

Wiesbadener ⁶³⁶ Bürger-Zeitung

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

Nr. 43.

Wiesbaden, den 20. April 1914.

9. Jahrgang.



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

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, Pferdeplätze,
— Garagen usw. —
Reparaturen prompt u. billig.

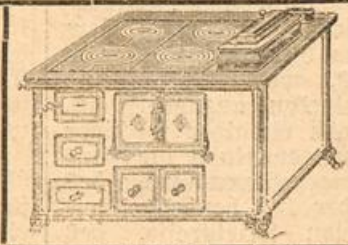
Kanal-Artikel.

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



Oefen :: Herde
Schornsteinaufsätze
Türschließer

empfehl



HCH. ADOLF WEYGANDT

Eisenwaren
Ecke Weber- und Saalgasse Telefon 2176

Lokales und Kommunales.

Antrag des Stadtverordneten Hch. Hartmann betr. Förderung des Realcredits.

In der Mitgliederversammlung der Fortschrittlichen Volkspartei, welche Mittwoch, den 22. April, abends 8 1/2 Uhr, in dem Vereinsaal der Turngesellschaft, Schwalbacherstraße, stattfand, wird unser Vorstandsmitglied, Herr Stadtverordneter Hch. Hartmann, eine Resolution betr. Förderung des Realcredits, insbesondere Abänderung der § 1124 u. f. des B. G.-B. und § 37 des Zw.-B.-G. in Verbindung mit § 573 B. G.-B. beantragen und begründen. Wir machen unsere Mitglieder auf diese den Haus- und Grundbesitz so äußerst wichtige Verhandlung besonders aufmerksam.

Was ist beim Kauf eines Grundstücks zu wissen?

Bei Grundstücksverkäufen hat das Gesetz wegen der großen Bedeutung des Grundbesitzes für die Volkswirtschaft und wegen der schweren Schädigungen, welche unüberlegte Verkäufe beziehungsweise Käufe nach sich ziehen können, die Beobachtung einer besonderen Form vorgeesehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt nämlich in § 313, daß ein Grundstücks-Kaufvertrag, um gültig zu sein, gerichtlich oder notariell beurkundet werden muß. Auf andere Weise abgeschlossene Verträge über Grundstücksveräußerungen haben keinerlei Wirksamkeit und binden weder Verkäufer noch Käufer. Richtig sind beim Fehlen des formgültigen Vertrages alle auf den Grundstücksverkauf sich beziehenden Vereinbarungen und Leistungen. Daher ist beispielsweise der Eigentümer, der sich nur mündlich oder privatschriftlich zur Veräußerung seines Grundstücks verpflichtet hat, nicht gehalten, eine etwa für den Fall des Rücktritts vereinbarte Vertragsstrafe zu zahlen, umgekehrt kann in diesem Falle der Kauflustige eine bereits als Sicherheit zur Verrechnung auf den Kaufpreis geleistete Zahlung zurückfordern. Am zweckmäßigsten ist es, den Abschluß des Kaufvertrages nicht vor Gericht, vielmehr bei einem Notar vorzunehmen, nicht nur, weil dies weniger Zeit und Umstände erfordert, sondern auch weil der Notar, der meistens auch Rechtsanwalt ist, den beiden Parteien mit Rat zur Seite stehen kann und ihnen auf Verlangen Auskunft über wichtige, das Kaufgeschäft betreffende Rechtsfragen erteilt. Die Höhe der Kosten ist in beiden Fällen dieselbe. Der Kaufvertrag muß vollständig sein, hat also sämtliche Verkaufsbedingungen und alle irgendwie wesentlichen Abmachungen zu enthalten.

Dazu gehört nicht nur die genaue Bezeichnung des Grundstücks unter Angabe von Band und Nummer des Grundbuchs, der Kaufpreis (welcher mit dem wirklich vereinbarten Betrage, nicht etwa, der Kostenersparnis halber, mit einem niedrigeren anzugeben ist), Höhe und Art der Anzahlung, sondern auch die Vereinbarung betreffs Dauer, Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen des gestundeten Restkaufgeldes und hinsichtlich der Uebernahme der auf dem Grundstücke lastenden Hypotheken durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, wobei Betrag und Fälligkeitstermin dieser Hypotheken anzugeben ist. Notwendig ist ferner die Angabe etwaiger sonstiger Lasten, wie Dienstbarkeiten usw., eventuell die Aufnahme einer Zusicherung der angegebenen Größe des Grundstücks, der Richtigkeit der bestehenden Mietverträge und der angeführten Mietpreise, des Vorhandenseins bestimmter Eigenschaften des Freiseins von Mängeln, die Bestimmung des Termins der Auflassung und Uebergabe des Grundstücks. Weiter ist wichtig die Vereinbarung darüber, von welchem Tage ab Nutzungen und Lasten auf den Käufer

übergehen sollen, wer die Kosten der Veräußerung zu tragen hat (nach dem Gesetze in Ermangelung abweichender Abrede der Käufer). Die Erweiterung oder Einschränkung der gesetzlichen Gewährleistungspflicht, die Angabe, daß keine Mieten abgetreten, keine Hypothekenzinsen und öffentlichen Abgaben (zum Beispiel Anliegerbeiträge, Grundsteuern) rückständig sind, bilden ebenfalls notwendige Bestandteile des Kaufvertrages. Ueberhaupt soll derselbe so klar als möglich sein und den Umfang sowie die Bedeutung der Abmachungen genau erkennen lassen. Nachträgliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit ebenfalls der notariellen Beurkundung.

Bemerkt sei zum Schluß noch, daß zwar der formlose Kaufvertrag keinen der beiden Teile irgendwie verpflichtet, daß aber die trotzdem vollzogene Auflassung (welche nur in Anwesenheit beider Parteien vor dem Grundbuchamte stattfinden kann), sofern ihr auch die Eintragung in das Grundbuch folgt, den vorher unwirksamen Vertrag seinem ganzen Inhalte nach gültig macht.

So unterscheidet sich der Grundstücks-Kaufvertrag, wie die „N. N.“ richtig ausführen, vom Kauf und Verkauf von Gegenständen durch die besondere Form, welche sich von der gewöhnlichen Uebergabe nach Zahlung bedeutend unterscheidet.

Die Erleichterungen im Hinterlegungsweisen.

Am gestrigen Tage ist die Hinterlegungsordnung vom 21. April 1913 in Kraft getreten, die das Hinterlegungsweisen wieder auf die Gerichte überträgt, die es im größten Teile Preußens vor der Hinterlegungsordnung vom 14. März 1879 zu bearbeiten hatten.

Für die gewöhnlichen Fälle sind nun die Amtsgerichte Hinterlegungsstellen, nur für Hinterlegungen in Lehn-, Familiensideikommiß- und Stiftungssachen werden Land- und Oberlandesgerichte Hinterlegungsstellen. Mündelgeld ist nach wie vor nicht bei den ordentlichen Hinterlegungsstellen, sondern entweder bei einer Sparkasse oder bei der Reichsbank, der Preussischen Zentralgenossenschaftskasse oder einer anderen öffentlichen Bankanstalt zu hinterlegen. Für einzelne Fälle von Hinterlegungen steht die Reichsbank den Hinterlegern auch weiter neben den Amtsgerichten zur Verfügung, und die Hinterlegung von Wertpapieren und Kostbarkeiten eines Mündels, Pflinglings oder unter elterlicher Gewalt stehenden Minderjährigen nach gesetzlicher Vorschrift oder auf Anordnung des Vormundschaftsgerichts kann außer bei dem Amtsgericht auch weiter bei der Seehandlung (Preussischen Staatsbank) und den Banken öffentlicher Körperschaften erfolgen, bei denen sie bisher zulässig war.

Die Amtsgerichte, die für das Publikum meist bequemer zugänglich sind, als die Regierungen und die Ministerial-, Militär- und Bankkommissionen in Berlin, die bisher die ordentlichen Hinterlegungsstellen waren, nehmen seit dem gestrigen Tage Hinterlegungen entgegen. Bisher konnten sie nur, wenn nachgewiesenermaßen der Fall eilig war, Hinterlegungsmassen in vorläufige Verwahrung nehmen, abgesehen von anderen Urkunden als Wertpapieren, für die sie Hinterlegungsstellen waren. Die vorläufige Verwahrung brachte den Beteiligten den Nachteil, daß hinterlegtes Geld unter Umständen 6 Monate lang nicht verzinst, sondern bei der Gerichtskasse unverändert aufbewahrt wurde.

Die vor dem 1. April entstandenen Hinterlegungen bleiben noch weiter bei den alten Hinterlegungsstellen, und zwar bis zum 30. September. Anträge wegen der bis zum 1. April anhängig gewordenen Hinterlegungen, Zustellungen bei Pfändungen von Hinterlegungsmassen und ähnliche, sind daher bis zum 30. September an die alten Hinterlegungsstellen zu richten. Neue Hinterlegungen nehmen die Regierungen und die Ministerial-, Militär- und Bankkom-

mission in Berlin bis zum 30. September 1914 dann noch an, wenn es sich um Hinterlegungen in bereits anhängigen Sachen handelt. Das gilt besonders auch, wenn neue, nach dem 1. April fällige Mietsbeiträge zu früher fälligen auf Grund von Pfändungen und Arresten gegen den Hauseigentümer hinterlegt werden müssen. Gehen sie bei einem Amtsgericht ein, obgleich aus der Hinterlegungserklärung ersichtlich ist, daß sie zu einer alten Hinterlegungsache gehören, dann gibt das Amtsgericht sie an die Regierung, in Berlin an die Ministerial-, Militär- und Baukommission ab. Andere Hinterlegungen werden bei den bisherigen Hinterlegungsstellen nicht mehr angenommen.

Das Verfahren bei Hinterlegungen ist bei den Amtsgerichten im wesentlichen ebenso, wie es bisher bei den Regierungen war. Nur werden für die Hinterlegung von Wertpapieren, anderen Urkunden und Kostbarkeiten bei den Amtsgerichten Gebühren erhoben, die ungefähr den für offene Depots bei den Banken üblichen entsprechen und bei Wertpapieren und Kostbarkeiten $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ pro Tausend jährlich betragen, wobei für Wertpapiere der Nennwert maßgebend ist, gleichgültig, ob der Kurs über oder unter Pari steht. Bei anderen Urkunden als Wertpapieren beträgt die Verwahrungsgebühr jährlich 0,20 \mathcal{M} für das Stück. Hypothekenbriefe und Sparkassenbücher rechnen unter die Urkunden, die nicht Wertpapiere sind. Bei ihnen ist die Hinterlegung beim Amtsgericht darum meist viel billiger als bei einer Bank, da die Banken ihre Gebühren nach dem Wert der Hypothekenbriefe bemessen. Zu den Gebühren, die, wenn sie geringer sind, stets auf den Mindestsatz von 0,50 \mathcal{M} abgerundet werden, tritt noch der Pauschsatz für Auslagen, die nicht besonders zu vergüten sind, in Höhe von 10 Prozent der Gebühr, mindestens 0,50 \mathcal{M} , höchstens 20 \mathcal{M} . Die Gebühren werden nur erhoben, sofern und soweit die Herausgabe erfolgt. Die Hinterleger brauchen also nicht zu fürchten, daß sie Gebühren bei Hinterlegungen zu zahlen brauchen, die am Ende der Staatskasse verfallen, weil niemand sie herausverlangt.

Übrigens leisten die neuen Hinterlegungsstellen für die Gebühren den Beteiligten darin mehr als die alten, daß sie gewisse banfällige Geschäfte mit Wertpapieren nicht nur vornehmen sollen, wie es auch bisher der Fall war, sondern daß sie ihnen, wie im „B. V.-A.“ ausgeführt wird, zur unbedingten Pflicht gemacht sind und daß die Staatskasse für einen Mangel an Sorgfalt dabei haftet.

Die Hinterlegung von Geld ist gebührenfrei. Dafür wird bares Geld nur zu dem geringen Satz von $\frac{2}{100}$ Prozent jährlich verzinst.

Bisher klagte man bei Hinterlegungen vielfach über die Schwerfälligkeit und Umständlichkeit der Hinterlegungsstellen. Es wäre zu hoffen, daß die Amtsgerichte die Erwartungen erfüllen, die bei einer Neuordnung des Hinterlegungswesens gehegt wurden, und daß sich das Verfahren bei ihnen möglichst einfach und schnell gestaltet. Daß sie Hinterlegungsachen als eilige Sachen zu behandeln haben, ist ihnen in den Ausführungsvorschriften ausdrücklich zur Pflicht gemacht.

Die Residenzpflicht der Beamten und Lehrer.

Die Gemeindefraktion des Abgeordnetenhauses beriet dieser Tage Petitionen. Der Berliner Lehrerverein bittet um Aufhebung der Bestimmung über die Residenzpflicht der Beamten und Lehrer, zunächst für Groß-Berlin. Eine ähnliche Petition ist bereits im

Jahre 1912 beraten und der Regierung als Material überwiesen worden. Das allgemeine Landrecht ist gegen das auswärtige Wohnen der Beamten.

