

Wiesbadener Bürger-Zeitung

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

Nr. 46.

Wiesbaden, den 11. Mai 1914.

9. Jahrgang.



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

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

Sie finden stets nach Wunsch

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

Irische Dauerbrand-Oefen | **Amerik. Dauerbrand-Oefen**
für kleine Zimmer von Mk. 8.— an sehr gefällige Formen von Mk. 34.— an

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

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

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

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

Wilh. Gerhardt
WIESBADEN
5 Mauritiusstrasse 5
Telefon 598

Spezialhaus
für
Tapeten
Linoleum
Wandstoffe
Linkrusta
Cocosmatten

Auswahlsendungen
stehen gerne zur Ver-
fügung.

Lokales und Kommunales.

Wiesbadener Frühjahrs-Rennen.

Wie bekannt, ist das diesjährige erste Frühjahrs-Rennen, das im April stattfinden sollte, auf den 12. und 15. Mai verschoben worden und geht somit dem Frühjahrs-Meeting, das auf den 24. und 26. Mai festgesetzt ist, unmittelbar voraus.

Somit fällt das Meeting in die diesjährige Wiesbadener Kaiserwoche, also in die Tage vom 13. bis 18. Mai, die an und für sich schon einen ganz erheblichen Verkehr durch die Anwesenheit Ihrer Majestäten unserer Residenzstadt zuführen. In diesen Tagen setzt aber auch unser Kurleben nach des Winters Abschied mit neuer Kraft ein und die Schönheiten unserer Stadt und ihrer prachtvollen Umgebung, mit ihren stolzen Taunuswäldern lassen Wiesbaden ganz besonders reizvoll erscheinen. Der Strom der Kurgäste und Naturfreunde, die gerade im Frühjahr Heilung und Erholung suchen, wächst alljährlich. Auch der Renn-Klub hat dem wachsenden Interesse für den Renn-Sport Rechnung getragen und hat auf Wunsch vieler auswärtiger Sportfreunde für jeden der 4 Frühjahrs-Renntage einen Sonderzug von Köln und von Frankfurt a. M. nach Bahnhof Erbenheim (Rennbahn Wiesbaden) bei der Eisenbahnverwaltung beantragt.

Auch in diesem Falle hat die Eisenbahn-Direktion, wie bei allen früheren Rennen, großes Entgegenkommen gezeigt und es möglich gemacht, daß die genannten Sonderzüge trotz der starken Besetzung der fraglichen Eisenbahnlinien mit Zügen nach Wunsch angeordnet wurden.

Die Fahrzeiten der Sonderzüge von Köln sind:

Köln Hauptbahnhof ab 11.03 Uhr; Bonn an 11.38 Uhr; ab 11.40 Uhr, Godesberg an 11.50 Uhr, ab 11.51 Uhr; Koblenz an 12.40 Uhr, ab 12.44 Uhr, Bingerbrück an 1.39 Uhr, ab 1.40 Uhr; Bingen an 1.44 Uhr, ab 1.45 Uhr, Mainz 2.12 Uhr, ab 2.17 Uhr; Erbenheim an 2.38 Uhr.

Die Fahrzeiten des Sonderzuges von Frankfurt a. M. sind Frankfurt Hauptbahnhof ab 1.59 Uhr; Höchst an 2.12 Uhr; Mainz-Kastel ab 2.38 Uhr; Erbenheim 2.55 Uhr.

Der Kölner Sonderzug besteht aus Durchgangswagen und enthält einen Speisewagen.

*

In Ergänzung des Artikels über die Sonderzüge Köln-Erbenheim und Frankfurt a. M.-Erbenheim, gelegentlich der vier Renntage unserer diesjährigen Frühjahrs-Rennen, teilen wir in folgendem die Fahrpreise der Sonderzüge mit:

Sonderzug Köln-Erbenheim:

	1.-3. Klasse, Durchgangswagen		
	1. Kl.	2. Kl.	3. Kl.
Köln ab 11.03 Uhr	M 10.80	6.70	4.50
Bonn ab 11.40	M 9.20	5.70	3.90
Godesberg ab 11.51	M 8.80	5.20	3.30
Koblenz ab 12.44	M 6.20	3.60	2.50
Bingerbrück ab 1.40	M 2.60	1.60	1.15
Bingen ab 1.45	M 2.50	1.50	1.05
Mainz ab 2.17	M 0.95	0.50	0.40
Erbenheim an 2.38.			

Sonderzug Frankfurt-Erbenheim:

	1. Kl.	2. Kl.	3. Kl.
Frankfurt ab 1.59	M 2.10	1.30	0.90
Höchst ab 2.12	M 1.70	1.05	0.70
Mainz-Kastel ab 2.38	M 0.55	0.35	0.25
Erbenheim an 2.55.			

Im Vergleich mit den Preisen der fahrplanmäßigen Züge sind diejenigen der Sonderzüge erheblich billiger, und zwar bis zu 40 Prozent. Berücksichtigen wir auch die angenehme Beförderung mit diesen Sonderzügen, die nur an den genannten Stationen halten — der Sonderzug von Köln besteht überdies nur aus Durchgangswagen und enthält einen Speisewagen — so bedürfen dieselben einer weiteren Empfehlung nicht.

Ein haarsträubender Fall von Wertzuwachssteuer,

der verdient, als Schulbeispiel der Deffentlichkeit unterbreitet zu werden, spielt sich eben in Wiesbaden ab. Ein Gärtner aus Sonnenberg hatte auch in Wiesbadener Gemarkung Grundstücke, die aus einer Erbschaftsmasse herstammten. Sein Erbeil an diesen Grundstücken, das $\frac{1}{8}$ betrug, wurde zu 23 000 M veräußert, war jedoch hypothekarisch mit 21 000 M belastet, so daß, wie man sagt, Null von Null aufging. Nach dem Verkauf wurde er aufgefordert, eine Wertzuwachssteuererklärung abzugeben. In seiner Unerfahrenheit ließ er diese Aufforderung unbeachtet, da er der Auffassung war, daß er eine Wertzuwachssteuer nicht zu bezahlen habe, weil ein Wertzuwachs überhaupt nicht vorhanden war. Er sollte bald eines Besseren belehrt werden. Dadurch, daß er sich nicht veranlagte, wurde er durch einen Steuerbescheid zu einer Wertzuwachssteuer von über 3000 M herangezogen. Der Mann versäumte auch gegen diesen Bescheid rechtzeitig Einspruch einzulegen, da er in schriftlichen Sachen unbewandert ist und außerdem eine Veranlagung zur Wertzuwachssteuer in dieser Höhe für ein Ding der Unmöglichkeit hielt. Durch das Versäumnis wurde die Veranlagung rechtskräftig und nun begann die Leidenszeit des Mannes, der sich schwer um seine Existenz plagt. Er lebt in sehr bedürftigen Verhältnissen, seine Familie und sich muß er durch seiner Hände Arbeit ernähren. Das, was ihm noch übrig bleibt, wird ihm schon seit längerer Zeit durch Pfändungen weggenommen. Nun hatte sich der betreffende Gärtner einige Morgen Grundstücke gepachtet und darauf Erdbeerplantagen angelegt, die ihm im Vorjahr einen Ertrag von ca. 3000 M erbrachten. Vor einigen Tagen ist ihm nun auch der Ertrag dieser Grundstücke durch die Stadtgemeinde Wiesbaden gepfändet worden. Auf diese Art und Weise kommt der Mann, der bereits Hunderte von Mark an Arbeitslöhnen, ungeachtet seiner eigenen Tätigkeit für die Erdbeerkulturen aufgewandt hat, um den ganzen Lohn seiner harten Arbeit. Denn von den Erträgen dieser Erdbeerkulturen muß er sich und seine Familie ein ganzes Jahr lang unterhalten.

Es liegt uns nun ganz fern, mit der Veröffentlichung dieses haarsträubenden Falles von Wertzuwachssteuer der Stadtgemeinde Vorwürfe zu machen. Sie muß die gesetzlichen Vorschriften beachten und kann nicht anders tun, als die Wertzuwachssteuer betreiben und das „Verfahren“ gegen den Schuldner solange fortzusetzen, bis der „Vater Staat“ befriedigt ist. Alle Einsprüche des bedauernswerten Familienvaters sind bis jetzt erfolglos geblieben. Die Versteigerung der Erdbeeren wird am 19. Mai vor sich gehen. Vor ungefähr einem Jahr ist von seiten des Steuerpflichtigen eine Eingabe an den Bundesrat gemacht worden, worin unter Schilderung der Verhältnisse, dieser um Erlass der Wertzuwachssteuer gebeten wurde. Auf diese Eingabe ist bis heute überhaupt noch kein Bescheid ergangen! Daß durch solche Steuerungeheuerlichkeiten in weiten Volkskreisen große Erregungen hervorgerufen werden, ist außer allem Zweifel und man sollte aus menschlichen Gründen solche Vorkommnisse vermeiden. Welches Interesse hat der Staat daran, eine Familie brotlos zu machen, weil der Ernährer aus Unwissenheit und Unkenntnis der Gesetze eine Unterlassungsfünde begangen hat! Die Familie des Steuerpflichtigen wird durch diese Pfändungen brotlos und fällt dann der Gemeinde Sonnenberg zur Last. Das ist nicht der erste krasse Wertzuwachssteuerfall, den wir hier in Wiesbaden registrieren müssen, und es wäre daher an der Zeit, daß man einer Anregung des Herrn Stadtverordneten Heinrich Hartmann folgen sollte, wonach die Wertzuwachssteuer gänzlich aufgehoben würde. Der Reichstag hat diesen Beschluß fast einstimmig gefaßt. In verschiedenen Staaten und Städten hat man die Wertzuwachssteuer außer Kraft gesetzt; nur hier in Wiesbaden ist die Frage noch

nicht ernstlich behandelt worden; es ist daher höchste Zeit, daß man sie kräftig anfaßt. Aus jeder Wertzuwachssteuerveranlagung hat sich bis heute noch ein Prozeß entwickelt.

Es ist uns ein weiterer krasser Fall von Umsatzsteuer bekannt geworden. Ein vermögender Mann, der sich im vorigen Jahre hier niedergelassen, hatte im Vorjahr ein Grundstück erworben und dafür 200 000 M bezahlt. Das Grundstück war zum gemeinen Wert von 450 000 M geschätzt, ein Beweis dafür, in welchem Verhältnis die Grundsteuerarten zu dem wirklichen Wert der Grundstücke stehen. Die städtische Steuerbehörde hat den Käufer jedoch in der Höhe von 450 000 M zur Umsatzsteuer veranlagt und außerdem soll sie die Verkäuferin zu einer horrenden Wertzuwachssteuer veranlagt haben. Zurzeit schweben noch Prozesse, auf deren Ausgang man in belebtesten Kreisen sehr gespannt ist. In einem Falle ist ein Vergleich vorge schlagen! Ein Beweis dafür, auf welch schwachen Füßen die Veranlagung steht. Es wird überhaupt im allgemeinen darüber geklagt, daß die Steuerveranlagungen, besonders die zur Wertzuwachssteuer, nicht mit der erforderlichen Sorgfalt erfolgen und sich daraus natürlich bei Nachprüfungen Schwierigkeiten ergeben müssen. Durch solche Vorgänge verliert der Staatsbürger das Vertrauen, das ohnehin zu den Steuerbehörden nicht sonderlich groß ist, noch gänzlich.

Die Zustellung der Steuer-Mahnungen in preußischen Großstädten.

Die Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages berichten über die Erfolge der Systeme u. a. folgendes:

Veranlassung zur Einführung der Postmahnung hat vielfach der Uebergang vom Steuerhol- zum Steuerbringssystem gegeben, so in Breslau (1907), Charlottenburg (1904), Danzig, Frankfurt a. M. (1898), Kiel. Diese Städte können naturgemäß nicht angeben, wieviel Beamte gerade durch die Postmahnung erspart worden sind, machen aber teilweise Angaben über die Beamtenersparnis infolge des ganzen Systemwechsels: Frankfurt a. M. hat 23 Steuererheber und Vollziehungsbeamte erspart, Danzig 19 Vollziehungsbeamte, Charlottenburg 9 Beamte und 3 Hilfskräfte. Speziell über die Beamtenersparnis infolge der Postmahnung sind Zahlen genannt von Berlin-Wilmersdorf (von 3 Steuererhebern einer erspart), Berlin-Schöneberg (4 Vollziehungsbeamte), Wiesbaden (2-3). Der Beamtenersparnis steht andererseits ein Ausfall an Gebühren gegenüber, da bei der Postmahnung nach herrschender Ansicht lediglich das Porto erhoben werden darf. Dieser jährliche Gebührenaussfall wird von Frankfurt a. M. auf 95 000 Mark geschätzt, von Köln auf 15 000-18 000 M, von Berlin-Schöneberg auf 12 000, von Wiesbaden auf 8 000, von Danzig auf 1600-1700 M. Charlottenburg betont, daß der Gebührenaussfall reichlich aufgewogen werde durch das schnellere Einkommen der Steuern und den damit verbundenen Zinsgewinn, Köln weist als Äquivalent auf die höhere Einnahme aus den Pfändungsgebühren hin, die infolge des früheren Bestehens der Pfändungen erzielt wird. Auch die ersparten Beamtengehälter sind natürlich ein Ausgleich (Berlin-Schöneberg).

Die meisten Städte bejahen die Bewährung der Postmahnung, namentlich wird übereinstimmend die raschere Durchführung des Betriebsverfahrens hervorgehoben. So wird in Wiesbaden die Steuerbetreibung in jedem Quartal 2-3 Wochen früher als bisher erledigt, Berlin-Schöneberg (das 1912 zur Postmahnung übergegangen ist) hat erreicht, daß das Mahnverfahren jetzt in 3-4 Tagen durchgeführt wird (rasche, maschinelle Verschließung der Mahnbrieft), so daß für die Erledigung des Zwangsverfahrens ein Zeitgewinn von einer Woche zu verzeichnen ist.

