

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

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

Auflage 3000.

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

Fernsprecher 439 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 50.

Wiesbaden, den 8. Juni 1914.

9. Jahrgang.



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

**Blaue
Radler
besorgen
Alles!**

Telefon 6344

Sie finden stets nach Wunsch

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

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

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

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

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

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

MARMOR-INDUSTRIE WIESBADEN

DOTZHEIMERSTR. 75 THEODOR GROSS FERNSPRECHER 4755

Anfertigung und Lieferung aller
Marmor- u. Granitarbeiten für das

Bau-, Möbel- und Kunstgewerbe

Spezial-Werkstätte für alle ein-
schlägigen Reparaturen

Wilh. Gerhardt

WIESBADEN

5 Mauritiusstrasse 5

Telefon 598

Spezialhaus
für

Tapeten

Linoleum

Wandstoffe

Linkrusta

Cocosmatten

Auswahlendungen
stehen gerne zur Ver-
fügung.

Lokales und Kommunales.

Hausbesitzer-Sorgen.

Besitzer von Miethäusern sehen nur mit gewisser Besorgnis einem Quartalsstage entgegen, weil dieser manchmal für sie böse Ueberraschungen bringt. Zu den Regelmäßigkeiten gehört es wohl, daß Mieter beim Mietzinszahlen allerlei kostspielige Wünsche vorbringen. Der eine Mieter verlangt einen neuen Ofen, weil der alte nicht mehr „zieht“, ein anderer Mieter wünscht neue Tapeten, ein dritter vielleicht neuen Anstrich der Fußböden, Türen und Fenster. Bleiben derartige Wünsche in bescheidenen Grenzen, so wird ein Hausbesitzer, der es mit zahlungsfähigen, friedliebenden Mietern zu tun hat, nach Möglichkeit entgegenkommen und die unvermeidlichen Kosten tragen. Es werden aber auch von Mietern oft Wünsche geäußert, die an den Geldbeutel des Hauswirts sehr hohe, manchmal fast unerfüllbare Forderungen stellen. Am schlimmsten in dieser Beziehung sind daran Besitzer von Häusern, die den hochgeschraubten Ansprüchen der Neuzeit nicht mehr voll genügen. Hier bewahrheitet sich nur gar zu oft das Sprichwort: „Das Bessere ist der Feind des Guten“.

Es gibt leider Mieter, die grundsätzlich nur in neue Häuser ziehen, weil sie dort stets saubere Wohnungen mit allem Komfort der Neuzeit vorfinden. Hat ein solcher Mieter den Schmelz der Wohnung abgenutzt, so kündigt er und mietet — getreu seinem Grundsatz — nur wieder in einem neuen Hause, wo er vielleicht wiederum die „neuesten“ Wohnungsausstattungen antrifft. Diese Sorte Mieter bildet eine große Gefahr für alle Hausbesitzer, weil sie ansteckend auf alle übrigen Mieter wirkt. — Verbreiter der Ansteckungsgefahr ist leider häufig die holde Weiblichkeit. Wer würde sich z. B. wundern, wenn eine Frau, die allwöchentlich von ihrer Kränzchenschwester die Vorzüge der modernen Wohnung mit anhören muß, schließlich selbst dem Modeteufel zum Opfer fällt? —

Badezimmer, Wasserklosett, Erker, Küchenbalkon, Parkettfußböden, Gas und Elektrizität gehören heutzutage zu den mindesten Erfordernissen einer Wohnung, die Anspruch auf das Prädikat „herrschaftlich“ erhebt. Daneben hat die Neuzeit Loggia, Diele, Zentralheizung, Fahrstuhl, Müllschlucker und wer weiß noch welche Bequemlichkeit erdacht, die einen weiteren Anreiz für viele Mieter bilden. Ein Hausbesitzer, der diese neuzeitigen Ansprüche nicht befriedigen kann, muß entweder mit schweren Opfern sein Haus umgestalten, oder aber hinsichtlich des Wohnungspreises und der Qualität der Mieter ein Loch zurückstecken. Je älter ein Haus ist, je mehr Sorgen bereitet es bekanntlich seinem Besitzer. —

Bisher schilderten wir nur die Renovationskosten, die dem Hausbesitzer beim Quartalswechsel in Aussicht stehen. Eine viel größere Kostenlast erwächst aber dem Hausbesitzer aus der Wohnungskündigung. Hier handelt es sich manchmal für ihn um „Sein“ oder „Nichtsein“. Bleiben nämlich einem Hausbesitzer mehrere Wohnungen auf längere Zeit leer, so verliert er unter Umständen den Boden unter den Füßen und ist gezwungen, sein Besitzum zu verlassen. Daran denken aber nur wenige Mieter, wenn sie mitunter ganz leichtfertiger Weise den ominösen eingeschriebenen Kündigungsbrief absenden.

Sobald der Wohnungsmarkt — wie das jetzt fast Regel ist, — reichlichere Ware aufweist, spielt der Hausbesitzer beim Weitervermieten zumeist eine bedauernde Rolle. Zunächst ist er oder seine Frau gezwungen, vom Tage der Kündigung ab stets zu Hause zu bleiben, um etwaigen Mietreflektanten die Wohnung vorzeigen zu können. Wer nun die Gewohnheiten vieler Mieter kennt, weiß, daß gewöhnlich zuerst nur der Mann oder die Frau allein erscheint und den Hausbesitzer auf das Wiederkommen mit dem anderen

Gehgatten vertröstet. In den seltensten Fällen handelt es sich dabei um ernste Mietsabsichten, vielmehr oftmals nur um Befriedigung der Neugier. Der kündigende Mieter, der vielleicht schon vor Absendung des Kündigungsbriefes eine neue Wohnung gemietet hat, sitzt inzwischen ganz gemächlich zu Hause und zeigt etwaigen Wohnungsuchenden oft nur mit süßsaurer Miene die vermietbaren Räume. Nicht immer ist nämlich der ausziehende Mieter geneigt, das Weitervermieten der Wohnung zu begünstigen. Oftmals schon genügt einem Reflektanten ein verdächtiges Achselzucken des Mieters, um vom Mieten der Wohnung abzusehen.

Erscheinen endlich einmal ernsthafte Bewerber um die Wohnung, so nehmen diese hinsichtlich der Renovationsarbeiten den Mund oft so voll, daß dem Hausbesitzer ob der Höhe der aufzuwendenden Kosten die Haare zu Berge stehen. Eine allgemeine Redensart lautet jetzt: „Die Wohnung wird doch vollständig neuhergerichtet?“ Wagt ein Hausbesitzer nur den leisen Einwand, daß dieses oder jenes Zimmer ja erst kürzlich hergerichtet, also wohl nicht zu erneuern sei, so droht vielleicht schon der Abbruch der Verhandlungen. Unter Hinweis des Wohnungsuchenden auf die vielen leerstehenden, wunschgemäß ausgestatteten Wohnungen, läßt mancher Hausbesitzer, dem das Messer sozusagen schon an der Kehle sitzt, sich schweren Herzens alle möglichen Versprechungen abringen, nur um die Wohnung nicht leer zu behalten. Daß hierbei oftmals eine halbe Jahresmiete oder gar noch mehr flöten geht, sei nur nebenbei erwähnt. Leider stellt sich später manchmal heraus, daß solch ein anspruchsvoller Mieter es in der neuen Wohnung gar nicht lange aushält. Dann beginnt für den Hausbesitzer die Leidenszeit von neuem.

Die Hausbesitzer Sorgen vermehren sich natürlich mit der zunehmenden Zahl leerer Wohnungen. Heutzutage gehört es zu den Seltenheiten, daß eine gekündigte Wohnung ohne zuvoriges Leerstehen weitervermietet wird. Leerstehende Wohnungen werden von den meisten Mietern bevorzugt, weil diese inzwischen vom Hauswirt vollständig renoviert wurden. Ist z. B. eine Wohnung zum 1. Oktober gekündigt, die der alte Mieter vor diesem Tage nicht verlassen kann oder will, so müßte selbstverständlich der neue Mieter die Unbequemlichkeiten und Störungen einer etwa notwendigen Renovation aushalten, falls er Wert auf diese Wohnung legt. Leider lassen sich jetzt nur wenige Leute auf solche Unbequemlichkeiten ein, weil ihnen ja stets eine große Auswahl fertig hergerichteter Wohnungen zur Verfügung steht. Infolgedessen muß jeder Hausbesitzer, dessen Wohnung bis zum letzten Tage bewohnt bleibt, mit einem längeren Leerstehen der Wohnung rechnen. Außer dem Mieterverlust kämen dann womöglich noch erhöhte Renovationskosten in Frage, da in einer leeren Wohnung jeder unbedeutende Defekt auffällt, der in einem bewohnten Raum gar nicht bemerkt werden würde.

Im Publikum ist allgemein die Ansicht verbreitet, daß die Hausbesitzer sich auf den Quartalsersten und die dann erfolgende Mietzinszahlung freuen. Dies trifft nur in sehr bedingter Weise zu. Ein Hausbesitzer mit dauerhaften und anspruchlosen Mietern mag vielleicht ohne Aufregung dem nächsten Quartalsstage entgegensehen, weiß er doch, daß böse Ueberraschungen nicht zu befürchten sind. Schlimmer aber liegen die Verhältnisse bei zahlreichen anderen Hausbesitzern, die nur in banger Sorge an den Quartalswechsel denken. Mag nun der Quartalserste für sie Kündigungen oder Renovationsansprüche bringen; beides bedeutet einen erheblichen Angriff auf die Klasse des Hausbesitzers. Hierbei sei noch gar nicht der Fälle gedacht, in denen die Mietzinszahlung ausbleibt und eine Exmissionsklage nötig wird. Dem an sich gewiß angenehmen Mietzinsempfange steht gegenüber die Verpflichtung des Hausbesitzers zum Zahlen der Hypothekenzinsen und Grundstücksabgaben,

so daß sich Freud' und Leid am Quartalstage wohl die Wege halten werden. —

Hiermit wollen wir für heute das Kapitel „Hausbesitzer Sorgen“ schließen, ohne es irgendwie erschöpfend behandelt zu haben. Jeder ältere Hausbesitzer wird gewiß in der Lage sein, weitere interessante Beiträge zu diesem Thema zu liefern. — e.

Bezeichnend für die Art der heutigen Gesetzesmacherei

ist ein Vorkommnis in der „Wohnungskommission des Abgeordnetenhauses“. Dort wurde die Frage aufgeworfen, was unter dem „Wohnungsbedürfnis“ zu verstehen sei, das die Polizei bei Prüfung von Fluchtlinienplänen zu berücksichtigen habe. Die Staatsregierung erklärte eine Definition dieses Begriffs für unnötig; so wenig sei dies nötig, als wenn von Verkehrsbedürfnissen oder Feuersicherheit die Rede sei. Es handele sich um einen relativen Begriff. — Nun, wenn die Definition des Begriffs „nicht nötig“ wäre, dann würde sie doch nicht verlangt worden sein. Eben weil es ein „relativer“ Begriff ist, deshalb wollten die Kommissionsmitglieder wissen, wie die Regierung den Begriff aufgefaßt wissen will. Die aber läßt die Abgeordneten im Stich, verfrachtet sich hinter Redensarten und läßt die Frage einfach unbeantwortet, statt klipp und klar zu sagen: so und so ist die Regierungsauffassung. Das mag „diplomatisch“ sein, aber korrekt ist es nicht; denn mit mißverstehenden Begriffen Gesetze zu machen, ist keine Kunst. Dasjenige Gesetz ist das beste, das keinerlei Auslegung bedarf, sondern sich aus sich selbst heraus erklärt.

Weitere Besserung der Lage auf dem Hypothekenmarkt.

Die „Bauwelt“ schreibt: Erst jetzt ist der Rückgang der Zins- und Provisionsbedingungen beim Abschluß von Beleihungsanträgen zu merken. Und zwar sind die Versicherungsgesellschaften die ersten gewesen, die ihre Ansprüche zurückgeschraubt haben. Die Hypothekenbanken versuchen, etwas höhere Bedingungen zu erreichen, da ihr flüssiges Geld noch zum Teil aus Verkäufen von Pfandbriefen in einer Zeit, in der die Kurse bedeutend niedriger als heute waren, herrührt. Im Gegensatz zu der früheren Ueberfülle an Beleihungsmaterial, durch die gerade die Zinssätze auf die ungewöhnliche Höhe des vorigen Jahres getrieben worden waren, herrscht jetzt ein gewisser Mangel an geeigneten Objekten, so daß sich ein zunächst noch sanfter Wettbewerb um Hingabe von Geld zu entwickeln beginnt. Auch die so lange vernachlässigten zweiten Hypotheken finden wieder Liebhaber; das Geschäft fängt an, sich wieder zu beleben. Die Hausbesitzer leben sich also bedeutend besseren Geldverhältnissen gegenüber als in den letzten drei Jahren. Die Umsätze in zweiten Hypotheken, bei denen freilich die persönlichen Verhältnisse des Schuldners eine fast ausschlaggebende Rolle spielen, sind ohne Zweifel durch die Ankündigung der Gesetzesänderung über die Mietbessehnungen gefördert worden.