Ein Regierungsvertreter wies darauf hin, daß eine allgemeine Regelung der Verhältnisse kaum angängig sei; viele Beamten müßten der Residenzpflicht unbedingt unterworfen werden; der Zweckverband könne nicht in das Beamtenrecht eingreifen; eine Lex specialis für Berlin habe etwas Odioses an sich. Von anderer Seite wurde betont, daß bei den Lehrern der Dienstvorgesetzte das Recht zum Auswärtswohnen zu verleihen habe; in Berlin übe die Schuldeputation dieses Recht aus, sie könne die Genehmigung zum Auswärtswohnen versagen.

Aus der Kommission wurde bemerkt, die Behörden verlangten ein Zeugnis des Kreisarztes, das sei rigoros, und die Regierung solle dagegen einschreiten; das allgemeine Landrecht sei nach dieser Richtung hin veraltet. Ein Regierungsvertreter erwiderte, es könne in gewissem Sinne nötig werden, daß ein Lehrer nahe bei seiner Schule wohne. Infolgedessen müsse der Schulaufsichtsbehörde das Recht vorbehalten bleiben, den Lehrern Vorschriften über das Wohnen zu machen. Ein Kommissionsmitglied war der Ansicht, daß mancher Lehrer aus den Vororten leichter zu seiner Schule in Berlin komme als aus einzelnen Stadtteilen Berlins selbst. In Lehrer- und Beamtenkreisen herrsche geradezu Erregung über das Vorgehen des Magistrats. Von anderer Seite wurde bestritten, daß Berlin teurer sei als das Land; viele Leute von auswärts brächten sich sogar Fleisch und andere Lebensmittel von Berlin aufs Land mit; es sei auch seinerzeit unberechtigt gewesen, das Lehrergehalt in Berlin höher zu bemessen, als das der Landlehrer.

Der Berichterstatter war der Ansicht, daß die Regierung bezüglich der Ausübung der Residenzpflicht weniger rigoros vorgehe als der Berliner Magistrat. Schließlich wurde der Antrag auf Ueberweisung der Petition zur Berücksichtigung angenommen.

Gerichtliche Entscheidungen.

Wertverminderung eines Hausgrundstückes durch einen von der Polizeibehörde genehmigten Restaurationsvorgarten vor dem Nachbarhause.

Ein Restaurateur hatte vor seinem Hause mit Genehmigung der Behörde einen 10 Meter breiten und 5 Meter tiefen Vorbau mit festen Seitenwänden und einem Segeltuchdache errichtet, den er als Sommergarten benutzte. Der Eigentümer des Nachbargrundstückes behauptete nun, durch den Vorbau werde sein Grundstück erheblich beeinträchtigt. Die Schaufenster seines Hauses würden zum Teil durch den Vorbau verdeckt und dem vorübergehenden Publikum entzogen; infolgedessen seien die Läden schwer vermietbar. Weiter sei auch infolge des Vorbaues der Zugang zu dem Torweg seines Hauses beschränkt, und alle Wagen müßten besonders langsam herein- bzw. herausfahren, um das Publikum nicht zu gefährden, das infolge des Vorbaues den Torweg nicht sehe. Hinzukomme, daß sich in dem Winkel zwischen dem Vorbau und seinem Hause Unrat sammle, und daß die Gäste des Restaurants in der Dunkelheit vielfach die Ecke verunreinigten. Da der Vorbau fast an die Tür seines Hauses stoße, so wirke diese Verschmutzung recht unangenehm, und seine Mieter, die den besten Kreisen angehörten, beschwerten sich oft über diesen Mißstand. Unter die-

(Fortsetzung auf der nächsten Seite.)

Jul. Bernstein Nachfolger **Markstraße 12** Fernspr. **2256**
A. 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, Stuckdecken, Gobelins, Wandgemälde, Papier-Tapeten, Stoff-Tapeten, Seiden-Tapeten, Wandgemälde bedeutend billiger und schneller als Neutapezieren u. Neustreichen. Kein Ausräumen der Zimmer! Keine Staubentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapeziererbranche.

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 Fassad.n. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

32% Rabatt

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

Adam Schödel, Ofengroßhandlung
Frankfurt-Wiesbaden

Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

ten Umständen sinke die Vermietungsmöglichkeit und damit der Wert seines Hauses.

Die auf Beseitigung des Vorbaues gerichtete Klage des Hauseigentümers hatte jedoch keinen Erfolg. Nicht der beklagte Restaurateur ist Eigentümer des Places, auf dem der Vorbau errichtet ist, sondern die Stadtgemeinde, so führte das Oberlandesgericht Kiel aus. Diese aber hat das Recht, den Bürgersteig durch einen anderen benutzen zu lassen, denn sie kann mit ihrer Sache nach Belieben verfahren. — Allerdings darf der Bürgersteig, da er dem öffentlichen Verkehr dient, nur insoweit benutzt und vorübergehend bebaut werden, als dadurch die öffentliche Benutzung desselben nicht erschwert wird. Im vorliegenden Falle ist der Bürgersteig unstreitig so weit freigelassen, daß der Verkehr darauf sich ungehindert vollziehen kann.

Im übrigen ist eine „Einwirkung“ im Sinne des Gesetzes, durch welche das Grundstück des Klägers belastet wird, nicht darin zu erblicken, daß das Publikum infolge des Vorbaues nicht unmittelbar an den Schaufenstern des Hauses des Klägers vorbeigeht, und daß sich dadurch der Warenumsatz der Ladenmieter verringert. Es mag ja sein, daß die Tatsache des Vorhandenseins des Vorbaues vermögensrechtliche Nachteile für den Kläger zur Folge hat. Eine Einwirkung von dem einen Grundstücke auf das andere ist jedenfalls nicht die Ursache davon.

Auch die angebliche Verunreinigung des Winkels zwischen dem Vorbau und dem Hause des Klägers durch Gänge des Beklagten ist keine „Einwirkung“ im Sinne des § 903 B. G. B., ebensowenig die behauptete Ansammlung von Unrat — Papier, Stroh und Sand — in jener Ecke, und der Kläger behauptet ja auch gar nicht, daß der Schmutz aus dem Vorbau herrühre. Daß der Wind den Staub und Schmutz gerade in solche Hausecken hineinweht, ist ja selbstverständlich. Uebrigens kann der Kläger den Beklagten wegen der Verunreinigung dieses Winkels auch schon deshalb nicht in Anspruch nehmen, weil dieser Winkel ein Teil des Bürgersteiges ist und nicht dem Beklagten gehört, son-

dern der Stadtgemeinde. Nach alledem war die Klage abzuweisen. (Entscheidg. des Oberlandesger. Kiel, U. 3. 166/13.)

Moralische und finanzielle Unzuverlässigkeit als Grund für die Unterjagung des Gewerbes als Bauunternehmer.

Ein Bauunternehmer hatte zusammen mit einem Stompagnon ein Baugeschäft gegründet und betrieben. Später hatte er falliert, den Offenbarungseid geleistet, und seine Gläubiger erlitten einen Verlust von ca. 18 000 M. Darauf gründete er unter dem Namen seiner Ehefrau ein Baugeschäft, und als auch dieses zusammengebrochen war, errichtete er ein neues Geschäft auf den Namen seines Sohnes, eines Baugewerkschülers.

Nun erhob die zuständige Polizeibehörde gegen den Bauunternehmer gemäß § 35, Abs. 5 der Gewerbeordnung Klage auf Unterjagung des Gewerbes als Bauunternehmer und drängte damit vor dem Preussischen Obergericht durch. Der Beklagte habe zugegeben, daß er, nachdem das von ihm selbst und fernerhin das auf den Namen seiner Ehefrau betriebene Geschäft zusammengebrochen war, ein neues Geschäft auf den Namen seines Sohnes gegründet habe, damit seine Gläubiger ihm nichts anhaben könnten. Er hat weiterhin erklärt, daß er dies getan hat, der Not gehorchend, um seine Familie zu ernähren. Er hätte ja zu diesem Zwecke eine Stellung annehmen können, zumal er schon vor seiner Selbstständigkeit bis zu 500 Mark monatlich verdient hat, er achtete dies jedoch nicht für angebracht, da das unpfändbare Gehalt bekanntlich nur 125 M pro Monat beträgt. Der einzige Ausweg, der blieb, war der, eine neue Firma zu gründen, und hierzu wählte er seinen Sohn, den Baugewerkschüler.

Nach alledem handelte es sich bei der Gründung des Baugeschäfts auf den Namen der fast vermögenslosen

(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. Preiszelle 15 Pfg. im Restamteile 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechenden Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 16.

Wiesbaden, den 20. April 1914.

10. Jahrgang.

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

Luifenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

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

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

Sichern Sie sich im eigenen Interesse die von dem Haus- und Grundbesitzer-Verein gebotenen Vorteile!

Der jährliche Beitrag einschl. der Bürger-Zeitung beträgt 10 Mk. Das Eintrittsgeld beträgt 3 bzw. 5 Mk.

Inhalt: Mobiliarhypothek mit Eintragungszwang und die Wohnungsvermieter. — Aus der Zeit. — Die gesetzliche Regelung des Erbbaurechts. Steuer- und Stempellaften des Grundbesitzes. — Internationale Ausstellung für Buchgewerbe und Graphik Leipzig 1914. — Umsatzsteuer im Falle der mehrmaligen Veräußerung eines Grundstückes. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen. — Büchertisch.

Mobiliarhypothek mit Eintragungszwang und die Wohnungsvermieter.*)

Von Nikolaus J o n i a k.

Die Reichstagsabgeordneten Bassermann und Schiffer haben im Anfang Dezember v. J. im Reichstage den Antrag auf Einführung der Mobiliarhypothek mit Eintragungszwang eingebracht, der sicherem Vernehmen nach eine große Mehrheit hinter sich hat. Diese Maßnahme richtet sich in der Hauptsache gegen die Gefahren der Sicherheitsübereignungen, die bekanntlich das beliebteste Mittel darstellen, dem Gläubiger ein Schnippchen zu schlagen. Die Einführung des Registerzwanges ist mit dem Ausdehnen der mißbräuchlichen Benutzung dieser Rechtsform zu allerlei unlauteren Schiebungen immer dringlicher erschienen und wiederholt von verschiedenen wirtschaftlichen Korporationen gefordert worden. Auch haben namentlich die Hausbesitzer ein großes Interesse an der Beseitigung der bestehenden Mißstände und es nimmt einigermaßen Wunder, daß der Antrag sowohl von der Tages- wie der Fachpresse so wenig bemerkt und noch weniger kommentiert wurde. Die folgenden Ausführungen dürften daher für die Haus- und Grundbesitzer nicht ohne Interesse sein umso mehr, als begründete Hoffnung vorhanden ist, daß die Mobiliarhypothek auch auf den Abzahlungshandel mit Möbeln usw. ausgedehnt und der Eigentumsvorbehalt, die Quelle aller Uebel im Abzahlungshandel, beseitigt werden wird. Es wäre zu wünschen, daß die im Schoße des Bundesrats ruhende Reichstagsresolution (von Hertling und Genossen vom 2. März 1910 Nr. 255 Ziffer 5)

hervorgeholt und die verlangte Novelle zum Abzahlungsgesetz vom 16. Mai 1894 zusammen mit dem Antrage Bassermann und Schiffer gesetzlich geregelt werde. Denn so wie die Verhältnisse heute liegen, ist neben den Sicherheitsübereignungen der Eigentumsvorbehalt der Abzahlungsgeschäfte das größte Sorgenkind aller Wohnungsvermieter. Es gibt wohl kaum einen Hausbesitzer, der nicht schon böse Erfahrungen damit gemacht und seine größten Verluste auf diesen Umstand zurückzuführen hätte. Nach dem Stande unserer heutigen Rechtsprechung gibt es kein Mittel, die vorzugsweise Befriedigung der Mietsansprüche gegenüber dem Eigentumsvorbehalt der Abzahlungsgeschäfte durchzubringen. Wer es dennoch glaubte im Wege einer Klage erstreiten zu können, der mußte zuletzt neben dem Verzicht auf die Miete auch noch die nicht unbedeutlichen Prozeßkosten obendrein bezahlen. Eine ähnliche Rolle wie die Abzahlungsverträge spielen nun auch die Sicherheitsübereignungen, die in den meisten Fällen lediglich zu dem Zweck getätigt werden, um den Zugriff Dritter an den der Pfändung unterliegenden Sachen abzuwehren. Diesen Mißbräuchen soll durch Einführung der Mobiliarhypothek, d. h. des Registerzwanges für derartige Rechtsgeschäfte, vorgebeugt werden.