Der Fortfall der Mahngebühr bedeutet zweifellos für die wirtschaftlich schwachen, kleineren Steuerzahler eine Erleichterung (in Breslau war dies mit ein Grund für die Einführung der Postmahnung; Danzig: die Mahngebühren sind beim Publikum unbeliebt), andererseits wird mehrfach von den Städten eine im Zusammenhange mit diesem Fortfall stehende erhebliche Steigerung der Mahnungen festgestellt, so in Breslau (es hat sich der Uebelstand bemerkbar gemacht, daß die wirtschaftlich Gutgestellten die Vergünstigung der kostenlosen Mahnung allzu reichlich ausnützen), Charlottenburg (Zunahme der Mahnzettel), Berlin-Schöneberg (es hat sich der Mißstand herausgebildet, daß sich jetzt 45-50 Prozent aller Zahlungspflichtigen mahnen lassen gegen 30-35 Prozent früher). Frankfurt a. M. bemerkt in dieser Beziehung: kaum die Hälfte der Steuern wird vor dem Fälligkeitstermin bezahlt, da auch die sonst zahlungsfähigen Zensiten erst den Eingang des Mahnzettels, ja selbst die Pfändung abwarten; das Klagengeschäft vollzieht sich daher zum Teil erst nach dem letzten Zahlungstermin; die große Zahl der Mahnungen (1912: 37,96 Prozent der Einziehungsposten) hat zur Folge, daß sich das Mahngeschäft z. T. bis in den dritten Quartalsmonat hinzieht, weil die Ausfertigung der Mahnzettel nur neben der Erledigung der laufenden Geschäfte bewirkt werden kann. Frankfurt a. M. hält dann auch die Durchführung der kostenpflichtigen Mahnung an sich für erwünscht und hat nur wegen der fehlenden Beamtenkräfte davon abgesehen. Als weiterer Uebelstand wird von Wiesbaden erwähnt, daß viele Schuldner die Annahme von Mahnbrieften verweigern und am gleichen Tage Zahlung leisten. Die Mahnbrieft kommen dann mit Portobelastung zurück und der Ersatz für die Portokosten muß im nächsten Quartal von den Schuldnern nachverlangt werden, was eine bedeutende Vermehrung der Schreibkräfte zur Folge hat. Als Mittel gegen die wachsende Zahl der Mahnungen nimmt Wiesbaden bezirksweise von Zeit zu Zeit Mahnungen durch die Vollziehungsbeamten vor. Abgesehen von solchen Uebelständen scheint sich die Postmahnung, wie schon oben bemerkt, im großen und ganzen aber bewährt zu haben.

Verlassene Wohnungen.

Unter diesem Titel schreibt ein Leser des „Pforzheimer Anzeigers“ u. a.: Das Sprichwort: „Sage mir, mit wem du umgehst, dann will ich dir sagen, wer du bist“, könnte ebenso wohl heißen: „Laß mich deine verlassene Wohnung sehen usw.“. Ein Blick in diese ist meines Erachtens noch ein untrüglicheres Erkennungszeichen eines Menschen, einer Hausfrau, als der Umgang. Dieses Zeichen ist gewissermaßen mit den Händen zu greifen und setzt keinerlei feinere Menschenkenntnis voraus. Eine Familie, die einer anderen eine verwahrloste, schmutzige Wohnung hinterläßt, zeigt einen großen Mangel an Schamgefühl. Die Hausfrau verrät mindestens, daß sie entweder ihrer Aufgabe nicht gewachsen ist, oder daß sie nicht Ehrgeiz genug besitzt, ihr gerecht zu werden. Eine rechte Hausfrau wird ihre letzte Kraft daran setzen, eine Wohnung einigermaßen gereinigt zu hinterlassen, und wäre sie auch sonst mit Sorgen überlastet. Eine verlassene Wohnung ist der beste Sittlichkeitsmesser einer Familie. Die in höherem oder geringerem Grade zu erkennende Reinlichkeit läßt unmittelbar Schlüsse zu über Fleiß, Beharrlichkeit, feines Empfinden, über Sparsamkeit, ja selbst über das, was man gewöhnlich unter Sittlichkeit versteht. Reinlichkeit ist ein gutes Stück Religion. Solche kann nicht wohnen, wo der Schmutz herrscht, und sicher nicht da, wo man sich nicht schent, ihn offen zu zeigen. Als einst Nachbarn von mir auszogen, ließ mich der Hausbesitzer in die trostlos aussehende Wohnung einen Blick tun. Ohne ein Wort hinzuzufügen, zeigte er sie auf diese Weise allen Nachbarn. Der Mann hat auf diese Weise die ausgezogenen Mieter viel tiefer in der

Achtung ihrer Bekannten herabgewürdigt, als er es durch wörtliche Beleidigungen je hätte tun können. Bewußt oder unbewußt richten wir im Sinne des Rückert'schen Spruches: „Sohn, der äußern Reinlichkeit ist des Innern Unterpfand.“

Betr. die Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen.

Durch das Reichsgesetz vom 30. Mai 1908 ist die Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen im Handwerk geregelt. Trotzdem wir seit Erlaß des Gesetzes fortgesetzt schriftlich und mündlich auf die bezüglichen Bestimmungen hingewiesen haben, werden sie heute noch von manchem Handwerker nicht verstanden. Es wird daher wiederholt betont:

Seit dem 1. Oktober 1908 ist nur derjenige befugt Handwerkslehrlinge anzuleiten, welcher entweder die Meisterprüfung bestanden hat und 24 Jahre alt ist, oder eine schriftliche Verleihung der Befugnis von der unteren, bzw. höheren Verwaltungsbehörde besitzt. Diese Verleihung muß auf Antrag jedem zugesertigt werden, welcher am 1. Okt. 1908 bereits seit mindestens 5 Jahren das betreffende Handwerk mit der Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen ausgeübt hatte. Der bezügliche Antrag muß aber von dem betreffenden Handwerker gestellt werden. Wer den Antrag nicht stellt, bekommt natürlich auch keine Verleihung und somit nicht das Recht, Lehrlinge anzuleiten.

Diese Verleihung ist gerade für die älteren Handwerker vorgesehen. Letztere verstehen dies aber vielfach nicht und erklären, sie hätten schon früher Lehrlinge angeleitet, ihren Beruf schon sehr lange ausgeübt pp. und glaubten wohl ohne weiteres auch jetzt die Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen zu besitzen. Dies ist ein Irrtum. Ohne Weiteres hat seit Inkrafttreten des oben erwähnten Gesetzes ein solches Recht niemand mehr. Es ist also entweder ein Meisterbrief oder eine Verleihungsurkunde zu erwerben. Wer eins von beiden hat, ist zur Anleitung von Lehrlingen befugt, außer diesen aber niemand.

Indem wir wiederholt die Sachlage bekannt geben, ersuchen wir insbesondere die erwähnten älteren Handwerker den erforderlichen Antrag zu stellen, zu den ihnen von hier aus die erforderlichen Formulare kostenlos geliefert werden.

Wiesbaden, den 15. März 1914.

Die Handwerkskammer:

Der Vorsitzende:
Adolf Jung.

Der Syndikus:
Schroeder.

Rezensionen.

Residenz-Theater.

The Merchant of Venice. (Der Kaufmann von Venedig.) A comedy in five acts by Shakespeare.
Dr. Rauch versteht es, den Nagel auf den Kopf zu

treffen. So hat er auch diesmal wieder mit der englischen Gesellschaft für Shakespeares Darstellungen das Theater bis auf den letzten Platz zu füllen verstanden. Es war jedenfalls von großem Interesse, von dieser Gesellschaft, die Auffassung, die Art und Weise, wie sie sich es wohl als Shakespeares Absicht erklären, kennen zu lernen. Wenn wir die englische Art mit der Deutschen vergleichen, so müssen wir feststellen, daß die deutsche Komödie mehr inneren Wert und eine viel gewaltigere Wirkung auf die Zuschauer hervorruft, als die englische. Mit fast den meisten Künstlern und deren saloppe Spielweise können wir uns schwer vertraut machen. Es kann ja nicht geleugnet werden, daß sowohl Shylock wie auch die Portia sich redlich bemühten, die hohe Bedeutung dieser beiden auch wohl dankbaren Rollen ins richtige Licht zu setzen. Aber nicht gelingen konnte es Ihnen bei einem Vergleiche mit den deutschen Künstlern als gleichwertig erachtet zu werden. Trotz alledem war das Gesamtinteresse bei den anwesenden Besuchern ein sehr großes und trotz allen Mängeln fanden die Darsteller ein dankbares Publikum, welches öfters mit großem Beifall lohnte. Wenn noch dazu die primitive Ausstattung gezählt wird, so können wir mit besonderem Stolz auf unsere Kunstinstitute blicken, die ein solches Werk auch so glanzvoll auszustatten verstehen, daß ein Kaufmann von Venedig auf deutschen Bühnen sicher mehr den Intentionen des Dichters entspricht als die englischen. S. S.

Kurtheater (Walhalla).

Die Tango-Prinzessin. Posse mit Gesang und Tanz in drei Akten von Kurt Kraak und Jean Ren. Gesangs-Texte von Alfred Schönfeld, Musik von Jean Gilbert.

Wer die Tangoprinzessin besucht und nicht den Dichter, sowie den Komponisten kennt, der wird ohne Zweifel so gleich den journalistischen Geist und die musikalischen Vieder der beiden Schöpfer dieser Operette erkennen, denn die Tangoprinzessin ist ein, sagen wir mal ein Potpourri Kraak'scher Mäusen und Gilbert'scher Anklänge, an sich selbst, welche von beiden mit großem Geschick in der Tangoprinzessin verwendet sind und ihre Wirkung auf das Auditorium nicht verfehlen. Hat auch Gilbert mit den Kompositionen nicht immer so glücklich gearbeitet wie in den berühmten Vorläufern, so ist immerhin die Musik im allgemeinen eine sehr wohlklingende, und besonders ist es deren jetzt schon so populär gewordene Schlager: „Ach, wenn das

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Nettelbeckstr.
22

Louis Göbel

Telephon
1968

Maler-, Tüncher- und Anstreicher-Geschäft

Meiner verehrten Kundschaft zur gefälligen Kenntnisnahme, daß ich dem Fernsprechnetz unter Nr. 1968 angeschlossen bin.

Gleichzeitig empfehle ich mich zur weiteren Kundschaft den Herren Architekten, Bauherren und Hausbesitzern zur Ausführung obiger Arbeiten bei billiger Berechnung und persönlicher Mitwirkung bei kulanter und reeller Bedienung.

Hochachtungsvoll

Nettelbeckstraße 22.

Louis Göbel, Malermeister.



August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmalerei :: 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 emaillierter Ausstattung mit 32% Rabatt auf Fabrikpreise zu verkaufen

Adam Schödel, Ofengroßhandlung
Frankfurt-Wiesbaden
Telefon 4265 Scharnhorststr. 16

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

Wiesbadener

Anzeigen sollen die vierteljährliche Debitstelle 15 Pfg., im Restamteile 50 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechendem 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. 19.

Wiesbaden, den 11. Mai 1914.

10. Jahrgang.

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

Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

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

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

Sichern Sie sich im eigenen Interesse die von dem Haus- und Grundbesitzer-Verein gebotenen Vorteile! Der jährliche Beitrag einschl. der Bürger-Zeitung beträgt 10 Mk. Das Eintrittsgeld beträgt 3 bzw. 5 Mk.

Inhalt: Zur zweiten Lesung des Wohnungsgesetzentwurfes. — Aus der Zeit. — Die Änderungen des Kommunalabgabengesetzes und die Hausbesitzer. — Private und gemeinnützige Bautätigkeit. — Aus Verbänden und Vereinen.

Zur zweiten Lesung des Wohnungsgesetzentwurfes.

Bereits in den nächsten Tagen wird die Wohnungsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses den Gesetzentwurf in zweiter Lesung durchberaten. Zu einer umfassenden Reform unseres Fluchtlinien- und Baurechtes hat man sich nicht entschließen können, trotzdem man gerade bei den Beratungen der ersten Lesung immer mehr den Eindruck gewinnen mußte, daß es äußerst schwierig, ja oft unmöglich ist, durch einzelne Abänderungen oder Zugänge zum Baufluchtliniengesetz oder durch einzelne baupolizeiliche Vorschriften, wie sie im Artikel 2 des Entwurfs gegeben sind, etwas Brauchbares zu schaffen. Erstrebt man Wirkendes, so darf man sich nicht mit Flickwerk begnügen, sondern muß ein Baugesetz verlangen, welches unser Fluchtlinienrecht der fortgeschrittenen Entwicklung anpaßt, welches unser Baurecht auf eine sichere gesetzmäßige Grundlage stellt, welches daneben auch ein brauchbares Umlegungsverfahren, wie es die Lex Adickes in ihrer jetzigen Gestalt nicht bietet, gewährt und welches durch Schaffung von Baulastbüchern die öffentlich-rechtlichen Lasten klar erkennen läßt, welche infolge der Fluchtliniengesetzgebung oder der baugeblichen Bestimmungen auf dem Grundstücke ruhen. Nun will allerdings das Abgeordnetenhaus durch eine Entscheidung die Staatsregierung ersuchen, den Entwurf eines allgemeinen Baugesetzes vorzulegen, durch welches das Fluchtliniengesetz den Anforderungen und Bedürfnissen des neuzeitlichen Städtebaues entsprechend abgeändert und ergänzt wird. Es besteht aber, wenn sich das Abgeordnetenhaus mit dem Hineinslicken einzelner Bestimmungen in das Baufluchtliniengesetz begnügt, die Gefahr, daß die so dringende Reform unseres gesamten Baurechtes auf Jahre hinaus verschoben wird. Es ist richtig, daß eine derartige Re-

form nicht im Handumdrehen zu erledigen ist, und es wäre deshalb zu begrüßen, wenn sich ein Gerücht bewahrheiten sollte, daß man den Entwurf erst zum Herbst vor das Plenum bringen will.

