichen Schwierigkeiten aber überwinden zu können. Und das Ziel, das die Hamburger Freunde des Gedankens in Aussicht stellen, klingt in der Tat mancher Mühe und Beschwerde

wert: „Wie schön ist es, geschützt vor dem Lärm, dem Staub und den körperlichen Gefahren der Straße die kleinen Kinder in gemeinsamer, größerer Sandkiste spielen, an trockenen Sommerabenden sich selbst ein ruhiges Plätzchen sicher zu wissen. Eine Kinder-Ecke fällt immer leicht ab. Ihr Lärm ist nicht zu befürchten. Welche Freude, im eigenen Gärtchen das Wachsen, Grünen und Gedeihen der Pflanzen zu beobachten und später selbst die Früchte des Pflanzens, Begießens und Besorgens derselben zu ernten und zu genießen, seien sie auch noch so gering!“ Und so soll die Idee, die Familiengärten ins Innere geeigneter Häuserblöcke zu verpflanzen, dazu dienen, die „gartenhungrigen Großstädter zu retten und zu erhalten, was möglich ist.“

Sozialdemokratie, Sozialismus und Bodenreform.

Zur Entkräftigung des Nachweises, daß die Bodenreformbewegung, sofern man in ihr mehr als eine bloße agitatorische Phrase sehen will, nur eine Abart, eine Vorstufe des Sozialismus ist, wird oftmals von den gegenwärtigen Führern des Bundes der Bodenreformer darauf hingewiesen, daß die Bodenreform der politischen Sozialdemokratie fernstehe, daß ihre Bestrebungen nur im Sinne einer sozialen Fürsorge liegen. Nun hat noch kein Mensch behauptet, daß Sozialismus und politische Sozialdemokratie dasselbe sind. Der stärkste und mächtigste Hasser der Sozialdemokratie, Fürst Bismarck, hat gesagt: „Wir sind alle Sozialisten“. Wenn also die Bodenreformer es sich als ein besonderes Verdienst anrechnen, daß sie eine „soziale Fürsorge“ erstreben, daß sie „für das Wohl der Gesamtheit arbeiten“, so ist das wiederum nichts als eine jener Redensarten, mit der die Bodenreformer ihre erschütterte Existenz zu halten versuchen. Es gibt keinen Menschen, der nicht das Recht hätte, für sich dasselbe Streben in Anspruch zu nehmen. Alle Gegner der Bodenreform sind mindestens ebenso ehrliche und aufrichtige Vorkämpfer für die soziale Hebung des Volkes wie die Bodenreformer. Sie sind nur mit Recht überzeugt, daß das bodenpolitische Programm der Bodenreformer die schwersten sozialen Schäden in sich birgt.

Daß die Bodenreform identisch sei mit der sozialdemokratischen Parteibewegung, ist von den Gegnern der Bodenreform nie behauptet worden. Allerdings hat der sozialdemokratische Führer Singer einmal erklärt: Wenn die Bodenreform durchgeführt wäre, dann bedürfte es keiner Sozialdemokratie mehr, dann wäre der sozialdemokratische Staat errichtet. Es ist auch von wissenschaftlicher Seite oftmals darauf hingewiesen worden, daß die Vergesellschaftung des Grund und Bodens als des wichtigsten Produktionsmittels zu einer Vergesellschaftung aller übrigen Produktionsmittel führen müsse — und diese Vergesellschaftung der Produktionsmittel ist bekanntlich der Grundpfeiler jedes sozialdemokratischen Gemeinwesens.

Aber wie gesagt, die außerordentliche Gefährlichkeit für unser wirtschaftliches und soziales Leben liegt schon allein in der Vergesellschaftung des Bodens. Und diese Vergesellschaftung des Bodens, diese Bodenverstaatlichung, Bodenverstadlichung usw. ist das Ziel der Bodenreformbewegung — und mögen sich die Bodenreformer noch so kläglich um diese Wahrheit herumwinden. Diese Erkenntnis ist heute Allgemeingut.

Daß die Bodenreformer — oder wenigstens ein Teil von diesen — die Eigentümer nicht einfach nach Räuberart ihres Eigentums entziehen, sondern ihnen eine gewisse Entschädigung für die Uebernahme des Eigentums durch Staat oder Gemeinde gewähren wollen, ist richtig und niemals

bestritten worden. Aber die Gewährung einer Entschädigung ändert nichts an dem Streben nach Aufhebung des Privateigentums überhaupt. Ein gewisses Recht des Staates oder der anderen öffentlichrechtlichen Körperschaften dem Eigentümer unter Umständen auch gegen seinen Willen sein Eigentum zu nehmen, wird von jedermann anerkannt. Es handelt sich um das Enteignungsrecht, und das Enteignungsrecht ist ein unumgängliches Korrelat des Privateigentums. Ein Grundsatz dieses Enteignungsrechtes war aber bisher die volle Entschädigung des Eigentümers. Da wollen die Bodenreformer schon nicht mehr, sie haben alle möglichen Experimente gemacht, um die Entschädigung des Eigentümers in willkürlicher Weise zu kürzen. Aber das ist nicht einmal das Entscheidende. Nicht mit welchen Mitteln die Aufhebung des Privateigentums erstrebt werden soll, sondern daß die Aufhebung des Privateigentums grundsätzlich von den Bodenreformern erstrebt wird, darauf kommt es an.

Es ist auch völlig unrichtig, wenn vielfach von bodenreformerischer Seite behauptet wird, daß der Erwerb des Eigentums durch die öffentlich rechtlichen Körperschaften nur dazu dienen soll, das für öffentliche Einrichtungen aller Art, Gebäude, Gärten, Spielplätze bestimmte Gelände zu sichern. Schon heute haben die meisten Gemeinden Terrains auf dem Halbe, die sie in hundert Jahren nicht für eigene Gebäude oder Anlagen verwenden können. Und trotzdem soll es nach bodenreformerischen Rezepten noch immer weiter gehen, und Gemeinden, in denen drei Viertel des Bodens dem privaten Eigentum entzogen sind, werden mit Stolz als „bodenreformerische Gemeinden“ bezeichnet. Welche große Gefahr die Vergesellschaftung des Bodens für die Grundlagen unserer Volkswirtschaft bedeutet, das ist wirklich oft genug nachgewiesen. Es liegt aber in dieser bodenreformerischen Tendenz auch ein schwerer unmittelbarer kommunalpolitischer Schaden. Man frage nur, welche Sorgen der kommunale Terrainbesitz heute schon den meisten Gemeinden macht. Der Reudölnner „städtische Terraindirektor“ ist ein sehr bedeutungsvolles Zeichen der Zeit. Und in Spandau haben die Hausbesitzer selbst, die doch gewiß Gegner des städtischen Regiebaues sind, neulich eine Bebauung des städtischen Terrains durch die Stadt selbst beantragt, nur um die Gemeinde vor den immer mehr anschwellenden nutzlosen Zinsverlusten einigermaßen zu bewahren und der Pürgerchaft Lasten abzunehmen, die immer unerträglicher werden.

Kreditanstalt zur Beleihung städtischer Hausgrundstücke in Hannover.

