

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. 51.

Wiesbaden, den 15. Juni 1914.

9. Jahrgang.



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

**Blaue
Radler
besorgen
Alles!**

Telefon 6344

Gebrüder Beckel

Herderstraße 2 par. gegr. 1819 Fernruf 96

Dachdeckerei und Blitzableitergeschäft

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

Gebr. Toffolo

Zementbaugeschäft
Wiesbaden

Bureau und Lager:
Dotzheimerstr. 142

Telefon No. 556

Spezialität in Stein-
holzböden, Kork- und
Holzestrich als Unter-
lage für Linoleum auf
Beton und alten aus-
getretenen Holzböden,
Asphalt-, Mosaik- und
Terrazzoböden.

Eisenwaren

Werkzeuge

Baubeschläge

Drahtgeflechte

Gartengeräte

**Hch. Adolf
Weygandt**

Ecke Weber- und Saalgasse

Tel. 2176

empfiehlt:

Oefen — Herde

Junker & Ruh

Gaskocher

Eisschränke

Gartenmöbel

Lokales und Kommunales.

Etwas vom Wohnungs-Besichtigungsrecht.

In welcher Lage befindet sich ein Hausbesitzer, der über ein Besichtigungsrecht nach der Kündigung mit seinem Mieter nichts vereinbart hat? Führt hier der Mangel einer Abrede dazu, das Recht zu leugnen, den Mietlustigen die Mietwohnung zu zeigen? Nein! Das Berliner Kammergericht sagt vielmehr mit voller Berechtigung, ein Satz des Sinnes, daß nach erfolgter Kündigung die Besichtigung zu allen Tageszeiten freizustehen habe, sei nach Treu und Glauben nur so auszulegen, daß der Mieter in denjenigen Tagesstunden, in denen es ohne ungebührliche Belästigung für ihn tunlich ist, die Wohnung auf Verlangen des Vermieters vorzuzeigen habe. Und eine solche These gilt sicher ganz allgemein, ohne daß sie ein Mietvertrag ausdrücklich ausspricht. Das Bürgerliche Gesetzbuch schweigt zwar über diesen Punkt. Aber die 2. Kommission hat eine Sonderbestimmung, welche die Duldung zur Besichtigung ausprechen sollte, nur deshalb abgelehnt, weil sie bei der mannigfachen Gestaltung der Mietverhältnisse und im Hinblick auf die verschiedene und wechselnde Auffassung des Lebens nicht ratsam sei. Schon damals wurde indessen weiterhin, nach den „R. N. R.“, ausdrücklich anerkannt, daß der Mieter eine Besichtigung der Mieträume zwecks anderweiter Vermietung nach Treu und Glauben nicht verwehren darf.

Der Hauswirt hat unter allen Umständen das Recht, von dem Mieter zu verlangen, daß er die gekündigte Mietwohnung zur Weitervermietung zeigt. Die Zeit, zu der der Mieter das Betreten seiner Wohnung dulden muß, richtet sich nach dem Gepräge des Einzelfalles und wird vielfach von Ortsgebräuchen abhängen. An ausdrückliche Abmachungen ist das Besichtigungsrecht darnach keineswegs geknüpft. Dagegen tut der Hauswirt, den sein Mietkontrakt nicht schützt und der Mietlustigen seine Wohnung gegen des Mieters Willen zeigen möchte, gut daran, wenn er sich den Eintritt nicht im Wege der Selbsthilfe erzwingt, sondern das Gericht mit der Bitte um eine einstweilige Verfügung um Hilfe angeht. Schriftliche Abmachung bei dem Vermieten der Wohnung ist in diesem Punkte dringend anzuraten.

Der Herr Baumeister a. D.

In unserer Praxis sind uns schon häufig Schikanöre aufgestoßen, hinter denen der Hausbesitzer ein Kreuz machte, wenn er endlich von seiner Mietspartei befreit wurde. Solche Tieren gibt es in der Mieterschaft ebensoviel wie unter den Vermietern, darüber müssen sich einsichtige Leute klar sein. Der Herr, welchen wir heute entgegen unserer Gewohnheit einer öffentlichen Kritik unterziehen müssen, hat uns schon wiederholt als Schikanöre beschäftigt und dies ist um so mehr zu verwundern, als er den sogenannten „gebildeten“ Kreisen angehört und akademisches Bier getrunken hat. Der Herr bewohnt mit anderen Herrschaften eine Stagenvilla und hat sich dort, wie auch bei seinen früheren Wohnstellen, außerordentlich mißlieblich gemacht. Der Verkehr zwischen den Parteien im Hause ist gänzlich unterbrochen, der Guerillakrieg schon seit langem im vollsten Gange. Beleidigungen und Bedrohungen sind an der Tagesordnung und die Folge dürften verschiedene gerichtliche Auseinandersetzungen bilden. Der bedauernde Vermieter muß natürlich die Suppe auslöffeln, die ihm andere einbrochen. Um den Frieden herzustellen, wollte er den Störenfried entfernen und kündigte ihm die Wohnung. Alle Versuche seitens des Mieters, die Kündigung rückgängig zu machen, scheiterten an dem Hauswirt, da dieser keinen anderen Ausweg sah, um den Streitigkeiten zwischen den Parteien ein Ende zu

machen. Aber er hatte die Rechnung ohne die bautechnischen Kenntnisse des Herrn Baumeister a. D. gemacht. Dieser setzte sich mit der hiesigen Baupolizei in Verbindung; prompt erscheint ein Beamter und stellt fest, daß im Kellergehoß des Hauses ein Zimmer gegen die Vorschriften der Baupolizei benutzt würde. Der Mietspartei, mit welcher der Herr Baumeister a. D. in besonderem Unfrieden lebt, wurde nun die Auflage gemacht, das Zimmer innerhalb acht Tagen zu räumen. Die Folgen für die Partei und den Hauswirt kann man sich denken. Ohne erhebliche Schädigung des Letzteren dürfte es nicht abgehen. Der Herr Baumeister a. D. hat aber seinen Zweck erreicht. Er muß wohl ausziehen, aber dem Vermieter hat er noch einen tüchtigen Streich gespielt, wofür ihm dieser noch seine besondere Anerkennung aussprechen dürfte. So geschehen im Wonnemonat im Jahre des Heils 1914.

Geheimhaltung der Steuerverhältnisse.

Die Geheimhaltung der Steuerverhältnisse steht in einer ganzen Reihe von Städten, besonders kleineren, lediglich auf dem Papier. Tatsächlich werden die Listen, besonders in den kleineren Städten des niederrheinischen Gebiets, völlig abgeschrieben. Und wie indiskret sind diese Listen! In den bestimmten Fällen, wird dem „B. T.“ geschrieben, die ich im Auge habe, waren die Zugehörigen zu den drei Wählerklassen nicht nur innerhalb dieser Klassen aufgeführt, sondern sie waren auch in der Reihenfolge numeriert, die der Größe ihres Einkommens und der Höhe ihres Vermögens entsprach. Außerdem stand die zu zahlende Steuer neben der Nummer. Es ist nun selbstverständlich, daß von den Listen, die sich in den Häusern irgendeiner Parteileitung befanden, wieder so und so viele Geschäftsleute oder sonstige Beteiligte sich Abschriften nahmen. Denn ein bequemeres Auskunftsmaterial können sie ja kaum bekommen. An der Hand dieser Listen läßt sich dann die Entwicklung der finanziellen Verhältnisse eines Steuerzahlers verfolgen. Der Geschäftsmann kann danach sein Verhalten einrichten, und wie nett läßt sich hinter dem Bierisch darüber plaudern, daß der Kaufmann A jetzt vor seinen Konkurrenten B, C, D, E rangiert, während diese vor drei Jahren nach Einkommens- und Vermögenshöhe noch vor ihm standen. Aus den Listen war und ist ja nicht nur zu ersehen, wer so tüchtig war, daß er von der dritten in die zweite oder von der zweiten in die erste Klasse „versetzt“ wurde, sondern es ließen sich auch — durch die haar-scharfe Reihenfolge — alle Einkommensschwankungen bis herab zu den kleinsten verfolgen. Wie gesagt: die Geheimhaltung der Steuerverhältnisse ist aufgehoben, und die Nichtbeachtung der entsprechenden Bestimmungen führt nur zu leicht zu schwerwiegenden Schädigungen, besonders von kleineren Geschäfts- und Gewerbetreibenden. Wer es glücklich im Laufe von drei Jahren fertig bekommen hatte, daß seine Steuer um, sagen wir, zwei Stufen herabgesetzt wurde, der kann gefast sein, daß sein Kredit Schaden leidet. Denn, so wird an der Hand der Listen gefolgert, wer mehrere Jahre hintereinander in der Steuer herabgesetzt wurde, bei dem muß etwas faul sein. Die Folge ist, daß Kreditgeber und größere Firmen größere Zurückhaltung zeigen.

Einzelne Gemeinden sind nun dazu übergegangen, nur noch die Zugehörigen zu den drei Wählerklassen aufzuführen, ohne Steuerangabe und ohne Nummerierung, wobei die Reihenfolge nach dem Alphabet geordnet wurde. Aber diese weniger indiskrete Regelung ist noch nicht allgemein durchgedrungen.

In gewissem Umfange wird eine Aufhebung der Geheimhaltung der Steuerverhältnisse ja so lange bestehen bleiben, als wir uns des jetzigen Wahlrechts „erfreuen“. Da wir aber nicht wissen, wie lange dieser zweifelhafte Segen längstvergangener Jahr-

zehnte noch bestehen wird, sollte im Interesse besonders des Mittelstandes bald dafür gesorgt werden, daß die Geheimhaltung der Steuerverhältnisse in der Praxis beachtet wird.

Offenhaltung des Ladens während der ganzen Vertragszeit.

Aus Hannover wird uns gemeldet:

Vor den hiesigen Gerichten ist rechtskräftig entschieden worden, daß die Bestimmung unseres Mietvertrags gültig sei, wonach „ein Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt ist, vor wirklichem Ablauf der Mietzeit den gemieteten Laden zu schließen. Er muß denselben vielmehr bis dahin offen und die Schaufenster ordnungsgemäß dekoriert halten“. Der Beklagte hatte in einem Hause einen Laden mit 2 Hinterzimmern gemietet. Das Mietverhältnis erreichte mit dem 1. April sein Ende. Beklagter zog bereits im Januar d. Js. aus, verlegte sein Geschäft sechs Häuser weiter und schloß seinen bisherigen Laden. Er wurde auf Wiedereröffnung des Geschäfts nach dem Mietvertrage verklagt. Hier machte er die Einrede geltend, daß die angezogene Vertragsbestimmung gegen die guten Sitten verstoße. Niemand würde etwas dagegen haben, so erklärte er, wenn der Hauswirt vom Mieter die Offenhaltung einer Räumlichkeit verlangte, falls es sich um eine nur zu ganz bestimmten und besonderen Zwecken dienende Räumlichkeit handele, z. B. um ein Restaurationslokal, denn in diesem Falle hinge die Kundschaft weniger am Mieter als am Lokal. Im vorliegenden Falle sei jedoch die Sache ganz anders, denn es könne in dem Laden jeder Gewerbebezweig betrieben werden. Die Bedingung in dem Vertrage sei eine ungeheuerliche drückende Knebelung. Die Kundschaft käme lediglich des Mieters halber und der Hauswirt habe daher keinerlei Interesse daran, daß der Laden offen bliebe, auch habe er den Laden schon auf 10 Jahre weiter vermietet. Das Vorgehen des Klägers sei daher lediglich Schikane.

Der klägerische Hauswirt konnte hiergegen geltend machen, daß der Mieter seinerzeit selbst den Abschluß des Mietvertrages vorgeschlagen habe, ja, daß er selbst mit dem ausgefüllten Formulare zum Hauswirt gekommen sei und die Unterschrift erbeten habe. Schon hieraus ergebe sich, daß von einem Verstoß gegen die guten Sitten nicht die Rede sein könne, aber auch abgesehen hiervon, habe der Kläger ein Recht, die Offenhaltung des Ladens zu verlangen, denn es käme ein gleichartiges Geschäft wie früher in den Laden hinein, und der Beklagte beabsichtige, wie auch aus im Schaufenster hängenden Plakaten hervorgehe, vorher die Kundschaft aus dem alten Lokale fort und in sein neues hinüberzuziehen. Ein ihm von seinem künftigen Nachfolger gemachtes Anerbieten, gegen Entschädigung den Laden früher abzutreten, habe er abgelehnt. Aus all diesem ergebe sich die Rechtmäßigkeit der Forderung. Das königliche Amtsgericht zu Hannover verurteilte daraufhin den Beklagten, „den durch ihn in dem Hause des Klägers gemieteten Laden bis zum Ablauf der Mietzeit, nämlich bis zum 1. April 1914, offen und die Schaufenster ordnungsgemäß dekoriert zu halten, und zwar alles in bisheriger Weise, insbesondere in der bisherigen Branche“.