Unter der Mobiliarhypothek versteht man das besitzlose Pfandrecht. Der Eigentumsvorbehalt bei Abzahlungsgeschäften ist im Grunde auch nichts anderes, als ein verdecktes Pfandrecht. Die Sicherheitsübereignungen sind nichts anderes als eine Umgehung des Pfandrechts. Die Verpfändung körperlicher oder unkörperlicher Mobilien hat nach dem Pfandrecht nur dann Rechtswirksamkeit, wenn die Pfandsache in den Besitz des Pfandgläubigers übergeht. Es ist ohne weiteres einleuchtend, daß diese Rechtsform für die Kreditverhältnisse im geschäftlichen Leben, namentlich dort, wo es sich um Sicherheitsleistungen für bestehende Schuldsforderungen oder um Erlangung von Bardarlehen

*) Wir bringen die zweifellos interessanten Ausführungen, ohne uns in allen juristischen Fragen mit dem Verfasser in Uebereinstimmung zu befinden.

oder Waren-Kredite handelt, völlig unbrauchbar ist. Da das Bürgerliche Gesetzbuch für diese Art Geschäfte keine näheren Bestimmungen enthält, sie auch nicht unterjagt, andererseits wieder ein wirtschaftliches Bedürfnis dafür nicht zu bestreiten ist, wählte die Praxis, um den Bestimmungen des Pfandrechts zu entgehen, den umständlichen und an sich gar nicht erforderlichen Weg der fiduziarischen Eigentumsübertragung mit Rückkaufsrecht, wonach der Schuldner die Sache an den Gläubiger verkauft, womit die Nebenabrede verbunden wird, daß der Schuldnerverkäufer die Sache als Mieter weiterbesitzen dürfe und binnen einer bestimmten Frist zurückzukaufen habe. Die Eigentumsübertragung wird statt der Verpfändung gewählt, weil der Schuldner jene Rechtswirkung — im Gegensatz zur Pfandrechtsbestellung — herbeiführen kann, ohne den (unmittelbaren) Besitz der Sache zu verlieren.

Das wirtschaftliche Bedürfnis für diese Rechtsgeschäfte ist nicht zu bestreiten. Theorie und Praxis sind der Ansicht, daß es dem Schuldner erlaubt sei, seinen Gläubiger statt durch Verpfändung seiner Sachen, durch Eigentumsübertragung vermöge Verkaufs derselben an ihn Sicherheit zu verschaffen. Dem Laien erscheint es aber oft recht sonderbar, warum zur Erzielung dieser Wirkung, wenn gesetzlich dagegen nichts eingewendet werden kann, ein derart umständliches Verfahren eingeschlagen werden muß, und er wird dabei nicht das Gefühl los, als handelte es sich bei Abschluß solcher Geschäfte (auch der ernstlich gemeinten) um etwas Unredliches. In der Tat sind auch alle diese Rechtsgeschäfte mehr oder weniger mit dem Odium einer unlauteren Schiebung behaftet, was zweifellos aus der sonderbaren Form derselben zu erklären ist. Es wäre viel einfacher und ebenso rechtsverbindlich, wenn in den Verträgen der Parteiliche klipp und klar zum Ausdruck käme, daß es sich um eine Sicherheitsbestellung für ein gewährtes Darlehen handle, daß die Parteien den Willen haben, die Sache statt zu verpfänden, dem Gläubiger zu (fiduziarischem) Eigentum als Sicherheit zu übertragen. Das B.G.B. stände dieser Rechtsform nicht im Wege. Diese Ansicht findet man auch im Protokoll der 2. Kommission zum 1. Entwurf des BGB. (Mugdan, Mat. Bg. 3 Seite 626-627) vertreten.

Anscheinend ist das umständliche Verfahren bei diesen Rechtsgeschäften auf die Nachwirkung des vor 1900 geltenden preussischen Rechts zurückzuführen, die auch in anderen Verfahren hier und dort noch in Erscheinung tritt. Dieses kannte einen abstrakten dinglichen Vertrag nicht, vielmehr forderte es zum Eigentumsübergange einen rechtsbeständigen Titel, z. B. einen ernstlich geschlossenen Kaufvertrag. (Vergl. auch Urteil des Reichsgerichts vom 26. Februar 1896, Gruchot, Bd. 40 S. 936-940. Dernburg, Preussisches Privatrecht, 5. Auflage Bd. 1 § 238.)

Dieser Rechtsunsicherheit soll durch Einführung der Mobiliarkypothek ein Ende bereitet werden, was umso notwendiger ist, als die Sicherheitsübereignungen in den letzten Jahren an Umfang derart zugenommen haben, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse in ungünstigster Weise dadurch beeinflusst werden. Trotzdem sich diese Rechtsgeschäfte der staatlichen Kontrolle entziehen (die Fälle gelangen erst mit der Einreichung der Klage zur Kenntnis des Gerichts) hat die auf Veranlassung des Reichsjustizamtes veranstaltete Umfrage eine derartige Fülle von Material zu Tage gefördert, daß sich schon daraus die Notwendigkeit der Einführung der Mobiliarkypothek ergab.

Infolge des Mangels einer wirksamen Kontrolle haben die unlauteren Schiebungen zum Nachteil der Gläubiger immer mehr zugenommen. Es ist eine offenkundige Tatsache, daß in den überwiegenden Fällen die Sicherheits-

übereignungen lediglich deshalb vorgenommen werden, um pfändbare Gegenstände dem Zugriff der Gläubiger zu entziehen. Vor einer drohenden Zwangsvollstreckung wird diese Praxis nur selten versäumt. In einem Interventionsprozeß fällt es aber meist sehr schwer den Nachweis zu erbringen, daß es sich um kein ernst gemeintes Geschäft, sondern um eine gewissenlose Schiebung handelt. Von der einfachsten Zimmereinrichtung an bis zum feinsten Willenmobiliar, ganze Warenbestände und komplette Geschäftseinrichtungen werden, soweit sie nicht einem Abzahlungs-geschäft gehören, von diesen Schiebungen umfaßt, die alle unter der Maske der Sicherheitsübereignungen für erdichtete oder bestehende Schuldforderungen auftreten. Ganz allgemein macht sich im Publikum im weitesten Sinne das Bestreben geltend, die ganze bewegliche und unbewegliche Habe vor dem Zugriff Dritter zu schützen, wobei es auf die Mittel gar nicht ankommt. Die Form der Sicherheitsübereignung ist heute unter dem Publikum weit populärer, als man gemeinhin glauben möchte. Sie wird auch von der großen Masse als das Allheilmittel betrachtet, um dem Gläubiger eine Nase zu drehen. Seitens der soliden Geschäftswelt wurde diesem Mißbrauch nicht immer mit dem nötigen Verständnis begegnet. Man fand sich einfach mit der Tatsache ab, daß es sich hierbei um etwas Unabänderliches handle und machte hierfür nicht das Mittel an sich, sondern das Motiv verantwortlich.

Wenn aber ein Bedürfnis für diese Art Rechtsgeschäfte nicht zu bestreiten ist, so müßte vor allem darauf gesehen werden, dieselben zu Gunsten der Kreditverhältnisse dienstbar zu machen. Das ist bisher nicht geschehen. Deshalb hat die Einführung der Mobiliarkypothek neben der Beseitigung der Mißstände auch noch die Aufgabe, durch gesetzliche Legitimierung dieser Rechtsform die wirtschaftlichen Verhältnisse günstig zu beeinflussen. Im Auslande, wo gleiche Einrichtungen schon seit vielen Jahren bestehen, sind damit nur günstige Erfahrungen gemacht worden.

In England ist die Eintragung der Sicherheitsübereignung in gerichtliche Register bereits seit langen Jahren gebräuchlich. Es äußerten sich hierüber die verschiedenen Bills of Sale Acts. Unter einer Bill of Sale versteht man eine Sicherheitsübereignung ohne Besitzübertragung. Dieselbe ist nach englischem Rechte nur dann zulässig, wenn sie schriftlich erfolgt. Das Gesetz gibt für die Abfassung der Uebereignungserklärung ganz genaue Formulare. Spätestens sieben Tage nach Abfassung der Erklärung muß eine Abschrift derselben bei dem Zentralbüro des englischen Obergerichts in London eingereicht werden, zusammen mit einer eidlichen Erklärung einer Person, die bezeugt, daß die Erklärung in ihrer Gegenwart von dem Schuldner unterschrieben worden ist, und daß die überreichte Abschrift mit der Urschrift genau übereinstimmt. Die Urschrift der Uebereignungserklärung muß bei der Ueberreichung dem Beamten vorgezeigt werden. Die Gültigkeit dieser Eintragung dauert aber nur fünf Jahre. Alle fünf Jahre muß daher eine neue eidliche Versicherung eingereicht werden, dahingehend, daß diese Sicherheitsbestellung noch in Kraft ist.

Auch in Frankreich besteht seit 1. März 1898 ein Gesetz über den „nantissement de fonds de commerce“. Hiernach kann ein Kaufmann (und nur ein Kaufmann) seinen fonds de commerce, d. h. seine gesamten zum Geschäftsbetriebe gehörigen Sachen und Rechte mit Wirkung gegen Dritte verpfänden, ohne daß er, was unkörperliche Mobilien (Forderungen) betrifft, der nach Art 2075 c. c. erforderlichen Zustellung (an den Schuldner), oder was körperliche Sachen betrifft, der nach Art 2076 c. c. erforderlichen Besitzübertragung an den Pfandgläubiger

bedarf, wenn diese Verpfändung in einem besonderen auf der Gerichtsschreiberei des Handelsgerichts der belegenden Sache geführten Register beurkundet ist.

Von diesem Gesetze, das überaus wohlthätig auf die Kreditgewährung wirkt, wird in Frankreich in ausgiebigster Maße Gebrauch gemacht. Es darf jedoch nicht verhehlt werden, daß das Gesetz nicht allenthalben Anerkennung gefunden hat. So beklagen sich namentlich Konkursgläubiger darüber, daß sehr oft die ganze Konkursmasse durch ein solches nantissement eines Gläubiger absorbiert wird. Diesem gewiß beachtlichen Einwand kann jedoch wieder entgegengehalten werden, daß die Absorption der Konkursmasse zugunsten eines Gläubiger auch dann und erst recht möglich ist, wenn kein Eintragungszwang besteht, wie es in der Tat bei uns der Fall ist, wo gegenwärtig darüber jede Kontrolle fehlt, während nach Einführung des Eintragungszwanges jeder Gläubiger die Möglichkeit haben wird, sich über die Verhältnisse des Schuldners rechtzeitig zu unterrichten und danach sein ferneres Verhalten einrichten.

Die Registerführung muß selbstverständlich öffentlich sein und jedem Interessenten zugänglich. Die wohlthuende Wirkung dieser Maßregel dürfte sich auch in unserem Wirtschaftsleben bald genug bemerkbar machen. Namentlich wird es dann möglich sein, ernst gemeinte Geschäfte von Schiebungen zu unterscheiden. Es dürfte sich übrigens auch bei uns empfehlen, die Gültigkeitsdauer der Eintragung nach englischem Muster auf fünf Jahre festzusetzen. Die wirtschaftlichen Korporationen haben sich zu dieser Frage offiziell noch nicht geäußert. Hoffentlich nimmt man bald Veranlassung, den gesetzgebenden Körperschaften die maßgebenden Wünsche zu unterbreiten, ehe man einer vollendeten und nicht mehr abzuändernden Tatsache gegenübersteht.

Auf die Möglichkeit der Umgehung des Eintragungszwanges (damit muß immer gerechnet werden) möchte ich noch kurz hinweisen, woran die Antragsteller anscheinend auch nicht gedacht haben. Es besteht die Gefahr, daß man den Eigentumsvorbehalt der Abzahlungsform dazu benutzen wird, um bei unlauteren Schiebungen dem Eintragungszwange zu entgehen. Deshalb wird es unter allen Umständen ratsam sein, die Mobiliarhypothek auch auf den Abzahlungshandel auszudehnen und dort den Eigentumsvorbehalt zu unterjagen. Dadurch würde auch den Mißbräuchen im Abzahlungshandel, die nicht minder die gesunde Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse untergraben, eine Schranke gesetzt und der Abzahlungshandel nur auf solche Waren beschränkt werden, für die ein Kreditbedürfnis vorhanden ist. Die Hauseigentümer hätten dann die Möglichkeit, sich über die Verhältnisse ihrer Mieter rechtzeitig zu unterrichten.

Aus der Zeit.

Die Hypothekengenossenschaft Berliner Hausbesitzer.