In der letzten Sitzung des hannoverschen Provinziallandtages ist der folgende Antrag einstimmig angenommen worden: „Provinziallandtag wolle beschließen: Zur Besserung der Verhältnisse des städtischen Realkredits wird der hannoversche Provinzialverband eine öffentliche Kreditanstalt zur Beleihung städtischer Hausgrundstücke im Bezirke der Provinz Hannover nach Art der hannoverschen Landes-Kreditanstalt errichten und dieser Anstalt angliedern, wobei dafür Sorge zu tragen ist, daß das vorhandene Vermögen der Landes-Kreditanstalt dieser ungeschmälert erhalten bleibt und nach wie vor seine in den Statuten der Anstalt vorgesehene Verwendung findet. Der Provinzialauschuß wird beauftragt, einen Satzungsentwurf für die zu errichtende Anstalt auszuarbeiten und dem nächsten Provinziallandtage vorzulegen.“

Die Nachricht von der Annahme dieses Antrages, durch den die Kreditfrage der städtischen Haus- und Grundbesitzer wesentlich gefördert wird, wurde bekannt nach der Gesamtvorstandsitzung der Haus- und Grundbesitzervereine in der Provinz Hannover. In dieser Sitzung hatte der Vorsitzende des Verbandes, Herr Bürgermeister Dörscher-Lohe bereits mitgeteilt, daß das Kreditinstitut für den städtischen Haus- und Grundbesitz nunmehr als Verhandlungspunkt auf der Tagesordnung des Provinziallandtages stehe und zu hoffen

sei, daß der Landtag beschließen werde, das Kreditinstitut ins Leben zu rufen. Der Verband der Hausbesitzervereine habe eine die Notwendigkeit begründende Denkschrift herausgegeben und jedem Provinziallandtagsabgeordneten zustellen lassen. Herr Provinziallandtagsabgeordneter Bürgermeister-Worthalter Maul-Harburg erklärte, er glaube, daß die Gründung des Kreditinstituts wohl angenommen werde, wenn die Herren vom Lande dafür seien. Der Vorsitzende erklärte, daß Herr Dr. Sahn, der Führer des Bundes der Landwirte, ihm schriftlich seine Zusage gegeben habe, für das geplante Pfandbriefinstitut einzutreten, worüber er umso mehr erfreut sei, weil der Antrag auf Schaffung eines Kreditinstitutes für den städtischen Haus- und Grundbesitz von dem Verbande der Haus- und Grundbesitzervereine der Provinz Hannover nicht nur ausgegangen, sondern direkt von ihm gestellt sei.

Der Verbandstag des Verbandes soll am Sonntag, den 9. August, in Osnabrück stattfinden und folgendes soll zur Verhandlung kommen: 1. Erörterung über die Frage einer einheitlichen Regelung der Schornsteinsegerart in der Provinz Hannover. Referent Herr Architekt Graap-Harburg; 2. Betätigung der Hausbesitzervereine in allen Gemeindeangelegenheiten. Referent: Herr Bürgermeister Meyer-Hildesheim; 3. die Handhabung des im Werden begriffenen preussischen Wohnungsgesetzes; 4. Stärkung des Verbandes durch Gründung neuer Vereine. Referent: Herr Rentier Meier-Emden; 5. Ziel und Zwecke der Hausbesitzervereine. Der Referent wird vom Verein Osnabrück gestellt.

In der Vorstandssitzung brachte Herr Stüben-Wilhelmsburg noch die Stadtverordnungsfrage zur Sprache; die Herren Bornhöft-Celle und Meier-Beine stellten organisatorische Fragen, und die Herren Wolf- und Ebeling-Harburg Wohnungsfragen zur Erörterung. Alle Anfragen wurden zufriedenstellend erledigt.

Die Kapitalanlagepolitik der Versicherungsgesellschaften.

Die folgenden Zahlen geben ein nahezu richtiges Bild von der Kapitalanlage der privaten Versicherungsgesellschaften. Von den Deckungshypotheken in Höhe von 4159 Millionen Mark waren Ende 1911 nur 35 Millionen Mark oder 0,8 Prozent gegen 1,1 Prozent im Jahre 1909 auf ländliche Grundstücke bewilligt, während 4124 Millionen Mark oder 99,2 Prozent gegen 98,9 Prozent im Jahre 1909 auf städtischen Grundstücken ruhten. Auf Groß-Berlin entfielen von den in Städten begebenen Hypotheken allein 2442 Millionen Mark oder 59,2 Prozent gegen 58,2 Prozent im Jahre 1909, auf 21 Großstädte über 200 000 Einwohner 1250 Millionen Mark oder 30,3 Prozent gegenüber 31,1 Prozent im Jahre 1909 und auf die kleineren Städte 432 Millionen Mark oder 10,5 Prozent gegenüber 10,7 Prozent im Jahre 1909.

Die größte deutsche Lebens- und Volksversicherungsgesellschaft, die „Victoria“ in Berlin, hatte von ihrem Vermögen von rund 950 Millionen Mark 798 Millionen Mark in städtischen Hypotheken und fast ausschließlich in großen Objekten angelegt, nämlich in Hypotheken bis 50 000 M. rund 4 Millionen Mark, bis 100 000 Mark rund 72 Millionen Mark, über 100 000 Mark rund 722 Millionen Mark. Bei der „Friedrich Wilhelm“, der zweitgrößten deutschen Volksversicherungsgesellschaft, waren 197 Millionen Mark in Hypotheken untergebracht, davon 3½ Millionen Mark in Posten unter 100 000 Mark, der Rest in Hypotheken über 100 000 Mark. Der gesamte Hypothekenbestand der „Wilhelma“ belief sich Ende 1912 auf 97,9 Millionen Mark. Davon entfielen 5,9 Millionen Mark auf Hypotheken bis zu 100 000 M. und 92 Millionen Mark auf Hypotheken über 100 000 Mark. Die Durchschnittshypothek betrug 217 461 Mark. Von den übrigen sächsischen Gesellschaften verfügte die „Magdeburger Lebensversicherungsgesellschaft“ Ende 1912 über 928 Hypotheken in Höhe von 107330 058,48 M., die „Aduna“ über 832 Hypotheken in Höhe von 105 185 476,36 Mark. Die Durchschnittshypothek betrug bei der „Magdeburger“ 115 657 Mark

und bei der „Aduna“ 126 425 Mark. Die Verwendung der Gelder, die aus dem gesamten Deutschen Reich und aus allen Bevölkerungskreisen aufgebracht sind, besteht also darin, daß nur die großen Objekte beliehen werden, die Kreditnot der kleinen und mittleren Städte und des platten Landes sowie das Kreditbedürfnis des mittleren und kleineren Haus- und Grundbesitzes dagegen unberücksichtigt bleibt.

Trotzdem diese Konzentration der Leihkapitalien durchaus nicht immer dem Grundsatz größtmöglicher Sicherheit entspricht, ist die Beleihung innerhalb Groß-Berlins in den letzten Jahren nicht etwa zurückgegangen, sondern fortgeschritten. Von einem Wechsel der Anlagepolitik der privaten Versicherungsgesellschaften ist bisher nichts zu merken, im Gegenteil, die „Friedrich Wilhelm“ betont in ihrem letzten Jahresbericht, daß ihre Hypotheken fast ausnahmslos in Groß-Berlin angelegt seien. Sollte der Wechsel in Zukunft eintreten, so wäre dies eine hocherfreuliche Folgeerscheinung des Auftretens der öffentlichen Lebensversicherung.

Die öffentlichen Lebensversicherungsgesellschaften erkennen — wie die Privatgesellschaften — als obersten Grundsatz an, daß die Anlagewerte absolut sicher und zu einem angemessenen Zinssatz angelegt werden müssen. Sie verfolgen aber diesen Grundsatz auf ganz anderem Wege als die Privatassuranz, nämlich nicht im Wege der Zentralisation der Anlagewerte, sondern der Dezentralisation, d. h. unter dem Gesichtspunkte, daß die Kapitalien immer innerhalb derjenigen Gebietsteile und unter den Personenkreisen wieder ausgeliehen werden, in oder von denen sie in Form von Prämien aufgebracht worden sind. Dabei soll insbesondere das Kreditbedürfnis des mittleren und kleineren Haus- und Grundbesitzes befriedigt werden. Das Durchschnittsdarlehen der ostpreussischen Anstalt betrug unter Berücksichtigung ländlicher und städtischer Hypotheken 5339 Mark.