Das Gericht machte sich hierbei ganz die klägerischen Gründe zu eigen (Aktenzeichen 16 C. 102/14).

Da der Beklagte dem Verlangen trotzdem nicht nachkam, mußte das Vollstreckungsverfahren gegen ihn eingeleitet werden. Er behauptete, dem Urteil nicht nachkommen zu können, weil ein Schaufenster entzwei sei und er Gefahr laufe, daß ihm die Ware im Fenster verdürbe. Tatsächlich befand sich unten in der Ecke in der Scheibe nur ein ganz kleiner Sprung. Als trotzdem eine neue Scheibe eingesetzt werden sollte, weigerte sich Beklagter, den Glaser in den Laden zu lassen, so daß die Scheibe von außen eingesetzt werden

mußte. Nunmehr erging vom Amtsgericht der Vollstreckungsbehl:

„Dem Schuldner wird aufgegeben, die ihm durch Urteil anferlegten Handlungen bis zum 9. März 1914, nachmittags 6 Uhr vorzunehmen zur Vermeidung einer bei fruchtlosem Ablauf der Frist fälligen Geldstrafe von 100 Mark.“

Gegen das amtsgerichtliche Urteil selbst legte der Beklagte Berufung an das königliche Landgericht Hannover ein. Dieses entschied aber wiederum zu Gunsten des Klägers und wies die Berufung zurück.

Aus den Entscheidungsgründen des Landgerichtsurteils ist folgendes hervorzuheben:

Der Anspruch des Klägers ist nach dem § 1 des Mietvertrages vom 10. Juni 1908 begründet. Die Ausführungen des Beklagten, der Vertrag verstoße gegen die guten Sitten und das Verlangen des Klägers stelle sich als Schikane dar, sind nicht stichhaltig. Denn der Kläger hat, wie der Vorderrichter zutreffend ausführt, ein berechtigtes Interesse daran, daß der Laden offen ist und die Schaufenster ordnungsmäßig dekoriert sind. Wenn letzteres nicht geschieht, so wird leicht der Eindruck erweckt, daß der Laden wegen irgendwelcher Mängel nicht vermietet sei, oder daß seine Lage für ein Geschäft nicht günstig sei. Es kann daraus auch leicht ein Schluß auf die Persönlichkeit des Vermieters oder auf die Vermietbarkeit von Wohnungen in der betreffenden Gegend gezogen werden. Demgegenüber ist es belanglos, daß der hier fragliche Laden bereits auf 10 Jahre weiter vermietet ist. Auch bei dem neuen Mieter hat der Vermieter das begründete Interesse, daß dieser später zahlungsfähig bleibt und seine geschäftliche Zukunft nicht dadurch von vornherein erschwert oder gefährdet wird, daß der Laden in Verfall gerät.

Es kann daher weder von einem Verstoß gegen die guten Sitten noch von Schikane die Rede sein. Auch das Verlangen des Klägers, der Beklagte soll in derselben Weise, wie früher, dekoriert, ist berechtigt. Denn bei Abschluß des Vertrages waren die Parteien ohne Zweifel darüber einig, daß eine Aenderung des Geschäftes des Beklagten während der Mietzeit nicht erfolgen solle. Die Berufung wurde daher zurückgewiesen. (Aktenz. 4, S. 76/14.)

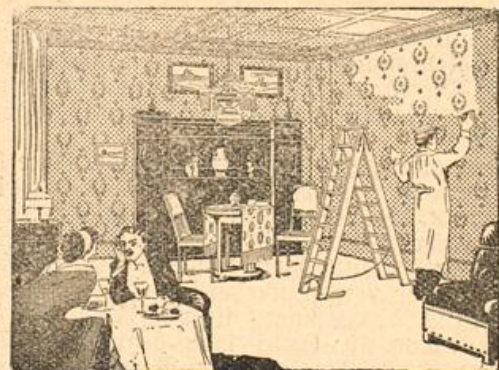
Der Ausgang dieses Prozesses ist für Hausbesitzer, die Läden zu vermieten haben, von großem Interesse.

Bekanntgabe geplanter Fluchtlinienfestsetzungen.

Um den mehrfach lautgewordenen Klagen von Grundbesitzern zu begegnen, daß es ihnen nur schwer möglich sei, von dem Ausliegen von Fluchtlinienplänen, die ihre Grundstücke berühren, Kenntnis zu erlangen, soll jetzt auf Anordnung des Ministers der öffentlichen Arbeiten den Gemeindevorständen nahegelegt werden, die Auslegung nicht nur, wie gesetzlich vorgeschrieben, ortsüblich bekannt zu machen, sondern unabhängig davon den Eigentümern, deren Grundstücke unmittelbar von der Fluchtlinie getroffen werden, noch besonders von der Offenlegung der Pläne Kenntnis zu geben.

Der Tropfen am Wasserleitungshahn

Ist dieser Tage in bezug auf seine Inholdsmenge von einer Berliner Häuserbank einer eingehenden Prüfung unterzogen worden. Ein etwas undichter Wasserleitungshahn erhielt eine ständige Beaufsichtigung und dabei wurde ermittelt, daß ein solcher tropfender Hahn in der Minute durchschnittlich 50 Tropfen verliert. In 100 Minuten sind das 5000 Tropfen, was einem Liter gleichkommt. In 24 Stunden fließt demnach durch einen tropfenden Wasserhahn nicht weniger wie 14 1/2 Liter Wasser nutzlos fort. Auf's Jahr berechnet sind das 5000 Liter. Jetzt konnte sich die Bank den großen Wasserverbrauch erklären und ordnete schleunigst eine Revision der Leitungshähne und Erneuerung schadhafter Gummipfatten an.



Tawäri G. m. b. H.

Erstes Deutsches Tapeten-, Decken- u. Wände-Reinigungs-Institut
 Schiersteinerstr. 11 **Filiale Wiesbaden** Telefon 2108

Wir reinigen auf neu:

weiße Decken, gemalte Decken, Stuckdecken, Gobelins, Wandgemälde, Papier-Tapeten, Stoff-Tapeten, Seiden-Tapeten, Wandgemälde bedeutend billiger und schneller als Neutapezieren u. Neustreichen.
 Kein Ausräumen der Zimmer! Keine Staubentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapeziererbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!



August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmalkunst :: Viktoriastrasse 51

Lager: Haltestelle der elektr. Bahn Friedenstr.—Frankf. Str.

Grabmäler nach eigenen und gegebenen Entwürfen, sowie Werkstein-Arbeiten in jeder Steinart,

Ausführung von Fassaden in Steinputz nach eigenem

:: Verfahren, unter Garantie für Haltbarkeit :::

Ia. Referenzen über ausgeführte Grabdenkmäler und 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.: Luisenstr. 19.

Rezensionen.

Königliches Theater.

Richard Strauß - Zyklus. Zu Ehren des 50. Geburtstages des Meisters (11. Juni 1914). Erster Tag: „Salome“. Drama in einem Aufzuge nach Oskar Wilde gleichnamiger Dichtung in deutscher Uebersetzung von Hedwig Nachmann. Musik von Richard Strauß.

Selten hat es ein Held auf dem Gebiete der modernen Musik dahin gebracht, daß schon sein fünfzigstes Wiegenfest in solch solenner Weise gefeiert wird, wie dies jetzt allüberall und auch ganz besonders an unserer königlichen Bühne geschieht. Die Intendanz hat in genialer Weise die nach unserem Laienurteil drei bedeutendsten Strauß-Opern in gedrängter Frist vereint und damit den Dank aller Musikfreunde verdient. Ueber die Oper „Salome“ heute noch ein kritisches Wort zu schreiben, dürfte sich erübrigen; aber eines können wir vom Laien-Standpunkte aus nicht unerwähnt lassen, daß gerade „Salome“ in verhältnismäßig kurzer Zeit sich die Herzen (selbst der Nichtmusiker) erobert hat. Wir selbst hätten es nach der Erstaufführung nicht für denkbar gehalten, daß wir wie am Donnerstag die „Salome“ zum 11. Male hören. Und was die Aufführung selbst betrifft, so stand dieselbe unter einem guten Stern. Die Oper stellt an die Träger der Hauptrolle sowohl darstellerisch wie auch gefanglich gewaltige Anforderungen und in erster Linie hat sich Fr. Bommer, „Salome“ selbst, damit glänzend abgefunden. Tatsächlich kommt sie in den zwei Stunden nicht von der Bühne und anstatt zu ermatten wuchs sie immer mehr in ihre gewaltige Aufgabe hinein und grade die so furchtbar gewagte Schlussszene war überwältigend und wie eine Verklärung angehaucht. Aber auch ihre Auffassung der Singszene war so eigenartig und nach der sinnlichen Seite packend, wie wir sie gleich vorzüglich noch nicht gesehen haben. Kurz und gut Fr. Bommer ließ nichts zu wünschen übrig. Herr Forchhammer als Herodes gab sein Bestes und die Gefahr, bei dieser Rolle etwas zu viel zu tun, hat er so ziemlich bewältigt; vielleicht wäre

etwas weniger mehr gewesen; aber trotzdem gebührt ihm volles Lob! Der Gast Rupp aus Essen, fand sich mit dem: Lohanaan sehr gut ab! Unsere Schroeder-Kaminsky als Herodias und H. Scherer als Narraboth machten sich um den Erfolg sehr verdient. Besonders zu erwähnen bleibt noch das Juden-Quintett, eine der originellsten Szenen. Als nach genau zweistündiger Dauer sich der Vorhang senkte, wurden die Künstler mit stürmischem Applaus gelohnt und mußten wiederholt vor der Rampe erscheinen. Hoffentlich werden die beiden anderen Opern vom gleichen Erfolge begleitet sein. S. S.

„Krieg im Frieden.“ Lustspiel in 5 Akten von G. von Moser und F. von Schönthan.

Welch glücklichen Griff unsere Hofbühne mit dieser Neujahrsaufführung getan hat, bewies die gestrige Beifallsfreudigkeit des gut besuchten Hauses. Was so viele unserer neuen Lustspiele nicht erreichen konnten, das erreichte dieses gute, alte Stück mit seinem schlichten und doch so frischen Humor, und seiner sprudelnden Lebendigkeit — es brachte von Anfang bis zu Ende eine selten vernünftige Stimmung über das Publikum und erzielte ungemein viel Beifall. Großen Anteil an dem Erfolg hatte auch die vorzügliche Wiedergabe unserer Künstler — Herr Herrmann mit seiner treffenden

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Maler-, Lüncher- u. Anstreicher-Geschäft

Louis Göbel, Malermeister

Nettelbeckstr. 22

Telefon 1968

Gewissenhafte Ausführung von **Maler-, Lüncher- und Anstreicherarbeiten** unter billiger Berechnung

Beste Referenzen stehen zu Diensten.

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

Wiesbadener

Anzeigen kosten die vierteljährliche Petitzeile 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. 24.

Wiesbaden, den 15. 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.

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: Amortisationshypotheken. — Die Zuwachsteuer im Königreich Sachsen. — Ueberfüllte Wohnungen. — Gebühren für Müllabfuhr. — Verletzung durch elektrische Lichtanlagen. — Die Steuer vom gemeinen Wert. — Aus Verbänden und Vereinen.

Amortisationshypotheken.

Die Frage der unkündbaren Tilgungshypotheken gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die auf dem Realkreditmarkt herrschende Kottlage hat allmählich zu der Ueberzeugung geführt, daß nur auf dem Wege der unkündbaren Tilgungshypothek eine wirkliche und dauernde Besserung des städtischen Realkredits zu erreichen ist. Es hat sich damit wiederum eine alte Forderung der deutschen Hausbesitzerorganisationen erfüllt; denn seitens der Hausbesitzerverbände ist die Einführung der Amortisationshypothek von jeher erstrebt worden, viel früher als von Seiten der Gegner des Haus- und Grundbesitzes, die nach einem abgenutzten Rezept es jetzt so darstellen wollen, als ob die Amortisationshypothek eine bodenreformerische Erfindung wäre. Es ist dieselbe Erscheinung, die man auf allen Gebieten der Bodenpolitik und des Wohnungswesens verfolgen kann: erst bekämpfen die Bodenreformer alle Bestrebungen der Haus- und Grundbesitzer, und wenn sie dann sehen, daß sich diese Bestrebungen durchsetzen, dann drehen sie mit einem Male die Sache um und posaunen sich als Propheten des neuen Gedankens oder, wie sie in arroganter Weise mit Vorliebe sagen, der neuen „Wahrheit“ aus.