Gerichtliche Entscheidungen.

Unlautere Praktiken im Grundstücksgeschäft.

Ein Terrainbesitzer hatte ein Grundstück verkauft, und den Kaufpreis hatte er zum Teil in einer Hypothek erhalten, die ihm der Vertragsgegner als „gut“ bezeichnete. Das Hausgrundstück, auf dem die fragliche Hypothek eingetragen stand, kam bald danach zur Zwangsversteigerung, die Hypothek fiel aus und auch von dem Eigentümer des Grundstücks war nichts zu holen.

Nunmehr strengte der Geschädigte gegen denjenigen, von welchem er die Hypothek erhalten hatte, die Schadenersatzklage an, die er damit begründete, jener habe ihn arglistig getäuscht, denn er hätte nicht sagen dürfen, die Hypothek sei gut, wiewohl sie es gar nicht war.

Das Reichsgericht hat den Anspruch des Klägers gebilligt. Es ist festgestellt, so führte der höchste Gerichtshof aus, daß der Beklagte sich der arglistigen Täuschung und vorsätzlichen Schädigung des Klägers schuldig gemacht hat. Der Beklagte hätte nach der ihm wohlbekannten Entstehungsgeschichte der Hypothek diese nicht als „gut“ bezeichnen dürfen, zum mindesten nicht unter Verschweigung der ihre Unsicherheit begründenden, mit Notwendigkeit auf eine Zwangsversteigerung hindrängenden Verhältnisse, also vor allem der mißlichen, nicht einmal die Zinszahlungen ermöglichenden Vermögenslage des Eigentümers und der Unsicherheit der Mieterträge.

Nun hat zwar der Beklagte eingewandt, Sachverständige hätten das Hausgrundstück so geschätzt, daß die Hypothek, unter der Voraussetzung des völligen Einganges der Mieten, gedeckt wurde. Indessen kann es darauf nicht ankommen, so entschied das Reichsgericht, da die Sicherheit der Hypothek sich nach dem Verkaufswert des Grundstücks bestimmt und irgendeine Wahrscheinlichkeit, das Grundstück zu einem die Hypothek deckenden Preise zu veräußern, nach der Vorgeschichte des Grundstücks nicht bestanden habe. Das arglistige Verhalten des Beklagten sei für den Entschluß des Klägers bestimmend gewesen; dem Kläger könne man höchstens Fahrlässigkeit zum Vorwurf machen, und diese könne gegenüber der Arglist des Beklagten nicht in Betracht kommen.

Der Beklagte hatte auch noch eingewandt, der Kläger sei ein sehr erfahrener Geschäftsmann, der es, bevor er die Hypothek übernahm, in der Hand gehabt habe, sich genau zu erkundigen. — Indessen kann auch dieser Umstand den Beklagten nicht entlasten, so meinte das höchste Gericht, denn auch ein erfahrener Geschäftsmann darf sich auf die Angaben seiner Vertragsgegner verlassen und, wenn er keinen Grund zum Mißtrauen hat, sich damit begnügen. (Reichsger. 4. 365/13.)

Rezensionen.

Königliches Theater.

Uraufführung: „Die Gule.“ Komödie in 4 Akten von Gustav Wied. Uebersetzung und Bearbeitung von E. Marburger.

Bei der „Gule“ muß man Rückschließungen anstellen, denn erst der Schluß des Stückes bringt die feine, nur zart angedeutete „Pointe“. Und eben, da sie nur leise, mit dichterischem Feingefühl gebracht wurde, so ging sie der Menge verloren, und statt den verdienten Applaus zu geben, verließ das Publikum mit Befremden und Stillschweigen das Haus. Diejenigen aber, denen dieser Aktschluß Klärung brachte, können sich freuen, eine, wenn auch von Schwächen nicht befreite, so doch feine, dichterische Schöpfung genossen zu haben. Die „Gule“, wenn sie auch in wahrer Gestalt auf der Bühne erscheint, ist symbolisch vertreten in Anton Peter van Borgen, als das Wesen, das „nicht sehen will, was alle Welt sieht“ — hier handelt es sich um eine Schmach seines eigenen Hauses — und daraus rückschließend wird dieser ganze Mensch in seinem oft so gekünstelten, hauswurstmäßigen Wesen verständlich, was er bis dahin weniger war, da das „Geständnis“ des Dichters keine Lichter vorauswirft. Auch die Tournée des Wunderkundes, welche die ersten Akte ausfüllt, erscheint berechtigter, wengleich es

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

schade ist, daß sich hierbei herzlich viel Kino-Sentimentalität eingeschlichen hat, wie sie von Wied nicht zu erwarten war. Ebenso ist manches überflüssige „Szenenfüßel“ untergehoben, meist mit alter Karrierung versehen — was entbehrlich wäre — aber der Hauptgedanke ist fein und eines Dichters würdig. Die Aufführung stand auf erster Höhe. In erster Linie stand Herr Everth, als van Borgen, der diese nicht leichte Charakterisierung — halb Natur, halb Künsterei — mit prächtiger Sicherheit herausbrachte. Dann folgte Herr Legal, der einen ganz köstlichen Impresario zu geben mußte, und Fr. Eichelsheim, deren alte Dienerin joviell gesunde Verbtheit und Treuherzigkeit aufzuweisen hatte. In kleineren Rollen sind Fr. Gauby, Fr. Schrötter, Fr. Carlsen und Herr Andriano mit volstem Lobe zu erwähnen. Besondere Würdigung sei noch der Regie des Herrn Legal gezollt. E. P.

Residenz-Theater.

„Der Weichenfresser.“ Lustspiel von Gustav von Moser.

Dieses alte unvergängliche Werk hat uns wieder einmal die Ueberzeugung gestärkt, welche eine reiche Fundgrube dieselbe für viele spätere Lustspieldichter war und heute noch bedeutet. Es ist ja auch so einfach; man braucht nur hineinzugreifen ins volle Moserleben und wo man es packt, da ist es interessant; bühengewandt, frei von allem Paprika, Schlag auf Schlag eine Point, also heute noch ein Schlager erster Güte! Wer von den ganz modernen Lustspieldichtern vermag noch ohne Paprika zu wirken? Wenn nun dieses Lustspiel Mosers erst noch eine so glänzende form- und sprachvollendete Wiedergabe findet, wie am Residenztheater, dann kann man auf einen außer-gewöhnlich genussreichen Abend rechnen. Wir sind ja nach dieser Richtung bei Dr. Rauch gewöhnt! Selbst schwache Werke bleiben durch das glänzende Spiel auf der Höhe. Wenn Keller-Nebri als schneidiger Leutnant ins Treffen zieht, wenn Bartal in seiner Glanztype als schüchtern Referendar — wenn Hager als strammer Oberst mit seinem reizenden Töchterchen (Erler) — wenn die elegante Sophie von Wildenheim (Salbern) in ihrer majestätischen Erscheinung — wenn noch weiter die altbewährten Theodora Forst — Luder Freiwald und Wittner-Schönau ihr Bestes geben, dann kann ja der erneute Erfolg, den wir hier gerne konstatieren — nicht ausbleiben. Hoffentlich wird der „Weichenfresser“ nach seiner Wiederauferstehung sobald nicht wieder verschwinden. E. P.

„Die Frösche.“ Ein Lustspiel des Aristophanes. (Erste Aufführung in Athen an den Lenaea im Januar des Jahres 405 vor Christus.) Nach den Uebersetzungen von H. Dietrich, E. Donner, J. G. Droysen, E. Schink und anderen. Für die Bühne eingerichtet in 3 Abteilungen von Regisseur Hacker.

Herr Dr. Rauch ist hinlänglich anerkannt nicht nur als ein tüchtiger Theater-Direktor nach der künstlerischen Seite, sondern auch als berechnender Kaufmann, der meist mit feinen ausgewählten Novitäten einen finanziellen Erfolg

aufzuweisen hat. Andererseits muß es lobend anerkannt werden, daß er, wo es gilt eine künstlerische Tat auszuführen, das Plusmachen vollständig beiseite setzt, und seinen Theaterbesuchern etwas Großes bietet mit dem Bewußtsein einen finanziellen Erfolg nicht zu erreichen, wie dies mit dem Lustspiel „Die Frösche“ der Fall ist, ein Stück, welches vor 2300 Jahren gedichtet und mit beispiellosem Erfolg aufgeführt wurde. Daß dieses Stück von den angeführten Männern ausgegraben und von dem Regisseur Hacker für die Bühne bearbeitet ist, und das Herr Dr. Herm. Rauch zur einmaligen Aufführung angenommen hat, muß als eine Tat bezeichnet werden. Der Inhalt des Stückes, der durch diesen aparten Titel die Neugier vieler Theaterfreunde erregt hat, fand, wie das sich ja von selbst versteht, geistigen Beifall. Aber diejenigen Besucher, welche die Bedeutung dieses Lustspiels voll anerkannt haben, geizten nicht mit reichem Beifall. Auf alle Einzelheiten einzugehen, erübrigt sich schon durch die Vornotizen die das Stück genügend erläutert haben. Fest steht, daß das Stück einen reichen Schatz von guten Ideen enthält, die sich mit den heutigen decken, indem damals schon genau so menschlich wie heute Neid, Spott und Ironie unter den Göttern die Hauptrolle spielten. Die Leistungen unserer Künstler sowohl als auch der Gäste war eine tadellose und sehr packend. Vielleicht wäre die Wirkung noch besser gewesen, wenn das Sprech-Quett in der dritten Abtheilung etwas gekürzt worden wäre, da es tatsächlich etwas ermüden mußte. Mit großem Verständnis war die Inszenierung durchgeführt. Vielleicht läßt es sich ermöglichen eine nochmalige Aufführung, die natürlich ein Opfer des Direktors Rauch bedingt, durchzuführen. E. P.

Kurtheater (Walhalla).

„Kammerpiel-Abend.“ Gastspiel des Wiener Kleinkunst-Theaters. Direktion Dr. Rob. Schuck.

a) „Lord Spleen“, Sketch in einem Akt von Rich. Oswald. b) „Das schwarze Rätsel“, Sketch in einem Akt von Robitschek & Braun. c) „Die verschentete Nacht“, Operette in einem Akt von Fritz Langer und Gustav Beer. Musik von Béla Laszky.

Gesangsvorträge humoristischer Art, Deklamationen wechseln in bunter Reihe, so daß es an Abwechslung und

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Maler-, Tüncher- u. Anstreicher-Geschäft Louis Göbel, Malermeister

Nettelbeckstr. 22

Telefon 1968

Gewissenhafte Ausführung von Maler-, Tüncher- und Anstreicherarbeiten unter billigster Berechnung

Beste Referenzen stehen zu Diensten.



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 Fassaden. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos.

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephone 2828

Praktische

Vermietungs- Plakate

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

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

Wiesbadener

Anzeigen sollen die oberste Spalte, Zeilenhöhe 15 Pfg. im Reklameteil 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechender Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 23.

Wiesbaden, den 8. Juni 1914.

10. Jahrgang.

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

Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

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

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

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

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

Inhalt: Die Wertzuwachssteuer in Württemberg. — Aus der Zeit. — Wann sind die Beitrittserklärungen der Genossen zu einer Darlehnskasse stempelspflichtig? — Wohnungen mit Untermietern. — Die Grundsteuer in Paris. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen. — Büchertisch.

Die Wertzuwachssteuer in Württemberg.

Nach dem Reichsgesetz über Änderungen im Finanzwesen vom 3. Juli 1913 fällt für alle auf Grund des Zuwachssteuergesetzes vom 14. Febr. 1911 nach dem 30. Juli 1913 eintretenden Fälle der Steuerpflicht die Erhebung des Reichsanteils fort. Im übrigen besteht das Reichswertzuwachssteuergesetz vom 14. Februar 1911 mit einigen wenigen Änderungen fort. Es kann aber durch Landesgesetz oder in Gemäßheit des Landesrechts durch ortsstatutarische Vorschrift eine andere Regelung der Besteuerung des Wertzuwachses getroffen werden.