Größere Kämpfe werden sich voraussichtlich in der zweiten Lesung um die Einschränkung des kommunalen Bauverbotes und um Einführung eines beschränkten Baurechtes der Grundeigentümer, wie sie die Beschlüsse in erster Lesung vorsehen, entspinnen. Bereits die Regierungsvorlage brachte die Bestimmung, daß von dem Bauverbot Dispens zu erteilen sei, „falls ein Wohnungsbedürfnis besteht, der Eigentümer Gewähr dafür bietet, daß diesem Bedürfnis durch den Bau entsprechender, gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung getragen wird und falls dem Bau an der dafür gewählten Stelle des Weichbildes keine berechtigten Gemeindeinteressen entgegenstehen.“ Die Beschlüsse der Kommission gehen erheblich weiter. Die neuen §§ 15a bis 15c sollen unter gewissen Voraussetzungen den Eigentümern ein Baurecht geben. Voraussetzung für ein solches Baurecht ist, daß erstens eine Straße in Frage kommt, für die bereits Fluchtlinien festgesetzt sind, zweitens die Straße Anschluß an das schon bewaute Stadtgebiet hat und drittens die Kosten für die Fertigstellung der Straße und des ganzen Unternehmens sichergestellt sind. Im einzelnen bestimmt der § 15a, daß bei dem Einverständnis aller beteiligten Grundbesitzer die Herstellung der Straße, der Anschluß an die Entwässerungsanlage und die Wasserleitung und die Bebauung des Terrains wider den Willen der Gemeinde erzwungen werden kann. Voraussetzung ist die schuldenfreie Übertragung des Straßengeländes an die Gemeinde, die Sicherstellung der Kosten für die fünfjährige Unterhaltung der Straße und eine Gewähr dafür, „daß an der Straße oder dem Straßenteile innerhalb einer in der Regel nicht unter zwei Jahren zu bemessenden Frist durch den Bau gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen dem in der Ge-

meinde vorhandenen Wohnungsbedürfnis Rechnung getragen wird.“ § 15b ermöglicht es den Grundeigentümern, die Fertigstellung der Straße und die Möglichkeit der Bebauung sich auch dann zu sichern, wenn nicht alle beteiligten Grundeigentümer damit einverstanden sind. In diesem Falle müssen die Straßenherstellungs- und Unterhaltungskosten in vollem Umfange von den Antragstellern sichergestellt werden. Sobald die übrigen Grundstückeigentümer bauen wollen und den Antrag auf Baugenehmigung stellen, erfolgt die Zurückzahlung.

Diese Formulierung, wie sie hier gegeben wird, entspricht, wenn auch mit einigen Einschränkungen, den Vorschlägen, welche der Preussische Landesverband in den auf Grund der Verhandlungen seiner Verbandstage verfaßten Leitfäden und dem von ihm ausgearbeiteten Versuchsentwurf gemacht hat. Nur wird man verlangen müssen, daß die eine Bedingung, nämlich die Gewähr dafür, daß in kurzer Frist der Bau gesunder zweckmäßig eingerichteter Wohnungen auf dem Terrain erfolge, wegfällt. Diese Bedingung zu erfüllen, wird nur größeren Gesellschaften möglich sein, welche ganze Straßenzüge bebauen, nicht aber den kleinen Eigentümern. Dagegen würde es sich nicht empfehlen, wie es von einigen Seiten der Kommission verlangt wurde, noch die Bedingung zu stellen, daß kein berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht, da hierdurch die ganzen Bestimmungen wieder illusorisch gemacht werden würden. Will man der Gemeinde einen Einfluß darauf einräumen, daß nicht über Gebühr gebaut werde, so könnte man eine Bestimmung einfügen, wonach die Befugnis der Eigentümer zur Anlegung der Straße und die Verpflichtung der Gemeinde zur Uebernahme des Eigentums am Straßengelände und zur Gestattung des Anschlusses an die vorhandenen Entwässerungs- und Wasserleitungsanlagen wegfällt, wenn für Mietwohnungen an der gewählten Stelle kein Bedürfnis besteht. Um aber dem Eigentümer die Errichtung eines Eigenhauses zu erleichtern, darf die Gemeinde, im Fall ein Eigentümer ein Eigenhaus errichten will, die Uebernahme des Straßengeländes und die Gestattung des Anschlusses nicht verweigern.

Während die § 15a und 15b eine eigentliche Ausnahme vom Bauverbot nicht enthalten, da sie bereits fertig angelegte Straßen voraussetzen, soll der § 15c verhindern, daß eine Gemeinde durch die nicht völlige Fertigstellung einer Straße Mißbrauch mit dem Bauverbote treibt. Auch an noch nicht völlig fertig gestellten Straßen hat hiernach der Baufürst ein Baurecht, wenn er die auf sein Grundstück entfallenden bereits aufgewandten Straßenkosten zahlt und für die zur endgültigen Fertigstellung der Straße oder des Straßenteiles noch erforderlichen Kosten Sicherheit leistet, und wenn ferner kein berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht. Zwar bestimmt der § 15c nur, daß in diesen Fällen „Dispens erteilt werden kann“. Man wird aber, wenn diese Annahme irgend welche praktische Bedeutung erhalten soll, sehen müssen, „ist Dispens zu erteilen“, um im Beschlußverfahren überhaupt eine Nachprüfung zu ermöglichen.

Eine weitere für den Hausbesitz wichtige Aenderung des Fluchtliniengesetzes, welche in der ersten Lesung nicht zur Sprache gekommen ist, müßte in der zweiten Lesung noch getroffen werden. Es handelt sich um den § 11 des Fluchtliniengesetzes, wonach mit dem Tage, an welchem die Offenlegung des Fluchtlinienplanes beginnt, die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus verjagt werden können, eintritt und wonach gleichzeitig die Gemeinde das Recht erhält, die durch die festgesetzte Straßenfluchtlinie für

Straßen und Plätze bestimmten Grundflächen dem Eigentümer zu entziehen. Wenn es auch im allgemeinen zu billigen ist, daß mit dem Tage, an welchem die Offenlegung des Fluchtlinienplanes erfolgt, eine Beschränkung des Grundeigentümers in der Ausnutzung seines Geländes erfolgt, so hat die Bestimmung jedoch praktisch dahin geführt, daß bereits mit der Festsetzung der Fluchtlinie die Genehmigung zum kleinsten Umbau, wie z. B. zum Ausbruch eines Ladenfensters oder zum Ausbau eines Ladens verjagt wird, obgleich der nach der neuen Fluchtlinie festgesetzte Ausbau der Straße aller Voraussicht nach erst nach langen Jahren erfolgt. Vom Standpunkte der Gemeindefinanzen könnte man diese Praxis billigen, da im andern Falle die Gemeinde voraussichtlich nach erfolgtem Umbau eine bedeutend höhere Entschädigung für das wertvoller gewordene Gebäude zahlen müßte. Aber diese finanziellen Interessen der Gemeinden können sehr wohl berücksichtigt werden, wenn man eine Regelung vornimmt, wie sie der Preussische Landesverband bereits vor Jahren verlangt hat. Man bestimmt nämlich, daß die Gemeinde bei Gestattung derartiger Umbauten nur verpflichtet ist, den Wert zu ersetzen, wie er sich ohne diese Um- oder Ausbauten stellen würde. Für die Feststellung des gegenwärtigen Zustandes und des Wertes in dem gegebenen Augenblick bietet die Zivilprozessordnung in der Beweisicherung ein geeignetes Verfahren. Außer Sachverständigenutachten gewähren die modernen Mittel der Photographie eine sichere Feststellung des gegenwärtigen Zustandes. Um auch nach außen hin Dritten gegenüber ersichtlich zu machen, daß die Um- und Ausbauten nur vorübergehend gestattet sind, ist die Eintragung in öffentliche Bücher erforderlich und solange wir Baulastbücher in Preußen nicht haben, dürfte sich die Eintragung im Grundbuche empfehlen.

Weiter hat es zu großen Härten geführt, daß die Gemeinde wohl das Recht hat, die durch die festgesetzte Straßenfluchtlinie für Straßen und Plätze bestimmten Grundflächen dem Eigentümer zu entziehen, daß sie hierzu aber keinerlei Verpflichtung hat. Insbesondere führt das Fehlen dieser Verpflichtung dann zu einer großen Unbilligkeit, wenn durch die Fluchtlinienfestsetzung ein Grundstück in derart getroffen wird, daß das Gelände zum Bauen unbenutzbar wird. Es entsteht dann der Zustand, daß der Eigentümer in keiner Weise das Grundstück verwerten kann, während das Gelände, wie es beispielsweise vorgekommen ist, als Baugelände mit einer hohen Grundwertsteuer belegt wird. In diesem Falle muß die Gemeinde verpflichtet werden, falls es der Eigentümer verlangt, dieses Gelände zu übernehmen. Die Entschädigungsbestimmung im § 13 bietet dem Eigentümer nur einen geringen Ausgleich. Er kann zwar immer eine Entschädigung erwarten, falls es der Gemeinde einmal gefällt, das Grundstück zu enteignen, aber diese Hoffnung auf die Zukunft kann ihm nur wenig nützen.

Ein weiterer Wunsch der Hausbesitzer, wonach die Kosten der Straßenherstellung und die Anliegerbeiträge auf Verlangen des Grundeigentümers nur als Tilgungsrente erhoben werden dürfen, sieht ebenfalls für die zweite Lesung noch seiner Erfüllung entgegen. In der Kommission hielt man die Aufnahme einer derartigen Bestimmung im Gesetz für überflüssig, da die Gemeinden auch jetzt schon diese Art der Beitragszahlung festsetzen könnten und auch einige Städte schon durch Schaffung von Grundrentenanstalten hier gutes geleistet hätten. Es dürfte sich aber eine Ausnahme einer derartigen Bestimmung im Gesetz insbesondere auch im Interesse des Kleinwohnungsbaues unbedingt empfehlen. Die Bestimmung wird gerade den Gemeinden die Anregung zum Ausbau dieser Einrichtung

geben. Die Kosten, welche auf Grund des § 15 erhoben werden, sind mitunter so erheblich, daß es für einen kleinen Unternehmer unmöglich ist, sie auf einmal zu zahlen. Das Haus ist nur Rentenquelle, infolgedessen können auch derartige Beiträge nur als Rente aus dem Hause bezahlt werden.

Endlich sei auch noch erwähnt, daß die Kommission in der ersten Lesung die Verpflichtungen, die von Grundstückeigentümern hinsichtlich ihrer Grundstücke in Baupolizeiangelegenheiten durch eine der Baupolizei oder der Gemeinde gegenüber abgegebene Erklärung übernommen werden, für öffentlich-rechtliche Lasten erklärt hat, die auf dem Grundstück haften und ohne weiteres auf die Nachfolger übergehen. Um derartige Verpflichtungen offenkundig zu machen, haben die Behörden Akten anzulegen, welche nachweise über baurechtliche Verpflichtungen eines Grundstücks enthalten, und die Einsicht in diese Interessenten zu gestatten. Wir finden hier also einen Ansatz zu einer Art Baulastbuch, deren Schaffung ebenfalls seit langem seitens der Hausbesitzer verlangt wird. Hoffentlich bildet man diese Vorschrift noch dahin aus, daß man bestimmt, diese Verpflichtungen sollen in ein Baulastbuch eingetragen werden, welches für die einzelnen Grundstücke anzulegen ist und welches auch darüber Auskunft zu geben hat, ob und welche Anliegerbeiträge rückständig sind, ob solche in Zukunft gefordert werden und ob Anliegerbeiträge durch aufgelegte Rentenbeiträge befristet sind, und wo endlich auch andere das Grundstück betreffende Angaben, wie Hofgemeinschaften, Umbaubeschränkungen, eingetragen werden können. Zum Schutze eines späteren Erwerbers ist die Erkennbarkeit dieser Lasten unbedingt erforderlich. Da der Beschluß der Kommission bereits von der Gemeinde die Anlegung von Akten verlangt, so dürfte es nicht viel mehr Umstände machen, wenn die Gemeinden verpflichtet werden, für die Grundstücke, auf welchen derartige Beschränkungen ruhen, Baulastbücher zu führen.

Bezüglich der Artikel 3 und 4 des Entwurfs, welche Bestimmungen über Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht geben, sind seitens der Kommission so gut wie keine Änderungen vorgenommen worden. Nur die Bestimmung, daß für Gemeinden und Gutsbezirke mit weniger als 10 000 Einwohnern der Regierungspräsident den Erlaß von Wohnungsordnungen anordnen kann, ist neu, während bisher über Gemeinden und Gutsbezirke mit weniger als 10 000 Einwohnern nichts bestimmt war.

Auch hier sind die Wünsche der Hausbesitzer bisher in erster Lesung nicht berücksichtigt worden, was hoffentlich in der zweiten Lesung nachgeholt wird.