Auch der diesjährige Zentralverbandstag in Köln wird bei der Erörterung der Realkreditfrage der Amortisationshypothek wiederum besondere Aufmerksamkeit widmen. Justizrat Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M., wird dem Zentralverbandstag die folgenden Grundsätze vortragen:

„Die unkündbare Tilgungshypothek (Amortisationshypothek) ist ein wirksames Mittel für die Entschuldung des Grundbesitzes, die Besserung des Realkredits und die Beseitigung oder Milderung der Hypothekennot.“

Die gesetzliche Einführung der unkündbaren Tilgungshypothek ist als eine durchgreifende und wirksame Maßregel zur Beseitigung oder Milderung der Hypo-

thekennot, zur Entschuldung des Grundbesitzes und zur Besserung des Realkredits in Deutschland anzusehen und die ausnahmslose oder mindestens vorzugsweise Uebernahme von Tilgungshypotheken den Hypothekenschuldnern aufs dringendste zu empfehlen.“

Inzwischen hat bekanntlich auch die Regierung Gelegenheit genommen, für die Einführung der Amortisationshypothek sich auszusprechen.

Der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten hat an die lokalen Aufsichtsbehörden die folgende allgemeine Verfügung gerichtet mit dem Ersuchen, den Hypothekenbanken davon Kenntnis zu geben und sie anzuregen, die Verbreitung der Tilgungshypothek beim städtischen Grundbesitz nach Kräften zu fördern:

„Die Schwierigkeiten, in die der städtische Hausbesitz während der beiden letzten Jahre infolge der allgemeinen Hypothekennot geraten war, haben wieder die Aufmerksamkeit auf die Bestrebungen zur Förderung der unkündbaren erstinstelligen Tilgungshypothek in den Städten gelenkt. Der Wert dieser Hypothekenform besteht in erster Linie darin, daß der Hausbesitzer auch bei einer länger dauernden Versteigerung des Geldmarktes im ruhigen Besitze des Hypothekendarlehens bleibt, und daß er sich zweistelligen Grundkredit innerhalb angemessener Grenzen leichter verschaffen kann, als es ihm namentlich zu geldknappen Zeiten im Anschluß an eine gewöhnliche Zinshypothek möglich sein wird. Denn die Unkündbarkeit der erstinstelligen Hypothek verhütet im allgemeinen, daß die Ansprüche des Gläubigers der zweistelligen Hypothek durch die Einleitung einer Zwangsversteigerung über das Pfandgrundstück aus Anlaß der Kündigung der Vorhypothek gefährdet werden. Ferner kann diesem Gläubiger eine besondere Sicherstellung dadurch geboten werden, daß sich der Hausbesitzer ihm gegenüber gemäß § 1179 BGB. durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche verpflichtet, den getilgten Teil der Vorhypothek löschen zu lassen, sobald er die Verfügung über ihn erlangt hat. Ein solches Verfahren hat ein allmähliches Nachrücken der zweiten Hypothek zur Folge und bewirkt eine fortgesetzte Verbesserung ihrer Sicherheit.“

Gleichzeitig dient die Tilgungshypothek zur Durchführung einer gewissen allmählichen Schuldabbildung. Während beim ländlichen Grundbesitz die Bedeutung dieser Eigenschaft der Tilgungshypothek schon lange anerkannt ist, sind die städtischen Hausbesitzer einer regelmäßigen Hypothekentilgung im allgemeinen noch abgeneigt. Die Abneigung hat ihre Ursache in dem Streben der Hausbesitzer nach einer Steigerung der Bodenrente, die eine möglichstste Verringerung der Jahresleistungen für die Hypothekenschulden erfordert. Ferner wird

nie unterstützt durch die Annahme, daß der Bodenwert bei städtischen Hausgrundstücken ständig wachse. Aus diesem Grunde hält man Rücklagen oder Abschreibungen nicht für notwendig, vielmehr rechnet man mit einem selbsttätigen Ausgleich des Sinkens des Hauswertes durch ein mindestens entsprechendes Steigen des Bodenwertes. Die Erscheinungen bei der jüngsten Stodung im städtischen Grundstücks- und Beleihungswesen haben die Ansicht von dem ewigen Steigen der Bodenrente von neuem widerlegt. Sie haben auch für den städtischen Hausbesitz die Notwendigkeit erwiesen, auf eine allmähliche Minderung der Hypothekenschulden Bedacht zu nehmen, damit ein angemessenes Verhältnis zwischen der Belastung des Hausgrundstücks und seinem Boden- und Bauwert fortdauernd gewahrt wird.

Diese Erfahrungen und die Schwierigkeiten, die während der vergangenen Wirtschaftsstodung sogar bei der Beschaffung oder Erneuerung erststelliger Hypotheken hervorgetreten sind, haben in den Kreisen der städtischen Hausbesitzer die Erkenntnis gefördert, daß die Vorteile der Tilgungshypothek, namentlich bei ihrer Unkündbarkeit, die Erschwerungen weit aufwiegen, die in der Uebergangszeit mit der Aufbringung der Tilgungsbeiträge verbunden sind. Deshalb erscheint der jetzige Zeitpunkt besonders geeignet, das Tilgungswesen im städtischen Grundkredit durch allgemein wirkende Maßnahmen zu fördern.

Zur Beteiligung an einem solchen Vorgehen sind vor allem die Hypothekenbanken als die bedeutendste Organisation für den städtischen Grundkredit berufen. Ich glaube auch in der Hoffnung nicht fehl zu gehen, daß die preußischen Hypothekenbanken bereit sein werden, die Verbreitung der Tilgungshypothek durch geeignete Maßnahmen zu fördern und auf diese Weise zu einer allmählichen Festigung des seßhaften Hausbesitzes in den Städten mit beizutragen. Ueberdies bringt die Gewährung von Tilgungshypotheken den Hypothekenbanken selbst gewisse Vorteile. Die regelmäßige Tilgung verstärkt fortschreitend die Sicherheit der Darlehnsforderung. Ferner bewirken die Tilgungsbeiträge auch zur Zeit einer Stodung des Pfandbriefabzuges einen steten Geldzufluß bei der Bank, zumal wenn diese in größerem Umfange Tilgungshypotheken ausgeliehen hat.

Bisher haben sich in Preußen nur vereinzelt Hypothekenbanken der Förderung der städtischen Tilgungshypothek angenommen. Die günstigen Erfolge bei diesen Banken zeigen jedoch, daß eine nachhaltige Pflege der städtischen Tilgungshypothek bereits jetzt möglich ist. Sie setzen allerdings voraus, daß den Darlehnsnehmern bei der Aufnahme von Tilgungshypotheken, abgesehen von den sich aus dem Wesen der Tilgungshypothek ergebenden besonderen Bedingungen, nicht etwa schärfere Auflagen gemacht werden, als den Schuldnern gewöhnlicher Zinshypotheken. Namentlich würde eine Erhöhung des Zinsfußes als Entgelt für die längere Bindung der Bank und für die geschäftliche Mehrarbeit nicht erwünscht sein und auch nicht gerechtfertigt erscheinen, weil die bereits erwähnten Vorteile, die die Gewährung von Tilgungshypotheken der Bank selbst bringt, im allgemeinen einen genügenden Ausgleich bieten werden.

Für eine wirksame Schuldabbürdung ist es vorteilhaft, die Tilgung — falls ihr sofortiger Beginn im Interesse des Darlehnsnehmers nicht zweckmäßig erscheint und die Tilgungsbeiträge zunächst auf einen von ihm zu erstattenden Kursverlust verrechnet werden sollen — nicht zu spät nach der Auszahlung des Darlehens beginnen zu lassen. Bei einem langen Aussetzen der Tilgung würde nicht nur die Erhöhung der Sicherheit des Bankdarlehens verzögert, sondern auch der weitere Zweck der Tilgungshypothek, gegebenenfalls ein Nachrüden der zweiten Hypothek sicherzustellen, beeinträchtigt werden. Im übrigen hat die Erfahrung gelehrt, daß Tilgungshypotheken, bei denen der Tilgungsbeginn bis zu dem nach § 20 Abs. 1 des Hypothekenbankgesetzes zulässigen Zeitraum von zehn Jahren hinausgeschoben war, häufig mit Ablauf der Aufschubfrist in einfache Zinshypotheken umgewandelt wurden.

Aus den gleichen Gründen empfiehlt es sich, auf die Vereinbarung eines jährlichen Tilgungsfußes von mindestens ¼ Prozent des Nennbetrages des Darlehens hinzuwirken.

Interessant ist auch ein Aufsatz der „Frankfurter Zeitung“, in dem die Frage der Amortisationshypothek behandelt wird, und in dem namentlich auch die Einwände, die von Gegnern der Amortisationshypothek geltend gemacht werden, widerlegt sind. Es heißt in diesem Artikel:

„Es sind gerade 50 Jahre vergangen, seit die älteste Hypothekenbank, die Bayerische Hypothek- und Wechselbank in München, ihren ersten „Pfandbrief“ ausgab. Damit sollte dies bereits im 18. Jahrhundert von Friedrich dem Großen einem beschränkten Kreise von Rittergutsbesitzern bescherte Kreditssystem der Landschaften der breiten Masse der Bauern und Bürger gesichert werden. Die Bedeutung dieser Demokratisierung einer Feudalinstitution kann gar nicht überschätzt werden. Es genügt der Hinweis darauf, daß die 36 Hypothekenbanken dem deutschen Grundbesitz heute über 12 Milliarden Mark geliehen haben. In dieser Richtung also bedeutet die Entwicklung einen beispiellosen Erfolg. Weniger zufrieden aber wird man sein, wenn man daran erinnert, daß das „Pfandbriefsystem“ ur-

sprünglich in seiner aktiengesellschaftlich popularisierten Form auf der Basis der Amortisationshypothek aufgebaut sein sollte. Der durchaus gesunde Grundgedanke des Hypothekenbankwesens war, dem geldbedürftigen, in seiner Wirtschaft behinderten Grundeigentümer auf möglichst billige Weise einen unkündbaren Kredit mit Hilfe der breiten Masse der Sparer zu verschaffen. Denn ohne die Wohlthat einer unkündbaren Hypothek war in früheren Zeiten der Schuldner, wenn er überhaupt einen Geldgeber fand, in der Regel auf den kostspieligen, kurzfristigen, jeden Tag kündbaren Kredit angewiesen. Falls es ihm aber in Ausnahmefällen gelang, von einem reichen Privatmann eine Hypothek zu erhalten, so war diese nach fünf oder zehn Jahren kündbar. In verhältnismäßig kurzen Abständen also immer wieder aufs neue die Sorge um eine Erneuerung der Schuld. Wurde die Hypothek in einem kritischen Moment auf dem Geldmarkt oder aber auch in den persönlichen Verhältnissen des Schuldners fällig, so mußte dieser nur zu oft eine Verlängerung zu den drückendsten Bedingungen erkaufen oder gar sein Besitzum zu Verlustpreisen hergeben. Darum hatten die Väter der heutigen Hypothekenbanken ihre Darlehen unkündbar gewährt. Damit aber diese große Wohlthat die Hausbesitzer nicht zum ewigen Vorzen verleiten und damit die natürliche Abnutzung der Baulichkeiten berücksichtigt werde, machte man die Hypotheken amortisierbar, der Schuldner mußte also neben der Zinsquote Jahr für Jahr eine Tilgungsrate zahlen, so daß das Grundstück nach einem Menschenalter lastenfrei dastehen sollte. An diesem gesunden Grundgedanken wurde in den ersten Jahrzehnten fast überall, namentlich aber in der Heimat unserer Hypothekenbanken, in Bayern, festgehalten. So hat die Bayerische Hypothek- und Wechselbank bis zum Jahre 1896 prinzipiell die Gewährung von reinen Zinsdarlehen abgelehnt. Dannenbaum erinnert in seinem Buch über die Hypothekenbanken daran, daß das Institut noch in seinem Geschäftsbericht von 1893 erklärte, daß es dem Verlangen nach kündbarem Kredit nicht nachgebe, da es die Entwicklung für wirtschaftlich schädlich erachte. Doch schon der Geschäftsbericht von 1896 kündigt an, daß auch diese größte deutsche Hypothekenbank sich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht entgegenstemmen könne und neben den Amortisationshypotheken kündbare Darlehen gewähren müsse, falls sie nicht selbst vom Geschäft ausscheiden wolle. Konkurrenzgründe also waren es, welche die alten Institute zwangen, ein volkswirtschaftlich eminent wichtiges Prinzip wenigstens im städtischen Geschäft aufzugeben; auf dem Lande hielt man selbstverständlich an den alten Formen fest. Die damals allenthalben neu entstehenden Hypothekenbanken hatten mit derartigen Konzessionen es verstanden, ins Geschäft zu kommen. Wenn die jungen Institute auf diese Weise vorgingen, so verrieten sie dadurch, vom rein privattypischen Standpunkt gesehen, ein gutes Verständnis für den Zug der Zeit: die Psyche des Hausbesitzes hatte sich seit der Mitte der 60er Jahre von Grund auf geändert. Der Frühkapitalismus begann dem Hochkapitalismus zu weichen. Hatte der Vater ein Haus gekauft oder selbst gebaut, um auf eigener Scholle für sich und die Seinen ein Heim zu gründen, so betrachtete der Sohn den Hauskauf entweder als eine gute Kapitalsanlage, der er nach sorgfältiger Kalkulation den Vorzug vor einem Aktienwerb oder einer Einlage in einem Geschäft gab, oder aber er kaufte das Haus auf Spekulation in der Hoffnung, es möglichst bald mit Gewinn wieder loszuschlagen zu können. Mit anderen Worten: die Mobilisierung der Immobilien feierte ihre Triumphe, die Terrain- und Häuserpekulation war modern geworden. Dem Häuserpekulanten muß eine Entschuldung der Objekte selbstverständlich im Wege stehen. Je höher das Haus beliehen ist, desto weniger Betriebskapital muß er hineinstecken, desto höher die Verzinsung des kleinen Eigenkapitals. Daß zuweilen das einzige „Betriebskapital“ sich auf die Zahlung der Notariatskosten beschränkte, zeigt die pathologische Seite dieses Geschäftszweiges.