Von dieser Ermächtigung hat eine Anzahl von Bundesstaaten schon Gebrauch gemacht. Zuletzt hat Sachsen das Reichswertzuwachssteuergesetz aufgehoben und auf die Einführung einer bundesstaatlichen Zuwachssteuer verzichtet. Vor einigen Wochen ist in Preußen dem Abgeordnetenhaus der Entwurf eines Gesetzes zugegangen, der die Regelung der Wertzuwachsbesteuerung für Preußen bringen und wonach die Wertzuwachssteuer eine reine Kommunalsteuer werden soll.

Auch in Württemberg erheischt das Interesse der Steuerpflichtigen eine baldige bestimmte Stellungnahme von Regierung und Ständen zu der Frage, ob und in welcher Weise von dem Recht der künftigen Regelung der Besteuerung des Wertzuwachses Gebrauch gemacht wird. Haus- und Grundbesitzer haben ein erhebliches Interesse, zu erfahren, ob die Wertzuwachssteuer künftig ganz wegfallen, ob sie in dem bisherigen Umfang weiter erhoben oder ob sie etwa erhöht werden soll.

Wenn die gesetzgebenden Faktoren zu dieser Frage Stellung nehmen, so müssen sie sich in erster Linie darüber klar sein, welche Erfahrungen man bisher mit dem Reichs-

wertzuwachssteuergesetz im allgemeinen und besonders in Württemberg gemacht hat.

Die Erfahrungen nun haben im ganzen Reich gelehrt, daß der theoretisch nicht unberechtigte Gedanke der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses an Grundstücken bei der praktischen Durchführung auf ganz bedeutende Schwierigkeiten gestoßen ist.

Dem Reichssteuergesetz vom 14. Februar 1911 haftet vom finanzwissenschaftlichen Standpunkt aus betrachtet eine große Anzahl der schwerwiegendsten Mängel an, die eine gute Steuer nicht aufweisen soll:

Unsichere Steuermerkmale (überaus schwierige Ermittlung des früheren Werts des Grundstücks, der Aufwendungen auf das Grundstück und seines Ertrages in früheren Jahren), große Belästigung der Steuerpflichtigen durch die schwierige und oft zeitraubende Feststellung der Steuerberechnungsgrundlagen, komplizierte, dem Publikum vielfach nicht ohne weiteres mögliche Berechnung des Wertzuwachses, bedeutende Erhebungskosten (umfangreiche Mitwirkung der Behörden der freiwilligen Gerichtsbarkeit), schwierige und zeitraubende Prüfung der Steuererklärung und Feststellung der Steuer durch die Steuerbehörde, starke Beeinträchtigung des Verkehrs auf dem Grundstücksmarkt, Verteuerung der Baugrundstücke und damit der Wohnungen und Wohnungsmieten, verhältnismäßig geringer Ertrag, unbestimmte, zu vielen Beschwerden Anlaß gebende Gesetzesbegriffe und Bestimmungen.

Für Württemberg im besonderen kommt in Betracht, daß in der Mehrzahl der kleinen Städte und Landgemeinden der Ertrag der Zuwachssteuer gleich Null oder doch ein ganz minimaler war, daß aber nach dem Reichssteuergesetz trotzdem für alle diese Gemeinden die umständliche und teure Schreibearbeit in Bewegung gesetzt werden mußte.

Ferner ist zu beachten, daß es in Württemberg in der Hauptsache die kleinen und mittleren, Weinbau und Land-

wirtschaft treibenden Leute sind, die von der Steuer betroffen werden, während der Gesetzgeber doch in erster Linie die gewerbsmäßigen Grundstückspekulanten heranziehen wollte. Daneben ist in gebührender Weise zu berücksichtigen, daß dem Gesetz in vielen und den wichtigsten Bestimmungen durch die bis jetzt ergangenen höchstinstanzlichen Entscheidungen der Boden, auf dem es aufgebaut ist, entzogen wurde. Ferner ist festzustellen, daß der Grundstückswertzuwachs, der nach dem 31. Dezember 1913 eintritt, auch nach dem Besitzsteuergesetz und damit einer Doppelbesteuerung unterliegt und daß der Grundstücksumsatz außerdem schon durch die Umsatzsteuer und den Reichsgrundstücksstempel belastet ist. Man sollte hiernach meinen, Regierung und Stände müßten ohne weiteres zu der klaren Schlußfolgerung gelangen, das Reichswertzuwachsteuergesetz aufzuheben und auch von einer bundesstaatlichen Besteuerung des Wertzuwachses abzusehen.

Gegen eine solche finanziell und steuertechnisch begründete vollständige Aufhebung der Wertzuwachsteuer stellen sich in erster Linie die Gemeinden. Die Gemeinden, die begreiflicherweise keine ihnen gesetzlich zu Gebot stehende Besteuerungsmöglichkeit unbenutzt lassen und auf keine auch noch so geringfügige Einnahmequelle verzichten wollen.

Die außerordentlichen Schwierigkeiten, die sich der Durchführung des Reichszuwachsteuergesetzes entgegen gestellt haben und alle die Mängel, die diesem Gesetze anhaften, sind den Gemeinden in Württemberg auch bekannt. Ihre Bestrebungen gehen daher auch dahin, daß die Veranlagung der Wertzuwachsteuer auch künftig nicht durch die Gemeinden, sondern wie bisher durch die Staatssteuerbehörden geschehen soll.

Daß der Staat aber die geschäftreiche und unangenehme Veranlagung einer Steuer beibehalten soll, von der er nur einen Anteil bekommt, der auch nicht annähernd zur Deckung der Erhebungskosten ausreicht, kann ihm nicht zugemutet werden.

Nun wird dem Staat der Rat erteilt, er solle in Zukunft für sich auch noch den weggefallenen Reichsanteil von 50 Prozent erheben. Aber auch ein solches Anerbieten kann für den Staat bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit dem Gesetz und im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe Einnahme (der Reichsanteil betrug in Württemberg bisher kaum mehr als 400 000 M. im Jahr) nichts verlockendes haben.

Nach alledem erscheint die vollständige Aufhebung des Reichswertzuwachsteuergesetzes das Richtige zu sein. Sollten aber die gesetzgebenden Faktoren es im Interesse der Gemeindefinanzen trotzdem für geboten erachten, für die Zukunft auf eine Wertzuwachsteuer nicht zu verzichten, so dürfte es dringend nötig sein, daß das Zuwachsteuergesetz in seinen Grundlagen geändert wird, daß es insbesondere vereinfacht, daß die bestehenden Härten aus dem Gesetze entfernt werden und daß anstelle der unbestimmten Begriffe klare gesetzt werden. Außerdem sollte dann die Steuer den besonderen Verhältnissen des Landes entsprechend nicht als eine obligatorische, sondern nur als eine fakultative Gemeindesteuer eingeführt und dann selbstredend auch ausschließlich von den Gemeinden, die sie erheben wollen, veranlagt werden.

Wenn große Gemeinden, wie Stuttgart, auf den Ertrag der Zuwachsteuer nicht verzichten wollen, ist dies verständlich; denn an großen Plätzen ergeben sich in einzelnen Fällen Wertsteigerungen beim Grundstücksverkauf, die mehr durch Vorkehrungen der Stadtverwaltungen verursacht sind als durch das Zutun des Veräußerers.

Andererseits wenn die Steuer, sei es als bloße Kommunalsteuer, sei es als — zwischen Staat und Gemeinde — geteilte Steuer beibehalten werden soll, so ist die fernere Verwaltung durch den Staat zu wünschen, weil die Staatsbeamten nicht beeinflusst sind von den Anschauungen einer bald so, bald so zusammengesetzten Vertretung der Bürgerschaft auf den Rathhäusern.

Würde der Steuerertrag und die Verwaltung ganz den Gemeinden überlassen, so sollte durch ein genau ausgebildetes Genehmigungsrecht der Regierung dafür gesorgt werden, daß trotz der verschiedenen Finanzlage der Gemeinden eine gewisse Einheitlichkeit im ganzen Land Württemberg garantiert wird.

Von dem Recht, einen Zuschlag zur Wertzuwachsteuer zu erheben, hat bisher keine Gemeinde in Württemberg Gebrauch gemacht. Eine Wertzuwachsteuer kannte man in Württemberg vor dem Jahr 1911 gar nicht, die Gemeinden waren auch — anders in Preußen — gesetzlich nicht befugt, eine solche Steuer einzuführen, und wenn sie dazu künftig berechtigt sein sollen, bedarf es der Erlassung eines neuen Landesgesetzes.

Aus der Zeit.

Spekulation und Wohnungsmiete.

Im Anschluß an eine Auseinandersetzung zwischen dem Bodenreformer Rohmann und dem Syndikus des „Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz“, Dr. Görnandt, in der Beilage zum „Tag“ veröffentlicht der „Deutsche Oekonomist“ einige sehr beachtenswerte Ausführungen über den Einfluß der Spekulation auf die Wohnungsmiete. Es heißt dort unter anderem: Die Bodenreformer sind der Ansicht, daß der spekulative Grundstücksumsatz die Mieten verteuert. Wenn das wahr wäre, so hätten sie ja mit ihrer grundsätzlichen Bekämpfung der Grundstücksspekulation, die übrigens auch wir selbstverständlich nicht in allen Formen guthießen, recht. Aber sie befinden sich eben im Irrtum, doch ist dieser Irrtum der eigentliche Grund- und Eckstein der bodenreformerischen Theorie. Wir möchten den Herren Bodenreformern folgendes Beispiel zur Nachprüfung ihrer Theorie an die Hand geben: Ein kapitalkräftiger Landwirt oder Gärtner besitzt an der Peripherie der Stadt ein größeres Grundstück, das dem landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebe dient. Mit der wachsenden Bevölkerung rückt die Bebauung näher heran. In der Nachbarschaft unseres Grundbesitzers fängt die „Spekulation“ an, rege zu werden. Diese und jene Grundstücke wechseln mehrmals unter starken Preissteigerungen den Besitzer, schließlich kauft vielleicht eine Terraingesellschaft ebenfalls wieder zu höherem Preise einen größeren Komplex zusammen, um ihn durch Aufteilung in Baublocks, Anlegung von Straßen und Kanalisation baureif herzustellen. Dann verkauft die Terraingesellschaft die Bauparzellen an Bauunternehmer, welche die Bauten ausführen und dann versuchen, wiederum mit Gewinn die Häuser an einen Kapitalisten zu verkaufen, der aus der Vermietung der Wohnungen seinen Profit ziehen will. Das ist wohl der normale Gang der Dinge; die einzelnen Acker- und Gartenparzellen mögen inzwischens in der Tat vier- bis fünfmal, vielleicht auch noch öfter, den Besitzer gewechselt haben, und alle mögen dabei Gewinne erzielt haben. Nehmen wir nun an, daß sich unser Grundbesitzer dem Vorgehen der Terraingesellschaft angeschlossen, sein Terrain baureif hergestellt, die Bebauung durchgeführt und auch die fertigen Häuser im eigenen Besitz behalten hat,

also, nehmen wir an, daß hier die Grundstückspekulation völlig ausgeschaltet geblieben ist und Spekulationsgewinne nicht erzielt worden sind. Glauben denn nun die Bodenreformer wirklich, daß auf diesem letzten Terrain, unter sonst gleichen Verhältnissen, die Wohnungsmieten einen Pfennig niedriger sein werden als auf jenem Terrain, wo die „Spekulation“ ihr Wesen getrieben hat? Nein, sie werden nicht niedriger sein; denn der Mietpreis wird durch Angebot und Nachfrage reguliert. Gegenüber diesem Gesetz ist auch die Spekulation machtlos; sie kann die Wert- und Preisgestaltung nicht willkürlich meistern; sie kann das Resultat nur zeitlich vorweg nehmen, sofern sie richtig kalkuliert. Wenn die Bodenreformer diese einfache Tatsache einsehen wollten, so würde bei ihnen eine Menge geistige Arbeitskraft frei, die sie dann nützlicher verwenden könnten als in der Verteidigung einer unhaltbaren Theorie.

Abtretung der Mieten.