Die öffentlichen Lebensversicherungsanstalten haben, obwohl sie zumeist nur 2 Jahre bestehen, schon eine glänzende Entwicklung hinter sich. Sie haben schon einen tatsächlich eingelösten Kapitalversicherungsbestand von 90 Millionen Mark. Wenn sie sich so weiter entwickeln, so kann aus ihnen noch ein Realkreditinstitut ersten Ranges für den mittleren und provinziellen Grundbesitz werden. Angesichts der oben geschilderten Kapitalanlagepolitik der privaten Versicherungsgesellschaften, welche die größeren Besitz und die Großstädte zu bevorzugen gewöhnt sind, wäre es nur mit Freuden zu begrüßen.

Westfälisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke.

In der 8. Vollversammlung des 55. Westfälischen Provinzial-Landtages vom 14. März d. J. ist die Errichtung eines Westfälischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke nahezu einstimmig beschlossen worden. Zur Beratung der Vorlage war eine Kommission eingesetzt worden, als deren Berichterstatter Abg. Dr. Eichhoff-Dortmund etwa folgendes ausführte: Die Vorlage hat den Westfälischen Provinzial-Landtag schon sehr lebhaft beschäftigt. Der Landtag beschloß damals, den Provinzial-Ausschuß zu ersuchen, ihm nach Ablauf einer angemessenen Frist eine neue Vorlage zu unterbreiten. Daß die neue Vorlage schon in diesem Jahre eingebracht ist, erklärt sich daraus, daß in den beiden letzten Monaten der Verband der westfälischen Haus- und Grundbesitzervereine erneut den Provinzial-Ausschuß und Provinziallandtag gebeten hat, durch die Gründung eines Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke der Kreditnot abzuhelfen, und dieser Bitte habe sich inzwischen angeschlossen der preussische Verband der Haus- und Grundbesitzervereine, der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine, der Rheinisch-westfälische Ausschuß des reichsdeutschen Mittelstandsverbandes und die westfälischen Handwerks-

fammern, während sich gegen das Pfandbrieftamt ausgesprochen haben der Vorstand des rheinisch-westfälischen Sparkassenverbandes und der Vorstand des westfälischen Landgemeindegewerks.

Redner geht dann näher auf die Beratungen der Kommission ein, der in diesem Jahre fast ausnahmslos dieselben Herren angehört, wie im Vorjahre. Alsdann erläuterte er im einzelnen zunächst das innere Wesen des Pfandbrieftamtes und führte dabei aus: Der Kommission erschien die Zwangstilgung von $\frac{1}{2}$ Prozent nicht hoch genug; sie empfiehlt daher, daß diese den Zinsfuß der Darlehen um mindestens $\frac{1}{4}$ Prozent übersteigen muß.

Gar viele Gründe sind für und gegen das Pfandbrieftamt geltend gemacht worden. Zunächst handelte es sich um die Bedürfnisfrage. Diese ist nach der Ansicht der Kommission unbedingt zu bejahen, da die Hausbesitzer auf das lebhafteste über die großen Schwierigkeiten klagen, denen sie bei der Beschaffung erster Hypotheken begegnen. Dabei sollen die ersten Hypotheken des Pfandbrieftamtes unkündbar sein. Am schwersten wird von der Kreditnot der Mittelstand betroffen; das Pfandbrieftamt soll also in erster Linie dem Mittelstand dienen. Nachdem der Referent dann die in unserer vorigen Nummer eingehend behandelte Petition des Sparkassenverbandes erörtert hatte, fuhr er fort: Schwerer wiegt allerdings der Einwand, daß das Pfandbrieftamt, das hauptsächlich auswärtige, also nicht in Münster liegende, Grundstücke beleihen müsse, nicht die zur Beurteilung erforderlichen Kenntnisse habe. Ein Bedürfnis seien daher öffentliche Taxämter. Es muß zugegeben werden, daß in den Mängeln des heutigen Taxwesens eine Gefahrenquelle liegt. Die Kommission ist aber der Ueberzeugung, daß das Pfandbrieftamt sich durch größte Gewissenhaftigkeit und Gründlichkeit vor schädigenden Uebergriffen schützen kann, zumal wenn die örtlichen Behörden ihm ihre Unterstützung geben.

Nach alledem ist zum Schlusse die Frage aufzuwerfen, ob die Hausbesitzer sich nicht durch einen genossenschaftlichen Zusammenschluß selbst helfen können, wie es die Landwirte bereits getan haben. Diese Frage ist zu verneinen. Der Minister hat entschieden, daß die Pfandbrieftamte eines Pfandbrieftamtes nur dann als mündelsicher gelten sollen, wenn der Provinzial-Verband für sie eine Bürgschaft von mindestens 20 Prozent übernimmt. Das aber ist nicht möglich, und so ist es eine edle Aufgabe des Provinzialverbandes, den Hausbesitzern hier hilfreiche Hand zu leisten. — Schließlich hat der Berichterstatter, den Antrag der Kommission anzunehmen.

Auf die Verhandlungen selbst kommen wir noch zurück.

Uebernahme der Hypothekenschulden durch den Grundstückserwerber.

Die Frage der Haftung für die Hypothekenschulden nach der Veräußerung des Grundstücks ist in der Literatur und auf den Verbandstagen der Hausbesitzerorganisationen öfter erörtert worden. Ein interessanter Fall hat jüngst dem Kammergericht zur Entscheidung vorgelegen (VII. Z.-S., 13. 1. 14). Der Kläger hatte 1906 den beklagten Eheleuten gemeinschaftlich ein Darlehn gegeben und auf dem Grundstück des Mannes eintragen lassen. Das Grundstück ist dann an Z., der die Hypothek übernommen hat, verkauft und aufgelassen. Der Kläger, der bei einer späteren Versteigerung ausfiel, verlangt jetzt mit der Darlehnsklage Zahlung von den Beklagten. Der Mann ist rechtskräftig verurteilt. Die Frau hat dagegen eingewendet: Nach Abschluß des Kaufvertrages mit Z. seien dieser und ihr Mann, als die ersten Zinsen zu zahlen gewesen seien, zum Kläger gegangen; dieser habe auf die Erklärung ihres Mannes: „Hier bringe ich den neuen Käufer, der hat die sämtlichen Hypotheken übernommen und wird jetzt die Zinsen zahlen“, geantwortet: „Das ist ja schön, wenn Du's verkauft hast; es ist mir ganz gleich, von wem ich meine Zinsen erhalte.“ In diesen Worten sei die Äußerung des Einverständnisses mit der Schuldübernahme zu finden. Daß die Schuldübernahme nur mündlich mitgeteilt sei, stehe dem nicht entgegen. Denn es habe sich in Berlin eine Verkehrssitte gebildet, daß die mündliche Benachrichtigung genüge. Diese Einwendungen sind nach der Ansicht des Kammergerichtes nicht stichhaltig.

Für eine Schuldübernahme durch den Erwerber (hier Z.) kommt, damit sie dem Gläubiger gegenüber wirksam wird, in erster Reihe der § 416 BGB. in Betracht. Dort

ist bestimmt: Uebernimmt der Erwerber eines Grundstücks durch Vertrag mit dem Veräußerer eine Schuld des Veräußerers, für die eine Hypothek an dem Grundstücke besteht, so kann der Gläubiger die Schuldübernahme nur genehmigen, wenn der Veräußerer sie ihm mitteilt. Sind seit dem Empfange der Mitteilung sechs Monate verstrichen, so gilt die Genehmigung als erteilt, wenn nicht der Gläubiger dem Veräußerer gegenüber vorher verweigert hat. Die Mitteilung des Veräußerers kann erst erfolgen, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Sie muß schriftlich geschehen und den Hinweis enthalten, daß der Uebernehmer an die Stelle des bisherigen Schuldners tritt, wenn nicht der Gläubiger die Verweigerung innerhalb der sechs Monate erklärt. Der Veräußerer hat auf Verlangen des Erwerbers dem Gläubiger die Schuldübernahme mitzuteilen. Sobald die Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung feststeht, hat der Veräußerer den Erwerber zu benachrichtigen.