Seit der Mitte der 90er Jahre begann, wenigstens am städtischen Grundstücksmarkt, die Amortisationshypothek von Jahr zu Jahr mehr hinter die befristete Tilgungshypothek zurückzutreten. Gegen diese Entwicklung haben sich in der jüngsten Zeit aus den Reihen der beteiligten Banken selbst gewichtige Stimmen erhoben. Die beiden größten deutschen Hypothekenbanken benutzen nämlich ihren Geschäftsbericht für das Jahr 1913, um eine Lanze für die alte Form zu brechen. So schließt die Bayerische Hypothek- und Wechselbank ihren kurzen, lebenswerten Rückblick auf die 50 Jahre seit Einführung der Hypothekenobligationen wie folgt:

„Das Pfandbriefsystem . . . bleibt nach wie vor das Bollwerk, auf dem die wirtschaftliche Existenz zahlreicher Staatsbürger und ihrer Familien geborgen und sicher ruht, und zwar geborgen nicht bloß bei Sonnenschein, sondern nicht minder, was die Hauptsache ist, auch bei Unwetter und Sturm — in seiner unvergleichlichen, einzigartigen Glanzseite, dem unkündbaren Amortisationskredit!“

Und im eigentlichen Rechenschaftsbericht für das Jahr 1913 sagt sie:

„Im städtischen Grundbesitz bricht sich die Ueberzeugung wieder mehr und mehr Bahn, daß ein auf die Dauer eines durchschnittlichen Menschenalters gegen Kündigung gesicherter Amortisationskredit einen nicht hoch genug anzuschlagenden Wert besitzt, weil die

Prolongation einer zeitlich befristeten kündbaren Hypothek im Fälligkeitstermin bei kritischen Geldmarktverhältnissen bedeutende Einbußen bedingt."

Fast noch entschiedener tritt die Preussische Zentral-Bodenkredit-Alt.-Ges. für die Tilgungshypothek ein, indem sie schreibt:

Viele Hausbesitzer waren bisher fest davon überzeugt, daß die Steigerung des Wertes von Grund und Boden die etwaige Abnutzung mehr als ausgleicht. Diese in ihrer Allgemeinheit durchaus irrtümliche Auffassung hat zweifellos mit zu den krisenhaften Erscheinungen auf dem Hypothekemarkte geführt, da die Verlängerung fällig werdender kündbarer Hypotheken nicht selten Schwierigkeiten gemacht hat. Eine dauernde Befreiung des städtischen Grundbesitzes von diesen Sorgen ist nur möglich, wenn für die erste Hypothek die Tilgungshypothek die Regel wird. Muß mit dem Vorhandensein einer erstinstelligen Belastung als einer dauernden Einrichtung bei den weitaus meisten Grundstücken gerechnet werden, so müssen diese Schuldverbindlichkeiten dem Einflusse des Konjunkturwechsels entzogen werden, und das kann nur durch die Bestellung einer von Seiten des Gläubigers unkündbaren, d. h. amortisierbaren Hypothek geschehen. Dann wird sich auch das Privatkapital der Gewährung von zweiten Hypotheken gern wieder zuwenden, weil es mit dem Eigentümers Sorge um die Verlängerung der ersten Hypothek und der damit verbundenen Verteuerung überhoben ist, auch durch Borrücken der eigenen Hypothek in die durch Tilgung freierwerdende Stelle seine Sicherheit von Jahr zu Jahr wachsen lassen kann (§ 1179 BGB.). Waren doch zweite Hypotheken vor gar nicht so langer Zeit noch eine selbstverständlich gute Anlage für größere und kleinere Vermögen. Von diesen Erwägungen ist offenbar auch der Ministerialerlaß ausgegangen, wonach die Einrichtung von kommunalen Instituten für zweite Hypotheken nur dann genehmigt werden soll, wenn die erste Hypothek eine Tilgungshypothek ist oder wird. Damit ist für die Befreiung des städtischen Hypothekensredits ein guter Schritt vorwärts getan. Wir werden nicht verfehlen, die Anregung der Regierung dadurch verwirklichen zu helfen, daß wir dort, wo zweitinstelliger städtischer Kredit gewährt werden soll, durch Gewährung von erstinstelligen, amortisierbaren Darlehen mit unseren Mitteln nach Möglichkeit helfend eingreifen.

Gegen diese Argumente glaubt Herr Bendixen, Direktor der Hamburger Hypothekbank, also einer jener Hypothekbanken, die dem Amortisationskredit beinahe grundsätzlich aus dem Wege gehen, nicht schweigen zu dürfen. In der neuesten Nummer des „Bankarchivs“ führt er u. a. folgendes aus:

Die früher bereits vorhandenen Bedenken gegen die Amortisationshypothek seien seit Einführung des Hypothekbankgesetzes noch gestiegen. Das Gesetz billigt nämlich dem Schuldner ein unentziehbares Kündigungsrecht zu, während den Banken ein solches bei Amortisationshypotheken vorenthalten sei. Wenn also der Zinsfuß im Laufe eines Jahrzehnts sinke, so mache der Schuldner von seinem Kündigungsrecht Gebrauch, der Gläubiger aber müsse „stillhalten“. Hier liegt also eine *societas leonina* vor. Der alte Typ passe eben nicht zu unserem schnellebigen städtischen Grundbesitz, und der Grundeigentümer selbst lehne diese Segnungen ab. Wenn die Münchener Bank momentan steigende Popularität für die Tilgungsdarlehen zu erblicken glaube, so sei das eine falsche Diagnose. Was heute den städtischen Hausbesitzer bewegen könne, ein Amortisationsdarlehen nachzusuchen, sei nicht der Tilgungszwang — denn so primitiv sei der Städter nicht, daß er nicht seine Ersparnisse selbst verwalten könne —, sondern der gesetzliche Vorzug des Kündigungsrechtes, das er vor der Bank voraus habe, und das es ihm erlaube, auf das Sinken des Zinsfußes zu spekulieren, während die Bank umgekehrt von dem Steigen der Zinsen keinen Nutzen ziehen würde. Die geringfügige Kapitaltilgung im Laufe der ersten zehn Jahre sei kein Äquivalent für den Verlust des Kündigungsrechtes, wenn die Bank nach dieser Frist entdeckt, daß der Wert des Grundstücks bei Abschluß der Beleihung wesentlich zu hoch angenommen worden ist, oder daß das Grundstück im Laufe des Dezenniums beträchtlich an Wert verloren habe, was sehr häufig und rasch eintreten könne. Schließlich seien die Hypothekbanken doch letzten Endes Erwerbsgesellschaften, die also nicht ausschließlich die Förderung volkswirtschaftlich nützlicher Arbeit, sondern auch die Interessen ihrer Aktionäre zu berücksichtigen hätten. Zum Schluß bezweifelt Bendixen, daß eine Amortisationshypothek die Gewährung zweitinstelliger Hypotheken verlockender mache. Denn wenn die Amortisationshypothek noch jung ist, so schreite die Tilgung so langsam fort, daß die Verbesserung der zweiten Hypothek nur recht unbedeutend sei, verglichen mit den Verschlechterungen, die durch Vermögensverlust des Hausbesitzers, schlechte Verwaltung des Grundstücks, Mieterückgang in der betreffenden Stadtgegend oder andere Faktoren eintreten können. Sei aber bereits ein ansehnlicher Teil der Amortisationshypothek abgetragen, ohne daß das Grundstück von seinem ursprünglichen Wert verloren hat, so habe der Hausbesitzer keinen Grund, den teuren zweitinstelligen Hypothekenschein in Anspruch zu nehmen. Er werde dann die Amortisationshypothek kündigen und eine neue erstinstellige Hypothek, die sein Geldbedürfnis befriedigt, aufnehmen können.

Hier steht also Anschauung gegen Anschauung. Wir glauben, daß die Bendixenschen Argumente keineswegs in allen Punkten durchschlagend sind. Wenn Bendixen darauf hinweist, daß die Amortisationshypothek einseitig den Schuldner begünstige und deshalb eine einseitige Belastung der Hypothekbank darstelle, so genügt wohl zur Widerlegung, daß auch seit 1900 mit bestem Erfolg von den älteren Instituten hunderte Millionen von Amortisationshypotheken gewährt wurden. Man könnte demgegenüber einwenden, daß diese Hypothekbanken insofern Glück gehabt hätten, weil die Erneuerung der Darlehen in eine Zeit der Geldteuerung gefallen sei. Aber auch dieser Einwand scheint uns widerlegbar. Denn selbst wenn bei Eintritt des Kündigungsstermins Hypotheken etwas billiger zu haben sind, so werden sich nur recht wenige Gläubiger entschließen, ihre Hypotheken löschen zu lassen und anderweitig neu aufzunehmen, denn dieser Prozeß ist doch mit hohen Kosten, mit der Gefahr nach Ablauf des ersten oder noch mehr nach Ablauf des zweiten Dezenniums die Hypothek derartig herunterbezahlt, daß der Anreiz lange nicht so groß ist, wie etwa bei einer unkündbaren Hypothek. Der betreffende Hausbesitzer wird außerdem aber immer noch die Wohltat der Amortisationshypothek, die ihm ein ruhiges Schlafen ermöglicht, nicht in die Waagschale werfen. Wenn Bendixen weiter auf die Schnellebigkeit des heutigen städtischen Grundbesitzes hinweist, so wäre da doch die Frage zu prüfen, ob die Hypothekbanken nicht ein gewisses Interesse daran haben, diesen schnellebigen Kredit in etwas langsamere Bahnen zu leiten. Bendixen meint ferner, der städtische Hausbesitzer bedürfe keiner Bevormundung bei der Verwaltung seiner Ersparnisse. Das mag bis zu einem gewissen Grade richtig sein, immerhin ist bei dem in vielen Kreisen nun einmal vorhandenen Optimismus ein gewisser Zwang zur Tilgung recht wohlwollig und etwa vergleichbar der oft heilsamen Notwendigkeit, die Lebensversicherungspolice regelmäßig zu zahlen. Ganz entschieden aber muß der Auffassung entgegengetreten werden, als ob heute kluge Hausbesitzer nur darum eine Tilgungshypothek abschließen, weil sie auf eine Herabsetzung des Zinsfußes nach zehn Jahren spekulieren. Wir glauben, daß man damit weiten Kreisen unrecht tut. Es sind uns genug Fälle bekannt, wo Amortisationshypotheken von guten Geschäftsleuten trotz augenblicklich scheinbar teurer Bedingungen abgeschlossen wurden, einzig und allein aus dem Wunsche heraus, ein für allemal gegen die Gefahr einer Kündigung zu ungelogener Zeit gefeit zu sein. Selbst große industrielle und Handelsunternehmungen haben aus diesen Motiven heraus reine Zinsdarlehen in Annuitätendarlehen umgewandelt.

Damit soll natürlich nicht gesagt werden, daß die Amortisationshypothek als die einzig richtige Form des Darlehens anzusehen ist. Es ist ganz unbestreitbar, daß die neuzeitliche Entwicklung namentlich in den Großstädten und da wiederum in den Geschäftsvierteln, die alte Form nicht immer zuläßt. Das ist aber selbst heute noch ein beschränkter Teil der zu beleihenden Objekte; bei der Mehrzahl ist die Einführung der Amortisationshypothek zum mindesten erwägenswert, und deshalb sollte mehr als es in den letzten Dezennien geschehen ist, diese solidere Form wieder in Anwendung kommen. Man kann also die dahingehenden Bestrebungen nur begrüßen."

Die Zuwachssteuer im Königreich Sachsen.