Es handelt sich in der Hauptsache einmal um das Verlangen, daß in den Wohnungsordnungen Mindestluft- und Flächenräume auf die Person nicht festgesetzt werden dürfen oder daß zum mindesten für gewisse Fälle Ausnahmen geschaffen werden. Hier wird entsprechend dem holländischen Wohnungsgesetz Artikel 2 Absatz 3 zu verlangen sein, daß, falls durch die Wohnungsordnungen Mindestmaße für Lustraum oder Flächenraum auf die Person festgesetzt werden, diese Mindestmaße nicht Anwendung finden auf erstens vom Eigentümer benutzte Wohnungen, insbesondere auch nicht auf Eigenhäuser, zweitens auf von Mietern benutzte Wohnungen, deren Mietverhältnisse bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes bestanden haben, drittens auf Kinder, welche später geboren werden, viertens auf Familienmitglieder, die früher in der Familie Aufnahme gefunden hatten und wieder zurückkommen. Würde man hier die Wohnungspflege nur mit dem Zollstock handhaben, so könnte sich ein größerer Schaden zeigen, als der Nutzen bringen würde.

Weiter aber dürfte auch noch eine ausdrückliche Bestimmung im Gesetze erforderlich sein darüber, wer für Mängel in der Wohnung verantwortlich zu machen ist, und über die Entschädigungsfrage bei dem Verlangen von baulichen Veränderungen seitens der Wohnungspflege oder bei Sperrung von Wohnungen. Hier ist entschieden zu verlangen, daß nur bauliche Mängel des Hauses von dem Eigentümer, dagegen Mängel, die durch fehlerhafte Benutzung des Wohnungsinhabers verschuldet sind, auch von diesem zu vertreten sind. Man muß bei den baupolizeilichen Mängeln ferner unterscheiden zwischen eigentlichen Mängeln, welche durch den baulichen Zustand des Hauses veranlaßt sind und zwischen Mängeln, welche erst durch die neuere Entwicklung zu Mängeln gestempelt werden, aber von früheren Baupolizeiordnungen nicht als solche empfunden werden. Wenn man für die ersten Mängel den Hausbesitzer verantwortlich machen will, so geht doch dies nicht für andere Mängel. Es ist nur recht und billig, daß bei bestehenden Häusern nicht Forderungen gestellt werden, die lediglich infolge Abfassung neuerer Baupolizeiordnungen als Neuerung verlangt werden, zum mindesten entspricht es aber der Billigkeit, daß, wenn im Interesse des allgemeinen Wohles derartige Neuerungen verlangt werden, dem betroffenen Eigentümer eine Entschädigung geleistet wird, sowohl wenn er auf Grund der Vorschriften der Wohnungsordnung zu baulichen Veränderungen gezwungen wird, als auch dann, wenn die Sperrung der betreffenden Wohnung deshalb verfügt wird, weil bauliche Veränderungen nicht oder nur mit verhältnismäßig hohen Kosten vorzunehmen sind. Nun wurde ja bereits in der Kommission insbesondere auch seitens der Regierungsvertreter hervorgehoben, daß man bei bestehenden Häusern die größtmögliche Rücksicht nehmen müsse. Da aber diese Absicht der höchsten Instanz leicht durch die unteren Organe vereitelt werden könnte, so müßte eine derartige Entschädigungsfrage ausdrücklich im Gesetze festgelegt werden, da diese Bestimmung die ausführenden Organe immer zu einer ganz besonderen Prüfung veranlassen wird, ob die verlangten Änderungen tatsächlich nötig sind, und sie zu einem Maßhalten in zu rigoroser Ausführung der Vorschriften der Wohnungsordnung führen wird. T o d t.

Aus der Zeit.

Die Wahrheit in der Wohnungsfrage.

Wenn die deutschen Hausbesitzer und ihre Organisationen stolz sein wollten, dann gäbe ihnen fast jede neuere

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

Wolfram-Lampen
A. 11. A 125 110

Veröffentlichung über die Wohnungsfrage Gelegenheit dazu. Anschauungen und Urteile, für deren Vertretung noch vor wenigen Jahren die Hausbesitzer verlästert und verspottet wurden, sind heute Allgemeinut der Wohnungswissenschaft und der Wohnungspolitik geworden. Selten oder wohl nie haben auf einem Gebiete der Wirtschaftswissenschaft die Hypothesen sogenannter Reformer, die ihren vollständigen Mangel an praktischer Erkenntnis unter dem Deckmantel einer angeblichen Wissenschaftlichkeit verstecken wollten, so vollkommen Fiasko gemacht, wie auf dem Gebiete der Wohnungsfrage. Nicht nur, daß alle diese theoretischen Spekulationen nicht die leiseste praktische Verbesserung herbeizuführen vermocht haben, auch die wissenschaftlichen Voraussetzungen selbst haben vor jeder tieferen wissenschaftlichen Forschung ihre ganze Haltlosigkeit herausgestellt. Daß alle Verbesserungen, die im Wohnungsweisen erreicht worden sind, nicht durch die bodenreformerischen Bestrebungen, sondern gegen sie durchgeführt sind, erklärt sich ganz von selbst aus der inneren Hohlheit der bodenreformerischen Voraussetzungen. Und jetzt, nachdem diese erkannt ist, besteht auch die Hoffnung, daß unser Wohnungsweisen schneller gefördert werden wird, als es trotz aller Fortschritte bisher geschehen ist. Erst mußten die wahren Schädlinge des Wohnungswesens aufgedeckt werden, ehe die Gefundung in die richtigen Bahnen gelenkt werden konnte. Es wird nunmehr auch mit dem Begriffe der Boden- und Wohnungsreform keine persönliche Agitation mehr getrieben werden können. Boden- und Wohnungsreformer im wahren Sinne des Wortes ist jeder aufrichtig denkende Mensch, insbesondere auch jeder Hausbesitzer. Nicht im häßlichen Agitatorenstreite, dem die Hausbesitzer trotz aller Angriffe ihrer Gegner immer nach Möglichkeit aus dem Wege gegangen sind, ist die Wohnungsfrage zu Gunsten der Anschauungen der Hausbesitzer entschieden worden, sondern durch die objektive wissenschaftliche Forschung, die sich aufgebaut hat auf einer tiefergehenden Erkenntnis der Erscheinungen und Zusammenhänge des Wirtschaftslebens.

Einen Beweis, wie die neuere Forschung über die Zustände im Wohnungsweisen und über die Ursache der im Wohnungsweisen vorhandenen Mißstände zu ganz anderen Entscheidungen kommt, als man sie noch vor einigen Jahren für selbstverständlich hielt, bietet der Bericht über die Wohnungsinspektion in dem neuesten Verwaltungsbericht der Stadt Halle a. S. Die Wohnungsinspektion wird in Halle ausgeführt einmal auf systematischem Wege, indem die Wohnungen in den einzelnen Straßen der Reihe nach besichtigt werden, und andererseits auf Anzeigen hin. Beruhen die Anzeigen etwa auf dem Umstand, daß ein Mieter in eine von früheren Inhabern vollständig eingewohnte Wohnung ziehen soll oder daß ein Hauswirt darüber Klage führt, daß seine Mieter die Wohnung mißbräuchlich nutzen, so sind sie der Wohnungsinspektion willkommen, und ihrem Eingreifen ist es in fast allen Fällen zuzuschreiben, daß der Uebelstand abgestellt wird. In steigendem Maße hat es sich nach dem erwähnten Berichte jedoch gezeigt, daß weniger die Schäden selbst als andere unsachliche Gründe die Anzeigen veranlassen; in den meisten Fällen ist den Betroffenen der Mangel so lange recht, als nicht irgend ein Umstand eintritt, der, ihn auszubeuten, erwünscht erscheinen läßt. Namentlich ist es das Verlangen, sofort auszuziehen zu können, wenn eine andere Wohnung besser zuzufügt; um die Mietzahlung herumzukommen, wenn man sie nicht leisten kann, was immer wieder in irgend einer Form an die Wohnungsinspektion herantritt. Es versteht sich von selbst, daß solche Beweggründe, die sich oft im Gespräch verraten, die

Wohnungsinspektion zu äußerster Vorsicht nötigen; sie ist nicht dazu da, damit der Mieter kurz vor dem Auszug noch einmal sein Mütchen an dem Wirt fühlen kann, und sie muß es ablehnen, „Ausführungsinstanz der Gehässigkeit“ zu sein. Sie hat die ihrem nichtpolizeilichen Charakter entsprechende Praxis eingeführt, nur solchen Anzeigen Folge zu geben, die frasse Mißstände verursachen; ihre Handlungsweise würde sonst dahinführen, die Unerzogenheit zu unterstützen, das Rechtsgefühl zu untergraben und „auf die Schabigkeit der Gesinnung eine Prämie zu setzen“. Und gerade auf die „Sinnesänderung“, die Stärkung der wirklichen, nicht der vermeintlichen Rechte, die Erziehung der Bevölkerung muß es der Wohnungsinspektion ankommen.

Was die Wohnungsschäden selbst betrifft, so handelt es sich teilweise um bautechnische Mängel, die allerdings selten einen größeren Umfang angenommen hatten. Meistens kamen schadhafte Ofen, Fenster, Dielen usw. in Frage. Vielfach waren die sogenannten Feuchtigkeitschäden nur durch mangelhaftes Lüften hervorgerufen, und es konnte in diesen Fällen durch eine entsprechende Ermahnung und Kontrolle das Uebel bald beseitigt werden. Interessant ist, was der Bericht in dieser Hinsicht über die freistehenden Kleinhäuser sagt. Diese seien häufig geradezu zur Feuchtigkeit vorbestimmt und sie riesen Unannehmlichkeiten hervor, die die geschlossene Bauweise ausschließt: die Kälte durchdringt schnell die dünnen Umfassungswandern, und die mit Wasserdämpfen gesättigte warme Luft schlägt an den Wänden in Tropfen nieder. Es kann, zumal im strengen Winter, nicht erwartet werden, daß bei den beschränkten Räumlichkeiten die Fenster ständig geöffnet bleiben — und das erforderliche Heizmaterial aufzubringen, übersteigt außerdem erheblich den Haushalt des Durchschnittsarbeiters. Auch sonst steht der Inspektionsbericht aus sozialen und ästhetischen Gründen dem Kleinhäuser sehr skeptisch gegenüber. Die unterschiedslose Empfehlung des Kleinhäuses, besonders des Einfamilienhauses, gegenüber dem mehrgeschossigen Stockwerksbau, sei schon aus dem Grunde verfehlt, weil soziale Unterscheidung solange erforderlich ist, als die Bedürfnisse sozial verschieden sind und weil das Einfamilienhaus, was die innere Haltung angeht, vielfach keineswegs das ästhetisch befriedigende Ideal darstellt, wie es von außen gern gesehen wird. Im Eigenhaus, das deshalb nur für endgültig gehobene, bereits verbürgerte Schichten in Betracht kommen kann, ist die Familie ganz unter sich und kann sich, ohne belästigende Aufsicht durch andere Hausbewohner, ihren besonderen Neigungen hingeben, insbesondere der Lässigkeit und Faulheit.

Die Halleischen Untersuchungen verraten ein außerordentlich feines Verständnis für die Lebensbedingungen der Arbeiterfamilien, was sich vielleicht auch daraus erklärt, daß die Wohnungsinspektion in Halle durch einen weiblichen Beamten, Fräulein Dr. Auguste Lange, ausgeübt wird. Sehr beherzigenswert sind auch die allgemeinen Ausführungen über die Bedeutung der Wohnungsfrage, mit denen der Inspektionsbericht schließt. Daß die Wohnungsfrage eine Kulturfrage ist, nicht im Sinne jener Beurteilung, die von außen an die Dinge herantritt und diese und jene Behausung als „menschenunwürdig“ bezeichnet, sondern in jenem tiefern und innerlichen Sinne, daß die Inhaber erst andere werden müssen, ehe sie eine gute Wohnung zu würdigen und zu nutzen verstehen, zeigt gerade das gründlichere Eingehen auf die Eigenschaften und Wirkungen des vielgepriesenen Einfamilienhauses. Der niederdrückendste Publikum ist für die Wohnungsinspektion nicht, wenn Menschen in einer schlechten Wohnung schlecht haufen, sondern wenn aus einer an sich einwandfreien Wohnung „ein wüstes Durcheinander und eine Räuberhöhle gemacht“

wird. So sicher es ist, daß gute Wohnsitten nicht gedeihlich können ohne die Unterstützung durch eine gute Wohnung, so wenig es unterschätzt werden soll, daß sie werbende Kraft hat, so sicher ist es, daß die beste Wohnung keine Lösung bedeutet, solange die Menschen in ihr nicht bessere und erzogener geworden sind. Was nützt alle Möglichkeit der „Querlüftung“, wenn die Fenster nicht aufgemacht werden, und der „Zug“ für über alles gefahrdrohend gilt? In diesem Zusammenhange sei auch erwähnt, daß die kulturfernere, gerade vom Lande hereingezogene Familie ganz allgemein viel weniger von zweckmäßigem Wohnen versteht und hält als die städtisch eingeseffene. Die derbe Frau des landwirtschaftlichen Arbeiters hat für die feinere Kunst einer geordneten Haushaltsführung weder Sinn noch Zeit; „der Schweinestall, in den der Besucher unversehens gerät, macht ihr mancherlei zu schaffen, und ihr klar zu machen, daß es unappetitlich ist, Würste und Speckseiten in der Schlafkammer über den Betten aufzuhängen, wäre ein um so vergeblicheres Bemühen, als tatsächlich kein anderer Winkel zur Unterbringung dieser Schätze ausfindig gemacht werden kann.“ — Es sei aus diesen wie anderen Gründen eine allzu einseitige Auffassung, zu glauben, daß der Wohnungsfrage lediglich von der Wohnung als solche her beizukommen sei; die Wohnungsfrage umschließt drei, wieder mit einander in Wechselbeziehung stehende „Fragen“: eine technische, eine ökonomische, eine ethische.