Die Notlage auf dem Berliner Hypothekenmarkte hat im Jahre 1912 zu einem genossenschaftlichen Zusammenschluß der Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken geführt. Die Gründung der Genossenschaft beruht hauptsächlich auf dem Grundgedanken, die Beschaffung zweitstelliger Hypotheken dadurch zu erleichtern, daß die Genossenschaft die Ausbietungsgarantie für die Hypotheken übernimmt. Das Institut veröffentlicht in diesen Tagen seinen zweiten Geschäftsbericht. In eine neue bedeutende Phase ihrer Entwicklung ist die Genossenschaft dadurch eingetreten, daß nach langen schwieri-

gen Verhandlungen durch Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung vom 13. November 1913 von der Stadt Berlin ein Kredit von 1 Million Mark aus laufenden Mitteln bewilligt worden ist. Die ersten vorbereitenden Schritte, die in der Absicht getan worden sind, die Stadt Berlin zu einer Hilfsaktion für die Selbsthilfebestrebungen des Berliner Grundbesitzes zu veranlassen, datieren bereits aus der Mitte des Jahres 1912. Am 26. September 1912 wurde auf Antrag des Stadtverordneten Justizrat Sonnenfeld u. a. von der Kommune beschlossen, eine Deputation einzusetzen, die darüber beraten sollte, ob und wie die Stadtgemeinde Berlin die Bestrebungen des Grundbesitzes, auf dem Boden der Selbsthilfe gegenüber der bestehenden Hypothekennot Abhilfe zu schaffen, fördern könne. Die Beratungen dieser aus 15 Mitgliedern bestehenden Deputation fanden ihren Niederschlag in dem Beschluß der Stadtverordneten vom 13. November 1913. Der Zweck des von der Stadt Berlin gewährten Kredits ist der, das Betriebskapital der Genossenschaft zu verstärken. Sie soll in den Stand gesetzt werden, tunlichst viele Beleihungen im eigenen Namen auszuführen; die erworbenen Hypotheken sollen dann möglichst bald durch Veräußerung an private Geldgeber — und zwar unter Bürgschaftsübernahme — weiter gegeben werden.

Die Forderungen der Stadt gegen die Genossenschaft werden durch Verpfändung derjenigen Hypotheken gesichert, gegen die die Genossenschaft ihrerseits die kreditierten Beträge ausleiht. Das Verfahren ist so gedacht, daß die Genossenschaft diese Hypotheken der Stadt als Sicherheit anbietet und nach Bedarf den Kredit abrufen; die Stadt prüft dann die Sicherheit der Hypotheken nach den im Vertrag festgelegten Grundsätzen und gewährt je nach der Lage des Einzelfalles die gewünschten Beträge, sei es ganz, sei es teilweise, kann aber auch ihre Mitwirkung versagen. Als Prüfungsmassstab ist ungefähr derjenige zugrunde gelegt, den das Berliner Pfandbriefamt bei seinen Beleihungen anwendet; es ist der aus der Netto-Grundstückszinsrente zu 5 Prozent kapitalisierte Ertragswert. Die Beleihung soll bis 80 Prozent des ermittelten Grundstückswertes gehen. Das Kreditverhältnis mit der Stadt soll mit dem Ende des Jahres 1923 durch Tilgung sämtlicher Beträge beendet sein, da die Stadt eine dauernde Inanspruchnahme ablehnt. Die Genossenschaft hat die ihr gewährten Kredite regelmäßig (mit 1 Prozent) zu tilgen. Zu dieser Tilgung ist das eine Prozent zu benutzen, das ihre Schuldner über den von ihr selbst an die Stadt gezahlten Zinsfuß (4½ %) zu zahlen haben. Für das Verhältnis der Genossenschaft zu ihren Schuldnern ist die Innehaltung gewisser „Normalvertragsbestimmungen“ vorgeschrieben worden, welche die hypothekarische Forderung der Genossenschaft sichern sollen. Ferner ist verlangt worden, daß der darlehnsuchende Eigentümer seine Schuld der Genossenschaft gegenüber amortisiert. Was die Entwicklung des Instituts der Genossenschaft anbelangt, so ist dieselbe als günstig zu bezeichnen. Neben dem eigentlichen Vermittlungsgeschäft hat die Genossenschaft ihr Hauptaugenmerk darauf gelegt, Prologationen zu den Geldgebern und den Geldnehmern geeigneten Falls mit Garantie der Genossenschaft herbeizuführen.

Zum Jahreschluß 1912 waren in das Genossenschaftsregister eingetragen 880 Genossen mit 945 Anteilen. Der Zugang im Geschäftsjahr 1913 betrug 355 Genossen mit 533 Anteilen, so daß am Ende des Jahres vorhanden waren 1235 Genossen mit 1478 Anteilen. Jeder Anteil beträgt 300 M., dem eine weitere Haftsumme von 300 M. gegenübersteht. An Hypothekenanträgen wurden im Laufe des Geschäftsjahres eingereicht 52 Anträge auf Beschaffung

1. Hypotheken und 190 Anträge auf Beschaffung 2. Hypotheken. Von diesen Anträgen erledigte sich eine namhafte Anzahl durch Beschaffung des Geldes von anderer Seite — da die Hausbesitzer ihre Anträge ja meistens bei mehreren Stellen einzureichen pflegen — ein Teil wurde durch Prolongation erledigt. Durch Vermittlung der Anstalt sind zum Abschluß gekommen 8 erste Hypotheken im Gesamtbetrage von 1 068 000 M. und 61 zweite Hypotheken im Gesamtbetrage von 1 317 000 M. Von den an private Geldgeber vermittelten 2. Hypotheken hat die Genossenschaft in notariellem Akt in 43 Fällen zur Ausbietungsgarantie sich verpflichtet. Die Höhe der eingegangenen Bürgschaften beträgt 1 182 800 M.

Die Wertzuwachssteuer in Braunschweig.

Die Herzoglich Braunschweig-Lüneburgische Staatsregierung hat einen Gesetzentwurf eingebracht, nach der in Braunschweig von Staatswegen eine Zuwachssteuer in Zukunft nicht mehr erhoben werden soll. Es soll den Gemeinden überlassen bleiben, die Zuwachssteuer als Gemeindeabgabe durch Statut einzuführen. Das bisherige Herzogliche Zuwachssteueramt soll vorläufig noch bestehen bleiben, bis die zurzeit noch schwebenden Zuwachssteuerfälle erledigt sind. Interessant ist die Begründung, in der es u. a. heißt: Nach einem Bericht des Herzoglichen Zuwachssteueramtes vom 29. Juli 1913 ist die Ausführung des Zuwachssteuergesetzes in Braunschweig ebenso wie auch anderwärts mit den größten Unzuträglichkeiten verknüpft gewesen und hat sich bislang in normaler Weise nicht ermöglichen lassen. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 1. April 1911 bis zum 28. Juli 1913 sind hier insgesamt 12 586 Fälle in die Liste eingetragen. Erledigt waren bis zum 28. Juli 1913 erst 7183 Fälle, so daß 5403 Fälle rückständig sind. Die große Masse der Rückständigen hat zur Folge, daß die Bearbeitung der Fälle jetzt durchweg erst etwa 1 Jahr nach der Auflassung erfolgt. Die Höhe der Verwaltungskosten für die Erhebung der Zuwachssteuer steht im Mißverhältnis zu dem geringen Ertrage der Steuer. Die Verwaltungskosten des Zuwachssteueramtes, diejenigen der Oberbehörden und des Verwaltungsgerichtshofs nicht mitgerechnet, sind für das Rechnungsjahr 1911-12 auf rund 15 000 Mark, für 1912-13 auf rund 25 000 M. zu beziffern. Der Ertrag der Zuwachssteuer im Herzogtum hat sich in diesen beiden Zeiträumen wie folgt gestellt: Für das Jahr 1911-12: Gesamteinnahmen 17 632,63 M., Anteil des Staates 1763,26 M. Für das Jahr 1912-13: Gesamteinnahmen 62 316,68 M.; Anteil des Staates 6321,67 M. Hiernach hat der Staat Braunschweig an der Zuwachssteuer, ohne die Kosten der Rechtsmittelinstanzen, im ersten Rechnungsjahre 13 200 M., im zweiten 18 800 M. zugelegt. Die letztere Summe würde als Defizit auch für das laufende Rechnungsjahr 1913-14 einzustellen sein. Es liegt auf der Hand, daß ein dringendes Bedürfnis besteht, diesem Zustande ein Ende zu machen. Selbst wenn der braunschweigische Staat den fortgefallenen 50prozentigen Reichsanteil neben dem bisherigen 10proz. Anteil, mithin zusammen 60 Prozent der Steuer für sich zurückbehalten wolle, so würde doch der finanzielle Erfolg für den Staat ein derart geringer sein, daß es sich im Hinblick auf die bisherigen außerordentlichen Weiterungen und Kosten für ihn nicht lohnt, die Steuer zu erheben.

Der Deutsche Städtetag zur Abänderung des Hypothekenrechts.

Der Vorstand des Deutschen Städtetages hat an die Reichsressorts eine Eingabe wegen Abänderung des Hypo-

thekenrechts gerichtet, in der folgendes ausgeführt wird: Die schwierigen Realkreditverhältnisse, die im ganzen Deutschen Reich zurzeit bestehen, haben an vielen Stellen eine sorgfältige Untersuchung der Ursachen veranlaßt. Diese Untersuchung hat ergeben, daß einzelne Besonderheiten des geltenden Hypothekenrechts die Realkreditnot in fühlbarer Weise verschärfen. Es liegt in der Hand der Gesetzgebung, hier Abhilfe zu schaffen. Die deutschen Städte haben lebhaftes Interesse an der Abhilfe, weil besonders die städtischen Hausbesitzer durch die Realkreditnot betroffen werden. Es sind hauptsächlich zwei Gruppen gesetzlicher Vorschriften, deren Abänderung erstrebt wird. Einmal ist der Anspruch der Hypothekengläubiger (der Realkreditgläubiger) auf die Erträge des Grundstücks, die Mietzinsen, nicht hinreichend sicher gestellt; in diesem Punkte haben die Gläubiger der ersten und der zweiten Hypothek (Nachhypothek) ein gemeinsames Interesse an einer Aenderung des Gesetzes, wenn auch praktisch das Interesse der Nachhypothekare überwiegt. Zweitens legt im Falle der Zwangsversteigerung das geltende Recht dem Ersteigerer so schwere privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Lasten auf, daß daran die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben, oft scheitert; hier ist eine Aenderung besonders im Interesse des Nachhypothekars geboten.

Die gesetzliche Regelung des Erbbaurechts.

Im Anschluß an die seinerzeit auch an dieser Stelle eingehend besprochenen Verhandlungen des 31. Deutschen Juristentages, der im September 1912 in Wien stattgefunden hat, hat der „Bayerische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens“ die Abfassung eines Entwurfes für eine besondere gesetzliche Regelung des Erbbaurechts veranlaßt. Mit der Bearbeitung betraut war der Direktor der Bayerischen Handelsbank, Wilh. Frhr. v. O e c h m a n n, der auch bereits auf dem Juristentage ein Referat erstattet hatte. Die Arbeit liegt jetzt vor als „Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Erbbaurecht“ (Schriften des Bayerischen Landesverbandes zur Förderung des Wohnungswesens e. V. Heft 12. München 1913, Ernst Reinhardt Verlag.)

Bekanntlich ist das Erbbaurecht im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuche nur ganz oberflächlich und kursorisch behandelt worden. Und der Deutsche Juristentag war in Uebereinstimmung mit der gesamten wissenschaftlichen Literatur zur Erbbaurechtsfrage der Ansicht, daß eine irgendwie praktische Verbreitung der Einrichtung eine vollständig neue und umfassende gesetzliche Sonderregelung erforderlich machen würde. Etwas ganz anderes ist allerdings die Frage, ob das Erbbaurecht überhaupt eine Wirkung auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge erzielen könnte — selbst wenn noch so ausführliche und gründlich durchgearbeitete Gesetzesvorschriften beständen. Frhr. v. Oechmann hat auf dem Juristentage mit seiner sehr skeptischen Ansicht über den volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Wert des Erbbaurechts nicht zurückgehalten. Abgesehen von den paar ganz unentwegten Erbbaurechtsfanatikern, die übrigens fast sämtlich Bodenreformer im engsten Sinne des Wortes sind, glaubt ja niemand an eine wirklich durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse mit Hilfe des Erbbaurechts. Nicht nur, daß das Erbbaurecht mit seinem Grundgedanken der Trennung des Bodeneigentums von dem Gebäudeeigentum dem deutschen Wesen völlig fremd ist, auch die Erfahrungen in den außerdeutschen Ländern, die das Erbau-

recht eingeführt haben, sind alles in allem sehr ungünstige. Selbst in England, wo das Erbbaurecht besonders verbreitet ist, hat sich gezeigt, daß dieses Institut für die Gestaltung des Wohnungswesens weit mehr Mängel als Vorzüge hat, und in England geht umgekehrt das Bestreben in letzterer Zeit immer mehr dahin, an die Stelle des Erbbaurechts das volle Eigentum einzuführen. (Vergl. besonders einen Aufsatz von Dr. Ernst Schuster, Barrister-at-Law in London, in der „Juristischen Wochenschrift“ 1913 Nr. 12.) Was die Verhältnisse in Deutschland betrifft, so sei zu den vielen bekannten ungünstigen oder zurückhaltenden Urteilen über das Erbbaurecht noch verwiesen auf die von Pechmann selbst zitierten Aussprüche des berühmten Berliner Rechtslehrers Heinrich Dernburg und einen Vortrag von Professor Dr. André-Marburg. Dernburg schreibt: „Die großen Erwartungen, welche die Bodenreformer an das Erbbaurecht knüpfen, sind nicht berechtigt.“ Und André kommt zu dem Schluß: „Das Erbbaurecht erscheint als eine künstliche Einrichtung, welche wegen ihrer juristischen und wirtschaftlichen Eigentümlichkeiten einstweilen nur versuchsweise bei der Lösung der Wohnungsfrage verwendet werden kann.“ Die Veröffentlichung des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens geht also nach der eigenen Absicht des Verfassers nicht darauf hinaus, ob die Verbreitung des Erbbaurechts im Interesse des Wohnungswesens zu erstreben ist, sondern allein darauf, welche gesetzlichen Grundlagen erforderlich wären, wenn überhaupt der Versuch gemacht werden sollte, dem Erbbaurecht eine weitere praktische Verbreitung zu verschaffen.