Als Dekret 15 hatte die sächsische Regierung dem kürzlich geschlossenen Landtage den Entwurf eines Gesetzes zugehen lassen, nach welchem dem sächsischen Staate die 50 Prozent der Reichszuwachssteuer, welche seit 1. Juli 1913 das Reich hat fallen lassen, zukommen sollten.

Die Gesetzgebungsdeputation der zweiten Kammer hatte bei langen Beratungen zwar den Aussprüchen über die

Pumpen Sie

nur mit Pumpen von

Wolffs Pumpenvertrieb

Berlin S. 59,

Cottbuserdamm 99a an der Cottbuserbrücke.

Verlangen Sie gratis Preisliste C. 8.

Vorzeiger dieses Inserats erhält 5% Extrarabatt.



Härten und Schwierigkeiten des Reichsgesetzes Anerkennung zukommen lassen, war aber nicht entschlossen, die Steuer überhaupt aufzuheben, sondern wollte nur den Anteil des Staates zu Gunsten der Gemeinden verringert wissen. Diese in einem umfangreichen Bericht niedergelegten Anträge fanden bei der Beratung im Plenum am 12. Mai d. J. ebensowenig Zustimmung als der ganze Gesetzentwurf. In der ersten Kammer zeigte man keine Lust, auf die Beratung noch in letzter Stunde einzugehen und neigte sich mehr dazu, die Zuwachsteuer auf Grund des Reichsgesetzes für Sachsen ganz aufzuheben. Diese Umstände haben die Regierung zu dem Entschlusse veranlaßt, nur bis Ende d. J. den Anteil an der Zuwachsteuer in Anspruch zu nehmen, welcher ihr für die Verwaltung und Erhebung bisher zustand.

Vom 1. Januar 1915 wird nunmehr im Königreich Sachsen die Zuwachsteuer den Gemeinden ganz überlassen, und es steht ihnen daher frei, ob sie überhaupt Zuwachsteuer erheben wollen, dieselbe nach dem Reichsgesetz vom 14. Februar 1911, an welchem Reich und Staat kein Anteil mehr haben, erheben wollen oder ein besonderes Ortsgesetz dafür erlassen wollen.

Pr.

Ueberfüllte Wohnungen.

Zu den schwierigsten Gebieten der Wohnungsstatistik gehört die Feststellung der Wohndichtigkeit. Andererseits ist aber die Frage der Wohndichtigkeit von größter Bedeutung für das gesamte Wohnungswesen und die Bekämpfung der Wohnungsüberfüllung ist eine Hauptaufgabe der Wohnungspolitik und Wohnungsfürsorge.

Einen wertvollen Beitrag zu dieser Frage bilden die jüngsten Untersuchungen des Direktors des Statistischen Amtes der Stadt München, Professors Dr. Morgenroth, über „Wohnungsüberfüllung und ihre Bekämpfung in deutschen Städten“. Interessant sind besonders auch die Ausführungen Morgenroths über den Begriff der Wohnungsüberfüllung. Eine allgemein anerkannte Definition des näheren Begriffes der Wohnungsüberfüllung gibt es in Deutschland zurzeit noch nicht. Man versteht unter ihr wohl überall eine übermäßig starke Belegung der Wohnungen mit Menschen, es fehlt aber eine einheitliche genauere Feststellung, von welcher Belegungsgrenze die Ueberfüllung einer Wohnung beginnt, welchen Maßstab man dabei zur Messung der Wohnungsbelegung überhaupt zugrunde legt, wie bei der Bestimmung der Grenze der Ueberfüllung die verschiedenen Räume einer Wohnung, wie Zimmer, Küchen, Kammern, Vorräume usw. behandelt werden, wie man die verschiedenen Wohnungsinassen, Erwachsene, Kinder usw. in Rechnung stellt und anderes mehr.

Die beste Grundlage zur Bemessung des Grades der Wohnungsbelegung ist ohne Zweifel in der Feststellung des Luftraumes zu erblicken, der aus physikalisch-biologischen Gründen für die Wohn- oder Schlafräume erforderlich ist, um gesundheitsschädliche Einflüsse für die Wohnungsinassen zu vermeiden. Dabei müssen natürlich zunächst die Mindestforderungen festgestellt werden, die aus gesundheitlichen Rücksichten unbedingt notwendig erscheinen; es können gleichzeitig aber auch gewisse ideale Forderungen erhoben werden, die im Interesse der Wohnungsinassen wie der Volksgesamtheit als erwünscht und erstrebenswert zu erachten sind.

Die in Deutschland meist aufgestellte und auch in den behördlichen Vorschriften am häufigsten anzutreffende Mindestforderung an die Größe des Luftraumes der Wohnun-

gen verlangt in Wohn- oder Schlafräumen 10 Kubikmeter Luftraum für jeden Wohnungsinassen. In der Regel werden auch Mindestmaße für die durchschnittliche Bodenfläche der Wohnräume pro Kopf des Einwohners sowie für die Höhe der Räume festgesetzt, und zwar nimmt man meist 3—4 Quadratmeter Bodenfläche pro Kopf und 2,5 Meter Höhe als hygienische Minimalmaße an. Dabei pflegt man dann in der Mehrzahl der Fälle zwischen Erwachsenen und Kindern zu unterscheiden, und fordert in der Regel für Kinder unter 10 Jahren bzw. 14 oder 16 Jahren usw. die Hälfte der angegebenen Mindestmaße von Luftraum und Bodenfläche, für Kinder bis zu etwa sechs Jahren vielfach ein Drittel usw. Als „überfüllt“ hätten hiernach im allgemeinen die Wohnungen zu gelten, bei denen weniger Luftraum auf den Kopf des Einwohners entfällt, als in den angeführten Normen festgesetzt ist.

Man darf den Wert des Luftraumes als Maßstab zur Beurteilung der Wohnungsüberfüllung freilich nicht überschätzen. Der rechnerische Ausdruck des auf den Bewohner entfallenden Wohnungsluftraumes sagt durchaus noch nichts Bestimmtes über die gesundheitlichen Schäden, die sich durch übermäßig starke Belegung für die Wohnungsinassen ergeben, denn von dem feststellbaren Luftraum eines Zimmers wird bei jeder Familie ein sehr verschiedener Teil durch Möbel in Anspruch genommen, die Lage der Räume (ob im Keller, im Erdgeschoß, in den oberen Stagen oder im Dachgeschoß, ob in einem freiliegenden oder einem eingebauten Hause usw.) ist für die Beurteilung der Ueberfüllung von großer Wichtigkeit, ebenso die Größe der Fenster der Räume, die Möglichkeit der Besonnung und Durchlüftung der Wohnung usw. Eine nach dem Luftraum pro Kopf überfüllte Wohnung kann z. B. weniger schädlich wirken, wenn sie häufig gelüftet, gut gereinigt und sachgemäß behandelt wird, als eine viel größere, aber unrichtig behandelte Wohnung. Auch in einem sehr kleinen Schlafräum können durch Offenlassen des Fensters oder der Tür zum Flur die Nachteile der Ueberfüllung stark gemindert werden. Ueberhaupt ist die Ueberfüllung der Wohnräume und der Schlafräume verschieden zu beurteilen; ebenso die Ueberfüllung bei Wohnräumen, die zugleich gewerblich benutzt werden, oder die mit Gewerberäumen verbunden sind. Ferner ist die Zahl und die Anordnung der Räume der Wohnung neben ihrem Luftraum von großer Bedeutung, weil mehr und günstiger gelegene — wenn auch kleinere — Räume die aus sittlichen Gründen erforderliche Trennung der Geschlechter erleichtern. Nicht genügende Trennung der Geschlechter bei Personen von mehr als 12 oder 14 Jahren wird überhaupt häufig mit als Kennzeichen der Ueberfüllung betrachtet. Vielfach wird außerdem für jede Person über 10, 12 oder 14 Jahre sowie für jeden Schlafgänger ein eigenes Bett in den behördlichen Vorschriften verlangt. Endlich sind die Folgen der Wohnungsüberfüllung stark davon abhängig, ob sich Kranke unter den Wohnungsinassen befinden oder nicht; auch mäßig belegte Wohnungen, in denen Kranke mit untergebracht sind, können für die übrigen Bewohner äußerst schädlich wirken.

Infolge der Schwierigkeiten der Ausmessung muß die Statistik für die Kennzeichnung des Grades der Wohnungsbelegung und den Begriff der Wohnungsüberfüllung andere, und zwar einfachere, rascher und billiger festzustellende Merkmale zugrunde legen als den Luftraum der Wohnungen. Diese Merkmale bieten sich in der Statistik in der Zahl der auf jeden Raum einer Wohnung, oder auch nur auf jedes Zimmer, oder jedes heizbare Zimmer der Wohnung durchschnittlich entfallenden Bewohner.

Das Statistische Jahrbuch deutscher Städte sieht im allgemeinen die Wohnungen als überfüllt an, bei denen 6

und mehr Personen in Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer oder 11 und mehr Personen in Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern angetroffen werden. Dabei rechnet es zunächst die Küche den heizbaren Zimmern nicht gleich, stellt aber dann noch höhere Grade der Ueberfüllung fest, indem es bei den gleichen Bewohnerziffern erstens die Küche als heizbares Zimmer rechnet und dann zweitens alle heizbaren und nicht heizbaren Wohnräume für die Berechnung der Belegungsstärke zugrunde legt.

Eine Reihe von Statistikern haben den Begriff der Wohnungsüberfüllung wesentlich anders gefaßt als das Statistische Jahrbuch deutscher Städte. Böckh hatte bei der Berliner Volks- und Wohnungszählung von 1875 die Wohnungen mit durchschnittlich 1 Person pro Zimmer als normal, die mit 2 Personen pro Zimmer als mäßig stark belegt, die stärker besetzten Wohnungen als überfüllt bezeichnet. In den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme in Berlin und 29 Nachbargemeinden vom Jahre 1905 werden die Wohnungen als überfüllt bezeichnet, in denen mehr als 4 Personen (also 5 und mehr Personen) auf ein heizbares Zimmer entfallen.

Gebühren für Müllabfuhr.

Auf der letzten Tagung des Rheinisch-Westfälischen Provinzialverbandes in Aachen kam auch die Frage der Müllabfuhr zur Sprache. Dabei wurde auch eine interessante Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 27. März 1914 (H. G. 260. 13) mitgeteilt.

Die Gemeinde Ohligs hatte folgendes Ortsstatut erlassen:

§ 2. Die städtische Müllabfuhranstalt übernimmt bis auf weiteres vom 1. April 1912 ab die Abfuhr des in den polizeilich vorgeschriebenen Behältern gesammelten Hausmülls.

§ 4. Die Eigentümer derjenigen Gebäude, welche in den im § 2 genannten Bezirken gelegen sind, sind zur Benutzung der Müllabfuhranstalt nach Maßgabe des Ortsstatuts berechtigt.

§ 5. Für die Benutzung der Müllabfuhranstalt sind Gebühren entsprechend der besonderen Gebührenordnung an die Stadt zu zahlen.

Auf Grund dieses Ortsstatuts war ein Eigentümer in Ohligs zu einer Gebühr für Müllabfuhr herangezogen worden. Das Oberverwaltungsgericht hat jedoch die Abgabebeforderung des Magistrats für unberechtigt erklärt.

Nach § 4 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 sind die Gemeinden berechtigt, für die Benutzung der von ihnen unterhaltenen Anstalten Gebühren zu erheben. Hiernach sind nur diejenigen zur Gebührenzahlung verpflichtet, welche die Gemeindeanstalt benutzen. Der Eigentümer hat aber die Anstalt nicht benutzt, da er, wie unter den Parteien unbestritten ist, niemals Hausmüll zur Abfuhr vor seinem Hause bereitgestellt hat und auch sonst eine Abfuhr des Hausmülls von seinem Grundstücke durch die städtische Müllabfuhranstalt nicht ausgeführt worden ist. Die Abgabebeforderung ist also unberechtigt, und es mußte schon aus diesem Grunde auf Freistellung von der veranlagten Gebühr erkannt werden.

Auf die Ausführungen, welche sich gegen die Rechtsgültigkeit des Ortsstatuts und der Gebührenordnung vom 5. März, 10. Mai 1912 richten, braucht daher nicht eingegangen zu werden, doch soll bemerkt werden, daß das Ortsstatut allerdings insofern zu Bedenken Anlaß gibt, als aus den §§ 2, 4 und 5 nicht bestimmt zu ersehen ist, ob die Gebührenpflicht von der Benutzung der städtischen Abfuhr-

anstalt abhängig gemacht werden soll, oder ob nicht vielmehr die Hauseigentümer auch dann als abgabepflichtig betrachtet werden sollen, wenn sie Hausmüll nicht abfahren lassen. Sollte dies der Sinn des Ortsstatuts sein, so würde dasselbe insofern dem Gesetze zuwiderlaufen, weil dann eine Gebührenpflicht ohne Rücksicht auf die Benutzung der Anstalt angeordnet wäre.