Nach dieser Bestimmung muß also die Mitteilung schriftlich geschehen und den Hinweis enthalten, daß ohne den Widerspruch des Gläubigers binnen 6 Monaten die persönliche Schuld des bisherigen Schuldners erlösche. Wenn diesen Erfordernissen des § 416, die ausdrücklich zwingend vorgeschrieben sind, kann nicht abgesehen werden. Insbesondere können sie durch eine bloße Berliner Verkehrssitte nicht außer Gebrauch gesetzt werden. Allerdings enthält der § 416 nicht die Wirksamkeit einer ausdrücklichen Genehmigung der Schuldübernahme durch den Gläubiger. Auch solche eine Genehmigung ist, wie in dem Urteil des Kammergerichtes ausgeführt wird, in der behaupteten Äußerung nicht zu finden. Denn einmal hat der beklagte Mann dem Kläger nur den Verkauf des Grundstücks und die Uebernahme der dinglichen Schulden, nicht aber die Uebernahme seiner persönlichen Schulden oder gar der persönlichen Schulden seiner Frau durch den Käufer Z. mitgeteilt. Eine Genehmigung des Klägers konnte sich mithin nur auf den Kauf und den Übergang der Hypothek — der dinglichen Schuld — beziehen. Sodann haben die nichtsagenden Worte des Klägers keine weitere Bedeutung, als daß er sagen wollte ihm sei es gleich, von wem er die Zinsen bekomme, wenn er sie eben nur bekomme, und enthalten überhaupt keine Genehmigung. Endlich ist der beklagte Mann rechtskräftig verurteilt und also noch jetzt persönlicher Schuldner. Nicht einmal ihm gegenüber ist die Schuld erlassen, über seine Person hinaus ist die Erklärung des Klägers nach der eigenen Darstellung der Beklagten aber nicht gegangen.

Ebenso wenig greift, wie das Kammergericht hinzusetzt, der Einwand aus § 1166 BGB. durch. Dieser lautet: „Ist der persönliche Schuldner berechtigt, von dem Eigentümer Ersatz zu verlangen, falls er den Gläubiger befriedigt, so kann er, wenn der Gläubiger die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreibt, ohne ihn unverzüglich zu benachrichtigen, die Befriedigung des Gläubigers wegen eines Ausfalls bei der Zwangsversteigerung insoweit verweigern, als er in Folge der Unterlassung der Benachrichtigung einen Schaden erleidet. Die Benachrichtigung darf unterbleiben, wenn sie untunlich ist.“ Nach § 1166 ist vorausgesetzt, daß der Gläubiger, wenn er zur Anzeige der Zwangsversteigerung verpflichtet sein soll, diese selbst betreiben haben muß. Der Kläger muß ihre Einleitung also entweder selbst beantragt haben oder ihr doch beigetreten sein. Ein anderer — nachstehender oder gleichberechtigter — Hypothekar ist dagegen zu jener Benachrichtigung nicht verpflichtet. Hier haben aber nur zwei andere Gläubiger die Versteigerung beantragt.

Vermischtes.

Gegen die Steuer nach dem gemeinen Wert wendet sich eine Eingabe der Duisburger Handelskammer an den Handelsminister. Es heißt dort: Statt auf eine weitere Belastung müssen die Kommunen ihr Augenmerk auf eine Entlastung ihrer Bürger richten. Man kann es so auffassen, als wollte ihnen nach dieser Richtung der Entwurf im § 25 Absatz 4 und 5 einen Fingerzeig geben. Es handelt sich dabei offenbar um die Beseitigung von Härten, die mit der Besteuerung des Grundbesitzes nach dem gemeinen Wert verbunden sind. In der Tat bedarf diese Angelegenheit dringend der Neuregelung; denn die Schäden, welche die Besteuerung nach dem gemeinen Wert im Gefolge hat, liegen in zahlreichen Fällen so klar zutage, daß ein Zweifel über die Notwendigkeit einer Aenderung der jetzigen Bestimmungen nicht bestehen kann. Die nach dem gemeinen Wert bemessene Steuer geht nicht selten über den Ertrag des Grundstückes hinaus. Sie führt infolgedessen zu einer Verschuldung des Grundstückes, die in der Regel solange betrieben wird, bis der wirtschaftliche Zusammenbruch des Eigentümers eintritt. Derartige über das Ziel schießende steuerliche Belastungen des Grundbesitzes haben nicht selten auch geradezu eine Entwertung zur Folge, die ihrerseits wieder die Sicherheit der Hypotheken gefährdet und eine Erschütterung des Hypothekemarktes zeitigen kann. Die vorhandenen Schäden haben im Grunde ihre Ursache darin, daß der gemeine Wert häufig kein Gegenwartswert, sondern ein Zukunftswert ist, ein Wert, der wohl einmal erzielt werden kann, wenn sich Gelegenheit zur Veräußerung des Grundstückes bietet, der aber durchweg nicht erzielt wird, wenn der Eigentümer es zu veräußern gezwungen ist. Wir müssen es als einen Widerspruch in sich bezeichnen, wenn nach einem erst in der Zukunft erwachsenden Wert vorher die Abgaben bemessen werden. Diesen erst kommenden Wert zu erfassen und zu besteuern, wenn er wirklich vorhanden ist und zutage tritt, das ist Sache der Umsatzsteuer. Insofern auch ist mit ihr die über die Gegenwart hinaus in die Zukunft greifende Steuer nach dem gemeinen Wert unvereinbar. So sehr wir daher grundsätzlich mit jeder Abschwächung der Besteuerung nach dem gemeinen Wert einverstanden sind, so wenig vermögen wir indes die neuen Vorschriften des § 25 Absatz 4 und 5 zuzubilligen; denn diese Bestimmungen sind offenbar nur einseitig auf das Interesse der Landwirtschaft zugeschnitten. Die Industrie und der Bergbau wie der Einzelkultivator leiden aber ebenso wie die Landwirtschaft unter dem Veranlagungsmaßstab des gemeinen Wertes. Würde hier nur eine Verständigung für die Landwirtschaft vorgesehen, so wäre das gleichbedeutend mit der Ausbürdung des entstehenden Ausfalls auf die übrigen, ohnehin so schwer belasteten Steuerträger. Das würde gänzlich verfehlt sein; vielmehr muß das Ziel in einer gleichmäßigen Entlastung aller Steuerträger erblickt werden. Der Veranlagungsmaßstab des gemeinen Wertes sollte u. U. ganz und gar aufgegeben werden; in erster Linie müßte bei der Besteuerung der Grundstücke vom Ertragswert ausgegangen werden. Diefes Verlangen ist um so berechtigter, als ja nicht nur der Wert der Grundstücke durch die kommunalen Umsatzsteuern, sondern auch der etwaige Gewinn bei Verkäufen durch die Reichsvermögenszuwachssteuer getroffen wird.

Aus Verbänden und Vereinen.

Altona. Der Haus- und Grundeigentümerverein hielt am 20. Februar unter dem Vorsitz des Bankdirektors *Röser* seine Monatsversammlung in Pabst's Gesellschaftshaus ab. Für die durch Hochwasser Geschädigten an der Düstelküste wurden 50 M. bewilligt. Die Versammlung wünschte eine Herabsetzung des Bezugspreises für Wasser. Hierzu teilte Stadtverordneter *Ulrich* mit, daß die Kommission für Gas, Wasser und Elektrizität eine neue Bezugsordnung ausgearbeitet habe, die demnächst den städtischen Kollegien zur Genehmigung vorgelegt werden wird. Danach werde der Preis für Wasser allerdings um ein Geringes herabgesetzt. Zum Garantiefonds für die Gartenbau-Ansiedlung bewilligte die Versammlung einstimmig 2000 Mark.