Was die gesetzliche Regelung selbst betrifft, so hat der Verfasser zunächst Stellung nehmen müssen zu den verschiedenen Kontroversen hinsichtlich der rechtlichen Konstruktion des Erbbaurechts und seiner wichtigsten Merkmale. Diese interessieren hier nicht. Grundsätzlich steht Frhr. v. Pechmann auf dem Standpunkte einer möglichst vollständigen Darstellung der Erbbaurechtsverhältnisse im Grundbuch. Der Eintragung in das Grundbuch bedürfen danach u. a. namentlich auch die Vereinbarungen über folgende Punkte: über die Folgen, welche den Erbbauberechtigten treffen, wenn er eine seiner Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere über auflösende Bedingungen des Erbbaurechts; über die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, zu deren Eintrag der Grundeigentümer seine Zustimmung erklärt; über eine Entschädigung des Erbbauberechtigten im Falle des Ablaufs oder des vorzeitigen Erlöschens des Erbbaurechts; über Vorkaufsrechte für den Fall der Veräußerung des Grundstücks oder des Erbbaurechts oder über Vorkaufsrechte der Erbbauberechtigten für den Fall der Neubestellung des Rechts nach Ablauf der Vertragszeit.

Das wichtigste Moment, von dessen Erledigung jede Wirksamkeit des Erbbaurechts überhaupt abhängt, ist die Frage der Beleihung des Erbbaurechts, der Erbbaurechtshypothek. Möglich ist eine solche Beleihung auch schon heute. Sie ist aber praktisch undurchführbar, solange nicht bestimmte Sondervorschriften für die Erbbaurechtshypothek geschaffen sind und namentlich bevor nicht die großen Kapitalinstitute des Realkredits durch gesetzliche Vorschriften in die Lage versetzt werden, Erbbaurechte zu beleihen. Daß als Erbbaurechtshypotheken nur Amortisationshypotheken in Frage kommen können, darüber herrscht Einstimmigkeit. Frhr. v. Pechmann hat nun einzelne Bestimmungen ausgearbeitet, nach denen die Beleihung von Erbbaurechten seitens der Kreditinstitute zu erfolgen hätte. Nach seinen Vorschlägen können Erbbaurechte von öffentlichen Anstalten und Kreditinstituten jeder Art, insbesondere nach Maßgabe der §§ 11 und 12 der Hypothekbankgesetzes von Hypothekbanken, und nach Maßgabe des § 60 des Versicherungs-

aufsichtsgesetzes von privaten Versicherungsunternehmungen, auch dann beleihen werden, wenn Mündelsicherheit erforderlich ist, jedoch nur:

- a) mit Zustimmung des Grundeigentümers;
- b) unter der Voraussetzung, daß der Hypothek nichts als der Erbbauzins im Range vorgeht;
- c) in der Form einer Tilgungshypothek, deren Tilgung plangemäß spätestens mit dem vierten Fünftel der Erbbauezeit abläuft;
- d) auf Grund eines Beleihungswertes, welcher die Summe aus der Hälfte des Bauwertes und der Hälfte des kapitalisierten Nutzungswertes darstellt, aber keinesfalls den Bauwert übersteigt;
- e) im Falle des Vorgangs von Erbbauzins so, daß die nach dem Beleihungswerte zulässige Darlehenssumme um den Kapitalwert des Erbbauzinses gekürzt wird.

Die rechtliche Sicherheit, namentlich soweit auch die Vorschriften für die Hypothekbanken, Versicherungsanstalten usw. in Betracht kommen, scheinen durch diese Bestimmungen hinreichend gesichert. Etwas anderes ist es allerdings nach der Ansicht Pechmanns mit der wirtschaftlichen Sicherheit. Die bisherigen Erfahrungen bieten nach dieser Hinsicht nicht die Möglichkeit eines abschließenden Urteils. Dies gilt insbesondere von der Realisierbarkeit des Wertes, der in einem Erbbaurechte angelegt ist.

Steuer- und Stempellasten des Grundbesitzes.

In den Staatsberatungen des Abgeordnetenhauses hat bei der Beratung der Verwaltung der Zölle und indirekten Steuern Abgeordneter Bartsch er mit eindringlichen Worten auf die Gefahr hingewiesen, die sich nicht nur für den Haus- und Grundbesitz, sondern für die den gesamten Mittelstand, ja für unser deutsches Wirtschaftsleben überhaupt aus der Ueberlastung des Haus- und Grundbesitzes mit Steuern und Gebühren ergibt. Die wichtigsten Stellen des Referates seien an dieser Stelle im Auszuge wiedergegeben:

Die Abgaben haben eine Höhe erreicht, die den Haus- und Grundbesitz außerordentlich belastet und auf unser ganzes Wirtschaftsleben ungemein schädlich einwirkt. Beim Grundstückswechsel erhebt das Reich zwei Drittel v. H., der Staat 1 v. H., in der Regel erhebt der Kreis auch 1 v. H. und die Gemeinde ebenfalls 1 v. H. Das gibt zusammen schon 3 $\frac{2}{3}$ v. H. Mit anderen Worten: wenn jemand ein Grundstück in Höhe von 10 000 M. kauft, muß er allein an Stempel- und Umsatzsteuern 367 M. entrichten. Dazu kommen die Gebühren für Aufnahme des Kaufvertrages und für die Eintragung in das Grundbuch, die bei einem Wert von 10 000 Mark rund 56 M. betragen, so daß also an Stempel-, Umsatzsteuer und Gebühren nicht weniger als 423 M. zu entrichten sind. Im Durchschnitt treten also, von der Zuwachssteuer ganz abgesehen, dem Kaufpreise 4 Prozent hinzu. Dadurch wird der Kaufwert des Grundstücks mit jeder Veräußerung um soviel in die Höhe getrieben, und die Folge muß naturgemäß sein, daß der Grundstücksmarkt schließlich lahmgelegt wird. Das wirkt aber volkswirtschaftlich nach den verschiedensten Richtungen hin überaus schädlich.

Durch die hohen Grundwechselabgaben wird nämlich nicht bloß der städtische und ländliche Grundbesitz getroffen, sondern es werden auch die breitesten Schichten des Mittelstandes, nicht zuletzt auch die Industrie in ihren verschiedensten Zweigen auf schwerste in Mitleidenschaft gezogen. Wenn nämlich der Grundstücksmarkt lahmgelegt wird, dann wird naturgemäß auch der Baumarkt unterbunden. Was das aber bedeutet, brauche ich nicht im einzelnen auszuführen. Unendlich mannigfaltig ist allein schon das, was von unserer Industrie für den Bau und die Einrichtung von Wohnungen hergestellt wird. Wie vielen Tausenden von fleißigen Arbeitern liefert die Herstellung dieser Produkte lohnende Arbeit. Aber mit dem Rohbau des Gebäudes ist es nicht getan. Es kommen hinzu die Schreiner-, Zimmerer-, Glaser-, Dachdecker-, Klempner-, Anstreicher- usw. Arbeiten. Und dann die mannigfaltigen Innearbeiten; von der Ausstattung der einzelnen Wohnräume mit Teppichen, Möbeln usw. ganz zu schweigen. An einer gesunden Bau-

tätigkeit sind also die mannigfachsten Erwerbszweige und Berufsstände aufs erheblichste interessiert. Bauunternehmer und Maurer, Architekten und Handwerker, Kaufleute, Fabrikanten, Arbeiter — sie alle sind durch dieselbe Interessengemeinschaft verbunden. Für sie alle ist es daher von größter Bedeutung, daß die Abgaben beim Grundstückswechsel in mäßigen Grenzen sich bewegen, damit der Baumarkt nicht lahmgelegt wird.

Es kommt noch ein anderer Gesichtspunkt hinzu, der neuerdings immer mehr an Bedeutung gewinnt; das ist die Frage der Sefhaftmachung der Landarbeiter. Da gilt es, beizeiten Vorsorge zu treffen, um unsere deutschen Landarbeiter sefhaft zu machen. Um das zu erreichen, muß ihnen der Bau eines Häuschens nach jeder Richtung erleichtert werden. Durch die jetzigen ungeheuren Kosten indes, die mit einem Grundstückskauf verbunden sind, wird den Landarbeitern der Bau eines eigenen Heims nicht nur erschwert, sondern nahezu unmöglich gemacht. Eine wesentliche Erleichterung würde es schon sein, wenn die Befreiungsbestimmungen des Reichsumsatzsteuergesetzes vom Jahre 1909 auf das preussische Stempelsteuergesetz übertragen würden. Dieses Gesetz sagt nämlich, daß derjenige auf Antrag von der Umsatzsteuer befreit wird, der kein höheres Einkommen als 2000 M. versteuert. Vorausgesetzt wird ferner, daß er den Grundstückskauf nicht gewerbsmäßig betreibt, und daß das Grundstück, falls es bebaut ist, keinen höheren Wert als 20 000 M. und, falls es unbebaut ist, keinen höheren Wert als 5000 M. hat. Die Wohltat dieser auch in das Landesstempelsteuergesetz aufzunehmenden Bestimmung würde aber nicht nur den ländlichen Arbeitern zugute kommen, sondern es würde dadurch in ganz besonderem Maße auch die Sefhaftmachung der Industriearbeiter begünstigt werden. Das ist von nicht minderer Bedeutung als die Sefhaftmachung der Landarbeiter, zumal gerade in den Industriestädten manchmal eine große Wohnungsnot herrscht.

Aber auch den weitesten Kreisen des Mittelstandes, nämlich allen denen, die kein höheres Einkommen als 2000 M. versteuern, würden die Befreiungsvorschriften zugute kommen. Es ist vielfach sehr schwer, dem Mittelstand in seinem recht harten Kampf ums Dasein gesetzgeberisch zu helfen. Hier aber ist die Gelegenheit dazu gegeben.

Also Ermäßigung der Grundwechsellabgabe und Befreiung der Minderbemittelten tut aus den verschiedensten Gründen dringend not. Das ist wirklich praktische innere Kolonisation. Auf die Dauer ist es einfach unerträglich, und es muß schließlich zu einer Katastrophe führen, wenn der Grundbesitz vier- bis fünfmal, nämlich vom Reich, vom Staat, von der Provinz, vom Kreis und der Gemeinde zur besonderen Abgabe neben den Realsteuern herangezogen wird. Daß zu diesen Abgaben noch die hohen Notariats- und Gerichtskosten für Beurkundung des Vertrages und Eintragung des Eigentums in das Grundbuch hinzutreten, habe ich bereits hervorgehoben. Da aber in der Regel der Kaufpreis nicht bar bezahlt werden kann, so kommen weiter hohe Provisionen für Hypothekenbeschaffung — vielfach 2 Prozent — Kosten für Beurkundung der Schuldverschreibung, Schuldbeschreibungsstempel, Gebühr für Eintragung der Hypothek, für die Bildung von Hypothekenbriefen usw., vielfach auch sonst noch die mannigfaltigsten Stempel und Kosten für Vorrechtseinräumungen, Nachverpfändungen, Pfandentlastungen, Sicherstellungsstellung von Rechten u. dergl. hinzu. Alles das beweist, wie schwer noch durch diese Rechtsgeschäfte, deren gerichtliche oder notarielle Beurkundung das Gesetz vorschreibt, der Haus- und Grundbesitz betroffen wird.