Darauf, ob die Polizeiverordnung vom 5. März 1912 rechtsgültig ist oder nicht, kommt nichts an. Denn entscheidend ist allein, ob der Eigentümer die städtische Anstalt benutzt hat, wobei es dann ohne Bedeutung ist, ob er infolge eines polizeilichen Zwanges oder ohne einen solchen die Abfuhranstalt in Anspruch genommen hat, da auch im ersteren Falle die Benutzung der Gemeinde gegenüber eine freiwillige sein würde.

Verletzung durch elektrische Lichtanlagen.

Eine Bank läßt ihr Geschäftsgebäude durch das städtische Elektrizitätswerk beleuchten (Gleichstrom von 220 Volt.) Außer dem Anschluß an die Reichsfernsprechleitung befindet sich daselbst eine 1908 angelegte Privatfernprechanlage, die innerhalb des Hauses 14 Sprechstellen zur Verbindung der verschiedenen Abteilungen untereinander hat; vier von diesen Sprechstellen können außerdem mit der Reichsfernprechanlage verbunden werden. Als der Bankdirektor S. von einer dieser Stellen die Reichsdienststelle anrief, erhielt die Telegraphengehilfin K., die den Anruf beantworten wollte, einen heftigen Schlag, der sie dienstunfähig machte. Der Reichspostfiskus hatte eine Klage auf Schadensersatz angestrengt; das Oberlandesgericht Rostock (1 B. S. 7. 3. 12) hat jedoch die Klage für unbegründet erklärt.

Die Verletzung der K. ist auf die Schadhaftheit einer in der Bank benutzten elektrischen Lampe zurückzuführen. Es war nämlich die Zuführungsschnur der metallenen Stehlampe, die auf dem Pult des Prokuristen stand, an der Stelle, wo die Schnur in den Kopf dieser Lampe eintritt, geknickt gewesen; da die Zuführungsstelle nicht durch einen Isolierring geschützt war, konnte der Strom der Lichtleitung in den Metallfuß der Lampe eintreten, der nunmehr unter einer Spannung von 220 Volt stand. Auf dem Pulte stand ein mit Schaltvorrichtung für die Herbeiführung der Verbindung mit den verschiedenen Sprechstellen des Hausstelephons versehener Sprechapparat, die Stöpselschnur dieses Apparats berührte mit ihrem metallischen Ende zufällig den Fuß der Lampe, und als von einer andern Stelle der Anlage der Direktor S. die Verbindung mit der Postdienststelle herbeiführte, konnte der Starkstrom der Lichtanlage in das Leitungsnetz des Reichsfernprechamts eindringen. Diese Feststellung des ursächlichen Zusammenhangs kann jedoch zur Verurteilung der Bank nicht führen, da ein Verschulden derselben nicht vorliegt.

Zwar ist allgemein bekannt, daß bei Starkstromleitungen durch mangelhafte Isolierung das Zutreten der elektrischen Energie an Punkten ermöglicht wird, wo die Kräfteentwicklung schädlich oder zerstörend wirken kann. Wenn diese allgemeine Kenntnis von jedermann verlangt werden muß, der sich der elektrischen Kraft bedient, so kann doch von dem gewöhnlichen gebildeten Laien nicht vorausgesetzt werden, daß er die technischen Kenntnisse besitzt, um eine nicht auf offensichtlichen Fehler beruhende Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage zu erkennen. In dieser Beziehung kann von ihm nicht mehr verlangt werden, als daß er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt anwendet. Dies

ist hier geschehen. Die elektrische Lichtanlage des Bankgebäudes ist vor der Inbetriebnahme ordnungsmäßig geprüft und vom Elektrizitätswert zugelassen. Diese Prüfung erstreckt sich gewöhnlich und so auch hier nicht auf die beweglichen Beleuchtungskörper; die Lampe ist aber in einem der Geschäfte gekauft, die nach den Bedingungen des Elektrizitätswerts ausdrücklich zugelassen waren. Es ist nicht üblich, Stehlampen vor ihrer Inbetriebsetzung technisch zu prüfen noch eine besondere technische Kontrolle während der Dauer der Benutzung eintreten zu lassen. Ebenso wenig erfordert ihre Aufbewahrung besondere Vorsichtsmaßregeln; daß sie im Bankgebäude an einem an sich ungeeigneten Orte gestanden habe, ist nicht behauptet. Solange die Lampe benutzt wurde, ist sie auf dem Pult, auf dem sie stand, kaum gerückt worden, der in das Kopfsende der Lampe eingeführte Zuleitungsdraht war mit dem anderen Ende in einer Schaltschleife an der Wand eingeschaltet, die so hoch angebracht ist, daß die Schnur selbst im gewöhnlichen Verlauf des Geschäftsbetriebs vor jeder Beschädigung geschützt war.

Nun hat sich freilich herausgestellt, daß die Schnur an der Einführungsstelle geknickt gewesen ist und diese Knickung muß es gewesen sein, die die Isolierung des Drahtes aufgehoben hat. Allerdings hätte sie bemerkt werden können, falls die Schnur besonders besichtigt worden wäre. Allein da die Schadhaftheit der Schnur sich nur durch eine Zerfaserung der Umspinnung an der fraglichen Stelle äußerte, innerhalb der Umspinnung die Drähte noch durch Kautschukhülle geschützt sind und auch ein Knick noch keineswegs immer die Isolierung des Drahtes aufhebt, so muß man trotz dieses äußerlich erkennbaren Fehlers zu dem Schluß kommen, daß auch ein verständiger und sorgfamer Mann die Lampe, die ohne jede Störungserrscheinung ihrem Zwecke diente, weiter benutzen konnte, ohne auf den Gedanken zu kommen, daß damit eine Gefahr verbunden sei.

Der Reichspostfiskus sieht zwar ein Verschulden schon darin, daß ein Telephonsprechapparat und eine elektrische Stehlampe so nahe beieinander gestanden haben, daß sie sich berühren konnten. Damit sei die Gefahr des Eindringens des Starkstroms in die Telephonleitung gegeben gewesen. Letzterer Einwand erledigt sich durch die ganz alltägliche Beobachtung, daß anstelle der bisher fest an der Wand angebrachten Telephonapparate jetzt mehr und mehr Sprechapparate eingeführt werden, die in gewissen Grenzen beweglich auf den Schreibtischen aufgestellt werden, also in den Häusern, wo elektrische Beleuchtung eingerichtet ist, sehr leicht mit elektrischen Lichtanlagen in Berührung kommen können, ohne daß die Technik daran Anstoß nimmt. Hier war die Telephonanlage von einer vertrauenswürdigen Firma eingerichtet worden, während die Beleuchtungsanlage schon bestand. Gewisse Störungen waren allerdings aufgetreten, aber in dieser Beziehung hat die Bank nichts veräußert. Denn die Anlage ist wiederholt geprüft und ihre Mängel haben eine ausreichende Erklärung in äußeren Umständen gefunden. Uebrigens war auch dem Telegraphenamt die Anlage bekannt, denn soweit von ihr an die Reichsleitung Anschlüsse möglich waren, hatte die Reichsbehörde diese geprüft und, da dies durch zuverlässige, technisch geschulte Beamte geschieht, ist anzunehmen, daß das Nebeneinanderbestehen der Hausleitung neben der Lichtleitung auch von dieser Seite nicht als mögliche Quelle einer verhängnisvollen Einwirkung auf die Reichsleitung in Betracht gezogen ist.

Die Steuer vom gemeinen Wert.

(Nach einer Denkschrift von Prof. Dr. Andreas Voigt, Frankfurt a. M.)

Die Begründung einer Einführung der Steuer vom gemeinen Wert stützt sich vielfach nicht so sehr auf finanzielle als auf boden- und wohnungspolitische Erwägungen. Man wollte durch die Steuer namentlich die unbebauten Grundstücke innerhalb des Erweiterungsgebietes der Städte oder des genehmigten Ortsbauplanes treffen in der Annahme, daß dadurch die Bebauung beschleunigt, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt vermehrt und so die Preise der Wohnungen erniedrigt werden könnten.

Die Beurteilung dieser Steuer wird sich daher nicht auf ihre unmittelbare Wirkung auf die Steuerzahler beschränken dürfen, sondern vielmehr sich in erster Linie auf ihre mittelbare, wohnungspolitische Wirkung zu erstrecken haben. Denn läßt sich zeigen, daß die Steuer vom gemeinen Wert die erwarteten Wirkungen auf den Wohnungsmarkt gar nicht hat und ihrer Natur nach auch gar nicht haben kann, so wird man auch die rein finanziellen Wirkungen der Steuer für deren Zahler und Träger anders beurteilen und zwecklose Schädigungen dieser eher zu beseitigen geneigt sein.

Unterschiede zwischen gemeinem Wert und Ertragswert entstehen namentlich in zwei Fällen, nämlich erstens, wenn in absehbarer Zeit nur eine Art der Nutzung, sei es die landwirtschaftliche oder die städtische, möglich ist, diese aber nicht in normaler und wirtschaftlicher Weise durchgeführt wird, und zweitens, wenn zwar außer der landwirtschaftlichen Nutzung auch die städtische in absehbarer Zeit möglich wäre, zurzeit jedoch eine bloß landwirtschaftliche, gärtnerische oder sonstige, von der endgültigen städtischen Nutzung verschiedene sogenannte Zwischenutzung besteht. Da der Ertrag dieser regelmäßig hinter dem voraussichtlichen Ertrage der schließlichen baulichen Ausnutzung zurückbleibt, entsteht eben die Differenz zwischen dem gegenwärtigen Ertragswert und dem gemeinen Wert, der schon mit Rücksicht auf den zukünftigen höheren Ertrag bemessen wird.

Die Theorie, welche der Besteuerung nach dem gemeinen Werte zugrunde liegt, geht nun von der Voraussetzung aus, daß im zweiten Falle der Eigentümer unter allen Umständen die Wahl zwischen den beiden Nutzungsarten habe, und daß er auch nach getroffener Wahl die Intensität der Ausnutzung bestimmen könne. Er sei daher immer in der Lage, wenn er nur wolle, den Ertragswert seines Grundstückes mit dessen gemeinem Wert in Einklang zu bringen. In der Besteuerung nach dem gemeinen Wert könne daher niemals eine Unbilligkeit liegen, sondern höchstens ein Druck, die wirtschaftlichere Art der Nutzung, nämlich die bauliche, zu wählen. Das liege aber bei Grundstücken im Erweiterungsgebiet einer Stadt im Interesse der Wohnungsmieter, also des größten Teils der Bevölkerung, und daher müsse man aus sozialen Gründen diesen Steuerdruck ausüben. Der Grund, weshalb die Eigentümer nicht immer freiwillig durch Bebauung den Ertragswert mit dem gemeinen Wert in Einklang bringen, sei lediglich die spekulative Absicht, durch Zurückhalten ihrer Grundstücke von dem Bauplan das Angebot von Wohnungen einzuschränken und so zunächst deren Mietpreis und dann auch den Preis ihres Bodens zu steigern.

Die Steuer vom gemeinen Werte werde ihre Wirkung immer darin äußern, daß entweder die Eigentümer selbst zur Bebauung schreiten oder zum Verkauf ihrer Grundstücke an Bauunternehmer veranlaßt würden. In jedem Falle würde die Bautätigkeit gefördert.