Die Änderungen des Kommunalabgabengesetzes und die Hausbesitzer.

Die gegenwärtige Regelung des kommunalen Steuerwesens und der Erhebung kommunaler Beiträge und Gebühren beruht auf dem Kommunalabgabengesetz vom 11. Juli 1893. Das Kommunalabgabengesetz bildet den Schlüßstein des großen Steuerreformwerkes, als dessen Schöpfer in erster Linie der preussische Finanzminister Miquel anzusehen ist. Durch das Gesetz vom 11. Juli 1893, das am 1. April 1895 in Kraft getreten ist, wurden die Gemeindegaben für das Gebiet der Monarchie mit Ausnahme der Hohenzollernschen Lande und der Insel Helgoland einheitlich und gleichmäßig geregelt. Das Gesetz steht im Zusammenhange mit der Preussischen Einkommen- und Ergänzungssteuerreform und stellt die Durchführung des Projektes dar, die Realsteuern als Staatssteuern aufzuheben und den Gemeindeverbänden zu überweisen. Als eine wichtige Ergänzung des Kommunalabgabengesetzes kommt das Gesetz vom 24. Juli 1906, das sogenannte Deklarationsgesetz in Betracht, das den Gemeinden bei der Bemessung der Beiträge und Steuern im großen Umfange ein freies Verfügungsrecht hinsichtlich der Besteuerungsarten und Steuerhöfe gewährt.

Wenn man bedenkt, welchen Aufschwung und insbesondere welche Änderung der Finanzlage die preussischen Gemeinden in den letzten 20 Jahren durchgemacht haben, dann wird man es begreiflich finden, daß eine Abänderung des Kommunalabgabengesetzes gerechtfertigt und im gewissen Sinne notwendig erscheinen mußte. Diese Abänderungen des Kommunalabgabengesetzes sind enthalten in dem Entwurfe eines Gesetzes zur Abänderung des Kommunalabgabengesetzes vom 2. Februar 1914. Der Entwurf ist zur weiteren Beratung an eine besondere Kommission des Abgeordnetenhauses überwiesen worden, die gegenwärtig mit der Bearbeitung beschäftigt ist. Außerdem ist noch eine aus Mitgliedern der Wohnungsfragekommission und der Abgabengesetzkommission gebildete gemeinsame Kommission eingesetzt worden zur besonderen Beratung des § 10a des Entwurfes, der eine Erleichterung für den Bau von Kleinwohnungen erstrebt.

Die Abänderungsvorschläge haben die ausgesprochene Tendenz, die Finanzlage der Gemeinden zu bessern, den Gemeinden größere Einnahmen zu sichern als es nach dem bisherigen Kommunalabgabengesetz möglich war. Die steuerliche Belastung in den Gemeinden ist in den letzten Jahren außerordentlich gestiegen. Von den 811 Gemeinden des Preussischen Staates mit mehr als 50 000 Einwohnern erheben 532, also fast zweidrittel, mehr als 200 Prozent zu dem vom Staate veranlagten Steuerfusse. Einige Städte im Staate erheben sogar mehr als 300 Prozent; eine Stadt erhob 425 Prozent Zuschläge. In welchem Maße die einzelnen Steuern gestiegen sind, mögen zwei in der Begründung des Entwurfes hervorgehobene Bei-

spiele ergeben. In Aachen betragen 1895 die Einkommensteuerzuschläge 100 Prozent und die Grund- und Gebäudesteuerzuschläge 125 Prozent; im Jahre 1910 betragen in Aachen die Einkommensteuerzuschläge 177 Prozent und die Grund- und Gebäudesteuerzuschläge 230 Prozent. In Gelsenkirchen betragen 1895 die Einkommensteuerzuschläge 110 Prozent und die Gebäudesteuerzuschläge 165 Prozent; im Jahre 1910 betragen die Einkommensteuerzuschläge 225 Prozent und die Grund- und Gebäudesteuerzuschläge 309 Prozent. Als Ursache für die Steigerung führt der Regierungsentwurf zunächst die allgemeinen Geldverhältnisse an, das Sinken des Geldwertes auf der einen Seite und das Steigen des Zinsfußes auf der anderen Seite. Dazu kommt, daß die Anforderungen an die Gemeindefinanzen in den letzten Jahren in ungeheurer Weise gewachsen sind. Diese Ausgaben betreffen hauptsächlich die sozialpolitischen Aufgaben der Gemeinde, das Armenwesen, Krankenhauswesen und namentlich auch das Schulwesen. Daß in dieser Hinsicht die Gemeinden in den letzten Jahren teilweise zu weit gegangen sind, steht außer Zweifel. Das wird in der Begründung des Regierungsentwurfes ausgesprochen und das hat u. a. besonders nachgewiesen der Wirkl. Geh. Oberfinanzrat Dr. Schwarz in seiner neuesten Schrift über das Gemeindeabgabewesen Deutschlands, der namentlich auch betont, daß man die Ausgestaltung an sich notwendiger Einrichtungen vielfach übertrieben hat. Andererseits beruht die großartige Entwicklung der deutschen Städte nicht zum wenigsten auf der umfassenden Erfüllung ihrer Kulturaufgaben. Zu dieser Erhöhung der Ausgaben sind den Gemeinden durch die Reichsgesetzgebung einzelne früher zustießende Einnahmen noch genommen worden, so die Besteuerung von Getreide, Hülsenfrüchten, von Vieh und Fleisch, ein Teil der Fleischbeschau- und Eichgebühr, der Brausteuer usw.

Die tatsächliche Lage der Dinge macht die fiskalische Tendenz der Abänderung des Kommunalabgabengesetzes begreiflich, und es hat keinen Wert, nunmehr noch müßige Betrachtungen darüber anzustellen, ob der gesteigerte Finanzbedarf der Gemeinden wünschenswert ist oder nicht, er ist eben notwendig. Was aber von jedem Steuergesetz verlangt werden muß, das muß auch bei einer Abänderung des Kommunalabgabengesetzes gefordert werden: eine gleichmäßige und gerechte Verteilung der gesteigerten Steuerlasten auf die einzelnen Teile der Bürgerschaft unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Lage und Leistungsfähigkeit. Diese Forderung erscheint nun aber nach einzelnen Richtungen hin in dem Gesetzesentwurf nicht genügend berücksichtigt. Und insbesondere ist es der Haus- und Grundbesitz, der seit Jahren dazu bestimmt wurde, die steuerlichen Ansprüche der Gemeinde in erster Linie zu decken und der auch durch die neuen Abänderungsbestimmungen in unbegründeter Weise überlastet ist. Wenn die Lage der Gemeinden augenblicklich eine schwierige ist, so ist unbestreitbar von allen Mitgliedern der Gemeinde die Lage des Haus- und Grundbesitzes gegenwärtig die allererschwerste. Und eine Tendenz, den Haus- und Grundbesitz zu Gunsten der allgemeinen Finanzlage der Gemeinde weiter im Voraus zu belasten, muß nicht nur als eine Ungerechtigkeit, sondern auch als eine im hohen Maße unwirtschaftliche Maßnahme angesehen werden. Die Gemeinden sind gegenwärtig und voraussichtlich auf lange, lange Zeit hinaus in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit in erster Linie gestellt auf die Einnahmen aus dem Haus- und Grundbesitz. Es wäre als für die Gemeinden selbst der allererschwerste Schaden, wenn man den Haus- und Grundbesitz immer mehr so stark belasten würde, daß schließlich seine Existenzfähigkeit in Frage gestellt werden würde.

Aus diesem Grunde haben auch die Hausbesitzerorganisationen ihrerseits in dem Gesetzesentwurf Stellung zu nehmen, wie das seitens anderer Korporationen, namentlich des „Preussischen Städtetages“ und des Verbandes der größeren Preussischen Landgemeinden“ ebenfalls geschehen ist. Während der Preussische Städte- und Landgemeinden Standpunkt der Gemeinden in den Vordergrund stellt, hat der „Verband der größeren Preussischen Landgemeinden“ u. a. einen sehr beachtenswerten Vorschlag zur Ausgleichung der starken Vorbelastung des Haus- und Grundbesitzes in der Kommunalbesteuerung gemacht. Der Verband schlägt die Einführung eines neuen Paragraphen in das Kommunalabgabengesetz vor, der lauten soll: den Gemeinden ist es gestattet, einkommenssteuerpflichtige Personen, die in der Gemeinde weder Haus- oder Grundbesitz angeschlossen, noch zu der Gewerbesteuer veranlagt sind bis zu $\frac{1}{4}$ stärker zur kommunalen Einkommensteuer hinzuziehen. In der Begründung heißt es dazu: Es könne kaum bestritten werden, daß an einer günstigen Entwicklung der Gemeinde z. B. in Bezug auf Straßenbau, Kanalisation, Errichtung von Fach- und höheren Schulen, Veranstaltung zur Förderung der Kunst und Wissenschaft, die Nicht-Hausbesitzer wie Offiziere, öffentliche und Privatbeamte, Rentner und Pensionäre in höherem Maße interessiert sind, als dies in der kommunalen Einkommenbesteuerung zum Ausdruck kommt. Es erscheint deshalb durchaus gerechtfertigt, wenn die Steuerpflichtigen, welche in einer Gemeinde nicht mit Haus- und Grundbesitz angeschlossen sind, bei einer übermäßigen Belastung des Haus- und Grundbesitzes mit einem prozentual stärkeren Zuschlag zur Staatseinkommensteuer zu den Kommunalsteuern herangezogen werden können, als die Haus- und Grundbesitzer, welche, wenn sie Gewerbetreibende sind, zum Teil 3- und 4fach mit Kom-

monalsteuern neben der Einkommenbesteuerung bedacht werden (Grund-, Gebäude-, Gewerbe und eventuell Betriebssteuer, Straßenbaukosten, Müll- und Schrichtabfuhr, Kanalisationsabgaben und dergleichen mehr).

Was die Stellung der Hausbesitzer betrifft, so hat der Preussische Landesverband, der sich schon auf der letzten Tagung mit der Aenderung des Kommunalabgabengesetzes eingehend befaßt hat, nunmehr einige Leitfäden aufgestellt, die den folgenden Ausführungen zu Grunde gelegt sind. Die aufgestellten Leitfäden entstammen einer gerechten Berücksichtigung der Interessen des Haus- und Grundbesitzes. Aber eine solche gerechte Rücksichtnahme auf die Lage und Leistungsfähigkeit des Haus- und Grundbesitzes liegt, wie gesagt, nicht minder im Interesse der Gemeinden selbst.

Im einzelnen sei zunächst auf eine Aenderung des § 4 Kommunalabgabengesetzes hingewiesen. Dort heißt es nach dem alten Gesetz, „die Gemeinden können für die Benutzung der von ihnen im öffentlichen Interesse unterhaltenen Veranstellungen besondere Vergütungen (Gebühren) erheben.“ Nach dem Entwurf soll an Stelle des Wortes „besonders“ — „öffentlich-rechtlich“ gesetzt werden. Das ist nicht, wie die Begründung zu dem Vorentwurf sagt, lediglich eine redaktionelle Aenderung, vielmehr würde dies für den Haus- und Grundbesitz eine materielle Aenderung bedeuten, da diese Abgabe hier einen dinglichen Charakter annehmen würde, wie dies besonders zum Ausdruck zu bringen seitens der Gemeinden verlangt wird. Es könnte, falls diese Gebühren ausdrücklich im Gesetz als öffentlich-rechtliche bezeichnet werden, die Gemeinde beispielsweise in der Zwangsversteigerung die rückständigen Gebühren an erster Stelle liquidieren, und es würde der Ersteher oder auch jeder spätere Eigentümer des Grundstücks für die nicht gezahlten Gebühren haften. Nun könnte man sich mit dieser Auffassung befremden, wenn auch sonst die Rechte der Realgläubiger mehr als bisher durch die Gesetze gesichert würden. Solange dies aber nicht der Fall ist, ist auch eine Bevorzugung der Gemeinde nicht zu rechtfertigen, da hierdurch wieder die Realgläubiger benachteiligt werden und damit der Realcredit weiter erschüttert wird.

Zu § 7, der durch das oben erwähnte Deklarationsgesetz bereits eine weltumfassende Erweiterung zu Gunsten der Gemeinden erhalten hatte, hat der Entwurf folgende Bestimmung vorgegeben: „Dabei sind Abstufungen, insbesondere nach der höheren und geringeren Leistungsfähigkeit ausgeschlossen.“ Dazu ist zu bemerken: Wenn auch bereits durch das Deklarationsgesetz eine Abstufung der Gebühren nach der Leistungsfähigkeit zugelassen war, so hat das Oberverwaltungsgericht doch mit Recht entschieden, daß diese Abstufung sich nur auf eine Ermäßigung, nicht auf eine Erhöhung beziehen könne. Eine derartige Erhöhung der Gebühren nach der Leistungsfähigkeit ist durchaus ungerechtfertigt. Bei Gebühren als einem Entgelt für eine Gegenleistung der Gemeinde wird dem sozialen Gesichtspunkte dadurch Rechnung getragen, daß eine Ermäßigung der Gebühren oder vollständige Freilassung bei Leistungsfähigkeit zugelassen wird.