Der Mietstempel dürfte nicht schon von 360 M. beginnen, frühestens von 500 M. an. Der Unterschied von Miet- und Pachtverträgen und Mietverträgen für gewerbliche Zwecke hat zu großen Unklarheiten geführt. Eine ganz besondere Härte liegt aber darin, daß, wenn in einem Mietvertrage über gewerbliche Räume gleichzeitig eine Bestimmung über die Lieferung von Kraft, Licht usw. vorgesehen ist, der hierfür zu zahlende Betrag mit zur Besteuerung heranzuziehen ist. Auf diesem Standpunkt stellt sich nämlich das Kammergericht in seinem Beschluß vom 17. Januar 1911, und in gleichem Sinne hat früher auch das Reichsgericht entschieden. Ich halte diese Entscheidungen nicht für richtig. Der Versteuerung darf nur der Preis für die vermieteten Räume zugrunde gelegt werden, während die Lieferung von Kraft und Licht gemäß Tarifstelle 32, Abs. 10 Nr. 3 steuerfrei ist. Durch die erwähnten Entscheidungen unserer höchsten Gerichtshöfe werden den Gewerbetreibenden überaus drückende Sondersteuern auferlegt, und von diesen Sondersteuern werden gerade die kleinen Betriebe betroffen, weil diese zu meist kein eigenes Licht oder keine eigene Kraft erzeugen. Dabei entbehrt es für einen Laien sicherlich nicht des Reizes, daß das Kammergericht in dem erwähnten Beschluß selbst den Weg zeigt, wie die Versteuerung der Lieferung von Licht und Kraft vermieden werden kann. Es brauchen nämlich nur zwei selbständige Verträge geschlossen werden, ein Miet- und ein Lieferungsvertrag, dann wird nur der Mietvertrag versteuert. Allen Gewerbetreibenden kann daher nur dringend angeraten werden, den vom Kammergericht gezeigten Weg zu beschreiten, um viel Geld zu sparen. Wird nämlich ein Vertrag geschlossen, in dem der Raum für 5000

Mark und gleichzeitig in demselben Vertrage Kraft und Licht 20 000 M. überlassen werden, so kostet dies nicht weniger als 20 Mark Stempelgebühr. Wird aber ein selbständiger Lieferungsvertrag und ein selbständiger Mietvertrag abgeschlossen, so ist der Lieferungsvertrag steuerfrei, während für den Mietvertrag nur 17,50 M. zu entrichten sind. Es wird also auf diese Weise die erledigte Summe von 237,50 M. gespart.

Gänzlich frei zu lassen dürften die Grundstücksstaren sein. Sie bilden durchweg die Grundlage für Rechtsgeschäfte, die mit erheblichen Gebühren und Stempeln versehen sind. In der Regel werden die Taxen angefertigt, wenn ein Verkauf oder eine Belastung des Grundstücks beabsichtigt wird. Die dann entstehenden Kosten sind aber doch wahrlich gerade hoch genug, ja vielfach zu hoch.

Internationale Ausstellung für Buchgewerbe und Graphik Leipzig 1914

Eine neue Ausstellung zum Teil auf baulichen Resten der vorjährigen Leipziger Bauausstellung ist in Vorbereitung und wird Mitte Mai d. J. eröffnet werden. Sie soll dieselbe der Anfertigung des Buches und der Zeitschriften von Anfang bis Ende gewidmet sein. Die Vergangenheit und die Ereignisse in der Geschichte von Buchgewerbe und Graphik wird die wichtigste Abteilung, die kulturhistorische Abteilung vor Augen führen.

Reichhaltig wird die Industrie vertreten sein, denn sie umfaßt ja nicht nur Papierwaren und Schreibwesen, muß auch alle Einrichtungen für Reproduktion und den Buchhandel umfassen, ja sich auch auf alle Einrichtungen des Zeitungs-, Nachrichten- und Reklamewesens erstrecken.



Die große

Fachzeitschriftenschau

auf der Buchgewerblichen Welt-Ausstellung Leipzig 1914,

Mai-Oktober, bringt zum Aushang die

Deutsche Hausbesitzer-Zeitung

Als eine besondere Abteilung ist schließlich auch die „Fachpresse“ zu bezeichnen, wo alle Fachzeitschriften in- und Auslandes stets in den neuesten Nummern zum Aushang gelangen sollen.

Der Vorstand des Zentralverbandes hat durch Bestellung einer entsprechend großen Fläche seine Beteiligung an dieser Weltschau für Fachzeitschriften in Aussicht gestellt und erhofft von den Einzelvereinen des Zentralverbandes Unterstützung durch pünktliche rechtzeitige Zusendung sämtlicher Vereinszeitschriften.

Umsatzsteuer im Falle der mehrmaligen Veräußerung eines Grundstückes.

Bekanntlich haben zahlreiche Gemeinden Umsatzsteuer eingeführt, die umgekehrt progressiv sind im Verhältnis zur Frist, innerhalb deren sie veräußert wurden. Es soll ein Versuch sein, die spekulative Grundstücksveräußerung besonders hart zu treffen und sie evtl. dadurch einzuschränken. Eine solche Bestimmung enthält auch die Umsatzsteuerordnung des Kreises Köffel, mit deren Auslegung sich in einiger Zeit das Verwaltungsgericht (VII. C. 354 Pr. Berv.-Bl. Jahrg. 35 Nr. 16) zu beschäftigen hatte.

Der Besitzer Joh. K. hatte sein Grundstück, welches seit dem 24. Februar 1900 besaß, mittels Vertrags

30. August 1910 für den Preis von 14 000 M. an den Besitzer Franz B. verkauft, und dieser verkaufte es mittels Vertrags vom 19. Dezember 1910 für denselben Preis weiter an den Besitzer S. Die Auflassung erfolgte am 30. Dezember 1910 von K. an S. unmittelbar. Wegen dieses Eigentumswechsels zog der Kreisaußschuß den S. zu einer Steuer von 560 M. heran, bei deren Berechnung er die beiden bei den Verkäufen vereinbarten Preise von 14 000 M., also 28 000 M. zugrunde legte und den Steuersatz auf 2 % hiervon bemas. Hiergegen legte der Herangezogene Einspruch ein. Er beantragte, die Steuer für das zwischen K. und B. abgeschlossene Rechtsgeschäft auf 1/2 Prozent von 14 000 M. und für das Rechtsgeschäft zwischen B. und ihm auf 2 Prozent von 14 000 M., zusammen also auf 350 M. festzusetzen. Der Kreisaußschuß wies den Einspruch ab. Der hiergegen mit demselben Antrag erhobenen Klage, deren Abweisung der Kreisaußschuß beantragte, entsprach der Bezirksaußschuß.

Gegen die Entscheidung des Bezirksaußschusses hat der Kreisaußschuß Revision eingelegt mit dem Antrage, die Klage abzuweisen. Der Besitzer S. hatte die Zurückweisung der Revision beantragt. Das Oberverwaltungsgericht hat die Entscheidung des Bezirksaußschusses aufgehoben, im Ergebnisse jedoch aufrecht gehalten.

Der Bezirksaußschuß hatte die Steuerordnung dahin ausgelegt, daß die Besteuerung sich auf die der Auffassung zugrunde liegenden obligatorischen Rechtsgeschäfte richte, und hiernach den Antrag des Besitzers S. für begründet gehalten. Diese Auslegung der Steuerordnung ist nach der Ansicht des Oberverwaltungsgerichts rechtsirrig. Nach § 1 genannter Steuerordnung unterliegt jeder abgeleitete Eigentumserwerb eines im Landkreise Köffel belegenen Grundstücks einer Steuer, welche von dem Werte des erworbenen Grundstücks folgendermaßen berechnet wird:

- Die Steuer beträgt:
- wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, zweieinhalb vom Hundert,
 - wenn die Veräußerung später als nach einem Jahre, jedoch innerhalb von drei Jahren nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, zwei vom Hundert,
 - wenn die Veräußerung später als nach drei Jahren, jedoch innerhalb von zehn Jahren nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, eineinhalb vom Hundert,
 - wenn die Veräußerung später als nach zehn Jahren nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, eins vom Hundert,
 - bei Eigentumswechsel in den zu den Stadtbezirken Bischofsburg, Bischofstein, Köffel und Seeburg gehörigen Grundstücken, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, beträgt die Steuer stets nur eins vom Hundert.

In Gemeinden, in welchen eine entsprechende Steuer bereits eingeführt ist oder eingeführt werden wird, ermäßigt sich die Steuer um 0,50 vom Hundert.

Erfolgt eine Auflassung begründender lästiger Rechtsgeschäfte von dem ersten Veräußerer an den letzten Erwerber, so werden die Erwerbspreise dieser sämtlichen Rechtsgeschäfte zusammengerechnet, und ist die Steuer von diesem Gesamtbetrage zu entrichten.

Daß der Eigentumserwerb auf Grund zweier das Recht auf Auflassung begründender lästiger Rechtsgeschäfte erfolgt ist, daß also die beiden Erwerbspreise für die Berechnung der Steuer maßgebend sind, ist unstrittig. Streit herrscht nur über die Höhe des Steuersatzes. Für die Steuer ist nach den oben mitgeteilten Bestimmungen der

Steuerordnung entscheidend, daß nicht der obligatorische Veräußerungsvertrag, sondern der abgeleitete Eigentumserwerb eines Grundstücks der Steuer unterworfen wird. Für die Bemessung der auf den Eigentumswechsel entfallenden Steuer sollen dann allerdings die Erwerbspreise der Rechtsgeschäfte zusammengerechnet werden, auf welchen der Eigentumsübergang beruht. Hiermit wird, wie das Oberverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung angenommen hat, die Steuer nicht auf das obligatorische Rechtsgeschäft gelegt, sondern dies soll lediglich für die Berechnung des auf den Eigentumswechsel entfallenden Steuersatzes in der vorgeschriebenen Weise in Betracht kommen. Hieraus und da die Steuerordnung ausdrücklich bestimmt, daß die Erwerbspreise der sämtlichen Rechtsgeschäfte zusammengerechnet und daß von diesem Gesamtbetrage die Steuer entrichtet werden soll, folgt, daß der Prozentsatz, nach welchem die Steuer für den Eigentumswechsel festzustellen ist, nicht verschieden hoch nach den dem Eigentumswechsel zugrunde liegenden Rechtsgeschäften, sondern lediglich nach dem Eigentumsübergange selbst zu bemessen ist. Es kann sich also nur fragen, welche Steuer von dem Betrage der in den beiden Rechtsgeschäften vereinbarten Preise von zusammen 28 000 zu entrichten ist. Für diese Frage ist entscheidend, daß der Eigentumswechsel der Steuer unterworfen ist, daß also, wenn nach der Steuerordnung der Steuersatz verschieden bemessen werden soll, je nachdem die Veräußerung innerhalb eines Jahres bezw. später als nach einem Jahre usw. nach einer vorhergehenden Veräußerung erfolgt, hierunter nur der Eigentumswechsel verstanden werden kann. In folgerichtiger Ausführung dieses Grundgedankens bestimmt denn auch die Steuerordnung unter § 1 e bei dem „Eigentumswechsel“ an zu bestimmten Stadtbezirken gehörenden Grundstücken einen besonderen Steuersatz.

Unterlag hiernach die Entscheidung des Bezirksaußschusses wegen unrichtiger Anwendung der Steuerordnung der Aufhebung, so war sie gleichwohl im Ergebnis aufrechtzuerhalten. Nach den vorstehenden Ausführungen hätte die Steuer für den von K. an S. erfolgten Eigentumsübergang, da K. das Grundstück unbestritten länger als 10 Jahre in Besitz gehabt hat, auf 1/2 Prozent von 28 000 M., also auf 140 M. bemessen werden müssen. Da jedoch der Kläger mit dem Einspruche der Festsetzung der Steuer auf 350 M. beantragt hat, da über diese Ermäßigung nicht hinausgegangen werden darf und der Bezirksaußschuß die Steuer ebenfalls auf diesen Betrag ermäßigt hat, so war die Entscheidung des Bezirksaußschusses hiernach aufrechtzuerhalten.

Vermischtes.

Haftpflichtversicherungsgesellschaft der Hausbesitzer-Vereine Leipzigs und Umgegend. 25. Geschäftsjahr. Einer vorsichtigen Geschäftsführung, insbesondere der Leitung durch den vor 2 Jahren verstorbenen Stadtrat Rudolph von Gröndung an, ist es zu verdanken, daß die Gesellschaft ansehnlich gewachsen ist und sich des Vertrauens der Hausbesitzer erfreut. Waren 1889 nur 1036 Grundstücke mit 15 097 500 M. versichert, so betrug am Ende des Jahres 1913 die Zahl 11 845 mit einem Mietwert von fast 69 Mill. Mark. Trotz der Ermäßigung der Beiträge hat sich das Vermögen der Gesellschaft stetig erhöht und ist auf 553 000 Mark angewachsen, so daß bisher alle Schadenersprüche voll gedeckt werden konnten. Allerdings war es dem Vorstand bisher meist ge- glückt, durch Abschließung von Vergleichen möglichst den Klageerhebungen vorzubeugen, was in neuerer Zeit sich immer schwieriger erweist, da für jede Verletzung innerhalb eines Hauses der Besitzer tunlichst haftbar gemacht wird, Aerzte und Juristen auch etwaige Verletzte noch auf die Möglichkeit der Erhebung von Schadenersprüchen aufmerksam machen und überdies die Versicherung der Hausbesitzer allgemein so bekannt geworden ist, daß bei Weigerung der Ersatzeleistung sofort Klageansprüche erhoben werden. Nicht im Verhältnis der versicherten Zahl der Grundstücke ist daher, sondern

viel höher, besonders in den letzten Jahren die Zahl der Schadenerschadensansprüche gewachsen — von 2 in den Jahren 1889 und 1890 auf 81 bzw. 86 in den Jahren 1912 und 1913 — dabei werden die Ansprüche gesteigert und oftmals von Personen, denen das Armenrecht zugebilligt wird, bis in die höchste Instanz verfolgt. Früher waren vorwiegend die Ansprüche wegen Nichtbestreuen der Fußsteige bei Latteis, neuerdings werden Ansprüche oft erhoben wegen angeblicher Defekte an Treppenaufstiegen und Abdeckungen von Aschengruben sowie wegen Defekten der auf Fluren und Treppen aufgelegten Läufer. Hierbei macht sich aber noch bemerkbar, daß man mit einmaliger Abfindung wenig befriedigt sich zeigt, vielmehr vorwiegend darauf ausgeht, eine laufende Rente zu erhalten, besonders unter Erhebung von Schäden insolge nicht leicht nachweisbarer Gehirnerschütterungen. Es erschwert dies die Erledigung der Ansprüche ungemein und ergibt der Geschäftsbericht für 1913, daß 48 Ansprüche aus früheren Jahren unerledigt bleiben mußten und von 86 im Jahre 1913 erhobenen, 38 blieben. Am Jahreschluß schwebten nicht weniger als 12 Prozesse, während nur 5 Prozesse im Jahre 1913 erledigt wurden.