Gegenüber diesen theoretischen Erwartungen ist nun zunächst festzustellen, daß die versprochenen Wirkungen in vielen Fällen jedenfalls nicht eingetreten sind. Es ist eben ein Irrtum, wenn man meint, der Grundbesitzer habe freie Wahl, ob er von seinem Grundstück eine bloß landwirtschaftliche, gärtnerische Zwiischnutzung ziehen, oder ob er es sofort mit einem städtischen Wohnhaus bebauen wolle. Denn das letztere hat die Voraussetzung, nicht nur daß das Grundstück technisch zur Bebauung hergerichtet, mit Straße, Kanalisation usw. versehen und von der Baupolizei zur Bebauung freigegeben ist, sondern auch, daß im Falle der Bebauung eine hinreichende Nachfrage nach den hier erstellten Wohnungen zu erwarten ist, daß also das Grundstück nicht zu weit vom bereits bebauten Teile der Stadt entfernt ist, und daß genug Mieter vorhanden sind, welche imstande sind, den zur Rentabilität der Anlage erforderlichen Mietpreis zu zahlen. Es müssen also zwei Bedingungen erfüllt sein, eine technische und eine wirtschaftliche. Nennen wir ein Grundstück, das die technischen und baupolizeilichen Bedingungen erfüllt, baufertig (adaptiert), ein solches, das auch die wirtschaftlichen Bedingungen erfüllt, baureif, so können wir sagen: Wer seinen noch nicht baureifen Boden bebaut, wird das Haus im günstigsten Falle nur teilweise vermieten können und daher keinen normalen Zins von seinem Kapitalaufwand, geschweige eine Rente von seinem Boden erhalten. Der Eigentümer hat also gar nicht die Wahl, ob er seinen Boden in dem Zustande, in dem der Ertragswert hinter dem gemeinen Wert zurückbleibt, belassen, oder durch Bebauung den ersteren auf die Höhe des letzteren bringen will. Er könnte es nicht, wenn er es wollte. Es ist daher auch in den meisten Fällen, zumal zurzeit, keineswegs aus spekulativen Absichten zu erklären, wenn Eigentümer ihren Boden nicht zur Bebauung bringen. Sie halten ihn nicht, wie die falsche Theorie es auszudrücken pflegt, vom Markte zurück, sondern es fehlt noch der Markt für bebauten Boden. Es gibt wohl kaum einen Grundbesitzer, der nicht froh wäre, wenn sein Eigentum so bald als möglich baureif würde, um dann entweder von ihm selbst bebaut oder an Bauunternehmer verkauft werden zu können. Das beweist am besten das Verhalten und die Lage derjenigen Eigentümer, denen man in erster Linie spekulative Absichten zuschreiben wird, den großen Terrainunternehmungen. Sie würden sofort zu verkaufen bereit sein, wenn ihr Boden baureif wäre und Bauunternehmer als Käufer fände. Daß weder sie noch andere Grundbesitzer in der Lage sind, verkaufen zu können, ist ja ihr Kummer; und dabei treibt man eine Steuerpolitik, als ob sie nur nicht verkaufen oder bauen wollten.

Die Wahl, welche die Grundbesitzer haben, ist allein die, ob sie ihre Grundstücke noch länger trotz der hohen Steuer festhalten sollen, oder ob sie dieselben bei der gegenwärtigen ungünstigen Marktlage, was allenfalls möglich wäre, weit unter Wert verkaufen sollen, um so Boden und Steuer zugleich los zu werden. In manchen Städten hat man die Beobachtung gemacht, daß die Steuer vom gemeinen Wert in der Tat zahlreiche Verkäufe von Grundstücken erzwang, nämlich aller derjenigen, die nicht hinreichend kapitalkräftige Eigentümer hatten, um auf die Dauer eine Steuer, die den Ertrag wesentlich überstieg, zahlen zu können. Man glaube jedoch nicht, daß sie nunmehr zur Bebauung gelangten. Denn baureifer wurden die Grundstücke natürlich nicht durch die Steuer und den Besitzwechsel. Sie gingen lediglich in kapitalkräftigere Hände über, sehr häufig also aus den Händen von Arbeitern oder Leuten mit kleinem Kapital in die von Großkapitalisten und Spekulanten.

Eine Steuer, welche ihre Höhe aus zukünftigen, heute noch gar nicht vorhandenen Erträgen ableitet, ist eine so eigenartige Erscheinung, daß sie einer ganz besonderen Begründung bedarf. Der Umstand, daß diese zukünftigen Erträge beim Kauf schon in Rechnung gezogen und auf die Gegenwart diskontiert werden, ist gewiß kein hinreichender Grund für deren Besteuerung, zumal dann nicht, wenn der bloß hypothetisch vorhandene gemeine Wert sich nicht realisieren läßt. Ist dieses einmal geschehen, so wird er ja in seinem vollen Umfange von der Steuer erfaßt werden. Warum die dann vorhandenen Erträge schon jetzt im voraus belasten?

Die Finanzwissenschaft und Finanzpraxis kennt allerdings auch andere Fälle, in denen eine Vermögenssteuer statt vom Ertrage des Vermögens vom Vermögen selbst berechnet wird, doch dann ist regelmäßig die Steuer so bemessen, daß sie im normalen Falle doch aus dem Ertrage bezahlt werden kann. Das trifft z. B. regelmäßig bei Kapitalsteuern zu. Denn die Finanzwissenschaft lehrt, daß eine Kapitalsteuer, die mehr als den Zins vom Steuerzahler fordert, verwerflich sei, da sie die Quelle allmählich aufzehren müsse, aus der sie selbst fließe. Was aber von der Kapitalsteuer gilt, gilt im Prinzip nicht minder von anderen Vermögenssteuern. Dann aber verstößt die Steuer vom gemeinen Wert in entschiedenster Weise gegen den Grundsatz, daß die Steuer die Steuerquelle selbst nicht angreifen dürfe.

Endlich sei noch darauf hingewiesen, wie vage der Begriff des gemeinen Wertes von Grundstücken notwendig sein muß, deren für diesen Wert maßgebender Ertrag noch in geringerer oder größerer Ferne liegt. Der Wert hängt dann nicht nur ab von der unbestimmten Höhe des zukünftigen Ertrages, sondern auch namentlich von der noch unbestimmten Zeit, die verfließen wird, bis jener Ertrag sich verwirklicht. Alle Wertschätzung, möge sie von privater Seite auf dem Grundstücksmarkt erfolgen, oder durch Behörden vorgenommen werden, ruht auf einem sehr schwankenden Boden. Die gezahlten Preise für noch nicht baureifen Boden sind hier keineswegs zuverlässige Ausdrücke für den Wert und pflegen daher auch von Fall zu Fall, von Zeit zu Zeit sehr zu schwanken, bis endlich im Zeitpunkt der Bebauung der wahre Wert aus dem Mietertrage und den Baukosten sich berechnen läßt. Die vorher gezahlten Preise sollten die diskontierten Gegenwartswerte jenes Zukunftswertes darstellen. Wie aber die Erfahrung überall gelehrt hat, weichen sie oft ganz bedeutend von diesen erst nachträglich feststellbaren wahren Werten ab. Auch das ist ein sehr triftiger Grund, nicht den gemeinen Wert eines noch nicht baureifen Grundstücks zum Maßstab einer Besteuerung zu machen. Sie ist eine so unbestimmbare Größe, daß Zufall und Willkür bei ihrer Festlegung ganz unvermeidlich sind. Das Vertrauen in die Gerechtigkeit der Besteuerung, an welchem Staat und Gemeinde gewiß sehr viel gelegen sein muß, kann durch solche Steuermaßstäbe nur erschüttert werden.

Kommen wir nach und nach zu dem Resultat, daß eine Besteuerung von Grundstücken nach dem gemeinen Wert überall zu verwerfen ist, wo der Ertragswert weit unter diesem liegt, so ist damit keineswegs gesagt, daß unbebautes städtisches Gelände immer nach seinem gegenwärtigen Ertrage besteuert werden muß. Soweit die Agitation für die Steuer vom gemeinen Wert an dem Zustande Kritik übte, daß oft große städtische Terrains noch nach ihrem landwirtschaftlichen Ertrage besteuert wurden, obgleich für sie schon Preise bezahlt waren, die den gegenwärtigen Ertragswert weit übertrafen, hatte sie unbedingt recht. Denn es entspricht nicht den Grundsätzen steuerlicher Ge-

rechtigkeit, wenn ein Kapitalist sich dadurch der Vermögenssteuer grolenteils entziehen kann, daß er sein Kapital in kurzerzeit ertraglosem Baugelände anlegt. Dieses Zugeständnis führt aber nicht zur Besteuerung des gemeinen Werts, sondern nur zur Konservierung der Kapitalvermögenssteuer in den Fällen, in denen ein Kapital in irgendeiner Weise in Boden angelegt wird, dessen gemeiner Wert dem einseitigen Ertrage nicht entspricht. Es bleibt dann einfach die Steuer bestehen, die bisher auch bezahlt wurde, und kein Grundbesitzer kann und wird sich darüber beklagen. Denn nur neue Steuern oder plötzliche Erhöhungen einer Steuer bei Einführung eines neuen Besteuerungsmaßstabes, wie im Falle der Einführung der Steuer vom gemeinen Wert anstelle einer bis dahin geringeren Ertragssteuer, sind drückend, alte Steuern sind es niemals, weil sich ihnen alles angepaßt hat. Hätten die heutigen Eigentümer des Gartenfeldes ihr Gelände gekauft, nachdem die Steuer vom gemeinen Wert schon bestand, dann könnten sie sich auch über diese kaum beklagen, denn volenti non fit injuria, und außerdem würde der Preis gemäß der höheren Belastung herabgesetzt worden sein. Zurzeit aber, wo die heutigen Eigentümer ihr Gelände erwerben, rechnen sie nicht mit der Steuererhöhung; darum empfinden sie sie wie eine teilweise Vermögenskonfiskation.

Das angelegte Kapital ist im Gegensatz zum gemeinen Werte eine fest bestimmte Größe. Es haften ihm als Steuermaßstab daher nicht die großen Mängel des auf mehr oder minder willkürlicher Schätzung beruhenden gemeinen Wertes an.

Wird nur das wirklich in dem Boden investierte Kapital besteuert, so wird auch die Absicht des Gesetzgebers erreicht, nur den kapitalistischen Besitz mit einer höheren Steuer zu treffen, während der ererbte landwirtschaftliche Besitz nach wie vor nur nach dem Ertrage besteuert bliebe, selbst wenn auch hier der gemeine Wert den Ertrag weit überstiege. Wenn in einzelnen Fällen hier eine höhere Steuerfähigkeit vorhanden ist, muß man diese anderweitig zu erfassen suchen, denn eine allgemeine Besteuerung würde hier den minder Leistungsfähigen aus seinem Eigentum drängen, was unbedingt zu vermeiden ist.

Stünde, was nicht ausgeschlossen ist, in einzelnen Fällen das angelegte Kapital in offenkundigem Widerspruche zum Werte des Bodens, weil der Käufer sich gröblich verrechnet hat, getäuscht worden ist oder nachträglich wertmindernde Umstände eingetreten sind, so würde es billig sein, in diesen Fällen den Wert zur Zeit des Kaufes, d. h. den Preis, den der Käufer dort eigentlich nur hätte zahlen dürfen, und der sich nachträglich immer feststellen läßt, als Steuermaßstab zuzulassen.

Aus Verbänden und Vereinen.

Aachen. Der Verband der rheinisch-westfälischen Hausbesitzer-Vereine hielt seinen diesjährigen Verbandstag am 24. und 25. Mai in Aachen ab. Auf der Tagesordnung stand zunächst ein Vortrag des Kaisert. Präsidenten a. D. Prof. van der Vorcht über die Bedeutung des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz. Im Anschluß an diesen Vortrag erörterte Generalsekretär Dieffe vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands die Frage des Zusammenschlusses der deutschen Hausbesitzer mit den übrigen im Schutzverbande für deutschen Grundbesitz vereinigten Kreisen des städtischen und ländlichen Grundbesitzes. Der Vorsitzende des Provinzialverbandes, Architekt Leifel-Ebersfeld, hielt darauf einen Vortrag über die Wertzuwachssteuer. Unter den weiteren Vorträgen sei hervorgehoben ein Vortrag von Dr. Görnandt über die Grundwertsteuer sowie Vorträge über Straßenreinigung und Müllabfuhr und über die Errichtung eines Pfandbriefamtes für die Rheinprovinz.

Als Ort für den nächstjährigen Verbandstag wurde Düsseldorf festgesetzt.

Charlottenburg. Der Haus- und Grundbesitzerverein von 1895 hielt am 22. Mai seine Monatsversammlung ab. Den Vorsitz führte Herr Stadtverordneter Panschow. Nach Erstattung einer Reihe geschäftlicher Mitteilungen wurden vier neue Mitglieder aufgenommen. Herr Architekt Bamberg hielt einen Vortrag über „Einführung der Staffelung im Tarif der städtischen Gaswerke“. — Herr Amtsgeschäftsekretär Lange referierte über „Freistellen in den städtischen höheren Schulen und die Einziehung des Schulgeldes“. — Der Vorsitzende verwies auf die in der letzten Stadtverordneten-Versammlung beschlossene Einrichtung eines Pfandbriefinstitutes für zweite Hypotheten und empfahl den Mitgliedern, dem Institut beizutreten, um es lebensfähig zu machen, da seine Eröffnung nur dann erfolge, wenn 100 Mitglieder vorhanden wären.