Die Frage der Mietzinsabtretung ist in der letzten Zeit in Verbindung mit der schwierigen Lage des Realcreditmarktes viel erörtert worden. Auch ist die Einbringung eines betr. Gesetzesentwurfes bereits offiziell angekündigt. Es hat sich herausgestellt, daß im Wege der Abtretung der Mietforderungen so erhebliche Nachteile für die Hypothekengläubiger erwachsen, daß die starke Abneigung des kapitalistischen Publikums gegen die hypothekarische Befreiung zum großen Teile auf diese Vorkommnisse zurückgeführt wird. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen bleibt dem Hypothekengläubiger nichts anderes übrig, als gegen eine Abtretung von Mieten, durch die er geschädigt ist, den Einwand des Scheingeschäfts zu erheben. Der Nachweis, daß es sich um ein Scheingeschäft handelt, ist aber naturgemäß nur in außerordentlich seltenen Fällen zu erbringen. Das Kammergericht hat in einem jetzt veröffentlichten Urteile (XXIV. 3. S. 21. 9. 12) in einem besonderen Falle die Abtretung von Mieten für ein Scheingeschäft und deshalb für ungültig erklärt. In dem dem Kammergericht vorliegenden Falle hatte der Eigentümer die Mieten zediert in einer Urkunde, nach der an den neuen Gläubiger alle Mieten des Hauses vom 1. Februar 1912 ab bis auf weiteres ohne nähere Angabe des Betrages und Zweckes der Abtretung gezahlt werden sollen. Den Mietern war von dieser Abtretung der Mieten nichts mitgeteilt worden. Nach der Ansicht des Kammergerichts handelte es sich hier um ein Scheingeschäft. Wenn auch grundsätzlich die Nichtbenachrichtigung der Drittschuldner die Wirksamkeit der Uebertragung nicht beeinträchtigt, so müsse doch hier verneint werden, daß ernstlich das Forderungsrecht auf den Zessionar hat übergehen sollen. Es könne nicht als rechtlicher Wille der Beteiligten angesehen werden, dem Zessionar „bis auf weiteres“, also ohne zeitliche Beschränkung, die abgetretenen Mieten zum Eigentum zu übertragen oder ihn auch nur zu ermächtigen, die Mieten für sich und im eigenen Interesse einzuziehen, obwohl er sich sagen mußte, daß dadurch die Mittel zur Berichtigung der Lasten des Grundstücks dem Schuldner entzogen würden und daher in absehbarer Zeit das Grundstück zur Zwangsversteigerung kommen mußte. Der Zessionar behauptet selbst nicht, daß er sich verpflichtet hat, aus den Einnahmen die Hypothekenzinsen und sonstigen laufenden Unkosten des Grundstücks zu decken und nur den Ueberschuß für sich zu verwenden, deshalb ist aber auch die Annahme nicht von der Hand zu weisen, daß es hier den Beteiligten nicht sowohl auf eine Uebertragung des Forderungsrechts als vielmehr darauf angekommen ist, dem Hausbesitzer die ungestörte Einziehung

der Mieten zu ermöglichen und durch die Vorlegung der Abtretungsurkunde andere Gläubiger vor dem Zugriff auf die Mieten fernzuhalten. Es liege hiernach ein Scheingeschäft vor, dessen Richtigkeit aus § 117 BGB. folgt.

Der Grundstücks- und Baumarkt.

Der Jahresbericht der Berliner Handelskammer enthält eine ausführliche Darstellung von der Lage des Groß-Berliner Grundstücks- und Baumarktes, die in ihren prinzipiellen Erwägungen in gleicher Weise für alle übrigen deutschen Großstädte zureifen dürfte. Das Berichtsjahr bedeutet, wie der Bericht einleitend ausführt, eine Periode des Rückganges, wie sie schlimmer seit mehr als 40 Jahren nicht erlebt worden ist. Weite Gebiete des Baulebens, das großstädtische Hochbaugewerbe und die zahlreichen mit diesem im engsten Zusammenhange stehenden Industrien haben einen Tiefstand durchgemacht, der einschneidender kaum erdacht werden kann. Die Erhöhung der Liquidität des deutschen Geldmarktes, die seit Oktober 1911 von der Leitung der Reichsbank wiederholt angeregt wurde, hat die Wirkung einer finanziellen Mobilmachung gehabt. So war für Anlagen auf dem Baumarkt von Banken und Privaten Geld kaum erhältlich. Die an sich berechnete Kündigung des Bankkredits hat einigen größeren Bauunternehmungen, die auf der Basis einer weitgehenden Kreditanspruchnahme eingerichtet waren, die Existenz gekostet. Mit ihnen sind zahlreiche abhängige Kleinunternehmer zusammengebrochen oder bis an den Rand des Ruins gekommen. Dem Beispiel der großen Bankinstitute mit der Zurückziehung ihrer Gelder vom Baumarkt folgte das Privatkapital. Es geht nicht an, die in den letzten kritischen Jahren in Vermögensverfall geratenen Bauunternehmungen, insoweit ihre Insolvenz auf die Gestaltung der politischen Verhältnisse und die Veränderung der Handhabung der Kreditgewährung zurückzuführen ist, ohne weiteres unter der Stichmarke „Bauschwinder“ zu brandmarken, etwas aus dem Grunde, weil bei dem Zusammenbruch auch Bauhandwerkerforderungen unbefriedigt geblieben sind.

Ein Teil der Ursachen für den Rückgang des Groß-Berliner Baulebens ist freilich andererseits auch in den inneren Verhältnissen des örtlichen Baumarktes zu suchen. Maßgebend für seine Gestaltung bleibt der Wohnungsmarkt, von ihm sind alle anderen Gebiete, der Häuser- und Baugrundstückshandel, der Beschäftigungsgrad der Baugewerbetrei-

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

Wolfram-Lampen
A. G. A. G.

benden und der kleineren Bauhandwerker, die Baustoffindustrie und der Terrainverkehr, mehr oder weniger abhängig. Ein zutreffendes Urteil über die Gesamtverhältnisse erhält man nur bei Vergleichung der Zahlen für Groß-Berlin (etwa das Gebiet des Zweckverbands). Die Bevölkerung von Berlin mit 87 Vororten betrug am 1. Januar 1912 3 853 566 Seelen, am 1. September 1912 3 895 542 Seelen, sie hat sich also 1912 in acht Monaten um 42 000 Seelen vermehrt. In den acht Vergleichsmonaten des verflossenen Jahres ist keine Vermehrung der Bevölkerung eingetreten. Eine Wiederbelebung des Baumarkts ist erst zu erwarten, wenn der Bedarf an Wohnungen so dringend wird, daß eine Bautätigkeit Aussicht auf Erfolg hat. Jedes frühere Einsetzen einer spekulativen Bautätigkeit würde ungesund sein. In den Zeiten des unerwartet schnellen Zunehmens der Großstädte an Bevölkerungszahl ist das wirtschaftliche Gesetz, daß Angebot und Nachfrage die wahre Erzeugung regeln, in Vergessenheit geraten; das Wachstum der Großstadt ist vielfach überschätzt worden. Für die Zukunft wird es angemessen sein, die Produktion auf die wahrscheinliche Nachfrage einzurichten und dadurch ebenso Ueberfluß wie Mangel an Wohnungen hintanzuhalten.

Vergangene günstigere Zeiten haben auch auf dem Häusermarkt die Notwendigkeit kaufmännischer Berechnungen als erste Vorbedingung für den Häuserwerb in Vergessenheit kommen lassen. Die Tatsache, daß Kleinkapitalisten große Hausgrundstücke erwerben und bei den durch das rapide Anwachsen der Großstadt schnell gesteigerten Grundstückspreisen in wenig Jahren mit großem Gewinn weiterverkaufen konnten, hat das „Rentenhaus“ seinerzeit zu einer beliebten Kapitalanlage gemacht. Heute fehlen hierfür die Grundlagen. Wenn früher dem Hausbesitz billige Hypothekengelder zu mäßigen Zinssätzen reichlich zur Verfügung standen, so ist heute Hypothekenkredit nur unter schweren Opfern zu haben. Wenig kapitalkräftige Hausbesitzer, die das Unglück haben, daß ihre Hypotheken in der jetzigen Zeit der Geldknappheit fällig werden, sehen ihren Besitz der Zwangsversteigerung anheimfallen, weil sie nicht in der Lage sind, ihre Gläubiger zur Prolongierung der Hypothekendarlehen zu bestimmen oder andere Hypotheken zu bekommen.

Leider ist auch die Steuergesetzgebung noch immer auf der jetzt der Vergangenheit angehörenden Annahme aufgebaut, es handele sich bei den städtischen Grundstücken um sich schnell steigende Werte, sie ist mit den Erfahrungen der Wirklichkeit, daß großstädtischer Besitz auch einmal gleichbleibenden oder sinkenden Wert haben kann, nicht fortgeschritten. Die großen sogenannten unverdienten Gewinne, die in Terrains und Hausgrundstücken erzielt worden sind, haben im wesentlichen in der Zeit stattgefunden, als die Bebauung der Städte die Weichbildgrenze noch lange nicht erreicht hatte. Die Zeit dieser rapiden Entwicklung ist vorüber.

Aus der Praxis der Wohnungsämter.

Der vor einigen Tagen veröffentlichte Jahresbericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für das Jahr 1913 zeigt eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahre. Die Wohnungspflege hat auch in Hamburg offenbar dahin gewirkt, daß immer mehr die Mängel in der Ausstattung und Benutzung der Wohnungen erkannt und abgestellt werden, bevor die offizielle Wohnungspflege in Tätigkeit kommt. Von den im Berichtsjahre neu eingegangenen Sachen stammten 1431 Fälle von Privaten, 247 von Be-

hörden, und zwar hauptsächlich von der Polizeibehörde, 12 Fälle von Wohnungspflegern, während 302 Fälle anonym angezeigt worden sind und 1526 Fälle auf die Kontrolle von ungeseglichen Räumen, namentlich von sogenannten Schrankzimmern, und auf andere Sachen entfielen.

Von den im Berichtsjahre zur Erledigung gelangten Beschwerden wurden 143 als unbegründet befunden; 105 Beschwerden wurden andern Behörden überwiesen, weil die Wohnungspflege nicht zuständig war. In 115 Fällen konnte von einer weiteren Bearbeitung der Beschwerden Abstand genommen werden, weil sie auf die Erstattung eines Gutachtens hinausliefen, das die Behörde nicht erteilt, oder weil die Wohnung inzwischen geräumt worden war und leer stand, so daß abseits der Wohnungspflege keine Anordnungen mehr zu treffen waren.

Die Zahl der im Jahre 1913 erlassenen Befehle hat 130 gegen 168 im Jahre 1912 betragen. Auch in diesem Jahre hat sich die Beseitigung der gefundenen Mißstände in den meisten Fällen auf gutlichem Wege erreichen lassen.

Unter den im Berichtsjahre erledigten Fällen befanden sich 38 Bestrafungen, die sich in 9 Fällen gegen Grundeigentümer und in 29 Fällen gegen Mieter richteten. Die Grundeigentümer mußten in 5 Fällen bestraft werden, weil sie den behördlichen Befehlen keine Folge geleistet hatten, und zwar handelte es sich dabei in 3 Fällen um Vornahme von Reparaturen, in einem Falle um Vornahme der Treppenhausreinigung und in einem Fall um Abschaffung von Hühnern. In 4 Fällen trat Bestrafung ein, weil die Grundeigentümer den Hof nicht rein hielten. Bei den Mietern trat in 16 Fällen Bestrafung ein, weil sie den Befehlen zur Unterlassung der Benutzung ungeeigneter Räume keine Folge leisteten, in einem Falle, weil die Mieter die Auskunft verweigert hat. In einem Fall erfolgte Bestrafung wegen Verunreinigung der Wohnung und in 5 Fällen, weil der zur Wohnung gehörende Hof nicht rein gehalten wurde. In 6 Fällen mußte Bestrafung erfolgen, weil dem Befehle zur Abschaffung von Hühnern nicht entsprochen wurde.

Die Zahl der im Jahre 1913 dauernd geschlossenen Wohnungen hat 24 betragen. Von diesen wurden 8 Kellerwohnungen dauernd der Benutzung durch Beschluß der Behörde entzogen, während bei 7 Keller-, 4 Erdgeschoss-, 2 Etagen- und 3 Bodenwohnungen auf Veranlassung der Kreisvorsteher oder der Kreisversammlung die weitere Benutzung dieser Räume zu Wohnzwecken freiwillig eingestellt wurde. Von den 424 im Berichtsjahre geschlossenen einzelnen Teilen einer Wohnung waren 259 sogenannte Schrankzimmer.