Braunschweig. Der Hausbesitzerverein Braunschweig-Ost hielt am 14. März im Stadtpark-Restaurant eine gutbesuchte Mitgliederversammlung ab, zu der Herr *B. Stöder* einen Vortrag „Ueber Straßenreinigung“ übernommen hatte. — An den Vortrag knüpfte sich eine recht lebhaft ausgeführte Aussprache. — Gleichfalls reichen Stoff zur Aussprache bot der nächste Punkt der Tagesordnung: „Bepflanzung der Straßen der Außenstadt mit Bäumen“. — Am die Wintertagungen des Vereins würdig zum Abschluß zu bringen, wurde ferner beschlossen, am 4. April im Stadtpark-Restaurant einen Herrenabend abzuhalten.

Chemnitz. Der Allgemeine Hausbesitzerverein hielt am 10. März im Victoria-Hotel seine Generalversammlung ab. — Der Vereinsvorsitzer, Herr *Stadw. Matthes*, eröffnete die Versammlung mit der Feststellung, daß die Einberufung ordnungsgemäß erfolgt sei. Er gab dann folgende Tagesordnung bekannt: 1. Geschäftliche Eingänge und Mitteilungen; 2. Vortrag des Jahresberichtes;

3. Vortrag des Stassenberichtes und Richtigsprechung desselben; 4. Genehmigung des Haushaltsplanes für 1914; 5. Ergänzungswahl des Vorstandes; 6. Antrag des Vorstandes: Bewilligung eines Garantiebetrags für die Gewerbe- und Industrieausstellung 1917 in Chemnitz betr.; 7. Etwaige Anträge aus der Mitgliedschaft; 8. Fragekasten. Zu Punkt 1 der Tagesordnung macht der Herr Vorsitzende darauf aufmerksam, daß von jetzt ab alle Eingänge in einer Regiſtrande niedergelegt seien. Diese wurden verlesen. — Hiernach wurde der Jahresbericht veröffentlicht. Derselbe kennzeichnet am Eingange die allgemeine ungünstige Lage des Hausbesitzes während des verfloffenen Jahres, die sich noch besonders erhöhte durch die schwere Sorge der Kapitalbeschaffung. Die am Anfang des Jahres 1913 gegebene Hoffnung auf eine Besserung der Lage hat sich nicht erfüllt. Die Ursache hierzu war in der Hauptsache die Unsicherheit in politischer Beziehung. Die Zahl der Zwangsversteigerungen stieg von Monat zu Monat in beängstigender Weise. Der einzige Lichtblick in dieser schweren Zeit war der, daß infolge des Nachlassens der Bautätigkeit eine kleine Besserung auf dem Wohnungsmarkte eintrat. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen war um 0,7 Prozent zurückgegangen. In Maßnahmen, auf dem Wege der Selbsthilfe eine Besserung auf dem wirtschaftlichen Gebiete des Hausbesitzes herbeizuführen, hat es der Vorstand nicht fehlen lassen. In dieser Beziehung ist er in steter Fühlung geblieben mit dem Verbandsrat zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits, mit dem Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, sowie mit dem Verbande der sächsischen Hausbesitzervereine. Der Bericht gibt im zweiten Teil unter „Allgemeines“ noch Mitteilungen über die inneren Angelegenheiten des Vereins, die erkennen lassen, daß der Vorstand stets auf eine weitere erspriehliche Entwicklung des Vereins bedacht gewesen ist. Wie aus dem Jahresbericht hervorgeht, ist die Zahl der Mitglieder im verfloffenen Jahre von 4720 auf 5000 angewachsen.

Königsberg. Der Grundbesitzerverein hielt am 13. Februar eine Versammlung ab. Der Redner des Abends, Herr Magistratsassessor *Sippe*, beleuchtete in seinem Referate „Ueber die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Ersteher eines Grundstückes in der Zwangsversteigerung und den Mietern“ zunächst den Unterschied zwischen obligatorischem und dinglichem Recht. Nach dieser Einleitung kam der Referent auf die Neuerwerbung eines Grundstückes durch einen anderen auf dem Wege der Zwangsversteigerung. Heute gilt der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Wenn das Grundstück durch Zwangsversteigerung in die Hände eines anderen kommt, so werden hiervon die Mietverhältnisse nicht berührt. Der Neuerwerber tritt in die alten Rechtsbeziehungen ein; er hat Anspruch auf den Mietzins vom Zeitpunkt des Zuschlages an. Dagegen besteht für ihn die Pflicht, dem Mieter die Mietsache in geeignetem Zustande zu erhalten. Tut er dieses nicht, so haftet der ursprüngliche Vermieter. Der Mieter kann sich sofort an den Subhastaten halten, der sich aber dadurch schützen kann, daß er dem Mieter vom Uebergang des Eigentums rechtzeitig in Kenntnis setzt. Weiter hat bei der Zwangsversteigerung der Ersteher ein Kündigungsrecht innerhalb der gesetzlichen Frist. Im weiteren Verlauf ging der Referent auf die verschiedensten Rechtsbeziehungen zwischen Ersteher und Mietern ein. An der anschließenden Diskussion beteiligten sich außer dem Vorsitzenden die Herren *Bendix*, *Justizrat Fuhge* und *Werner*.

Liegnitz. Der Grundbesitzerverein konnte seine letzte Monatsversammlung mit der Aufnahme des 1000. Mitgliedes, des Kaufmanns *Georg Kleiber*, beginnen, der vom Vorsitzenden, Herrn Maurermeister *Palasch*, besonders begrüßt wurde. — Nach Erledigung des geschäftlichen Teils befaßte sich der Vorsitzende mit der wirtschaftlichen Lage des Hausbesitzes unter Hervorhebung aller diesem obliegenden Lasten und Abgaben. Im Anschluß hieran berichtete er über Mißstände im Hypothekewesen, namentlich bei Beschaffung zweiter Hypotheken. Der Redner kam dabei auch auf das in der Stadt zu errichtende Hypothekentamt zu sprechen und bemerkte, daß, wenn es sich bewahrheiten sollte, daß dieses nur für neue Grundstücke Hypotheken hergeben solle, dann der Grundbesitz kein Interesse mehr für ein derartiges Institut habe. Ein anderer Mißstand im Hypothekewesen seien die Vermittelungsgebühren für Beschaffung von Hypotheken. Auf einen Einwurf von Glasermeister *Liebig* über zu hohe Beleihung der ersten Hypotheken und übermäßig hohe Taxierung der Grundstücke bei Abschluß von Versicherungen entgegnete der Vorsitzende, daß den Mißständen im Taxwesen nur durch Einrichtung öffentlicher Taxämter abgeholfen werden könne. — Mit dem Hinweis auf die in der nächsten Sitzung, die zugleich die letzte des Winterhalbjahres sein wird, zu erledigende Wertzuwachssteuerfrage schloß der Vorsitzende die Versammlung.

Lübeck. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 12. März seine diesjährige Generalversammlung ab. Dem vom Vorsitzenden erstatteten Jahresbericht für 1913 entnehmen wir folgendes: Im Laufe des Jahres hat sich an den wenig günstigen Verhältnissen des Haus- und Grundbesitzes in Lübeck nichts wesentliches geändert. Vor allem harret die Frage der Beschaffung zweiter Hypotheken immer noch der Lösung. Die im November v. J. eingesetzte Kommission

zur Vorbereitung der Gründung eines Hypotheken-Vereins hat nach dreimonatiger fleißiger Arbeit ihre Aufgabe dahin gelöst, daß sie einen Satzungsentwurf eines gemeinnützigen Hypothekenvereins e. V. m. b. H. ausarbeitete und mehrere Exemplare desselben dem Senat einreichte mit der Bitte um Unterstützung der Bestrebungen der Genossenschaft durch Uebernahme der Bürgschaft für eine größere Summe für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft. Eine Rückäußerung des Senats liegt noch nicht vor. Das unter Anregung und Mithilfe des Vereins vor Jahresfrist ins Leben getretene Einigungsamt für Mietstreitigkeiten hat sich sehr gut bewährt. — Hieran schloß sich der Kassenbericht, demzufolge die Einnahmen des Vereins einschließlich eines Kassenbestandes von 395,92 M. sich auf 3683,33 M., die Ausgaben auf 2946,69 M. beliefen, mithin ein Kassenbestand von 736,64 M. verblieb. Das Vermögen des Vereins vermehrte sich um den letztjährigen Ueberschuß auf 5001,64 M. Der Voranschlag für 1914 schließt in Einnahme und Ausgabe mit 3000 M. ab. Hiernach hielt Herr v. Schad einen Vortrag über den Bericht der Bürgerausschusskommission zur Senatsvorlage betr. die Abänderung des Gesetzes über die Baufluchtlinien und die Höhenregulierung von Straßen in der inneren Stadt. Endlich teilte der Vorstand mit, daß er eine Kommission mit der Beratung der Frage beauftragt hat, wie der Rentabilität des Grundbesitzes aufgehoben werden kann. Der Vorstand beabsichtigt ferner, eine Umfrage unter den Vereinsmitgliedern über den Wert und die Belastung, Mietertrag, Steuern, Abgaben usw. ihres Grundbesitzes zu veranstalten, um an der Hand dieser Angaben entsprechende Ratschläge zur Verbesserung der Rentabilität der Grundstücke erteilen zu können. Der Vorschlag des Vorstandes fand allseitigen Beifall.