Das Anwachen der Zahl der Schadenerschäden wie die Steigerung der Anforderungen hat den Vorstand veranlaßt, Rückversicherung einzugehen und ist diese auch erstreckt worden auf Sachschäden bis zu 10 000 M.

Der Zentralausschuß des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz tagte am 2. April unter dem stellvertretenden Vorsitz des Bankdirektors Kammergerichtsrat a. D. Thinius. Nach Genehmigung der Beitrittserklärungen nahm der Zentralausschuß Stellung zum Entwurf eines Grundteilungs-gesetzes. Es wird eine Eingabe ausgearbeitet und demnächst der Öffentlichkeit unterbreitet werden. Auch die Frage der Erhebung von Anliegerbeiträgen seitens der Stadt Charlottenburg (Hardenbergstraße) wird zum Gegenstand einer Aufklärungsschrift gemacht werden. Verschiedene Wahlen in die Fachausschüsse wurden vorgenommen.

Aus Verbänden und Vereinen.

Gießen. Aus dem Jahresbericht für 1913 des Vereins der Hausbesitzer in Gießen: Im abgelaufenen Geschäftsjahr stotte die Bautätigkeit vollständig, wenigstens soweit Privatbauten in Betracht kommen. Das Geld war bis gegen Ende des Jahres, wo eine auffallende Geldknappigkeit sich anbahnte, teuer. Die Landkassen, deren Einleger ungestüm ihr Geld fordern, kündigen ihre zweiten Hypotheken, die sie hier und dort in städtischen Objekten sehen haben. Der private Geldgeber zieht sich immer mehr von dem Hypothekemarkt zurück. Sogar die Institute, die das Hypothekendarlehensgeschäft als ihren eigentlichen Zweig pflegen, verjagen. Der Verein behält diese Notlage dauernd im Auge und er hat Schritte getan, die Schwierigkeiten beheben zu helfen; so hat er neuerdings wieder beim hessischen Landesverband angeregt, in einer Eingabe an maßgebender Stelle die Herabsetzung des Immobilienveräußerungs- und des Hypothekensampels, sowie der Besitzwechselabgabe zu beantragen. Um den Vereinsmitgliedern weiterzuhelfen, ist der Verein bestrebt, seinen Wohnungsnachweis weiter auszugestalten; er erwartet aber auch volle Unterstützung durch seine Mitglieder. Von allgemeinem Interesse wird die Tatsache sein, daß bei den Reichsbehörden Erörterungen wegen Wohnungs-fürsorge und Wohnungsinspektion stattfinden, da man offenbar diese Materien durch ein Reichsgesetz (wenn auch nur in der Form eines Rahmengesetzes) regeln will. Es sind hiervon Einwirkungen auf das Wohnungs-wesen und damit auf die Verhältnisse des Hausbesitzes nach mehrfacher Richtung zu erwarten. Uebrigens hat sich inzwischen auch die Reichsregierung mit der Frage der 2. Hypothek und der dabei bestehenden Not befaßt. Ob hieraus etwas brauchbares für den Hausbesitzerstand hervorgeht, bleibt abzuwarten.

Hannover. Der Hannoversche Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 25. März dieses Jahres seine ordentliche Generalversammlung ab, die Bürgervorsteher Küster als Vorsitzender mit dem Hinweis eröffnete, daß sich der Verein im letzten Jahre günstig entwickelt habe. Nach dem vom Geschäftsführer Beuthien erstatteten Geschäftsbericht sind dem Verein im letzten Jahre 217 neue Mitglieder beigetreten, wodurch die Mitgliederzahl auf 4652 gestiegen ist. Der Referent berichtete dann auch über die Lage des Hausbesitzes, die sich im letzten Jahre insolge der Hypothekennot sehr schwierig gestaltet hat. Sodann referierte er über das Pfandbriefamt für die Provinz Hannover. Zu der Frage der zweiten Hypotheken berichtete Bürgervorsteher Reuberg über die Maßnahmen des Vereins und des Bürger-vorsteherkollegiums. — Bürgervorsteher Budde sprach dann noch über die Bestrebungen, eine Herabsetzung der Kanalgebühren zu erreichen. Mit der Beantwortung verschiedener Anfragen erreichte die Versammlung ihr Ende.

Karlsruhe. Am 26. März hielt der Grund- und Hausbesitzerverein seine Generalversammlung ab. Nach Begrüßung der Er-

schiene durch den Vorsitzenden Herrn Rechnungs-rat Merkle erstattete der Redner einen ausführlichen Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr. Der Jahresbericht beschäftigte sich zunächst mit der allgemeinen Lage der Hausbesitzer, wobei festgestellt wird, daß die unbefriedigende Sachlage auch im abgelaufenen Jahr keine Besserung gebracht habe. Die Hauptklage bestehe fortgesetzt in der zu großen steuerlichen Belastung des Liegenschaftsbesitzes. Als erfreulich werden bezeichnet die Erfolge der Hausbesitzer in Bezug auf die Abänderung der Wertzuwachssteuer, die allerdings auch jetzt noch schädigende Wirkungen ausübe und deshalb gänzlich aufgehoben werden müsse. Ein besonderes Kapitel widmet der Bericht der Hypothekennot und von den Hausbesitzern aufgewendeten Mühen, dieser Hypothekennot zu steuern. Eingehend wird dabei das Projekt einer gemeinnützigen Hypotheken-Sicherungs-Genossenschaft behandelt, das dank dem Entgegenkommen der Stadtverwaltung bis zum Abschluß gediehen ist, so daß die Gründung der Genossenschaft unmittelbar bevorsteht. Dem weiteren Bericht über die Vereins-tätigkeit ist zu entnehmen, daß der Grund- und Hausbesitzerverein auch auf anderen Gebieten eine rege Tätigkeit entfaltet hat. Außer der Veranstaltung von Vorträgen über den Vorträgen hat der Verein eine Reihe von Eingaben und Petitionen bei der Stadtverwaltung und anderen Behörden eingereicht; die unter Leitung des Herrn Hölzle stehende Geschäftsstelle wurde außerordentlich stark in Anspruch genommen. Es wurden an Miete und Mietrückständen 11 770 Mark eingenommen, in 91 Fällen hat die Geschäftsstelle die Mitglieder beim Gemeindegericht vertreten, die Wohnungsnachweis wurde sehr stark benützt; an Mietverträgen wurden 18 788 Stück verkauft. Der Mitgliederstand des Vereins ist von 2002 auf 2043 gewachsen, den Einnahmen von 15 519 M. stehen Ausgaben von 12 680 M. gegenüber, so daß sich das Vermögen des Vereins von 16 680 M. auf 19 679 Mark erhöht hat. Nach dem im großen Beifall aufgenommenen Jahresbericht erstattete Herr Salzen den Kassenbericht, der ein günstiges Bild ergab. Dem Vorstand und dem Kassier wurde einstimmig Entlastung erteilt. Alsdann folgte die Neuwahl des Gesamtvorstandes. Als Punkt 3 der Tagesordnung kam die Gründung einer gemeinnützigen Hypotheken-Sicherungs-Genossenschaft zur Besprechung. Herr Merkle wies in einem einleitenden Vortrag darauf hin, daß diese Gründung die beste Gewähr biete, die in Zukunft wieder leichter zweite Hypotheken zu bekommen sind. Im Schlusse der Diskussion über diesen Punkt richtete der Vorsitzende einen warmen Appell an die Mitglieder des Hausbesitzervereins, sich nach Kräften an der Hypotheken-Sicherungs-Genossenschaft zu beteiligen, denn es wäre geradezu eine Blamage für den Hausbesitzerverein, wenn nicht genügend Anteile gezeichnet würden. Der Appell hatte insofern einen guten Erfolg, als sofort weitere 40 Anteile gezeichnet wurden. Nach Erledigung verschiedener anderer Angelegenheiten wurde die Versammlung kurz vor Mitternacht geschlossen.

Schwerin. Die kürzlich im großen Saale der Stadthallen abgehaltene Mitgliederversammlung des Vereins Schweriner Hausbesitzer war sehr zahlreich besucht. Der Vorsitzende, Herr Postsekretär Armer, begrüßte die Versammelten und machte zunächst Mitteilung von den Versicherungsverträgen, welche seitens des Vereins mit verschiedenen Gesellschaften zum Vorteil der Mitglieder geschlossen worden sind. Ferner wies er dann darauf hin, daß der Vorstand es für angebracht erachtet habe, seine Mitglieder durch eine Autorität über die neuen Steuer-gesetze zu unterrichten. Er erteilte nunmehr Herrn Rechtsanwält Dr. Knebusch-Güstrow das Wort zu einem Vortrag über die neue Einkommensteuer und Ergänzungsteuer in Mecklenburg. Nach Beendigung seines Vortrages gab Herr Dr. Knebusch noch an verschiedene Anfragen aus der Versammlung Aufklärung. In weiterer Erledigung der Tagesordnung verlas Herr Frederstorff die Niederschrift der letzten Versammlung, die ohne Widerspruch genehmigt wurde. Darauf schritt man zur Wahl von Abgeordneten zur Verbandstage in Rostock. Nachdem dann noch einige im Fragekasten vorgefundene Fragen ihre Erledigung gefunden hatten, wurde die Versammlung geschlossen.

Büchertisch.

Deutsches Luftrecht. Von Rechtsanwalt Hermann Beck-Charlottenburg (Carl Heymann's Verlag, Berlin, 1913).

Das Wort Luftrecht wird in zwei verschiedenen Bedeutungen gebraucht. Meistens versteht man unter ihm nur das Recht der Luftfahrt; daneben bezeichnet es die Vorschriften über die Bereinigung der Luft, besonders durch gewerbliche Tätigkeiten. Beide Begriffe sind zu eng. Das Luftrecht umfaßt alle Rechts-sätze, menschlichen Verhalten in und an der Luft regeln. Der Verfasser behandelt demnach die folgenden fünf Gruppen: die Atmung, Benutzung der Luft als Sache, die Benutzung des Luftraumes, Benutzung der Erdoberfläche, den Nachrichtenverkehr in der Luft und die Luftfahrt. Die sehr gründliche und übersichtliche Arbeit greift in die verschiedensten Rechtsgebiete hinein, die alle von dem Standpunkte ihrer besonderen Beziehungen zum Luftrecht unter- werden.

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



Grosses Lagerhaus
für Hausrat aller Art,
Gepäck usw.

**Wiesbadener
Möbelheim**



Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

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

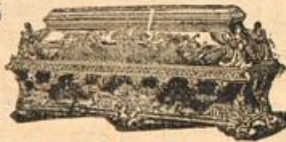
Mäßige Preise

:::

Aufmerksame Bedienung.

(305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

Gegr. 1865. Inhaber Adolf Limbarth. Gegr. 1865.
Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Ältestes Geschäft am Platze.

Größtes Lager Mitteldeutschlands in Holz- u. Metall-
Särgen. Leichentransporte nach allen Weltgegenden.
Eigene Leichenwagen und elegante Kranzwagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.
Lieferant des Beamtenvereins.

Adolph Koerwer Nachf. Langgasse 9

Inh.: Berthold Köhr
Spezialhaus für garnierte Damen- und Kinder-Hüte.

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

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

Anleitung zum Garnieren bereitwilligst.

Reinhard Steib

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

Baubeschläge

aller Art.

**Dauerbrand-Oefen
Herde.**

Türschliesser aller Systeme.



Tapeten-Haus
Carl Grünig

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

Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.
Linoleum, Linkrusta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

Chefrau wie auch des auf den Namen des ebenfalls vermögenslosen Sohnes lediglich um Schiebungen, die auf eine Irreführung und Täuschung des bau- lustigen Publikums sowie darauf hinausliefen, den Gläubigern Befriedigungsgegenstände zu entziehen. Eine solche Handlungsweise läßt einen so hohen Grad moralischer und finanzieller Unzuverlässigkeit erkennen, daß es geboten ist, die Untersagung des Gewerbes als Bauunternehmer eintreten zu lassen. (Preuß. Oberverwaltungsger. 3, B. 66. 12.)