Die Fälle von Verunreinigung der Höfe und Lichthöfe haben im Jahre 1913 etwas abgenommen. In erster Linie sind es die Tierhaltungen auf den Höfen, welche diese Verschmutzung und auch Luftverderbnis hervorgerufen und ein Einschreiten der Wohnungspflege zur Folge gehabt haben. Gegen die ungenügende Unterbringung von Einlogierern sowie gegen das unzulässige Untervermieten hatte die Wohnungspflege im Jahre 1913 in 80 Fällen einzuschreiten.

Wann sind die Beitrittserklärungen der Genossen zu einer Darlehnskasse stempelpflichtig?

Das Reichsstempelgesetz vom 3. Juli 1913 bestimmt in Tarifnummer 1 A c Num. 3, daß die Erklärungen des Beitritts der Genossen der Stempelpflicht unterliegen bei denjenigen Genossenschaften, „deren Geschäftsbetrieb über den

Kreis ihrer Mitglieder hinausgeht". Darüber, wann ein solches Hinausgehen des Geschäftsbetriebes der Genossenschaft über den Kreis ihrer Mitglieder anzunehmen ist, herrschte bisher die größte Unklarheit, da sich weder das Gesetz noch die Gesetzesmaterie darüber aussprachen. Es wurde die Verstempelung daher von den Amtsgerichten und Zollämtern ganz verschieden gehandhabt. Diesen Zweifeln sucht ein Ministerialerlaß des Finanzministers vom 8. Februar 1914 ein Ende zu machen, indem er die Frage, wann ein Hinausgehen des Geschäftsbetriebes der Genossenschaft über den Kreis ihrer Mitglieder anzunehmen ist, eingehend erörtert.

Man muß davon ausgehen, daß der Geschäftsbetrieb einer Genossenschaft sich notwendigerweise gleichzeitig in zwei entgegengesetzte Richtungen bewegt. Auf der einen Seite steht der rechtsgeschäftliche Verkehr, welchen die Genossenschaft nach dem Gegenstand des Unternehmens mit den Mitgliedern behufs Förderung ihres Erwerbes oder ihrer Wirtschaft unternimmt (Mitgliedergeschäfte). Dies sind bei den Darlehns-Genossenschaften das Gewähren von Darlehen an die Mitglieder. Auf der andern Seite stehen die Geschäfte, welche die Genossenschaft zur Durchführung des Unternehmens mit Dritten abschließen muß (Gegengeschäfte). Solche sind bei Darlehns-Genossenschaften die Annahme von Spargeldern auch von Nichtmitgliedern, um die zur Darlehns-gewährung an die Mitglieder erforderlichen Geldmittel zu erhalten. Außerdem könnte es noch geschehen, daß sich bei Kreditgenossenschaften ein reiner Bankverkehr ausbildet, der über den eigentlichen Gegenstand des Unternehmens hinausgeht und lediglich auf Gewinnerzielung gerichtet ist. Abgesehen von letzterem Falle, wo immer ein Hinausgehen des Geschäftsbetriebes über den Kreis der Mitglieder anzunehmen ist, kann nach dem Erlaß lediglich in dem Abschluß von Gegen-geschäften, also Annahme von Spargeldern von Nichtmit-gliedern ein Hinausgehen nicht gefunden werden, sondern nur darin, daß die Genossenschaft Mitglieds-geschäfte, also Darlehns-geschäfte mit Nichtmitgliedern abschließt. Aber auch in diesem Falle, wenn also die Genossenschaft Darlehns-geschäfte mit Nichtmitgliedern abschließt, sind noch weitere Voraussetzungen nötig, um die Stempel-pflicht zu begründen, nämlich

- a) ein einmaliger oder vereinzelter Ab-schluß derartiger Darlehns-geschäfte mit Nichtmit-gliedern genügt nicht, vielmehr folgt aus dem Begriff des Betriebes, daß eine gewisse Wieder-holung und Fort-dauer solcher Geschäfte stattfinden muß,
- b) der Abschluß von Darlehns-geschäften auch mit Nicht-mitgliedern muß von vorn-her-in be-ab-sich-tigt gewesen sein und
- c) ein solcher Abschluß von Darlehns-geschäften mit Nicht-mitgliedern darf nicht dazu gedient haben, den ge-mein-schaftlichen Geschäftsbetrieb der Mitglieder durch-zu-führen.

Diese dritte Voraussetzung ist durch eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes (Band 15 Seite 302 ff.) auf-gestellt worden. In dem vom Oberverwaltungsgericht ent-schiedenen Fall hatte eine Genossenschaft, deren Zweck in dem Verkaufe der von den Mitgliedern selbst erbauten Felderzeugnisse bestand, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse zu 10 Prozent des gesamten Geschäftsverkehrs auch von Nichtmitgliedern zum Zwecke des weiteren Verkaufs all-gemein angenommen oder zugekauft. Hier hat das Gericht erwogen, daß sich die Beschränkung des Verkehrs auf die Mitglieder nicht immer einhalten ließe, daß es vielmehr vorkommen könne, daß die Genossenschaft den Bedarf der

Mitglieder überschätze und deshalb auch von Nichtmit-gliedern einkaufe, sowie umgekehrt, daß nicht alle Lieferungen bei Mitgliedern abgesetzt werden könnten und aus diesem Grunde auch Nichtmitglieder herangezogen werden müßten. Dies Verfahren hat aber nur den Zweck, den gemein-schaftlichen Geschäftsbetrieb der Mitglieder durch-zu-führen. Das-selbe wird auch bei Darlehns-kassen zu gelten haben. Wenn also beispielsweise eine Darlehns-kasse Hypotheken vermit-telt, so muß sie zunächst einmal Angebote von Privatkapital auf Hypotheken zu erhalten suchen. Hierbei kann es vor-kommen, daß sie einen Teil der angebotenen Hypotheken nicht im Kreise ihrer Mitglieder unterbringen kann, so daß sie diesen Teil auch bei Nichtmitgliedern unterzubringen sucht. Auch in diesem Falle dient dieses Vermitteln von Hypotheken an Nichtmitglieder lediglich dazu, den gemein-schaftlichen Geschäftsbetrieb der Mitglieder durch-zu-führen.

Hieraus ergibt sich, daß ein Hinausgehen des Ge-schäftsbetriebes der Genossenschaft über den Kreis der Mit-glieder, abgesehen von dem Falle, daß er gänzlich aus dem Unternehmen des genossenschaftlichen Zweckes herausfällt, in der Regel nur anzunehmen ist, wenn folgende Voraus-setzungen gleichzeitig vorliegen:

1. Es müssen Mitglied-geschäfte, also Darlehns-geschäfte fortgesetzt, nicht nur vereinzelt mit Nichtmitgliedern abgeschlossen werden.
2. Ein solcher Abschluß von Geschäften mit Nichtmit-gliedern darf nicht dazu gedient haben, den gemein-schaftlichen Geschäftsbetrieb der Mitglieder durch-zu-führen.
3. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft muß den Ge-schäftsverkehr mit Nichtmitgliedern als von vorn-her-in be-ab-sich-tigt erscheinen lassen.

Nur dann sind die Beitrittserklärungen der Genossen zur Genossenschaft stempel-pflichtig, nicht aber dann, wenn die Genossenschaft sich lediglich auf den Darlehnsverkehr mit Mitgliedern beschränkt und nur Spareinlagen auch von Nichtmitgliedern annimmt. T o d t.

Wohnungen mit Untermietern.

Eingehende Untersuchungen über die Verhältnisse des Untermietwesens, der sogenannten möblierten Zimmer und Schlafstellen hat das Statistische Amt der Stadt Leipzig an-gestellt. Die Zahl der Wohnungen, in denen Untermieter Aufnahme gefunden hatten, betrug bei der letzten Zählung 31 760. Der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwoh-nungsbestande bezifferte sich auf 23,3 Prozent. Von die-sen Wohnungen entfielen 14 185 = 33,2 Prozent auf Alt-Leipzig, 17 575 = 18,8 Prozent auf Neu-Leipzig. Es steht also in dieser Hinsicht Alt-Leipzig bedeutend schlechter da als Neu-Leipzig. Das ist erklärlich, denn gerade die im Erwerbsleben stehenden Untermieter werden Wert darauf legen, möglichst in der Nähe ihres Beschäftigungsortes zu wohnen, der wohl in der Hauptsache in Alt-Leipzig liegt. Hierzu kommt, daß von den Untermietern Alt-Leipzigs ein großer Teil Studierende sind, die natürlich möglichst in den nicht weit von der Universität gelegenen Stadtbe-zirken wohnen wollen.

Eine Betrachtung der Verteilung der Untermieterwoh-nungen auf die einzelnen Wohnungsgrößen ergibt folgen-des: Den größten Anteil stellen die Dreizimmerwohnungen. Weit mehr als ein Drittel aller Dreizimmerwohnungen (37,5 Prozent) hatten Untermieter aufgenommen. An zweiter Stelle folgen dem Anteil nach die Vierzimmerwoh-

nungen mit 34 Prozent, dann die Zweizimmerwohnungen mit 26,6 Prozent und die Einzimmerwohnungen mit 8,3 Prozent. Eine ganz andere Reihenfolge ergibt sich aber bei der Betrachtung nicht des Anteils, sondern der absoluten Zahl der Wohnungen mit Untermietern. Dann stehen weitaus an erster Stelle die Zweizimmerwohnungen, von denen 12 416 Untermieter beherbergten, von den Dreizimmerwohnungen hatten nur 9727 Untermieter aufgenommen. Vierzimmerwohnungen mit Untermietern wurden 3636 gezählt, und Einzimmerwohnungen 2293.

Faßt man die zur Betrachtung der Mietpreislage die einzelnen Mietpreisstufen zu größeren Klassen zusammen, so ergibt sich: Bei den Mietwohnungen ohne Gewerberäume mit Untermietern war in Gesamt-Leipzig die Mietpreisklasse 300—400 M. mit 10 443 Wohnungen = 35,1 Prozent am stärksten besetzt. Von hier aus nimmt die Besetzung der einzelnen Mietpreisstufen sowohl nach oben wie nach unten ab; doch ist die Besetzung der oberen Stufen eine etwas stärkere als der unteren. Die beiden nächsthöheren Mietpreisklassen 400—500 und 500—800 M. zeigten mit je rund 19 Prozent eine ziemlich gleichmäßige Besetzung. Die nächststärkste Besetzung zeigt die Mietpreisstufe 200—300 M. mit 17,8 Prozent. Unter 200 M. jährlich Miete kosteten 654 Mietwohnungen. Die Verteilung der Wohnungen auf die Mietpreisklassen war in Alt-Leipzig eine etwas andere als in Neu-Leipzig. Während in Neu-Leipzig die mittlere Mietpreisklasse von 300—400 M. mit 46,5 Prozent weitaus die größte Besetzung aufwies, dagegen sowohl die unteren wie auch die oberen eine geringe Besetzung, lagen in Alt-Leipzig eine erhebliche Anzahl Wohnungen in den höheren Mietpreisstufen, nämlich 33,7 Prozent in der Mietpreisstufe 500—800 M. und 12,3 Prozent in der Stufe über 800 Mark.

Eine sehr wertvolle Unterscheidung betrifft die Trennung der Wohnungen mit Zimmermietern von denen mit Schlafgängern. Hierbei Rücksicht zu erhalten, ist wesentlich, denn die Aufnahme von Schlafgängern birgt, infolge der damit häufig verbundenen Zusammendrängung familienfremder Personen in unzulänglichen Räumlichkeiten in sozialer Hinsicht gewisse Gefahren in sich, während gerade das Abvermieten von einzelnen Zimmern Bedenken im allgemeinen weniger zu erheben sein werden. In Gesamt-Leipzig bezifferte sich die Zahl der Wohnungen, in denen nur Zimmermieter Aufnahme gefunden hatten, auf 16 891 = 53,2 Prozent der Wohnungen mit Untermietern überhaupt, dagegen befanden sich in 12 724 = 40,1 Prozent Wohnungen nur Schlafleute. Wohnungen, in denen Zimmermieter und Schlafleute Aufnahme gefunden hatten, gab es 2133 = 6,7 Prozent. Außerdem wurden 12 Wohnungen gezählt, in denen nur Kinder (unter 14 Jahren) als Schlafleute oder Zimmermieter beherbergt wurden. Am ganzen bezifferte sich also die Zahl der Wohnungen mit erwachsenen Schlafleuten auf 14 857 = 46,8 Prozent, d. h. fast die Hälfte der Untermieterwohnungen waren mit Schlafleuten besetzt. Die weitaus größte Mehrzahl der Wohnungen mit Schlafleuten befand sich in Neu-Leipzig.