Eine besondere Gefahr für den Haus- und Grundbesitz bildete immer der § 9 des A. O. G. Nach diesem können Gemeinden „behufs Deckung der Kosten für Herstellung und Erhaltung von Veranstellungen, die durch das öffentliche Interesse erfordert werden, von denjenigen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, denen hierdurch besondere Vorteile erwachsen, Beiträge zu den Kosten der Veranstellungen erheben.“ Man könnte zweifelhaft sein, ob dieser § 9 des Kommunalabgabengesetzes gegenwärtig überhaupt noch eine besondere Begründung finden kann. Die Beiträge im Sinne des § 9 bezwecken, durch einen einmaligen Zuschuß eine Wertsteigerung zu erfassen, welche ein Grundstück durch eine auch dem öffentlichen Interesse dienende Veranstellung ohne weiteres Zutun des Eigentümers erhält. Solange diese Wertsteigerung nicht anders erfasst wurde, konnte man diesen Bestimmungen eine gewisse Berechtigung zusprechen. Jetzt aber werden die Vorteile, die der städtische Haus- und Grundbesitz von neuen städtischen Einrichtungen und Veranstellungen genießt, ausreichend durch die allgemeine derzeitige steuerliche Vorbelastung des Haus- und Grundbesitzes ausgeglichen. Die Wertsteigerung wird auch, soweit in der Gemeinde die Steuer nach dem gemeinen Wert besteht, sofort durch eine höhere Besteuerung erfasst, ganz gleichgültig, ob die Vorteile schon durch einen höheren Ertrag zum Ausdruck kommen. Die Fälle, in denen eine Heranziehung zu Mehrleistungen sich unbedingt rechtfertigt, sind nach den Bestimmungen des Baufeldliniengesetzes bereits betroffen. Auch hat die Anwendung des § 9 den Gemeinden nicht zum Segen gereicht, und da die davon Betroffenen nach einem gerechten Maßstab fast niemals herangezogen werden können, sondern ihre Heranziehung auf mehr oder minder willkürlicher Einschätzung beruht, die durch das Verwaltungsstreitverfahren nicht beseitigt wird.

Steht man jedoch auf dem Standpunkt, daß der § 9 unentbehrlich für die Gemeinde ist, so müßte jedenfalls nach Möglichkeit für eine Sicherheit in der Festsetzung der Beiträge Sorge getragen werden. Die Begründung führt selbst an, daß eine rechnerisch einigermaßen genaue Bemessung der Beiträge nach den Vorteilen nicht stattfinden kann, da eine zahlenmäßige Feststellung der Vorteile unmöglich ist, und daß die Vorteile nur annähernd durch Schätzung zu er-

mitteln sind. Dadurch nun, daß der Entwurf nur die „tunlichste“ Annäherung an die Vorteile, die der Beitragspflichtige erhält, versieht, ändert er den ganzen Charakter dieser Beiträge. Denn wenn nur „tunlichst“ darauf gesehen werden soll, daß die Beiträge den Vorteilen anzupassen sind, so steht dem nichts im Wege, daß nun auch einmal Beiträge erhoben werden, ohne daß irgendein Vorteil zu ersehen ist. Um überhaupt eine Grundlage für diese Beiträge zu schaffen, die doch bezwecken, ohne ein Zutun des Eigentümers entsprechende Wertsteigerung zu erfassen, muß der Grundsatz streng durchgeführt werden, daß Beiträge nur nach den tatsächlichen Vorteilen zu bemessen sind.

Auch eine Begrenzung der Beiträge erscheint notwendig. Es ist in der letzten Zeit immer mehr die Beobachtung gemacht worden, daß die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der Veranstellung fast ganz den Anliegern auferlegt sind, und nur ein geringer Bruchteil von der Allgemeinheit getragen wird. Dies entspricht nicht dem Sinne des Gesetzes, wird aber trotzdem leider vielfach gehandhabt. Um hier Schranken zu ziehen, empfiehlt sich ein ausdrücklicher Zusatz im Gesetz vielleicht dergestalt, daß die besonders eingezogenen Beiträge die Hälfte der aufgewendeten Kosten nicht übersteigen dürfen.

Es hat ferner zu Unzuträglichkeiten geführt, daß es gegen einen Beschluß der Gemeinde über die Heranziehung der Anlieger zu Beiträgen, über die Feststellung des Vorteils und dessen Höhe und die Bemessung der Vorteile, nicht das Verwaltungsstreitverfahren, sondern nur ein Genehmigungsverfahren gibt. Das Oberverwaltungsgericht berückichtigt Einwendungen, welche im Genehmigungsverfahren zurückgewiesen sind, im Verwaltungsstreitverfahren nicht mehr. Durch diese Gestaltung kommt es dahin, daß das Hauptgewicht aus dem Verwaltungsstreitverfahren auf das Genehmigungsverfahren gelegt wird, während doch nach allgemeinem Staatsgrundsätzen bei allen Verwaltungsangelegenheiten dem Staatsbürger ein Verwaltungsstreitverfahren gegeben sein soll. Hier muß eine Aenderung des Kommunalabgabengesetzes in der Art eintreten, daß dem zu einem Beitrag Herangezogenen schon gegen den genehmigten Beschluß der Gemeinde über die Heranziehung der Anlieger zu Beiträgen ein Verwaltungsstreitverfahren gegeben wird und nicht erst gegen den Veranlassungsbescheid. Eventuell muß vorgeschrieben werden, daß es der Prüfung der Verwaltungsgerichte unterliegt, ob die Beiträge den Vorteilen entsprechen.

Was die eigentlichen Steuern betrifft, so kommen zunächst die Wertwachstumssteuern und Umsatzsteuern in Betracht. Die Stellung der Haus- und Grundbesitzer zu der Wertwachstumssteuer ist ja bekannt. Die Gründe, die gegen eine Wertwachstumssteuer sprechen, sind zum Teile von der Reichsregierung mit der Aufhebung der Reichsanteile der Wertwachstumssteuer durch die Gesetze vom 3. Juli 1913 anerkannt. Die Wertwachstumssteuer ist nunmehr der Landesgesetzgebung und den Gemeinden überlassen worden. Einige Landesregierungen, so erst kürzlich die braunschweigische, haben ihrerseits ebenfalls auf die Wertwachstumssteuer verzichtet. Auch eine große Anzahl von Gemeinden hat bereits auch die kommunale Wertwachstumssteuer aufgegeben. Auf der anderen Seite haben aber verschiedene Gemeinden den Beschluß gefaßt, nicht nur eine kommunale Wertwachstumssteuer weiter zu erheben, sondern auch den vom Reiche freigelassenen Teil nunmehr für die Gemeindefinanzen in Anspruch zu nehmen. Es kam in diesem Zusammenhang nicht auf die Wertwachstumssteuer im einzelnen eingegangen werden. Es steht jedenfalls fest, daß von allen anderen Bedenken gegen die Wertwachstumssteuer abgesehen, viele Gemeinden kaum die Verwaltungskosten aus der Wertwachstumssteuer herausbekommen haben und dazu noch Verluste aus dem Rückgang der Umsatzsteuern zu verzeichnen hatten, der zu einem Teile ganz bestimmt auf die den Grundstücksmarkt lähmenden Wirkungen der Wertwachstumssteuer zurückzuführen ist. Jedenfalls sollte bei der Neuauflage dieser Frage die alte, gerechte Forderung wieder beachtet werden, daß es ungerrecht ist, denselben Rechtsvorausatz mit einer doppelten Besteuerung zu belegen, d. h. neben der Wertwachstumssteuer auch eine Umsatzsteuer zu erheben. Man suche ja die Wertwachstumsbesteuerung gerade dadurch zu rechtfertigen, daß man sagte, die Wertwachstumssteuer sei gerechter als die Umsatzsteuer, da sie nur den unverdienten Wertzuwachs ergreife, und deshalb gerechter sei, die rohe Umsatzsteuer zu erheben. Ein Ersatz der einen Steuer durch die andere ist aber nicht eingetreten, vielmehr sind beide Steuern nebeneinander stehen geblieben.

Als eine weitere ungerechtfertigte Härte ist es anzusehen, daß auch bei Zwangsversteigerungen sowohl Umsatzsteuern wie Wertwachstumssteuern erhoben werden. Hiermit steht der Grundsatz, welcher unser gegenwärtiges Steuersystem durchzieht, die Steuer nach der Leistungsfähigkeit zu erheben, schlecht im Einklang. Die Umsatzsteuer bei einer Zwangsversteigerung wird von einem Unglücksfall, von einem Vermögenszusammenbruch erhoben, wo von Leistungsfähigkeit keine Rede sein kann. Die Kosten fallen allein dem ausfallenden Hypothekengläubiger zur Last und haben daher ganz besonders zur Erschütterung des Realcredits beigetragen.

Von den direkten Steuern interessieren in diesem Zusammenhange nur die Grund- und Gebäudesteuer. Hier kommt in erster Linie der § 25 des Kommunalabgabengesetzes in Frage, der bekanntlich gegenwärtig den Gemeinden die freie Wahl des Steuermaßstabes überläßt, namentlich also, ob sie für die Besteuerung den Ertragswert oder den sogenannten gemeinen Wert zugrunde legen wollen. Die Frage Ertragswert oder gemeiner Wert ist in den letzten Monaten so außerordentlich viel und heftig erörtert worden, daß sich eine eingehendere Behandlung der Frage an dieser Stelle erübrigt. Die Gefahr des Begriffes gemeiner Wert für den Haus- und Grundbesitz ist nur zu gut bekannt. Deshalb hat ja nach einer Richtung hin der Gesetzentwurf zur Abänderung des Kommunalabgabengesetzes auch eine Einschränkung vorgesehen. Nach dem Entwurfe sollen nämlich die Grundstücke, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind, nach dem Ertragswerte eingeschätzt werden. Um aber eine Gewähr dafür zu haben, daß wirklich alle land- und forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke nur nach dem Ertragswerte herangezogen werden, und nicht etwa zum Baugelände gestempelt werden, ist eine genaue Umschreibung des Begriffes derjenigen Grundstücke erforderlich, welche nicht mehr als land- und forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt zu erachten sind, bezw. nicht nach dem Ertragswert besteuert zu werden brauchen.

Doch auch für den Miethausbesitz grundsätzlich der Ertragswert zu erstreben ist, darüber kann heute kein Zweifel mehr herrschen. Jedenfalls muß aber gefordert werden, daß bei einer etwaigen Festsetzung des gemeinen Wertes in erster Linie die Mietergebnisse berücksichtigt werden, daß ferner Steuerbefreiungen zugelassen werden für leerstehende Wohnungen usw. Daß die Besteuerung der unbebauten, aber bebauungsfähigen Grundstücke nicht nach dem Ertrage stattfinden kann, versteht sich von selbst — ist auch nebenbei gesagt, niemals von einer Seite verlangt worden. Eine andere Frage ist es freilich, ob nicht auch für die Besteuerung dieser Grundstücke der sogenannte gemeine Wert ein unrichtiger Maßstab ist. Denn so sehr die Gemeinden auf die Besteuerung des Baugeländes angewiesen sind und so groß auch das Interesse der Hausbesitzer im engeren Sinne des Wortes ist, daß bei der Verteilung der Gesamteinnahme aus der Besteuerung des bebauten und des unbebauten Besitzes der unbebaute Boden zu einem erheblichen Teile herangezogen wird, so darf doch auch hier das Prinzip der steuerlichen Gerechtigkeit nicht, wie es vielfach geschehen ist, geradezu vernichtet werden, und man muß auch die erheblichen Gefahren, die eine allzu starke Besteuerung des unbebauten Bodens mittelbar für den Hausbesitzer in sich schließt, nicht übersehen. Von der Theorie und Praxis ist in letzter Zeit mehrfach vorgeschlagen worden, für die Besteuerung des unbebauten Bodens die sogenannten Gesehungskosten zugrunde zu legen, d. h. den Betrag, den der Besitzer selbst für das Grundstück bezahlt hat einschließlich des Betrages der für Verbesserungen darauf verwendet worden ist. Dieser Begriff der Gesehungskosten ist ja jetzt allgemein gebräuchlich geworden durch das neue Besitzsteuergesetz, nach dem am 1. Januar 1917 zum ersten Mal veranlaßt werden wird. Die Besteuerung nach den Gesehungskosten dürfte trotz mancher Bedenken als eine im allgemeinen gerechte angesehen werden.

Unbedingt beizubehalten ist der § 54 des Kommunalabgabengesetzes, der nach dem Entwurfe des Abänderungsgesetzes aufgehoben werden soll. Dieser Paragraph enthält die Bestimmung, daß die vom State veranlagten Realsteuern in der Regel mindestens zu den gleichen und höchsten zu dem eineinhalbfachen Prozentsatze zur Kommunalsteuer herangezogen werden dürfen. Seitens der Gemeinden wird aus beareiflichen Gründen die Aufhebung des § 54 für wünschenswert gehalten. Demgegenüber muß aber im wohlbeachteten Interesse des Haus- und Grundbesitzes nachdrücklich für eine Beibehaltung dieses Paragraphen eingetreten werden. Der § 54 enthält bisher die einzige gesetzliche Bestimmung, welche den Gemeinden Schranken in der willkürlichen Verteilung der Zuschläge zwischen Einkommen und Grundsteuer setzt. Es ist nun in der Praxis allerdings dahin gekommen, daß die Ausnahme die Regel wurde, und daß diese Verteilungsgrenze fast durchweg nicht innegehalten wurde. Das bedingt aber keineswegs, daß man nun noch diese letzte Schranke aufhebt. Da durch die Worte „in der Regel“ es in der Praxis ermöglicht wurde, den Sinn und die Absicht des Gesetzgebers in das Gegenteil zu verkehren, so muß diese Möglichkeit dadurch beseitigt werden, daß man die Worte „in der Regel“ streicht und diese Verteilungsgrenze zu einer zwingenden Vorschrift ausgestaltet. Der Grundgedanke des § 54 ist noch heute genau so gerechtfertigt, wie es vor 20 Jahren der Fall war.