Eisenberg. Am Sonntag, den 24. Mai, fand in Eisenberg im Herzogtum Altenburg der 19. Verbandstag des Verbandes der Hausbesitzervereine in Thüringen statt, der sehr gut besucht war. Pünktlich um 10 Uhr früh eröffnete der stellvertretende Vorsitzende Bürger-schullehrer a. D. Köhler aus Weimar die Sitzung und erstattete den Jahresbericht. Der Kassenbericht wurde vom Schatzmeister des Verbandes, Stadtrat Kaumer aus Weimar erstattet und wurde ihm Entlastung erteilt und der Dank ausgesprochen für die Führung der Kassengeschäfte. Nachdem die Delegierten der dem Verbandsangehörigen Vereine die Jahresberichte erstattet hatten, wurde als Vortragsort für den Verbandstag im Jahre 1915 Triptis gewählt. Sodann sprach der Vorsitzende des Hausbesitzervereins in Weimar, Oberregierungsrat a. D. Fuhrmann über die Streu- und Kehrpflicht und hielt hierauf einen längeren Vortrag „Ueber die Beschaffung zweiter Hypotheten“. In diesem Vortrag führte er aus, daß in den Thüringischen Staaten weder die Städte geneigt sein werden, Einrichtungen zur Beseitigung der Hypothetennot zu schaffen, noch daß derartige Einrichtungen auf genossenschaftlichem Wege oder durch Selbsthilfe geschaffen werden können und daß vielmehr auf diesem Gebiete die Gesetzgebung in den einzelnen Thüringischen Staaten nach dem Vorbilde der Landschaften in Preußen eingreifen muß und daß Pfandbriefämter für den städtischen Grund- und Hausbesitz errichtet werden müssen mit der Berechtigung, bis zu 75 Prozent des Tagwertes unkündbare Amortisationshypotheken auszuliehen. Nachdem noch Stadtrat Kaumer-Weimar über die Abfuhr des Hausmülls gesprochen hatte, wurde der Verbandstag um 2 Uhr geschlossen. Bemerkenswert ist noch, daß zum Vorsitzenden des Verbandes der Hausbesitzer-Vereine in Thüringen einstimmig der Oberregierungsrat a. D. Fuhrmann in Weimar gewählt wurde und die Wahl dankend annahm, sowie daß der Sekretär Bessert vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands der Versammlung beizuwohnte und oftmals erfolgreich in die Verhandlungen eingriff. Bei dem darauf folgenden gemeinschaftlichen Festessen brachte der neu gewählte Verbandsvorsitzende, Oberregierungsrat a. D. Fuhrmann das Hoch auf den Kaiser und auf den Herzog aus.

Ostfode. Am Sonntag, den 24. Mai und Montag, den 25. Mai hielt der ostpreussische Verband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine seinen diesjährigen Verbandstag in Ostfode ab. Auf der Tagesordnung standen u. a. Vorträge über „Die Beschaffung zweiter Hypotheten“ und „Das Genossenschaftswesen der Hausbesitzer“. Der Verbandstag war außerordentlich gut besucht und brachte dem Ostpreussischen Verbandsvereine einen vollen Erfolg. Ueber die 2. Hypotheten sprach Herr Direktor Schöneberg-Königsberg und über das Genossenschaftswesen der Generalsekretär des Preussischen Landesverbandes, Herr Assessor Todt. Beide Vorträge fanden reichen Beifall. Eine lebhafte Erörterung folgte. Der Verbandstag stand der weiteren Ausbildung des Genossenschaftswesens seitens der Hausbesitzer durch aus sympathisch gegenüber. Die Anregung scheint auf fruchtbarem Boden gefallen zu sein, da die verschiedenen Delegierten sich später für die Gründung derartiger Genossenschaften aussprachen. Der Ostfoder Verein hatte sich die größte Mühe gegeben, auch nach den Verhandlungen den Delegierten etwas zu bieten. Ein Konzert mit Feuerwerk im Cottispart hielt die Teilnehmer noch lange zusammen. Am Montag und Dienstag fanden Besichtigungen und Ausflüge in die Umgebung statt.

Pofen. Am 4. Mai fand die diesjährige Generalversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins statt, welche von dem Vorsitzenden, Herrn Zeitungsverleger Wagner, eröffnet wurde. Den Jahresbericht erstattete Herr Ziegeleibesitzer Victor. Danach zählte der Verein am 1. April 1913 459 Mitglieder, ausgeschieden sind durch Tod und Wegzug 23, neu eingetreten sind 25, so daß der Mitgliederbestand am 1. April 1914 461 betrug. Nach dem Rechnungsbericht beliefen sich die Gesamteinnahmen auf 5805,24 Mark, die Ausgaben betragen 3069,75 Mark, sodaß am 1. April 1914 ein Kassenbestand von 2735,49 Mark vorhanden war. Bei der hierauf erfolgten Vornahme von Wahlen wurden mit einer Ausnahme sämtliche Mitglieder des Vorstandes und der Kassenrevisoren wiedergewählt. An Stelle des bisherigen Vorstandsmitgliedes Architekt D. Hoffmann wurde einstimmig Architekt P. Pitt gewählt.

**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

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

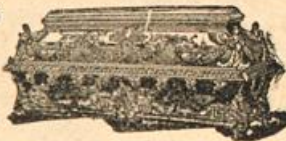
Mäßige Preise

:::

Aufmerksame Bedienung.

(305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr. Adr. „Pietät“

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

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Ältestes Geschäft am Platze.

Größtes Lager Mitteldeutschlands in Holz- u. Metall-
Särgen. Leichttransporte 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 Bade-
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.

Mehrfährige Garantie. Tägl. Anerkennungs schreiben.
Große Wasserersparnis.

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

Zur Saison empfehle:

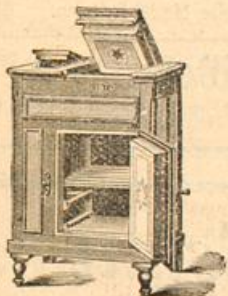
Eisschränke

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.

Komit als Reif-Reiflingen, Herr Lehmann und Herr Andriano mit dem gleichen, einschlagenden Humor als Renier Heindorf und Stadtrat Henkel. Viel Heiterkeit erregte der bei Moser beliebte schlichter Liebhaber, den Herr Schneeweiß wirkungsvoll zu geben wußte. In „gemäßigeren“ Rollen gefiel Herr Albert durch sein sympathisches, gefestigtes Auftreten als Leutnant von Holgen und Herr Schwab in der feineren Art, mit der er den Stabsarzt gab. Von den Damen ist besonders Frä. Schrötter zu nennen, die viel Temperament und stellenweise tiefe Empfindung zeigte, und Fr. Hendecker, als Gast, deren fein-gewandtes Spiel sehr sympathisch berührte. Sämtliche kleineren Partien waren in tüchtigen Händen. Herrn Regal kommt das Lob für treffliche Regieführung zu. Die Ausstattung brachte schöne Bühnenbilder, die das Stückchen würdig herausputzten. C. P.

Wochenspielpläne.

Königl. Theater. (Spielplan vom 14. bis 22. Juni.)
 Sonntag, Ab. 8. „Parfifal“. Anf. 5 Uhr. Montag geschlossen. Dienstag, Ab. 8. Richard Strauß-Zyklus. Dritter Tag: „Ariadne auf Naxos“. Anf. 7 Uhr. Mittwoch, Ab. 8. Kleine Preise: „Der Philosoph von Sans-Souci“. Anf. 7 Uhr. Donnerstag, Ab. 8. „Don Juan“. Anf. 7 Uhr. Freitag, Ab. 8. Zum 75 Male: „Krieg im Frieden“. Anf. 7 Uhr. Samstag: „Polenblut“. Anf. 7 Uhr. Sonntag, Zum 200. Male in der neuen Inszenierung: „Oberon“. Anf. 7 Uhr. Montag: „Krieg im Frieden“. Anf. 7 Uhr.

Residenztheater. (Spielplan vom 14. bis 21. Juni.)
 Sonntag: „Als ich noch im Flügelkleide“. Montag: „Der Weichensreißer“. Dienstag, Mittwoch, Donnerstag: Dreimaliges französisches Gastspiel Carlo Liten mit Ensemble: „Le cloître“. Freitag, Samstag, Sonntag: Gastspiel: Hans Junkermann und Julia Serda mit Ensemble vom Trianon-Theater in Berlin.

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. Z. 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. Z. 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. Z. 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 W. B. 7491	
Villa od. Grundstück zu kaufen gesucht	W. A. 7482

Kinderloses junges Ehepaar (Angestellter) sucht 2 Zimmer-Wohnung v. 1. Oktober, Nähe Wilhelm- und Taunusstraße, Vorder- oder Hintergebäude. Offerten m. Preis unter W. 100 an die Geschäftsstelle dieses Blattes erbeten.

Regierungsekretär sucht zum Oktober ds. Js. geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit Mansarde oder 4 Zimmer evtl. ohne Mansarde. Angebote unter W. A. 100 nimmt der Hausbesitzerverein entgegen, wo auch etwaige Auskünfte erteilt werden.

Zum 1. 10. gut gel. 4 Zimmer-Wohnung gesucht; desgl. Rücktransport Wiesbaden—Hannover. Ausf. Off. unter C. D. 879 bef. Rudolf Mosse, Hannover.

Suche Kurzentrum Wiesbaden für längeren Aufenthalt ab 1. Okt. 1914 möblierte Villa mit Garten, 6 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Salon, Badezimmer, W.C. Zentralheizung, Telefon, Dienerschaftsräume, in ruhiger, gesunder, freier Lage. Neueste Offerte mit Preisangabe, Grundrissen, Photos und Dispositionsplan unter W. B. 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 Rheinstrasse 59

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

**Achtung
Haus-
Besitzer!**

Wanzen

nebst Brut werden garantiert nur durch unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigt.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v.
Sterbe- u. Krankenzimm.

Lehmann's

Desinfektions-Institut,

Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

Rehrichtbütten

stets vorrätig

L. Kiffel, Walramstraße 3.

*Schlüterbrot
macht
Wangen rot!*

Rolladen-Reparaturen

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

Übersicht

der Einnahmen und Aus-
gaben für

Häuser

Preis pro Bogen (ein
Jahr reichend),
20 und 35 Pfennig
(2 Sorten)

Zu beziehen durch die
Geschäftsstelle des Haus-
u. Grundbesitzer-Vereins
Luisenstrasse 19.

**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.

Bruchbänder

für Erwachsene und Kinder

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

P. A. Stoss Nachf.

Taunusstrasse 2

Anfertigung nach Mass.

Aerztlich ausgebildeter Bandagist im Hause.

Garantie für tadellosen Sitz.

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 ver-
zinktem
Eisenblech, **Rehrichtbütten**
mit Blechdeckel stets vorrätig
zu den billigsten Preisen

Wilhelm Blum, Schlosserei,
ständiges Lager erstklassiger
Fürschleifer
Bleichstraße 40. Tel. 4240.

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

In besseren Tapeten empfehle meine

3 Spezialkarten 1914

Victoria Luise
Liebfrauenkarte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

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

Ankauf

v. altem Eisen, Metall, Lampen,
Gummi, Reutuchabfälle, Papier
(u. Garantie des Einfl.), Flaschen
und Gasensellen bei

Wilhelm Kieres

Alt-handlung

Wellringstr. 39. — Tel. 1334.

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 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.

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.
Kalklöscherei

Carl Reichwein

Baumaterialien-Geschäft :: Telefon 357.
Wiesbaden, Hellmundstr. 1, Ecke Dotzheimerstr.

Spezial-Geschäft für Ausführung von Bodenbelägen und Wandverkleidungen von den einfachsten bis zu den reichsten Mustern.

Allein-Vertretung des Portaer Romanzements und Lithin für Fassadenputz und von Murjahn's Wetterfarbe für Fassaden-Anstrich.

Lager in Dyckerhoff'schem und Heidelberg-Mannheimer Portlandzement, Schwarz- u. Graukalk, Stuck- u. Baugips, Zement- und Gipsdielen, Bimsstein-Staaken für Zwischendecken, Isolierplatten und Dachpappen etc.

Kanal-Artikel.



Aufzüge

aller Art.

für Personen u. Lasten · besonders für Electr. Betrieb

ca. 2000 Anlagen ausgef.

Maschinenfabrik Wiesbaden G.m.b.H.

Ideal Druck-Knopf Steuerung Gleich u. Drehstrom einphas. Wechselstrom

Fenster- und Türenfabrik

B. Ubrich

Gartensfeldstraße 25 — Telephon 4243.
Spezialität: Anfertigung von Stumpfs Reform-Schiebefenster.

Melden

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

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. Fachmann. Bedienung

Papierabfälle

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

kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

Ph. Lied & Sohn

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

Meine nach Prof. Dr. Lange hergestellten

Stiefeleinlagen

beseitigen die durch Ueberanstrengung der Fußmuskulatur entstandenen Beschwerden, Müdigkeitsercheinungen 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, Dammstr. 2.

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.

Inkallationen u. Spenglereien.

Georg Kühn, Kirchgasse 2.
Rudolf Mayer, Nerostr. 29. Tel. 2393.

Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.

Farben und Lacke.

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

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Kopp, Erbenheim, Wiesbadenerstr. 21a

Expediente u. Möbelaufbewahrung

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

Lücher-, Lackierer- u. Studateurgeschäft

Gramanli & Ohlemacher, Westendstr. 32.
Nik. Schnell, Blücherstraße 18, part.