Die Gründe des Ueberwiegens der Wohnungen mit Zimmermietern in Alt-Leipzig gegenüber Neu-Leipzig liegen auf der Hand. Die Untermieter in Alt-Leipzig werden in der Hauptsache Kaufleute, Handlungsgehilfen und Studenten sein, die ein eigenes Zimmer bewohnen, wogegen in Neu-Leipzig die Untermieter vornehmlich Arbeiter, die in Schlafstellen wohnen, sein werden.

Eine Unterscheidung nach dem Familienbestande der Zimmermieter zeigt das große Ueberwiegen der Wohnungen mit nur männlichen Untermietern. In Gesamt-Leip-

zig bezifferte sich die Zahl der Wohnungen, in denen nur männliche Untermieter aufgenommen sind, auf 20 932, wogegen in nur 6818 Wohnungen nur weibliche Untermieter und in rund 4000 Wohnungen Untermieter beiderlei Geschlechts sich befanden.

Interessant ist die recht ungleiche Verteilung der Art der Familien hinsichtlich der Aufnahme von Zimmermietern oder Schlafleuten. Von Wohnungen, deren Inhaber ein Ehepaar mit Kindern bildeten, waren die Mehrzahl — nämlich 7424 = 47,3 Prozent — mit nur Schlafleuten besetzt gegen 7289 = 46,5 Prozent Wohnungen, in denen nur Zimmermieter und 972 = 6,2 Prozent Wohnungen, in denen nur Zimmermieter und Schlafleute zusammen aufgehoben waren. Damit tritt diese Wohnungsgruppe in Gegensatz zu sämtlichen anderen Gruppen. Bei den Wohnungen, deren Inhaber ein oder mehrere männliche oder weibliche Personen und Ehepaare mit Anhang oder allein waren, zeigte sich ein Ueberwiegen der Wohnungen mit nur Zimmermietern. Am beträchtlichsten war dieses Ueberwiegen bei Wohnungen, deren Inhaber mehrere erwachsene weibliche Personen waren. Hier waren 876 = 76,6 Prozent Wohnungen nur mit Zimmermietern, dagegen 198 = 17,3 Prozent Wohnungen mit nur Schlafleuten besetzt. Der Anteil der Wohnungen mit Zimmermietern und Schlafleuten zusammen war mit 8,8 Prozent am bedeutendsten bei den Wohnungen, deren Haushaltungsvorstand eine erwachsene weibliche Person mit Kindern war. Der absoluten Zahl nach befanden sich die meisten Wohnungen mit Zimmermietern und Schlafleuten gemeinsam bei Haushalten von einem Ehepaar mit Kindern.

Was die Berufe der Untermieter betrifft, so stehen an erster Stelle gelernte oder sonstige qualifizierte Arbeiter. Die Zahl dieser Wohnungsinhaber männlichen Geschlechts bezifferte sich auf 7929 = 34,5 Prozent der männlichen Wohnungsinhaber. An zweiter Stelle stehen — bei Betrachtung nur der männlichen Wohnungsinhaber — die selbständigen gewerbetreibenden Kaufleute, Handelsleute mit 4440 = 19,3 Prozent der männlichen Wohnungsinhaber. Dann folgen andere Arbeiter mit 3153 = 13,7 Prozent; niederes Geschäftspersonal mit 2486 = 10,8 Prozent, kaufmännisches und technisches Hilfspersonal und sonstige Privatangestellte mit 2182 = 9,5 Prozent. Die Zahl der niederen Staats- und Gemeindebeamten, die Untermieter aufgenommen hatten, betrug 1208 = 5,3 Prozent. Von sonstigen Beamten, Künstlern, freien Berufen beherbergten 751 = 3,3 Prozent Untermieter. Schließlich ist noch erwähnenswert, daß 801 Private oder Pensionierte Untermieter bei sich aufgenommen hatten. Die Betrachtung der weiblichen Wohnungsinhaber, die Untermieter aufgenommen hatten, ergibt eine ganz andere Reihenfolge der Berufe: Hier stehen an erster Stelle die Privaten und Pensionierten mit 2370 = 27 Prozent der weiblichen Wohnungsinhaber. Es folgen weibliche Personen, deren Beruf unbekannt ist, und weibliche Personen ohne Berufsangabe. Beide zusammen 2876 = 32,7 Prozent. Das Ueberwiegen der weiblichen Personen, die keinen Beruf haben, oder als Witwen eine kleine Pension beziehen, als Wohnungsinhaber von Wohnungen mit Untermietern ist nur erklärlich.

Die Grundsteuer in Paris.

Ein neues, von der Deputiertenkammer und dem Senat erlassenes Gesetz führt verschiedene Änderungen in

der Berechnung der Grundsteuer für bebauete Grundstücke und für unbebaute Grundstücke vom 1. Januar 1915 ab ein.

Der tatsächliche Ertrag wird auch fernerhin die Basis der Steuer bilden, aber das Gesetz erhöht vom 1. Januar 1915 ab den Grundstock des Steuerjahres für bebauete Grundstücke von 3,20 auf 4 Prozent. Das ist eine scheinbare Erhöhung von 0,8 Prozent des Grundstocks der Gesamtsteuer.

Wir sagen, daß diese Erhöhung scheinbar ist, weil zu dem Satz von 3,20 Prozent noch allgemeine Zuschläge zum Nutzen des Staates hinzukamen, die zum großen Teil fortfallen werden; in der Tat werden nach dem Wortlaut des Artikels 25 des neuen Gesetzes für den Staat keine Zuschläge zum Betrage der Grundsteuer für bebauete und unbebaute Grundstücke erhoben werden; der Anteil des Staates an den Steuern beträgt, über den Grundbetrag hinaus, nur Zuschläge für ertragbare Besitztümer auf die Departements- und Gemeindesteuer und einen Zuschlag für die Einziehungskosten der Gemeindesteuern.

Das Gesetz bestimmt die Höhe dieser Zuschläge nicht, die jedes Jahr wechseln kann, diese wird vielmehr jährlich durch das Spezialgesetz über die direkten Steuern festgesetzt werden.

Das ist für die Grundsteuer für bebauete Grundstücke die einzige Änderung, soweit es den Staat angeht. Wir werden uns nun mit der Frage der Departements- und Gemeindezuschläge beschäftigen, die für beide Grundsteuern identischen Bestimmungen unterworfen ist.

Vom 1. Januar 1915 ab werden den Departements, Arrondissements und Gemeinden keine Kontingente zur Aufstellung der Grundsteuer für unbebaute Grundstücke mehr zugewiesen werden, welche Steuer aufhören wird, eine Verteilungssteuer zu sein.

Die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke wird von demselben Datum ab nach der Höhe des Einkommens aus diesen Grundstücken festgesetzt werden, so wie es aus der nach den Vorschriften des Gesetzes vom 31. Dezember 1907 angestellten Ermittlung hervorgeht.

Der Grundstock der Grundsteuer für unbebaute Grundstücke ist auf 4 Prozent dieses Einkommens festgesetzt, nachdem ein Fünftel davon abgezogen ist. Das sind die Änderungen, die nächstes Jahr in der Aufstellung der Grundsteuer für unbebaute Grundstücke gemacht werden.

Es bleibt noch die Frage nach den Departements- und Gemeindesteuern übrig, deren Aufstellung das Gesetz wie folgt festsetzt:

Die kapitalisierten Steuerjäge, welche von 1915 ab jährlich als Basis zur Berechnung des Gesamtbetrages pro Gemeinde der Departementszuschläge zur Grundsteuer für bebauete und der für unbebaute Grundstücke dienen, werden gebildet, indem von dem Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkommen ein für alle Gemeinden eines Departements gleichmäßiges Verhältnis gebildet wird.

Dieses Verhältnis ist das mittlere Verhältnis, das für die Gesamtheit der Gemeinden jedes Departements und die Gesamtheit der beiden Steuern besteht zwischen den kapitalisierten Steuerjügen, welche nach dem Wortlaut der gegenwärtigen Gesetzgebung für die Berechnung der örtlichen Abgaben als Basis für 1915 gedient haben würden, und dem Betrage der steuerpflichtigen Einkommen, die tatsächlich in den Rollen für das bejagte Jahr enthalten sind.

Der Gesamtbetrag der Gemeindezuschläge zur Grundsteuer wird, in jeder Gemeinde, nach den Sätzen berechnet,

die für die Berechnung der Departementszuschläge benutzt worden sind.

Der Titel II des Gesetzes bezieht sich auf die Steuer auf bewegliche Werte, die aus dem Rahmen unserer Untersuchungen herausfällt.

Sowie das Gesetz über die direkten Steuern für 1915 erlassen sein wird, d. h. im nächsten Juli, und den Betrag der Zuschläge für ertraglosen Besitz und für die Einziehungskosten der Gemeindesteuern festgesetzt hat, wird man eine bestimmtere Uebersicht erhalten, was, wenigstens in Bezug auf den Staat, die Grundsteuer für 1915 bedeuten wird.

Vermischtes.

Die Aufhebung der Wertzuwachssteuer ist beschlossen worden vom Kreistag des Kreises Merseburg und den Städten Elberfeld, Hohenlimburg, Lüdenscheid und Anna.

Maßnahmen gegen die Wohnungsnot in Dortmund. Der Abhilfe der Wohnungsnot galten mehrere in der Dortmunder Stadtverordnetenversammlung eingebrachte Anträge auf Bereitstellung von Mitteln für zweite Hypotheken. Der Magistrat beantragte, die Stadt möge bei der Sparkasse die Bürgschaft für Hergabe einer Million Mark übernehmen. Die Grundstücke sollen einschließlich des Bodenwertes bis zu 75 Prozent beliehen werden. In der Hauptsache sollen nur Neubauten mit Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen beliehen werden, da man vor allem dem sogenannten kleinen Mann helfen will. Die Zentrumsfraktion hatte weitergehende Anträge gestellt; sie wollte diese Wohltat unter gewissen Voraussetzungen auch Besitzern von bebauten Grundstücken zu Gute kommen lassen. Auch der Haus- und Grundbesitzerverein hatte Anträge gestellt. In mehr als dreistündiger Besprechung wurden zahlreiche Abänderungsvorschläge gemacht, die aber zum größten Teil zurückgezogen oder abgelehnt wurden. Die Magistratsvorlage fand, wie die „Zeitschrift für Wohnungswesen“ mitteilt, in der Hauptsache Annahme. Weiter wurde dem Antrag des Magistrats Folge gegeben, die Umsatzsteuer nicht zu erheben, wenn das Grundstück zwecks Rettung einer Hypothek im Zwangsversteigerungsverfahren erworben wird. Die Umsatzsteuer soll weiterhin nicht erhoben werden, wenn das Grundstück unbebaut ist und innerhalb eines Jahres nach der Auslassung mit einem Gebäude besetzt wird, das in vier Geschossen nur Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen enthält.

Aus Verbänden und Vereinen.

Chemnitz. Nach dem Jahresbericht des Verbandes der Sächsischen Hausbesitzervereine hat das Jahr 1913 für den sächsischen Haus- und Grundbesitz wesentliche Änderungen nicht gebracht; nach wie vor häufen sich die Klagen über mißliche Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungsmarkt, immer mehr kommen hierfür interessierte Kreise zu der Erkenntnis, daß nur eine durchgehende gründliche Revision aller mit dem Haus- und Grundbesitz zusammenhängenden steuerlichen und wirtschaftlichen Fragen Änderung schaffen kann. Die überaus traurige Lage des Haus- und Grundbesitzes ist in erster Linie eine Folge der nahezu zur Unmöglichkeit gewordenen Beschaffung von Hypotheken, vor allem aber auch eine Folge der formwährenden Verunruhigung des Wohnungs- und Baumarcktes durch staatliche, steuerliche und sonstige Maßnahmen. Die Beschaffung zweiter Hypotheken ist unter den heutigen ungünstigen wirtschaftlichen Konjunkturen direkt zu einer Existenzfrage für einen großen Teil der Hausbesitzer geworden. Ein weiteres Gebiet, auf dem der Haus- und Grundbesitzer die Schwierigkeit seiner Lage Tag für Tag vorgehalten erhält, ist die Rechtsprechung in Mietsstreitigkeiten. Es wird von vielen Seiten anerkannt, daß die heutige Rechtsprechung in dieser Beziehung vielfach zu kostspielig und schwerfällig wirkt. Es sind demnach noch weitgreifende und weittragende Fragen zu lösen, an denen der Haus- und Grundbesitz schon seit langem arbeitet, zu deren endlichen Lösung er auch allen interessierten Kreisen zur Mitarbeit gern bereit steht, sich aber auch von diesen Seiten die Unterstützung seiner berechtigten Forderungen erbittet. — Dem Verbands sind nach dem Jahresberichte 195 Vereine mit insgesamt 47 048 Mitgliedern angeschlossen. Der Vermögensbestand betrug am 31. Dezember 1913 5021,76 M.