Private und gemeinnützige Bautätigkeit.

Je weiter die allgemeine Erkenntnis von der Unentbehrlichkeit und der hohen volkswirtschaftlichen Bedeu-

tung der privaten Bautätigkeit und des privaten Hausbesitzers sich durchsetzt, desto kritischer wird die Stellung zur Frage der sogenannten gemeinnützigen Bautätigkeit, in erster Linie zu den Baugenossenschaften. Während man noch vor wenigen Jahren das Heil in der Wohnungsfrage von der baugenossenschaftlichen Betätigung erwartete, sind heute Wissenschaft und Praxis sich darüber einig, daß durch die baugenossenschaftliche Tätigkeit nur ein unwesentlicher Teil der erforderlichen Wohnungsproduktion geleistet werden kann. Wenn auch bei der Regierung nach wie vor ein gewisses Bestreben besteht, die genossenschaftliche Bautätigkeit nach Möglichkeit zu begünstigen und zu stärken, so haben doch die Verwaltungsbehörden ihren Standpunkt grundsätzlich wenigstens allmählich geändert. Aus den Maßnahmen der jüngsten Zeit sei namentlich hingewiesen auf die von der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte veröffentlichten „Richtlinien“ für die Beteiligung der Reichsversicherungsanstalt an der Förderung des Wohnungswezens und auf die an dieser Stelle ebenfalls erwähnten Ausführungen über die Betätigung der sächsischen Landeskulturrentenanstalt auf dem Gebiete des Immobilienkredits.

Die Baugenossenschaften und die sonstigen gemeinnützigen Baugesellschaften müssen dieser veränderten Anschauung natürlich Rechnung tragen, und der Verfasser dieser Zeilen hat mehrfach Gelegenheit gehabt, sich mit den berufenen Vertretern des Baugenossenschaftswesens in öffentlichen Verhandlungen auseinanderzusetzen. Erfreulicherweise besteht, soweit die führenden Persönlichkeiten in Frage kommen, das unverkennbare Bestreben, nunmehr gemeinsam mit dem privaten Haus- und Grundbesitz zusammen zu arbeiten, um das jedem Wohnungspolitiker vor-schwebende Ziel einer möglichen Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen zu erreichen. Leider wird dieser Standpunkt in dem Kampfe, den an den verschiedenen Orten die einzelnen Baugenossenschaften gegen die Haus- und Grundbesitzer führen, nicht immer eingehalten.

In einer Schrift über die „Gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen“ von Regierungsassessor Dr. Max R u s c h (Herausgegeben von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen in Verbindung mit dem Königl. Sächs. Statistischen Landesamt) wird ebenfalls eine Auseinandersetzung zwischen der privaten und gemeinnützigen Bautätigkeit versucht. Der Verfasser kommt, was man ihm nicht übel nehmen wird, zu dem Schlusse, daß die gemeinnützige Bautätigkeit große Leistungen vollbracht hat und auch für die Zukunft zu großen Leistungen berufen ist. Die Ausführungen, auf Grund deren er zu diesem Schlusse kommt, zeigen aber, daß bei ihm recht oft der Wunsch der Vater des Gedankens gewesen ist. Der Verfasser geht aus von den Leitsätzen, die der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands auf seiner vorjährigen Tagung in Kiel angenommen hat. Was das Konkurrenzverhältnis zwischen der privaten und der gemeinnützigen Bautätigkeit betrifft, so erkennt auch R u s c h den Standpunkt des Zentralverbandes an, der sich ja übrigens mit dem Standpunkte der Genossenschaftsverbände selbst völlig deckt, daß die baugenossenschaftliche Tätigkeit nur dort eine Existenzberechtigung hat, wo die private Bautätigkeit dem Wohnungsbedürfnis nachzukommen nicht in der Lage oder nicht gewillt ist. R u s c h steht auf dem Standpunkte, der ja allerdings hinreichend bekannt ist, daß die Baugenossenschaften im großen Durchschnitt nur einen ganz unbedeutenden Teil der erforderlichen Wohnungen bisher hergestellt haben und auch in Zukunft nur werden herstellen können. Er gibt aber selbst zu, daß die Bauges-

nossenschaften „im einzelnen Falle namentlich in kleineren Gemeinden der privaten Bautätigkeit eine erhebliche Konkurrenz bereiten“ können, und gerade diese Fälle sind es, gegen die sich die Stellungnahme des Zentralverbandes richtet. Wenn Rusch sagt, daß es sich in diesen Fällen „in der Regel“ um Verhältnisse gehandelt hat, die dringliche Abhilfe bedurften und ein Eingreifen erforderlich machten, so ist das nicht viel mehr als eine Behauptung, für die der Beweis erst gebracht werden soll. Und Ausdrücke, wie der, daß „die Gesundheit und das Interesse der Gesamtheit in solchen Fällen dem des Einzelnen vorgehen“ müssen, sind doch alles in allem recht oberflächlich und sollten in einer wissenschaftlichen Arbeit, die sich nur auf Ergebnisse der Forschung zu stützen hat, eigentlich vermieden werden. Denn selbstverständlich vertreten die Hausbesitzer ganz denselben Standpunkt, und es fehlt jede Spur eines Beweises, daß sich die Hausbesitzer jemals den Anforderungen der Volksgesundheit widersetzt haben. Wenn der Verfasser weiter schreibt, daß für die Bauvereinigungen „alle Nachteile der korporativen Verfassung bestehen, der gegenüber der Einzelperson stets eine gewisse Schwerfälligkeit anhaftet“, so ist das wohl mehr ein Beweis für die Bedenklichkeit der baugenossenschaftlichen Tätigkeit als für ihre Ungefährlichkeit.

Der wichtigste Punkt in der ganzen Baugenossenschaftsfrage war von jeher die einseitige Begünstigung, die die öffentlichen Körperschaften den Baugenossenschaften zuteil werden lassen. Diese Begünstigungen können natürlich von dem Verfasser nicht bestritten werden. Er macht aber den Versuch, sie zu rechtfertigen. Und man muß sagen, daß dieser Versuch auf den ersten Blick etwas Gewinnendes hat. Schon der Geschäftsführer der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen, Regierungsbaumeister Dr. Ing. R u s c h w i k z, dessen objektives Urteil in der Wohnungsfrage auch in den Kreisen der Hausbesitzer sehr geschätzt ist, hat mehrfach darauf hingewiesen, daß den Leistungen, die die öffentlichen Körperschaften den Baugenossenschaften zuweisen, doch auch Gegenleistungen gegenüberstehen, die die Baugenossenschaften übernehmen. Rusch vertritt in seiner Schrift denselben Standpunkt, und er führt aus, daß die private Bautätigkeit und der private Hausbesitz „kaum gewillt und zum Teile gar nicht in der Lage“ sind, die gleichen Leistungen auf sich zu nehmen, die die Baugenossenschaften für die Gegenleistungen, die ihnen von den öffentlichen Körperschaften bewilligt werden, zu erfüllen haben. Dieser Einwand ist aber bei näherer Betrachtung haltlos. Daß die private Bautätigkeit und der private Hausbesitz nicht in der Lage sind, die von der öffentlichen Körperschaften für die Hergabe billiger Hypothekengelder usw. gestellten Bedingungen zu erfüllen, ist durch nichts bewiesen, und auch Rusch führt keinerlei Beweise dafür an. Daß die Hausbesitzer aber zur Uebernahme dieser Bedingungen g e w i l l t sind, ist eine feststehende Tatsache, die u. a. darin zum Ausdruck gekommen ist, daß die Hausbesitzerorganisationen sich an die öffentlichen Körperschaften mehrmals gewandt haben mit der ausdrücklichen Versicherung, alle die Forderungen zu erfüllen, die seitens der öffentlichen Körperschaften hinsichtlich der Größe der Wohnungen, der hygienischen Ausstattung usw. gestellt werden. Es ist auch nicht der geringste Zweifel daran, daß die Hausbesitzer genau dieselben Bedingungen erfüllen können, die die Baugenossenschaften auf sich nehmen. Die bisher von der genossenschaftlichen Bautätigkeit erstellten Häuser zeigen am besten, daß weder hinsichtlich der Raumausnutzung noch hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen die Baugenossenschaftshäuser irgendwelche Vorzüge aufzu-

weisen haben, die den von privater Seite erstellten Häusern fehlen. Im übrigen ist aus der Praxis gerade im Gegenteil bekannt, daß in den Baugenossenschaftshäusern zuweilen Befreiungen von baupolizeilichen Vorschriften bewilligt sind, die ein privater Hausbesitzer von der Aufsichtsbehörde niemals erreicht hätte.

Der Verfasser will dann für die Baugenossenschaften wenigstens den Ruhm beanspruchen, daß sie auf dem Gebiete des Wohnungswezens „Pionierdienste“ geleistet hätten. Man kann ihnen den Ruhm im gewissen Umfange gönnen, aber man darf auch da wieder nicht einseitig sein und darf nicht verkennen, daß die wirklich grundlegenden Änderungen doch von privaten Architekten angeregt und durchgeführt worden sind. Schließlich handelt es sich im wesentlichen um ein zeitliches Zusammentreffen. Zu derselben Zeit, wo aus ganz anderen Erwägungen heraus die baugenossenschaftliche Tätigkeit in die Erscheinung getreten ist, hat sich in unserer Architektur und in unserer Bautechnik überhaupt ein gewaltiger Umschwung vollzogen. Wenn die Schaulichkeiten des äußeren und inneren Ausbaues der Berliner Mietkaserne aus den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts überwunden sind, so ist das die Folge der gesellschaftlichen, ästhetischen und sozialen Gesamtentwicklung. Daß die Baugenossenschaften an dieser Entwicklung mitgearbeitet haben, wird man ihnen gern zugestehen, wenn man nur auch den Hausbesitzern zugestehet, daß auch sie eifrig bemüht waren, innerhalb der wirtschaftlichen Grenzen an einer Verbesserung und Verschönerung des Wohnens mitzuarbeiten.

Max Dieffe.

Aus Verbänden und Vereinen.

Der Verband der Hausbesitzervereine Leipzigs hielt unter dem Vorsitz des Herrn Stadtrat Rüssel seine Vierteljahrsversammlung ab. Nach einigen geschäftlichen Mitteilungen des Vorsitzenden über den Neunuhr-Haustürschluß, die Zulassung des Einbaues von Kleinwohnungen in Dachgeschossen und die Beteiligung an der bevorstehenden Stadtverordnetenwahl, wählte die Versammlung die Delegierten zu den Tagungen des Sächsischen Verbandes in Pirna und des Zentralverbandes in Köln, wie sie vom Vorstande vorgeschlagen wurden. Alsdann referierte Herr Dr. Häberlin über die Ergebnisse der Wohnungszählung in Leipzig am 1. Dezember 1910. Der Redner behandelte in großen Zügen die Hauptergebnisse der Erhebung und legte an einer Reihe von Beispielen dar, daß die dem Zählungsergebnissen beigegebene textliche Erläuterung der volkswirtschaftlichen Bedeutung des privaten Haus- und Grundbesitzes nicht genügend Rechnung trägt und geeignet ist, zu Mißdeutungen und schiefen statistischen Urteilen zu führen. Die mit Beifall aufgenommenen Darlegungen sollen einem Beschluß der Versammlung zufolge in Broschürenform veröffentlicht und auch in anderer Form der Allgemeinheit zur Kenntnis gebracht werden. Hierauf sprach Herr Stadtverordneter Sander über die Begünstigung von Baugenossenschaften. Dabei betonte der Vortragende, daß der private Hausbesitz gegen Baugenossenschaften an sich nichts habe, wenn die Genossenschaften auf gleicher Grundlage wie der Privatmann Wohnungen schaffen wollten. Da diese Bauvereine aber unter dem Vorwande, Kleinwohnungen für Minderbemittelte bauen zu wollen, von Staat, Gemeinde und sonstigen Behörden Vergünstigungen und Geschenke beanspruchen und sich gleichwohl immer mehr dem Baue mittlerer und großer Wohnungen zuwenden, so müsse gegen die unlautere Konkurrenz Front gemacht werden. Insbesondere verurteilte der Vortragende die vom Räte der Stadt Leipzig beschlossene neue Begünstigung der Baugenossenschaft des Mietervereins durch Gewährung von Baugeld und Darlehen zu 4% Prozent bis zur Höhe von 85 Prozent des Bauwertes. Auf Vorschlag des Redners wurde einstimmig eine Resolution angenommen, in welcher die von Staat, Gemeinden und anderen Behörden erfolgenden Begünstigungen der Baugenossenschaften auf das schärfste verurteilt werden und der Vorstand ersucht wurde, diesen Beschluß in geeigneter Weise weiter zu verfolgen. Alsdann folgte noch eine lebhaft ausgeführte Diskussion über die Stellungnahme des Armenrates, wenn zahlungsunfähige Mieter ermittelt werden müssen.

**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

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

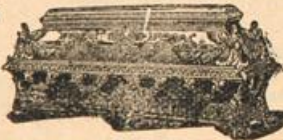
Mäßige Preise

:::

Aufmerksame Bedienung.

(305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

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

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Aeltestes Geschäft am Platze.

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

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.
Lieferant des Beamtenvereins.

Beachten Sie, wenn Sie eine
Wohnung zu ver-
mieten haben die
Mietgesuche
in der Wiesbad.
Bürger-Zeitung.

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



Reinhard Steib

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

Baubeschläge

aller Art.

**Dauerbrand-Oefen
Herde.**

Türschliesser aller Systeme.