Rezensionen.

Residenz-Theater.

„Müller's!“ Schwank in 3 Akten von Fritz Friedmann-Frederich. Spielleitung: Ernst Bertram.

Wenn der Schwandichter Friedmann mit dem Genie: „Meyers“ einen wohlverdienten Erfolg erzielt hat, dann dürfte er sich die weise Lebensregel wohl gemerkt haben: „Bist du damit gut aufgenommen, mußt du so schnell nicht wieder kommen.“ Denn bekanntermaßen werden die Platten bei Reproduktionen immer blasser und blassen an Wirkung ein. Wenn bei den einzelnen Szenen ein Lacherfolg erzielt werden konnte, ja, wenn selbst bei dem gewagtesten Blödsinn eines Schneiders, welches die Röcke zerfchneidet und die Ärmel ausreißt, noch gelacht werden konnte, dann kann sich Herr Friedmann bei dem Rauchschen Ensemble bedanken, welches sein schwaches Opus gehalten haben. Jüdische Typen sind für die Bühne so notwendig wie Salz zu einer Suppe; aber auch darin kann des Guten zuviel getan werden.

Wenn Hager als adeliger Müller nebst Julius (Schäfer) wenn W. Ziegler als großer bürgerlicher Müller, und seine Schwester (Lüder-Freiwald), wenn die Kinder (Friedrich Beng und Käti Horsten), ferner Dr. Sally Braun (Ernst Bertram) und sein Sohn Arthur (Nikolaus Bauer) noch dazu Hugo Müller und dann die Tante Ruth Braun (Frieda Salbern), ihre Stieftochter Hedwig (Elsa Erler), wenn alle diese ihre Kraft einlegen, um die gewagtesten Heirats-Kombinationen mimen, dann muß gelacht werden, wenn selbst der Schwank noch schwächer wäre. Regie und Inszenierung waren wie immer vorzüglich. S. D.

Kurtheater (Walhalla).

„Bravo-Dacapo“.

Die große Revue, die jetzt schon seit dem 1. d. Mts. die Bühne des Kurttheaters (Walhalla) beherrscht, kommt in den letzten Tagen immer mehr zur Geltung und hat sich eines sehr lebhaften Besuches zu erfreuen. Die Familie Steidl, der Kernpunkt der Künstlerchar, erregen das Interesse der Besucher in erster Linie. Steidl selbst als ein bekannter Darsteller, seine Gattin eine Bühnenerscheinung erster Güte und die beiden Töchterlein sind in ihren allabendlichen Leistungen unübertrefflich, und die Revue selbst, die wir schon besprochen haben, wird wohl noch die Kraft haben, den ganzen Monat mit Ausdauer das Publikum zu erfreuen. Flora Steidl, als Marinefährich und als Leutnant von Schwipz, ferner als Tangotänzerin Mascotte ist ein vielseitiges Talent und eine entzückende Bühnenerscheinung. Nicht minder ihre Schwester Charlotte, als Dienstmädchen Minna mit ihren 6 Geliebten, von welchen jedem ein Tag in der Woche gewidmet ist. Alle anderen Künstler bewähren sich genau so wie am ersten Tage. S. D.

Wochenspielpäne.

* Königl. Theater. (Spielplan vom 19.—27. April.)
 Sonntag: Ab. D. „Parisfal“. Montag: Ab. A. „Der einsame Weg“. Dienstag: Ab. D. „Lohenorin“. Mittwoch: Ab. B. „Der einsame Weg“. Donnerstag: Ab. C. „Zierpuppen“. „Aufforderung zum Tanz“. „Versiegelt“. Freitag: Ab. A. „Rigoletto“. Samstag: Bei aufgehob. Ab. „Polenblut“. Sonntag: Ab. B. „Parisfal“. Montag: Ab. D. „Der Bogen des Dohlsens“. Donnerstag: Bei aufgehob. Ab. „Rigoletto“.

* Thalia-Theater. (Wochenspielpän.) „Die Kreuzspinne“, Naturaufnahme. „Das Zauberlied“, Ein Liebesroman in 4 Akten. „Frischen braucht Geld“, Humoreske.

EIS liefert in jedem Quantum zum billigsten Tagespreis, frei Haus Sedanstr. 5 **Wilh. Hohmann** Telefon 946

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., Hinterhaus, auf Juli.	581
3-4 Z.-W., etwa 600-750 M., auf Mai.	582
3 Z.-W., etwa 600 M., auf Juli.	583
2 Z.-W., auf Juli.	584
3 Z.-W., auf Juli.	586
3 Z.-W., auf Juli.	587
3-4 Z.-W., mögl. m. Zentralf. u. elektr. Licht.	590
3 Z.-W., m. Bad, elektr. Licht, etwa 600 M., auf Juli.	592

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolke man an die Geschäftsstelle einreichen.

7 Z.-W., etwa 2000-2500 M., mögl. freie Lage und Südviertel auf Oktober.	WO 7308
2-3 Z.-W., mögl. Frontspige, in gutem Hause, etwa 500 M., auf Oktober.	WO 7303
5 Z.-W., etwa 1200 M., auf Oktober.	WO 7309
5-6 Z.-W., etwa 1200 M., auf Oktober.	WO 7312
5-6 Z.-W., etwa 1800-2000 M., Billengegend nach der Bierstadterhöhe.	WO 7313
6 Z.-W., etwa 1600-1700 M., evtl. auch höher, modern und freie Lage.	WO 7318
3-4 Z.-W., etwa 800 M. auf Oktober.	WO 7319
5-6 Z.-W., Taunusstr. und Kerotal, auf sofort oder Oktober.	WO 7322
Villa, 9-10 Z., auch Stallung, für 2 Pferde, a. Juli. VI	7322
Herrschaftl. 6 Z.-W., mögl. Zentralheizung, und eleganter Ausstattung, etwa 3-4000 M., auf Oktober.	VO 7328
Kleines Haus mit Garten oder Bauplatz in Wiesbaden und Umgebung.	V 7329
Herrschaftl. 7 Z.-W., in vornehmen Hause, evtl. Villa, von alleinstehendem Herrn auf Oktober.	VO 7332
4 Z.-W., in gutem, ruhigem Hause, ohne Nebenbewohner, von Ehepaar ohne Kinder auf Oktober.	WO 7333
5-6 Z.-W., in Geschäftsgegend, auch Laden, auf Okt. L	7336
3 Z.-W., etwa 550 M. (1 Z. muß sehr groß sein), von Gefang- lehrerin, auf Oktober.	WO 7338
5 Z.-W., freie Lage, nahe Wald.	W 7342
6-7 Z.-W., oder mod. Landhaus, etwa 3000 M. Miete. W	7348
6-7 Z.-W., od. Landhaus, etwa 2200 M. a. Okt. WO	7353
4-5 Z.-W., od. fl. Einfamilienhaus, zu mieten evtl. zu kaufen gesucht.	V 7355
Herrschaftl. 7-8 Z.-W., m. Dienerrz., auf Okt. WO	7361
Laden mit 4 Z.-W., auf Oktober.	L 7362

Abgeschloß. mod. 4 geräum. Zimmer, kompl. Bad, Balkon, elektr. Licht etc., in t. allen Bequeml., sonn. freie Lage, mögl. mit Garten für 3 erw. Personen. Preis bis t. 1000. Schriftl. Angeb. unt. **P. 7196** an den Haus- und Grundbesitzerverein erbeten.

Älteres Ehepaar 5-6 Zimmerwohnung in freigel. herrsch. sucht z. 1. Oktober **5-6 Zimmerwohnung** Br. b. 1500 M. Angebote m. Pr. an die Geschäftsstelle d. Ztg. unter **K. 7254** erb.

Junges Beamten-Ehepaar sucht zum 1. Oktober 1914 eine ruhige **2 od. 3 Zimmerwohnung** in dem Viertel hinter der Ringkirche. Bei 2 Zimmern große Mansarde erforderlich. Offerten erbeten unter **J. 9.** an die Geschäftsstelle dieser Zeitung.

Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinsrasse 59

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

Wollen Sie

Ihr seitheriges Abonnement zu Ihren Gunsten ändern, so geben Sie Ihr Trottoir, Dorfahret, Hof usw. dem Inhaber des

Neuen Trottoir-Reinigungs-Geschäfts
Wilhelm Fischer

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

schon bei Beginn garantiert nur durch unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v.
Sterbe- u. Krankenzimmern.

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
Liebfrauentorte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

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

1 Partie Kachelöfen

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

Adam Schödel
Scharnhorststr. 16
Telefon 4205

La Blauweissen Gartenkies

liefert je nach Menge in Körben und Säcken von 70 Pf. an, lose in Karren von 58 Pf. an und in $\frac{1}{1}$ u. $\frac{1}{2}$ 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 Peitzbräu
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 3⁰⁰ 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.

Empfehle mich im Anfertigen von Kostümen u. Mänteln von 70 Mk. an, Kassen von 30 Mk. an Garantie für beste Ausarbeitung und tadellosen Sitz

Peter Alt, Damen-Schneider
Dirschgraben 14, Part.

Gartenhäuser

Gartenmöbel, Bier- und Schutgländer jeder Art, in aech. u. Naturholz, Turnger., Blument., Wasch-, Baum- und Rosenpfähle, Drahtsäune sowie alle in das Fach einschlagenden Arbeiten.
:: Alle Reparaturen ::

Peter Debus

Blücherstraße 14 II.



Gelben

Gartenkies

Grubensand, Rheinsand und Rheinties

kaufen Sie direkt und am billigsten von der

Sandgrube Adolphshöhe

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

Praktische

Vermietungs-Plakate

unaufgezogen, aufgezogen auf Pappe und in Blech, auch verstellbar, in allen Preislagen, schon von 10 Pfg. an, sind zu haben in der Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V.: Luisenstr. 19.



Anfertigung eines Stempels wie oben 2.50 Mk.

Allesonstigen Gravierungen sauber und billigst.

Unkauf

v. altem Eisen, Metall, Lumpen, Gummi, Reutuchabfälle, Papier (u. Garantie des Einfr.), Glasch: u. und Dosenellen bei

Wilhelm Kieres

Altbandlung

Wellstr. 39. — Tel. 1334.

La prima Thüringer Häuherwaren unter Garantie

Servelatwurst . . .	in Postkollt	M. 1.35
6 i Abnahme von 25 Pfd.		1.30
Knackwurst, harte . . .	in Postkollt	1.20
Jungenwurst, geräuch.	" "	0.90
Brutwurst " " "	" "	0.80
Preßkopf " " "	" "	0.90
Mag. Speck " " "	" "	0.90
Schinken ohne Knochen	" "	1.40
Schinken mit Knochen	" "	1.20
Roslschinken " " "	" "	1.45

ab hier per Nachnahme empfiehlt

Wurstwaren-Versandgeschäft

Johannes W. Eck

Stoh in Thüringen.

Achtung!

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

Georg Körig

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

Kolladen-Reparaturen aller Art führt aus:
H. 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.

Tanusstrasse 2

Anfertigung nach Mass.

Aerztlich ausgebildeter Bandagist im Hause

Garantie für tadellosen Sitz.



Aufzüge
aller Art.
für Personen u. Lasten - besonders
für Electr. Betrieb ca. 2000 Anlagen ausgef.
Maschinenfabrik
Ideal Druck-Knopf Steuerung Gleich u. Drehstrom einphas. Wechselstrom
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 Anfrich für Fassaden, Treppenhäuser u. s. w.
Das Neueste für 1914.
Alleinvertretung für Wiesbaden und Umgegend bei

H. Hassler Bertramstr. 19, T 1871
Tüncher- u. Lackierergeschäft

Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenanschlag.
Kalkülcherei

H. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Malramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlack
— steinhart über Nacht. —
: Lieferant erster Hotels. :
Stab Späße, Wachs, Polituren
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.
Fabrikpreise. Nachmitt. Bedienung

Papierabfälle

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

kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

Ph. Lied & Sohn

Adlerstraße 31, Tel. 2691
Kl. Schwalbacherstr. 4, Tel. 1883

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

Wilhelm Blum, Schlosserei, ständiges Lager erstklassiger **Fürchtliche**
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, Dogheimerstraße 19
Hellmündstraße 1. Telefon 357.

Installationen u. Spenglereien.

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

Tüncher-, Lackier- u. Studatiergehäsi

Gramasli & Ohlemacher, Westendstr. 32
Hilf. Schnell, Blücherstraße 18, part.

Farben und Lacke.

H. Körig & Cie. Marktstr. 6 — Farben-,
Lack- und Kitt-Fabrik.
Drogerie Rosch, Metzgergasse 5 Tel. 2149.

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Kopp, Erbenheim
Wiesbadenerstr. 21a

Papier- und Schreibwaren.

Karl Koch, Papier-Lager,
Telefon 6440.

Speidteure u. Möbelaufbewahrung

Adrian, J & G. Bahnhofstraße 6.
Speiditions-Gesellschaft, Wolfstraße 1.

Schlosser.

Hud. Mayer, Nerostraße 9.