Cottbus. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt im Hotel „Weißes Roß“ seine Generalversammlung ab. Der Vorsitzende Bürovorsitzer Kleemann erstattete zunächst den Jahresbericht. Die Mitgliederzahl ist im Laufe des Berichtsjahres von 305 auf 406 angewachsen. Gegenwärtig zählt der Verein 508 Mitglieder. — Mit dem 1. Januar 1914 hat der Verein die Müllabfuhr übernommen. Die geschäftlichen Ergebnisse dieser Einrichtung sind durchaus befriedigend. Nach dem vom Kassierer Kaufmann Rosemann erstatteten Kassenbericht beließen sich die Einnahmen im Berichtsjahr auf 1267,61 M., die Ausgaben auf 802,96 M. Einschließlich des aus dem Vorjahre übernommenen Kassenbestandes verfügt der Verein über einen Kassenbestand von 1812,25 Mark. — Im Berichtsjahre sind 6 Vorträge gehalten worden über Fragen, die den Haus- und Grundbesitzer besonders interessieren. — Nach Erledigung der geschäftlichen Angelegenheiten hielt Herr Bessert-Spandau einen Vortrag über die Haftpflicht des Haus- und Grundbesitzer und ging dabei näher auf die seit einiger Zeit aufgenommene Einrichtung der Haftpflichtversicherungsanstalt deutscher Haus- und Grundbesitzer und ferner auf die Versicherung gegen Wasserleitungsschäden ein.

Diebenhofen. Der Haus- und Grundbesitzerverein hatte kürzlich eine Generalversammlung einberufen, in welcher Dr. Reichard aus Mey über das Thema „Die Vermögenserklärung zum Wehrbeitrag“ sprach. Der Redner erläuterte zunächst die Entstehungsgeschichte des Wehrbeitrags, der ein Pendant zu der Opferwilligkeit des deutschen Volkes im Jahre 1813 bilde. Alsdann ging er auf das Gesetz im allgemeinen ein und berührte im besonderen die den Haus- und Grundbesitzer interessierenden Punkte. Nach dem mit lebhaftem Beifall aufgenommenen Vortrage, der eine große Anzahl von Zuhörern herbeigezogen hatte, wurden von einigen der Erredenen noch verschiedene Fragen gestellt, die der Redner beantwortete.

Duisburg-Hochfeld. Die kürzlich abgehaltene Generalversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins erfreute sich eines zahlreichen Besuchs und nahm einen äußerst regen Verlauf. Nach Erstattung des Geschäftsberichtes und Aufnahme von 5 neuen Mitgliedern begründete der Vorsitzende Herr Brüd einen Antrag auf Aufhebung der Wertwachstumssteuer und Ermäßigung der Umsatzsteuer. Dann wurde die Versammlung mit Rücksicht auf die große Hypothekennot gebeten, neue Hypotheken bei der Privat-Angestellten-Versicherung nachzusuchen. Hierauf machte der Vorsitzende interessante Ausführungen über einen von verschiedenen Seiten gewünschten Gesetzentwurf betr. die sogenannten Mobilienhypotheken und Abzugszahlungsgehalte. Alsdann kam die Martiplatzfrage erneut zur Besprechung. Die Versammlung nahm nach eingehender Erläuterung seitens des Stadtverordneten Herrn Gähringer, der die Situation an Hand einer großen Karte erläuterte, mit Befriedigung davon Kenntnis, daß diese Angelegenheit ihrer baldigen Erledigung entgegengehe.

Glaz. Der Bund Schlesisch-Polenscher Haus- und Grundbesitzervereine hält seinen 18. Bundestag vom 13. bis 15. Juni in Glaz ab. Am 13. Juni findet im Hotel Kaiserhof nachmittags 2 Uhr eine Sitzung des Bundesvorstandes und 4½ Uhr die erste öffentliche Sitzung statt. Am 14. Juni beginnt 11 Uhr vormittags im Glazer Hof die zweite öffentliche Sitzung, in der Landtagsabgeordneter Geißler (Wolpersdorf) über den preussischen Wohnungsgesetzentwurf und Landtagsabgeordneter Dr. Wagner (Breslau) über den Gesetzentwurf zum preussischen Kommunalabgabengesetz sprechen werden. Daran schließt sich eine Sitzung des Bundesvorstandes, und danach folgen ein gemeinschaftliches Festessen im Hotel Kaiserhof, eine Besichtigung von Stadt und Festung und abends ein Gartenkonzert im Deutschen Reichsgarten. Für den 15. Juni ist ein gemeinschaftlicher Ausflug nach Kudowa vorbereitet.

Leopoldshall. In der Mitgliederversammlung des Hausbesitzervereins wurde zunächst der Bericht über die Kassenverhältnisse gegeben, nach welchem sich die Einnahmen einschließlich des Bestandes vom Vorjahre auf 1032,22 M. und die Ausgaben auf 363,95 M. stellten. Bezüglich der im Herbst stattfindenden Gemeinderatswahlen der 1. und 3. Abteilung wurde beschlossen, zu derselben durch Aufstellung eines Kandidaten aus den Reihen der Mitglieder des Vereins für die 3. Abteilung Stellung zu nehmen. Die Wahl dieses Kandidaten soll durch eine später zu bildende Kommission erfolgen.

Lörrach. Der 12. Verbandstag der Badischen Grund- und Hausbesitzervereine, der am 13., 14. und 15. Juni 1914 in Lörrach stattfindet, hat für seine Beratungen folgendes Programm aufgestellt: 1. Eröffnung des Verbandstages, 2. Bestellung des Büros, 3. Begrüßung und Mitteilungen, 4. Jahresbericht, erstattet vom Vorsitzenden, 5. Vorträge: a) Das Reichsbesitzsteuergesetz und das Reichsstempelsteuergesetz. Referent Herr Rechtsanwalt Dr. Vor-

tisch-Vörrach. b) Die Hypothekenfrage. Referent 2. Vorsitzender Herr Rechnungsrat Merkle-Karlsruhe. 6. Anträge der Vereine; 7. Bericht der Prüfungskommission und Entlastung; 8. Beratung des Vorschlags für das Jahr 1914; 9. Bestimmung des Ortes für den nächsten Verbandsabgeordnetentag; Referent Herr Merkle-Karlsruhe 10. Neuwahlen.

Magdeburg-Sudenburg. Der Hausbesitzerverein hielt kürzlich eine ordentliche Versammlung ab. Maurermeister Lindau teilte mit, daß sechs neue Mitglieder aufgenommen sind und der Verein somit auf 239 Mitglieder angewachsen ist. Der Kassenprüferauschuss berichtete hierauf über den Kassenbestand und erteilte dem Verwalter der Kasse Entlastung. — Nunmehr wurden Verbandsangelegenheiten zur Sprache gebracht und durch den Vorsitzenden auf die zu gründende Genossenschaftsbank zur Ausbietung zweier Hypotheken hingewiesen. Ueber den Wert der Bank entspann sich eine längere Aussprache. Alsdann wurde in einer langen, sehr erregten Debatte nochmals die vom Verbands notwendig erachtete Mietssteigerung besprochen.

Pirna. Vom 13. bis 15. Juni findet in Pirna die 16. ordentliche Hauptversammlung des Verbandes der sächsischen Hausbesitzervereine statt. Es werden folgende Vorträge gehalten: „Ueber das Vangennossenschaftswesen und den Kurjus über die Wohnungsfrage“. Berichterstatter: Herr Baumeister Otto Unger-Mölkau und Herr Oberpostassistent Carl Pahlisch-Dresden-N. — „Das sächsische Wassergesetz und das Grundeigentum“. Berichterstatter: Herr Landtagsabgeordneter Dr. Böhme-Großröhrsdorf. — „Verkehr und Grundbesitz“. Berichterstatter: Herr Dr. med. Erwin Jaeger-Leipzig, Vorsitzender des sächsischen Verkehrsverbandes.

Stettin. Der Haus- und Grundbesitzerverein weihte dieser Tage seine neuen Geschäftsräume im eigenen Vereins Hause, Kaiser Wilhelmstraße 2, ein. Als Ehrengäste waren geladen und erschienen: Polizeipräsident v. Böttcher, als städtische Vertreter Bürgermeister Dr. Thode, die Stadträte Jessen und Dr. Heber, Polizeibaurat Schimpf und der Leiter des Statistischen Amtes Dr. Stöwebrandt, der Reichstagsabgeordnete Malferich, der Landtagsabgeordnete Justizrat Lippmann und die Ehrenmitglieder des Vereins, Stadtrat Collas und Kaufmann Kurz, sowie einige Vertreter auswärtiger Hausbesitzervereine. Die Festteilnehmer versammelten sich im Sitzungszimmer des Vereinshauses. Nach einer längeren Ansprache des Vorsitzenden, Mittelschullehrer Gloger, feierte Stadtrat Collas, eines der ältesten Vereinsmitglieder, die Vergangenheit des Vereins in dichterischer Form, und Dr. Grafmann sprach im Auftrage des Justizrats Dr. Baumert-Spandau die herzlichsten Glückwünsche des Zentralverbandes und des Preussischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine aus. An die Festlichkeit schloß sich ein Festmahl.

Büchertisch.

Freiherr Marschall von Bieberstein. Die Sparpflicht für Minderjährige und die Wohnungsfrage. Ein Versuch ihrer Lösung. Gustav Fischer, Jena 1914.

Die gesetzliche Statuierung einer Sparpflicht für Minderjährige, in ihren Konsequenzen gerade für die Wohnungsreform — als der wichtigsten Verwaltungsaufgabe der Gegenwart — läßt sich ungemein fruchtbar gestalten.

Der Verfasser schildert, weshalb der Zwang gegen die Jugendlichen gerechtfertigt erscheint, widerlegt etwaige Bedenken, schlägt vor, unter welchen Umständen eine Befreiung vom Sparzwange eintreten könnte und gibt Anregungen zur praktischen Durchführung der Sparpflicht. Im zweiten Hauptteil der Broschüre unter der Ueberschrift „Die Wohnungsreform“ wird nun über die Verwertung der durch die Sparpflicht der Minderjährigen aufgebracht Gelder zur praktischen Durchführung der Wohnungsreform in mehreren Kapiteln Aufschluß gegeben.

Carl Imme-Pianos

Gediegenes, solides Fabrikat, herrliche Tonfülle.
Größte Auswahl in jeder Preislage, auch zur Miete.
Katalog gratis und franko. Eigene Werkstatt.
Reparaturen und Stimmen.
Spandau, Stresowplatz 17. Telephon 1413.

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



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

**Wiesbadener
Möbelheim**



Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

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

Mäßige Preise :: Aufmerksame Bedienung. (305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

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

Aeltestes Geschäft am Platze.

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

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.
Lieferant des Beamtenvereins.

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

Ehe

Sie Ihren Mietern eine **Wanne oder Bades-
ofen kaufen**, sehen Sie sich bitte die beliebte
heizbare **Saronia-Wanne** an.

Saronia = Wannen mit Gas-
heizung

44, 46, 48 Mark, ohne 22, 24, 26 Mark.

Mehrjährige Garantie. Tägl. Anerkennungs schreiben.

Große Wasserjarnis.

Allein-Vertreter: **M. Gerhardt**, Installations-
geschäft, **Seerobenstraße 16.** — Telefon 3761.

Zur Saison empfehle:

Eisschränke

Gartenmöbel

Gartengeräte

Einkochkessel

Einkochkrüge



Reinhard Steib

Moritzstrasse 9 Eisenwarenhandlung Fernsprecher 1068

Tapeten-Haus

Carl Grünig

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

Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft.

Linoleum, Linkrusta, Stoffe,
Läufer etc. etc.