Der Haus- und Grundeigentümerverein für Ottenen, Bahrenfeld und Dthmarfchen hielt kürzlich seine oft besuchte Monatsversammlung unter dem Vorsitz des Stadtverordneten Marquardt im Restaurant „Kaiserhof“ ab. Nach Bekanntgabe einiger Zuschriften wurden 16 neue Mitglieder in den Verein aufgenommen. Herr Ghlbeck, ein Mitbegründer des Vereins, wurde zum Ehrenmitglied ernannt. Stadtverordneter Ulrich berichtete sodann über die Sanierung der Altstadt; seine Ausführungen fanden lebhaften Beifall; diese Frage wird im Verein noch weiter verfolgt werden. Sodann berichtete Herr Gehrke über den preußischen Wohnungsgesetzentwurf und knüpfte hieran die Hoffnung, daß das Gesetz dem Mieter wie auch dem Grundbesitzer nützlich sein möge.

Potsdam. In der Monatsitzung des Haus- und Grundbesitzer- und Bürgervereins e. V. fand zunächst die Annahme des zur Verlesung gebrachten Protokolls statt. Die eingegangenen Schriften wurden der Versammlung bekanntgegeben. In der Angelegenheit der Hypothekentilgungsversicherung wurde beschlossen, durch einen Vertreter der Stuttgarter Versicherungsgesellschaft in einer der nächsten Sitzungen einen Vortrag halten zu lassen. Ueber die Zugehörigkeit zum Zentralverband wird Beschluß dahin gefaßt, demselben fernerhin als Mitglied angehören zu wollen. Die zu entrichtenden Beiträge sollen aus der Vereinskasse gezahlt werden.

Schleswig. Der Schleswiger Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 26. Februar im „Kaiserhof“ eine Generalversammlung ab, die dank den Bemühungen des Vorstandes einen guten Besuch gefunden hatte, insonderheit auch aus den Kreisen des einflußreichen Hausbesitzes und der Stadtvertretung. Herr Bessert-Spandau berichtete ausführlich über die vor drei Monaten vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands ins Leben gerufene Versicherungsanstalt deutscher Haus- und Grundbesitzer, Verein auf Gegenseitigkeit. Alsdann hielt Herr C. Schippmann-Kiel einen Vortrag über die Beschaffung zweiter Hypotheken und ergänzte die von ihm im vorigen Jahre an dieser Stelle über den gleichen Gegenstand gemachten Ausführungen in bemerkenswerten Punkten. Der Vorsitzende, Herr Aug. Thom sen, schloß alsdann die Versammlung mit dem Ausdruck der Freude darüber, daß die Sache des Schleswiger Grundbesitzes heute einen erfreulich großen Schritt vorwärts gekommen sei und wünschte den Bestrebungen zur Besserung der Lage dieses Standes guten Erfolg.

Straßburg. Am 26. Februar hielt der Hauseigentümerverein Straßburg im Restaurant „Zum Mohren“ eine sehr gut besuchte ordentliche Mitgliederversammlung ab, die der 1. Vorsitzende, Rechtsanwalt J e p p e, leitete. In der Diskussion sprach Prof. Dr. Christmann von den kommenden Gemeinderatswahlen, bei denen der Verein an die politischen Parteien herantreten müsse, um die Vertretung seiner Interessen durchzusetzen. Bauunternehmer Aug. Brion vermittelte die Besprechung der Steuerfragen auf der Tagesordnung. Bei den Vorstandswahlen wurden sämtliche bisherigen Mitglieder wieder und Direktor Gaston Kern an Stelle eines ausscheidenden Mitgliedes neu in den Vorstand hinzugewählt. Auch der Voranschlag wurde nach längerer Diskussion genehmigt. Hierauf hielt Dr. Caleb einen

interessanten und mit Beifall aufgenommenen Vortrag über den Weidbeitrag. Dann sprach Herr Brion über die bevorstehende Landessteuerreform und protestierte gegen die von der Stadtverwaltung beabsichtigte Uebernahme der Reichszuwachsteuer. Die den Hauseigentümer belastenden 11,5 Prozent seien in Straßburg viel zu hoch. Auch die Begünstigung der neuen Eigentümer durch die Stadt infolge von einseitiger Abgabe von Hypotheken fand die Kritik des Redner in einer Resolution an Reichstag, Landtag und Gemeinderat auszusprechen verlangte, daß die Belastung der Grundbesitzer niedrig, Schuldenabzug gestattet werde, daß Hypotheken steuerlos neuert und die Mutationsgebühren herabgesetzt werden und schließlich die Gemeinde ihren Anteil an der Zuwachsteuer fällt läßt. Es folgte dann eine längere Diskussion.

Wilhelmshaven. Der Hausbesitzerverein hielt am 9. März eine Generalversammlung ab, in der u. a. darauf hingewiesen wurde, daß die Hausbesitzerbau und die Hypothekenversicherungs-Genossenschaft einer stetig zunehmenden Geschäftstätigkeit sich erfreuen, und durch diese beiden Institute die Erlangung zweiter Hypotheken wesentlich leichter gestaltet. Von der in Anrechnung gebrachten Mieterverlust-Versicherung verspricht sich der Hausbesitzerverein wieder die Hausbesitzer noch für die Mieter großen Nutzen. Beschlossen wurde gemeinsam mit dem Hausbesitzerverein Rüstingen ein Zentralbureau für Hausbesitzer-Angelegenheiten nach dem Muster von Straßburg einzurichten.

Wolfsenbüttel. Der Grundbesitzerverein hielt unter Vorsitz des Herrn Stadtverordneten G. Wilkens seine Generalversammlung ab. Der vom Schriftführer erstattete Jahresbericht beschäftigte eingehend mit der Lage des Grundbesitzes im allgemeinen und der Tätigkeit des Vereins. Die Versammlung beschäftigte sich dann mit den schon im Jahresbericht angeregten Fragen der Schaffung von kleinen Arbeiterwohnungen und zweiter Hypotheken. Bezüglich des ersten Punktes wurde angeregt, den Besitzern alter Häuser seitens der Landesbrandkasse größere als die bis jetzt üblichen Beihilfen zu gewähren, wenn diese niedriger gelegt werden, um Neubauten Platz zu machen. Bezüglich der Beschaffung zweiter Hypotheken durch die Stadt wurde vorgeschlagen, daß sich diese zu ihrer Sicherung die Mieteinnahmen zedieren lassen möge. Weiter würde wesentlich zur Schaffung kleiner Wohnungen beitragen, wenn man sich — ähnlich wie in Sachsen — daran gewöhnen könnte, Wohnküchen einzurichten und als solche zu benutzen, was bis jetzt hier auf Widerstand stieß. Die anwesenden Stadtverordneten wurden gebeten, im Sinne dieser Anregungen tätig zu sein.