**Tapeten-Haus
Carl Grünig**
Hollieferant S. Maj. des Kaisers und Königs
Friedrichstr. 45 Fernsprecher 244
**Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.**
Linoleum, Linkrasta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

der Petrus wüßte," der Träger des ganzen Werkes. Kurt Kraatz verleugnet nicht sein Talent, aus nichts etwas wirkungsvolles zu machen. Wer in die Tangoprinzeßin geht wird lachen, ohne daß er nötig hat viel über den Geist und Inhalt des ganzen nachzudenken, und das ist doch schließlich die Hauptsache. In der Tangoprinzeßin sind so ziemlich alle Mann an Bord. Es wird uns deshalb schwer werden, alle gebührend zu würdigen. Alle taten ihre volle Schuldigkeit; doch können wir nicht umhin den Damen Petri, Richard und Barré eine besondere Anerkennung auszusprechen. Auch die Herren Puschacher, Aman, Eggers-Dechen sind wacker am Posten gewesen. Die Tangoprinzeßin dürfte wohl noch lange den Spielplan beherrschen; doch haben wir mit großer Befriedigung bemerkt, daß die Kinokönigin zur Abwechslung wieder in die Räume Walhallas eingetreten ist, und hoffentlich noch oft auftreten wird. Die Ausstattung und die Kostümierung ist sehr stilgerecht und reichhaltig und trägt nicht wenig zu dem Erfolg dieser Operette bei. Die Spielleitung durch Herrn Aman hat sich wie immer gut bewährt. S. H.

"Die ideale Gattin." Operette in drei Akten von Jul. Brammer und Alfred Grünwald. Musik von Franz Lehár.

Mit dieser Operette dürfte die Direktion des Kur-Theaters wohl einen sehr glücklichen Griff getan haben. Lehár, der unerschöpfliche Komponist, hat bei dieser Operette sehr häufig den operettenhaften Rahmen verlassen und sich auf das Genre der Spieloper begeben; der Inhalt, daß eine ideale Gattin die Liebe ihres Mannes in der Gestalt ihrer eignen Schwester wiedergewinnen will, bietet ein sehr schönes und dankbares Liebreitto. Dazu die wirkungsvolle und besonders im zweiten Akte sich dramatisch gestaltende Musik ergeben ein vollauf befriedigendes Werk. Gespielt und gesungen wurde von den Künstlern fast ohne Ausnahme sehr gut. Die Trägerin der Hauptrolle, Fräulein Barré, war vorzüglich disponiert und hat sich selbst übertrifft. Ebenso Fräulein Petri, welche eine reizende Bühnenerscheinung, ihren musikalischen Part vorzüglich durchführte. Herr Eggers-Dechen, Herr Aman, Herr Puschacher, Herr Habed, den wir wieder einmal begrüßen durften, trugen zum Erfolge des Abends bei. Auf die Einzelleistungen, sowohl auch auf die einzelnen Gesangsnummern kommen wir demnächst zurück. Nicht unerwähnt dürfen wir die sehr schöne Inszenierung und Ausstattung, und besonders das Bild im 2. Akt (auf der Veranda) lassen. Regie durch Herrn Aman und die energische Leitung des Orchesters durch Kapellmeister Hermann verdienen alle Anerkennung, was dadurch bestätigt wurde, daß er herausgerufen wurde. S. H.

Wochenspiellpläne.

* Königl. Theater. (Spielplan vom 10.—18. Mai.)
 Sonntag, bei aufgeh. Ab.: „Parisfal“. Anf. 5 Uhr. Montag, Ab. 8.: „Pygmalion“. Anf. 7 Uhr. Dienstag, bei aufgeh. Ab.: „Parisfal“. Anf. 6 Uhr. Mittwoch, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Die Journalisten“. „Conrad Volz“: Herr Carl Clewing vom Kgl. Schauspielhaus in Berlin a. G. Anf. 7.30 Uhr. Donnerstag, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Lohengrin“. Lohengrin: Herr Kammerjänger Walter Kirchhoff von der Kgl. Oper in Berlin a. G. Anf. 7 Uhr. Freitag, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Der Richter von Zalamea“. Anf. 7.30 Uhr. Samstag, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Don Juan“. Don Juan: Herr Kammerjänger John Forjell aus Stockholm. Anf. 7 Uhr. Sonntag, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Robert und Bertram“. Anf. 7.30 Uhr. Montag, bei aufgeh. Ab. Auf Allerhöchsten Befehl: „Oberon“. Oberon: Frau Virgitt Engell von der Kgl. Oper in Berlin a. G. Anf. 7.30 Uhr.

* Residenztheater. (Spielplan vom 10.—17. Mai.)
 Sonntag: „Als ich noch im Flügelkleide“. Montag: „Kean“. Dienstag: „Als ich noch im Flügelkleide“. Mittwoch: „Die Generalprobe“. Donnerstag: „Als ich noch im Flügelkleide“. Freitag: „Die spanische Fliege“. Samstag: Veila. „Die ferne Prinzessin“. Abschiedssooper. Sonntag: „Als ich noch im Flügelkleide“.

* Thalia-Theater, modernes Lichtspielhaus, Kirchgasse 72. (Wochenspiellplan.) Samstag, den 9. bis Freitag, den 15. Mai: „Die Mitternachtsjonne“, Drama in vier Akten. Nordischer Kunstfilm. — Mittwoch, den 13. bis Dienstag, den 19. Mai: „Der Kaiser im T.-T.“, historischer Film, unser Kaiser vom 1. Lebensjahre ab.

Wohnungsgesuche.

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

- | | |
|---|-----|
| 3 Z.-W., auf sof. oder Juli, etwa 500—550 M. | 608 |
| 2—3 Z.-W., in freier Lage, auf Juli. | 601 |
| 2—3 Z.-W., Tannusstr., Luisenstr. od. nahe Kurv., a. Juli. | 603 |
| 3 Z.-W., mögl. m. Garten u. Bad, in Bierstadt od. Sonnenberg. | 604 |
| Mod. 3—4 Z.-W. in best. gut. Hause u. freier Lage auf 15. Juni von einz. Dame | 612 |
| 1—2 möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch | 613 |
| Möbl. Zim. nahe Kochbrunnen und Kurhaus | 614 |
| 2 möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch | 615 |
| Möbl. Z. mit 2 Betten nahe Markt, Luisen- u. Friedrichstraße auf bald | 616 |
| 3 Z.-W. ca. 750 M auf Juli | 617 |

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- | | |
|--|------------------|
| 2 mal 2 Z.-W., in einem Hause, und auf einem Gang, inmitten der Stadt, 1. od. 2. Stock, auf Oktober. | WO 7363 |
| 5—6 Z.-W., etwa 1000—1200 M., Sonnenf., a. Okt. WO 7364 | |
| 2 Z.-W., in freier Lage, und gutem Hause, 1. oder 2. Stock, auf Oktober. | WO 7367 |
| 5—6 Z.-W., mit Bad u. elektr. Licht, mögl. Heiz., etwa 1600 bis 2000 M. nahe Hauptbhf. od. Adolfsb., a. Okt. WO 7368 | |
| Herrschaftl. 6—7 Z.-W., od. Villa, mit allen Einrichtungen der Neuzeit, Zentralheiz., Warmwasser, Autogarage, etwa 3500 bis 4000 M., auf Juli oder Oktober. | V 7369 |
| 2—5 Z.-W., Rheinstr., Tannusstr., Emser- oder Weissenburgstr., etwa 1000 M. auf Oktober. | WO 7372 |
| 4—5 Z.-W., etwa 1000 M., auf Juli. | WO 7373 |
| 8—9 Z.-W., etwa 2800 M., a. Juli od. Okt. | WO 7375 |
| 6 Z.-W., etwa 1200—1500 M., nahe Realreformgymnasium auf Oktober. | WO 7378 |
| Herrschaftl. 4 Z.-W., evtl. mit Zentralheizung, in freier Lage auf Oktober. | WO 7379 |
| 2—4 Z.-W., etwa 6—800 M., auf Oktober. | WO 7380 |
| 4—5 Z.-W., etwa 1500—2000 M., a. Oktober. | WO 7382 |
| 4 Z.-W., etwa 1000—1200 M., nahe Dambachtal u. Kerotal, auf September. | WO 7383 |
| 4—6 Z.-W., Villa oder Landhaus, nicht ausgefchl. Landhaus, bis 25000 M., zu kaufen gesucht. | W 7385
L 7384 |
| Herrschaftl. 6 Z.-W., etwa 3000 M., auf Okt. | MO 7388 |
| 6 Z.-W., etwa 1500—1600 M., part. od. 1. od. 2. Stock, nicht in der Gegend von Kirchen auf Juni. | WO 7391 |
| 7 Z.-W., mit Garten, etwa 2500—2800 M. | W 7392 |
| 2—4 Z.-W., in Bahnhofsgegend auf Juli. | WI 7393 |
| 2—4 Z.-W., mit Heiz., auf Juli od. Oktober. | WI 7396 |
| Sonntige 3 Z.-W., evtl. elektr. Licht, in ruh. best. Hause, in vornehmer, freier Lage, 1. oder 2. Stock, von ält. kinderl. Ehepaar, auf Oktober, bis 600 M. Miete. | WO 7400 |
| 4—5 Z.-W., m. Heiz., 1. od. 2. St., im Kurviertel, auf Oktober. | WO 7404 |

Möbl. Wohn. von 5 Z., darunter 3 Schlafz., mit Silber, Wäsche und Porzellan, mögl. m. Zentralfh. u. eleg. Ausst. MW 7405

Möbl. Zimmer mit od. ohne Benj. v. 25. Mai ab auf 1 Mon. gef. Angeb. Ulbrich, Mech, Rosenstr. 19

Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinstrasse 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe

Wachstuch :: Cocosmatten

Bei

Krampfadern

geschwollen. Beinen, verdickten und schwachen Gelenken sind meine aus allerbestem Material hergestellten nahtlosen

Gummistrümpfe

unentbehrlich. Sie sind porös, leicht und sehr dauerhaft und geben einen festen, angenehmen Halt.

P. A. Stoss Nachf.

Inh. Max Helfrich

Taanusstraße 2.

Telefon 227. Telefon 6527.

Wollen Sie

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

Neuen Trottoir-Reinigungs-Geschäfts Wilhelm Fischer

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

nebst Brut werden garantiert nur durch unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.

Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v. Sterbe- u. Krankenzimmern.

Lehmann's

Desinfektions-Institut,

Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

**Schlüterbrot
macht
Wangen rot!**

Die Blauweissen Gartenkies

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

L. RETTENMAYER, Hofspediteur

Nikolasstrasse 5. — Telephon 2376.

(Wiederverkäufern Rabatt.)

Alle Hausbesitzer

sparen Geld, wenn Sie bei Reparaturen an **Rolläden** erst die Preise bei mir einholen. :: Garantie für gute Arbeit und billige Preise.

Josef Schott, Göbenstraße 7 — Telefon 4491. —

Ringfreie Tapeten

Lincrusta und Lincrusta-Imitation

zu den billigsten Preisen

Jean Friedrich Bismarckring 37
Ecke Hermannstr.

Telefon 1478.

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

Gelegenheitskäufe :: Tapeten

zu ganz besonders vorteilhaften Preisen an.

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

Georg Diez, Tapetenhaus

Telefon 3025 — Luisenplatz 4

**Fenster- und
Türenfabrik**

G. Ubrich

Gartensfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

Gegen Wasser- und Haus-Haftpflichtschäden

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

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

Peter Alt, Damen-Schneider
Hirschgraben 14, Part.

Gartenhäuser

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

Peter Debus

Blücherstraße 14 II.

Gelben

Gartenkies

Grubensand, Rheinsand und Rheinkies

kaufen Sie direkt und am billigsten von der

Sandgrube Adolfshöhe

Inh. Jakob Beckel Wwe.

Telefon 208

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

Zu besseren Tapeten empfehle meine

3 Spezialkarten 1914

Victoria Luise

Liebfrauenkarte

Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

Rheinstr. 65, neben Rest. Wies.

Fernsprecher 3377.



1 Partie Kachelöfen

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

Adam Schödel

Scharnhorststr. 16

Telefon 4265

Rolladen-Reparaturen

aller Art führt aus:
H. Birk, Schreinermeister,
Jahnstr. 4 p., Telefon 4435

Rennen zu Wiesbaden

Dienstag, den 12. Mai :: Freitag, den 15. Mai
nachmittags 3 Uhr.

Schrichtkästen aus verzinktem Eisenblech, Schrichtbütten mit Blechdeckel stets vorrätig zu den billigsten Preisen
Wilhelm Blum, Schlosserei, ständiges Lager erstklassiger Zürchliesser
Bleichstraße 40. Tel. 4240.

Unkauf

von altem Eisen, Metall, Lumpen, Gummi, Neuschabfälle, Papier (u. Garantie des Einfr.), Flaschen und Hasenfellen bei

Wilhelm Kieres

Althandlung
Wellstr. 39. — Tel. 1334.



Superior

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

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

Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenschlag
Kaltlötherei

A. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Walramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlack

= steinhart über Nacht. =

=: Lieferant erster Hotels. =:

Stahlpäne, Wachs, Polituren
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.
Fabrikpreise. Fachmann. Bedienung

Achtung!

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

Georg Rörig

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

Melden

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

Installations-Geschäft

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

Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

Papierabfälle

Akten, Briefe u. Bücher unter Garantie des Einstamp'ens, 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

Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

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

Boden- und Wandplatten.

Fr. Lantz, Albrechtstraße 26. Tel. 444.

Installationen u. Spenglereien.

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

Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.

Farben und Lacke.

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

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Kopp, Gerbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Speditoren u. Möbelaufbewahrung

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

Tüncher-, Lackier- u. Stuckateurgeschäft

Gramanski & Ohlemacher, Westendstr. 32.
Mik. Schnell, Blücherstraße 18, part.