Unterhaltung nicht fehlen kann. Bei dem Kammerpiel-Abend kann man dem Sprichwort Ausdruck geben: „Wer vieles bringt, wird jedem etwas bringen. Die Diebstomödie Lord Spleen ist ja gerade nicht neu, aber sehr packend durchgeführt und von Marich und Godai sehr gut gespielt. Das schwarze Kästchen ist ein Kabinettsstückchen, in welchem Nella Mars (als Dirne), Hervorragendes leistet, und gut akkompagniert ist sie von Godai und Marich. Der in den ersten Tagen aufgeführte Einakter „Ein starkes Stück“ wurde am dritten Abend durch ein anderes starkes Stück die Operette: „Die verheiratete Nacht“, ersetzt. Der bekannte Operettengeneral Marich, die sich streitenden Liebhaber Godai und Christoff, und die Kabarettdiva Lou Dimanche (L. Tirsch), konnten sich trotz des starken Stückes eines guten Erfolges freuen. Herr Christoff trat als Piederfänger mit Erfolg auf, und von den Damen dürfte wohl Nella Mars als Piederfängerin den Vogel abgehasst haben. Der bis jetzt noch schwache Besuch der Kammerpiel-Abende wird sich wohl bessern, wenn die Leistungen der Künstler mehr bekannt werden. S. S.

Wochenspielpäne.

Königl. Theater. (Spielplan vom 7. bis 16. Juni.)
 Sonntag, Ab. D. Zum 275. Male: „Tannhäuser“. Auf. 7 Uhr. Montag, Ab. B. Zum ersten Male wiederholt: „Die Gule“. Auf. 7 Uhr. Dienstag, bei aufgehob. Ab.: „Polenblut“. Auf. 7 Uhr. Mittwoch, Ab. D.: „Mignon“. Auf. 7 Uhr. Donnerstag, Ab. A. Richard Strauß-Zyklus. Zu Ehren des 50. Geburtstags des Meisters (11. Juni 1914). Erster Tag: „Salome“. Auf. 7 1/2 Uhr. Freitag, Ab. B. Neu einstudiert: „Krieg im Frieden“. Auf. 7 Uhr. Samstag, Ab. C. Richard Strauß-Zyklus. Zweiter Tag: „Der Rosenkavalier“. Auf. 7 Uhr. Sonntag, Ab. B.: „Parfifal“. Auf. 5 Uhr. Montag: Geschlossen. Dienstag, Ab. D. Richard Strauß-Zyklus. 3. Tag: „Ariadne auf Naxos“. Auf. 7 Uhr.

Residenz-Theater. (Spielplan vom 7. bis 11. Juni.)
 Sonntag, 7 Uhr: „Als ich noch im Flügelkleide.“
 Montag, 7 Uhr: „Der Weihenreifer.“
 Dienstag, 7 Uhr: „Als ich noch im Flügelkleide.“
 Mittwoch, 7. Uhr: „Die spanische Fliege.“
 Donnerstag, 7. Uhr: „Als ich noch im Flügelkleide.“

* **Thalia-Theater.** (Wochenspielpän.) Von Samstag, den 6. bis Dienstag, den 9. Juni, nachmittags 4—11 Uhr. Sonntags 3—11 Uhr. Aktuelle Wochenschau des T.-T. „Entwisch“ (Komödie). „Zoe“, Drama in drei Akten, nach dem englischen Roman, dargestellt von ersten Pariser Bühnenspielerinnen. „Die schöne Landschaft Wales“ (kolorierte Naturaufnahme). „Bubi besitzt eine Sparbüchse“ (Humoreske). Voranzeige: Mittwoch, den 10. Juni, auf vielseitigen Wunsch Wiederholung von „Atlantis“. Größtes Filmschauspiel in 5 Akten von Gerhard Hauptmann.

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

Voranzeige
 Mittwoch, den 10. Juni 1914
 Auf vielseitigen Wunsch
 Wiederholung von
„Atlantis“
 Größtes Filmschauspiel in
 5 Akten v. Gerh. Hauptmann.

Wohnungsgesuche.

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

- Möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch 644
- Möbl. Zimmer, nahe Kaiser-Fr.-Bad, in mittl. Preislage für ca. 4 Wochen 645
- 1—2 möblierte Zimmer mit 2 Betten in gutem Hause und nicht zu teuer, zum Kurzgebrauch 640

- 3 Zimmerwohnung, ca. 550 M, auf 20. August 642
- 3—4 Zimmerwohn., ca. 6-700 M, nahe Kaiser-Fr.-Ring auf Juli 639

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- 1 Zimmer in bess. ruh. Hause, auch außerhalb nahe Wald evtl. Forsthaus, v. einz. gebild. Dame auf Okt. W. D. 7460
- 2 Zimmerwohn., hochpart. od. 1. St., auf Oktober W. D. 7504
- 2—3 Zimmerwohn. in gutem Hause nicht parterre und Frontspitze W. D. 7467
- Herrschaftl. Wohnung von 3 Zimm., nahe elektr. Bahn und Gewerbeschule auf Oktober W. D. 7468
- 4 Zimmerwohn., ca. 700—900 M, auf Oktober W. D. 7465
- 4 Zimmerwohnung, ca. 6—800 M, und 2 Zimmerwohn., mögl. in gleichem Hause od. Nähe, auf Oktober, W. D. 7459
- 4 Zimmerwohn., innere Stadt, auf Oktober W. D. 7488
- 4 Zimmerwohn., ca. 650 M, mit Lagerkeller, für Geschäftszwecke auf Juli W. J. 7490
- 4 Zimmerwohn., part. od. 1. St., mögl. mit Heizung, auch etwas außerhalb bis 1200 M, auf Oktober W. D. 7494
- 4 Zimmerwohn. mit Bad und Veranda in freier Lage auch nach Sonnenberg zu, bis 1100 M auf Okt. W. D. 7507
- 4—5 Zimmerwohn., nahe Bülowstr., evtl. auch Ringkirche auf Juli od. Oktober W. J. 7475
- 4—5 Zimmerwohn., ca. 1000 M, auf Oktober W. D. 7503
- 4—6 Zimmerwohn., ca. 2000 M, elektr. Licht, evtl. Heiz. od. gute Defen, nahe elektr. Bahn und Wald, nur hochpart. od. 1. Stock W. 7506
- 5 Zimmerwohn., ca. 1200 M, auf Oktober W. D. 7485
- 5—6 Zimmerwohn. in Kurlage für Zahnarzt auf Okt. oder später W. D. 7480
- Herrschaftl. 5—6 Zimmerw., ca. 2400 M auf bald W. D. 7487
- 6 Zimmerwohnung, ca. 12—1400 M, auf Oktober, W. D. 7456
- 6 Zimmerwohn., nicht über 1800 M, auf Oktober, W. D. 7458
- 6—7 Zimmerwohn., ca. 2400 M, in Villengegend auf Oktober W. D. 7486
- 6—7 Zimmerwohn., evtl. Landhaus, ca. 1600 M, auf Juli W. J. 7493
- 6—7 Zimmerwohn. auf Oktober W. D. 7470
- 6—7 Zimmerwohn., evtl. kl. Haus auf April 1915 W. A. 7473
- Kleine Villa, ca. 6—7 Zimm., am liebsten mit Heiz. W. 7469
- Herrschaftl. 7 Zimmerwohn. mit allen neuzeitl. Einricht., in Villa od. Stagenvilla auf Okt., ca. 3—4000 M. W. D. 7463
- Herrschaftl. 8 Zimmerwohn. od. Villa, ca. 3—4000 M auf oder später W. D. 7483
- Villa, 8—10 Zimmer, ca. 4—4500 M, mögl. mit Wintergarten, nicht zu weit außerhalb, am liebsten Mainzerstraße, Umlandstr. od. vorderes Dambachtal, auf Okt. evtl. April 1915 W. D. 7461
- Möbl. Villa mit allen neuzeitl. Einr., nahe Kurhaus, auf Okt. Angeb. mit Größe und Preis unter M. W. 7491
- Villa od. Grundstück zu kaufen gesucht W. A. 7482

Suche Kurzentrum Wiesbaden für längeren Aufenthalt ab 1. Okt. 1914
möblierte Villa mit Garten, 6 Schlafzimmer, 6 Zimmer, Salon, Badezimmer, W. C. Zentralheizung, Telefon, Dienerschaftsräume, in ruhiger, gesunder, freier Lage. Neueste Offerte mit Preisangabe, Grundrissen, Photos und Dispositionsplan unter **M. W. 2000** an die Geschäftsstelle dieser Zeitung.

Alleinstehende Dame **1 Zimmer-Wohnung** in besserem mit einem Kind sucht ruh. Haus. Ca. 20.—. Schriftl. Angeb. u. **A. 1000** an die Geschäftsstelle d. Ztg.

Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinsrasse 59

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

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

nebst Brutwerden garantiert nur durch
unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v.
Sterbe- u. Krankenzimm.

Lehmann's

Desinfektions-Institut,
Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

*Schlüterbrot
macht
Wangen rot!*

Unkauf

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

Wilhelm Kieres

Altbehandlung
Welfenstr. 39. — Tel. 1334.

Bei

Krampfadern

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

Gummistrümpfe

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

P. A. Stoss Nachf.

Inh. Max Helfrich

Tannußstraße 2.

Telefon 227. Telefon 6527.

Alle Druck-Arbeiten

liefert die

Buchdruckerei Herm. Rauch,
Wiesbaden: Friedrichstraße 30

**DIE AMTLICHE STADT-
AUSGABESTELLE FÜR
EISENBAHN- U. SCHLAF-
WAGEN-BILLETS IST
KAISER-FRIEDRICH-PLATZ 2
HOTEL VIER JAHRESZEITEN
IM REISEBUREAU
L. RETTENMAYER**

AMTLICH. STADTBUREAU DER PREUSS.-
HESS. STAATSBAHNEN U. AGENTUR DER
INTERNAT. SCHLAFWAGEN-GESELLSCH.

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. —

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

Installations-Geschäft

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

Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

Beachten Sie,

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

Ringfreie Tapeten

Lincrusta und Lincrusta-Imitation
zu den billigsten Preisen

Jean Friedrich Bismarckring 37
Ecke Hermannstr.
Telefon 1478.

Empfehle mich im Anfertigen
von Kostümen u. Mänteln von
70 Mk. an, Fasson von 30 Mk. an
Garantie für beste Ausarbeitung
und tadellosen Sitz
Peter Alt, Damen-Schneider
Hirschgraben 14, Part.

Rehrichtkästen aus verzinktem
Eisenblech, **Rehrichtbütteln**
mit Blechdeckel stets vorrätig
zu den billigsten Preisen
Wilhelm Blum, Schlosserei,
ständiges Lager erstklassiger
Fürschließer
Bleichstraße 40. Tel. 4240.

Gelben

Gartenkies

Grubensand, Rheinsand
und Rheinkies

kaufen Sie direkt und am billigsten
von der

Sandgrube Adolphshöhe
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
In besseren Tapeten empfehle meine
3 Spezialkarten 1914

Victoria Luise
LiebFrauentarte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner
Rheinstr. 65, neben Rest. Wies.
Fernsprecher 3377.

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

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

Anfertigung eines Stempels
wie oben 2.50 Mk.

Allesonstigen Gravierungen
sauber und billigst.

Wollen Sie

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

Neuen Trottoir-Reinigungs-Geschäfts
Wilhelm Fischer

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.

Achtung!

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

Georg Körig
Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

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
Lücher- u. Lackierergeschäft

Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenschlag.

Kalkbüherei

Fenster- und Türenfabrik **G. Ubrich**

Gartenfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.



Praktisch für Hausbesitzer und Mieter:

Waschfüchen-Ordnungen

sowie solche betr. das

Reinigen des Mansardenganges

usw., auf starkem Karton sind zum Preise von 15 Pfg. diese 2 Stück zu haben in der

Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. ::: Wiesbaden

Luisenstraße 19.

Meine nach Prof. Dr. Vange hergestellten

Stiefeleinlagen beseitigen

die durch Ueberanstrengung der Fußmuskulatur entstandenen Beschwerden, Müdigkeitserscheinungen etc.,

verhindern

das Senken der Fußgelenke etc. und

verleihen

dem Fuß beim Gehen, Stehen und Tragen einen leichten, elastischen Gang.

P. A. Stoss Nachf.,
Wiesbaden, Taunusstr. 2.

A. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Walramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlack

= steinhart über Nacht. =

::: Lieferant erster Hotels. :::

Stahlspäne, Wachs, Polituren
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.
Fabrikpreise. Fachmänn. Bedienung

Papierabfälle

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

kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

Ph. Lied & Sohn

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

Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

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

Boden- und Wandplatten:

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

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Kopp, Erbenheim,
Wiesbadenerstr. 21a

Expediteure u. Möbelaufbewahrung

Adrian, J. & S., Bahnhofstraße 6.
Expeditions-Gesellschaft, Adolfsstraße 1.

Lücher-, Lackier- u. Studateurgeschäft

Gramatzki & Ohlemacher, Westendstr. 32.
Rif. Schnell, Blücherstraße 18, part.