Geschäftliches.

Von der Schweizerischen Unfallversicherungs-Aktiengesellschaft Winterthur wurden im Februar 1914 11 376 Schäden reguliert, nämlich: In der Unfall- und Haftpflichtversicherung 36 Todesfälle, 10 Invalditätsfälle, 9707 Kurfälle, 1364 Sachschäden, zusammen 11 376 Fälle. In der Einbruchdiebstahl- und Kautionsversicherung: 10 Fälle. An Entschädigungen gelangten zur Auszahlung: In den Monaten Januar bis November 1913 14 172 316,76 Mark, von 1897 bis 1912 189 023 210,36 M., zusammen 203 Millionen 195 527,12 M.

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

Wolfram-Lampen
A.G. Aachen

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



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

**Wiesbadener
Möbelheim**



Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

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

Mäßige Preise :: Aufmerksame Bedienung. (305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

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

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Aeltestes Geschäft am Platze.

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

Eigene Leichenwagen und elegante Kranzwagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.

Lieferant des Beamtenvereins.

Adolph Koerwer Nachf. Langgasse 9

Inh.: Berthold Köhr

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, Linkrasta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

Residenz-Theater.

„Der Snob“ (Gastspiel Bassermann) von Sternheim.
 Ueber den Wert und die Bedeutung dieser Schöpfung kann man geteilter Meinung sein. Viel angenehme Eindrücke nimmt der Zuhörer nicht mit nach Hause. Bassermann — der so oft begrüßte Gast füllt bei hohen Preisen das Haus bis zum letzten Platz. Ein so glänzend accreditierter Künstler, wie er, genießt den Vorzug, sich bei seinem Spiel auch einmal ein ausgetüfteltes Scherzen erlauben zu dürfen; auch darf er da — wo es ganz überflüssig erscheint — mit dem vollsten Brustton arbeiten (weniger wäre sicher oft mehr). Diese Detailmalerei wird stets bejubelt werden und Bassermann bleibt der Bassermann. Was uns bei dem Gastspiel ganz besonders erfreute, waren die Leistungen der hiesigen Künstler, die einen großen Tag hatten. Das Verdienst der anderen soll nicht geschmälert werden, wenn wir Bertram und den Damen Salbern und Böhm das Prädikat von Glanzleistungen zuerkennen. Durch ein solches Gastspiel lernt Dr. Rauch seine Mannen neu beurteilen und auch die Freunde des Residenztheaters lernen die Künstler neu einzuschätzen. Auf die Wiederholung am Dienstag weisen wir besonders hin.
 E. S.

„Luz Löwenhaupt“. Schauspiel in 4 Aufzügen von Hans Schmidt-Kestner.

Der Verfasser formte sich ein paar Figuren und klebte ihnen eine tüchtige Spektakelgeschichte an den Hals — aufgeklebt bleibt diese Handlung von Anfang bis zu Ende, anstatt bedingt herausgefordert zu werden — papiermäßig, äußerlich geformt bleiben die meisten Träger der Handlung, die mehr wie Spielbälle als wie Menschen in diese und jene Situation getrieben werden. Man verliert also gar rasch die Verbindung mit diesen Gestalten und ihren Geschehnissen und folgt kühl und gelangweilt allen weiteren Offenbarungen bis zum tragischen Ende und findet sogar hier noch keinen Glauben. Nur das ganz vortreffliche Spiel der Darsteller konnte über stärkere Zurückhaltung hinweghelfen. Voran Herr Bartal, der die umfangreiche Titelrolle zu geben hatte, und diesen Luz Löwenhaupt mit möglichst menschlicher Tiefe ausstattete, und im kritischen Stand der Geschehnisse seine Schattierungen der Empfindungen herausbrachte. Sodann Herr Keller-Hebri als Freiherr v. Western, mit der festen, kalten Sicherheit und der sieghaften Eleganz, die für diese Schurkenfigur erwartet wird. Fräulein Hermann war eine liebe, junge Frau, in jeder Miene, in jedem Wort ganz Gefühl für den Geliebten. Ruhig und vornehm, stellenweise mit einer gewissen Größe innerlicher Anschauung (solange der Verfasser nicht in das Gegenteil abschwenkte) war Fr. Salbern als Hanna; herb und eng angelegt der Oberleutnant des Herrn Kesselträger, fein überlegen der Großindustrielle Abel des Herrn Miltner-Schönan.
 E. P.

Kurtheater (Walhalla).

Gastspiel des Fritz Steidl-Ensembles.

„Bravo-Dacapo“. Die neue Revue.

Das bekannte Ensemble darf mit seinem Empfang zufrieden sein — ein gut besuchtes Haus, viel Stimmung und sehr viel Beifall! Gute, dankbare Publikumsloft füllt auch diese neue Revue, viel Witz, viel Heiterkeit und ein Tropfen Sentimentalität dazwischen — dazu fast alles aktuell, bis zur farbigen Haartracht der Damen herunter. Das Zusammenpiel hatte einen flotten Zug und die Einzelleistungen verdienen durchweg gelobt zu werden. Besonders hervortretend waren natürlich der gewandte Direktor Steidl, die raffige, graziose Flora Steidl und Eugen Schulenburg mit einer sieghaften Komik. Die Balletaufführungen zeigten Genauigkeit und Schwung und brachten durch die hübsche, kostümliche Ausstattung angenehme Bühnenbilder — am Dirigentenpult stand Kapellmeister Widen und sorgte für einen straffen, flotten Zug der musikalischen Darbietungen. Der geistigen Aufnahme nach zu urteilen, wird das verdiente Ensemble noch viel Besucher heranziehen und wer sich gerne an einem Abend durch ein vielfarbiges Programm hindurchlacht, den wird der Abend nicht gereuen.
 E. P.

Thalia-Theater
 Vornehmstes und größtes
Lichtspielhaus
 Wiesbadens
 Kirchgasse 72 Tel. 6137
 Eigen. gr. Künstlerorchester.
 Ganz neue komplette Aufmachung.

Freitag, den 3. April und
 folgende Tage

**Die gewaltigste Film-
 Schöpfung aller Zeiten**
Quo vadis?

Die Tragödie einer unter-
 gehenden Welt in 6 Akten
 Ganz neue komplette Aufmachung.

Wohnungsgesuche.

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

- 2 Z.-W., Vorderh., am liebsten mit Bad, auf sofort. 57
- 2-3 Z.-W. auf Juli. 57
- 2-3 Z.-W., mögl. m. Bad, part. oder 1. St. auf bald. 57
- 3 Z.-W. auf sofort oder später. 57
- 2 Z.-W., möglichst im Kurviertel. 57
- 4-5 Z.-W. auf Juni oder Juli. 57
- 3 Z.-W., ca. 6-700 M., mögl. nahe Röder- od. Taunusstr. auf Juli. 57
- 2-3 Z.-W., mögl. mit Bad, ca. 450-500 M. auf Juli. 58

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolke man an die Geschäftsstelle einreichen.

- 5 Z.-W., ca. 1000 M., freie Lage auf Herbst. W 728
- 7-8 Z.-W., ca. 3000 M., part. oder 1. St. in Billenviertel auf Oktober event. früher. VO 728
- Herrsch. 3.-W. m. Bades. u. Veranda, mögl. nahe Lyzeum oder höhere Mädchenschule, auf Juli oder Oktober. WO 728
- 2-3 eleg. möbl. 3. m. Dieners., n. Hotel Metropole. MZ 728
- 3-4 Z.-W. auf Oktober. WO 728
- 4-5 Z.-W. auf Juli. WI 728
- 4. 3.-W., mit Zentralheiz. in ruhigem Hause. WO 730
- 4-5 Z.-W., ca. 1100 M., am liebsten Dogheimer- oder Lahnstraße, auf Juli oder Oktober. WI 730
- 3-4 Z.-W., nahe Rheinstraße. W 730
- Herrsch. 5 Z.-W., ca. 2000 M., mögl. m. Dz. a. Ost. WO 730
- 2 möbl. 3., ca. 45 M. monatl., ab 10. April a. l. Zeit. MZ 730

Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinstrasse 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe

— Wachstuch :: Cocosmatten —

EIS liefert in jedem Quantum, zum billigsten Tagespreis, frei Haus
 Sedanstr. 5 **Wilh. Hohmann** Telefon 94

Bei Wohnungswechsel

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

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 Vorzugspreis. Alleinige Niederlage für Wiesbaden und Umgebung

Drogerie Moebus

Taunusstrasse 25. — Telefon 2007.

Achtung. Hausbesitzer. Achtung.
Wollen Sie Ihr Jahres-Abonnement billiger haben, so geben Sie Ihr Trottoir, Torfahrt, Hof usw. dem Inhaber des

Neuen Trottoir-Reinigungs-Geschäfts
Wilhelm Fischer

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.
NB. Unterhaltung von Vorgärten, Biergärten etc. auf Jahresabonnement zu billigten Preisen.
Bestellen Sie durch Postkarte.

Achtung Haus-Besitzer!

Wanzen

nebst Brut werden garantiert nur durch unsere Ausrüchungen vertilgt.
Preis billigst.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

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

Lehmann's
Desinfektions-Institut.

Hellmundstrasse 27.
Fernsprecher 2282.

Billige Tapeten!

Neueste Muster in großer Auswahl
Natural-Tapeten von 15 Pf. an
Blumen-Tapeten von 20 Pf. an
Gold-Tapeten von 25 Pf. an
In besseren Tapeten empfehle meine
3 Spezialkarten 1914

Victoria Luise
Liebfrauenkarte
Kunst für Bürgerheim
Carl August Wagner
Rheinstr. 65, neben Rest. Wies.
Fernsprecher 3377.

1 Partie Kachelöfen

zu Teil mit Rießner und Hirzenhainer Einsatzöfen, transportabel gesetzt, in v. rschied. Farben u. Zeichnungen äußerst billig zu verkaufen.

Adam Schödel
Scharnhorststr. 16
Telefon 4265

La Blauweissen Gartenkies

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

L. RETTENMAYER, Hofspediteur
Nikolasstrasse 5. — Telephon 2376.
(Wiederverkäufern Rabatt.)

Alle Hausbesitzer

sparen Geld, wenn Sie bei **Reparaturen** an :: **Rolläden** erst die Preise bei mir einholen. :: Garantie für gute Arbeit und billige Preise.
Josef Schott, Göbenstraße 7 — Telefon 4491. —

Das beste Hausbier
in 5 und 10 Liter-Selbstschänker-Apparaten:
Pilsner Urquell
Münchener Löwenbräu
Kulmbacher Petzbräu
Kulmbacher Schankbier
ff. Lagerbier, hell und dunkel
empfiehlt **Grether's** Selbstschänker Bierversand.
Langgasse 7 Fernruf 6465

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 30 Pfg. schon zu 20 Pf. die Rolle in einwandfreier Ware.
Georg Diez, Tapetenhaus
Telefon 3025 — Luisenplatz 4

Fenster- und Türenfabrik
B. Ubrich
Gartenfeldstraße 25 — Telephon 4243.
Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

Gartenhäuser

Gartenmöbel, Bier- und Schutzgelande jeder Art, in gesch. u. Naturholz, Turinger, Blument., Wasch-, Baum- und Rosenpfähle, Drahtzäune sowie alle in das Fach einschlagenden Arbeiten.
:: Alle Reparaturen ::

Peter Debus
Blücherstraße 14 II.

Meine nach Prof. Dr. Vange hergestellten
Stiefeleinlagen
beseitigen
die durch Ueberanstrengung der Fußmuskulatur entstandenen Beschwerden, Müdigkeitserscheinungen etc.,
verhindern
das Senken der Fußgelenke etc. und **verleihen**
dem Fuß beim Gehen, Stehen und Tragen einen leichten, elastischen Gang.
P. A. Stoss Nachf.,
Wiesbaden, Taunusstr. 2.

Schlüterbrot
macht
Wangen rot!

Gelben
Gartenkies
Grubensand, Rheinsand und Rheinkies
kaufen Sie direkt und am billigsten von der
Sandgrube Adolfshöhe
Inh. **Jakob Beckel Wwe.**
Telefon 208.

Kautschukstempel
Metall- u. Emailleschilder
Telefon 1905
P. HABER, Graveur, Goldgasse 5

Anfertigung eines Stempels wie oben 2.50 Mk.
Allesonstigen Gravierungen sauber und billigst.

Ankauf

v. altem Eisen, Metall, Lumpen, Gummi, Reutuchabfälle, Papier (u. Garantie des Einstr.), Flaschen und Safenellen bei

Wilhelm Kieres

Althandlung

Welfenstr. 39. — Tel. 1334.

La prima Thüringer Käucherwaren

unter Garantie

Servelatwurst	in Postkolln	M. 1.35
bei Abnahme von 25 Pfd.		1.30
Knackwurst, harte	in Postkolln	1.20
Zungewurst, geräuch.		0.90
Blutwurst		0.80
Preßkopf		0.90
Mag. Speck		0.90
Schinken ohne Knochen		1.40
Schinken mit Knochen		1.20
Rollschinken		1.45

ab hier per Nachnahme empfiehlt

Wurftwaren-Verandgeschäft

Johannes W. Eck

Hof in Thüringen.

Achtung!

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

Georg Rörig

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

Rolladen-Reparaturen

aller Art führt aus:

A. Birk, Schreinermeister, Jahnstr. 4 p., Telefon 4435

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.

Taanusstrasse 2

Anfertigung nach Mass.

Aerztlich ausgebildeter Bandagist im Hause.

Garantie für tadellosen Sitz.

Genietete Träger Reservoirs
Ständer etc. Blecharbeiten

Ia
Referenzen

Eisenconstructions
Maschinenfabrik Wiesbaden
G. m. B. H.

Installations-Geschäft

für elektr. Licht, Kraft- und Klingelanlagen

städt. konzessioniert

Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

Superior

der widersteht billige Anstrich für Fassaden, Treppenhäuser u. s. w.
Das Neueste für 1914.
Alleinvertretung für Wiesbaden und Umgegend bei

H. Hassler Bertramstr. 19, T. 1871

Lücher- u. Lackierergeschäft

Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenantrag.

Kalkbischerei

H. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Walramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlack

= feinstatt über Nacht =

:: Lieferant erster Hotels ::

Stahlspäne, Wachs, Polituren

Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.

Fabrikpreise. Fachmann. Bedienung

Papierabfälle

Akten, Briefe u. Bücher unter Garantie des Einstampfens, altes Eisen, Metalle, Lumpen, Knochen, Gummi usw.

kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

Ph. Lied & Sohn

Adlerstraße 31, Tel. 2691

Kl. Schwalbacherstr. 4, Tel. 1883

Rehrichttafen

aus verzinktem Eisenblech, Rehrichtbütten mit Blechdeckel stets vorrätig zu den billigsten Preisen

Wilhelm Blum, Schlosserei, ständiges Lager erstklassiger

Zürichlieferer

Bleichstraße 40. Tel. 4240.

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
Hellmündstraße 1. Telefon 357.

Inkallationen u. Spenglereien.

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

Lücher-, Lackier- u. Studatengeschäft

Gramacki & Ohlemacher, Westendstr. 32
Hilf. Schnell, Blicherstraße 18, part.

Farben und Lacke.

A. Rörig & Cie. Marktstr. 6 — Farben-,
Lack- und Kitt-Fabrik.
Drogerie Ross, Metzgergasse 5 Tel. 2149.

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Ropp, Erbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Papier- und Schreibwaren.

Karl Koch, Papier-Lager,
Telefon 6440.

Expeditoren u. Möbelanbewahrung

Adrian, J. & Co., Bahnhofstraße 6.
Expeditiionsgesellschaft, Adolfsstraße 1.

Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.