

Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

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

Auflage 3000.

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

Fernsprecher 459 u. 6282. Geschäftsstelle: Luitensstraße 19.

Nr. 52.

Wiesbaden, den 22. 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

Sie finden stets nach Wunsch

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

frische Dauerbrand-Oefen

für kleine Zimmer von Mk. 8.— an

Amerik. Dauerbrand-Oefen

sehr gefällige Formen von Mk. 34.— an

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

August Christmann, Spezial-Geschäft der Ofen- und Herd-Branche.

Bertramstrasse 25. — Telephon 6541.

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

MARMOR-INDUSTRIE WIESBADEN

DOTZHEIMERSTR. 75 THEODOR GROSS FERNSPRECHER 4755

Anfertigung und Lieferung aller
Marmor- u. Granitarbeiten für das

Bau-, Möbel- und Kunstgewerbe

Spezial-Werkstätte für alle ein-
schlägigen Reparaturen

Wilh. Gerhardt

WIESBADEN

5 Mauritiusstrasse 5

Telefon 598

Spezialhaus

für

Tapeten

Linoleum

Wandstoffe

Linkrusta

Cocosmatten

Auswahlsendungen
stehen gerne zur Ver-
fügung.

Lokales und Kommunales.

An unsere Mitglieder.

Die Zustellung der „Bürger-Zeitung“ an unsere Mitglieder erfolgt ab 1. Juli durch die Post. Die Postbestellgebühr beträgt nur wenige Pfennige und ist nach einem Beschluß der letzten Mitgliederversammlung von unseren Mitgliedern zu entrichten. Im Interesse einer pünktlichen Zustellung bitten wir die Mitglieder, das kleine Opfer nicht zu scheuen.

Der Vorstand.

Die Mittelstandsvereinigung für Mitteldeutschland, Sitz Kassel und Wiesbaden, hat für Mittwoch, den 24. Juni 1914, abends 9 Uhr im Hotel Karls Hof, Rheinstraße 72 eine öffentliche Versammlung mit folgender Tagesordnung einberufen:

1. Ein Notschrei unserer Hausbesitzer an Staat und Stadt zur Beschaffung zweiter Hypotheken.
2. Die vom Magistrat und Stadtparlament beschlossene Besteuerung der Fiskalen und Ursachen der Nichteingührung.
3. Einführung einer Inkassoabteilung verbunden mit schwarzer Liste für säumige Zahler.
4. Die Marktfrage in der Querstraße.

Aus unserer Praxis.

Im täglichen Betrieb der Geschäftsstelle des Vereins sind manche Vorkommnisse zu verzeichnen, die es eigentlich verdienen, der Öffentlichkeit unterbreitet zu werden. Zwei Fälle, die sich in letzter Zeit ereignet haben, wollen wir unseren Mitgliedern nicht vorenthalten, da durch solche Unstimmigkeiten wieder einmal der Beweis erbracht wird, wie der Besitz eines Hauses geeignet ist, die „Freude am Eigentum“ zu erhöhen. Der eine Fall spielt im Westend.

Dort haben zwei Schwestern eine 4 Zimmerwohnung gemietet und üben in derselben ein Schneidergewerbe verbunden mit einer Nähschule aus. Zeitweise sind die Zimmer von 12 bis 14 Personen besetzt. Die Lüftung wird sehr mangelhaft ausgeübt und so ist nicht zu verwundern, wenn die Wohnung durch die menschlichen Ausdünstungen einen belästigenden Geruch angenommen haben kann, wenigstens nach dem Empfinden der Mieterinnen. Sie führten nun diesen angeblichen Geruch auf den Fußbodenanstrich zurück, ließen die Wohnung für gesundheitschädlich erklären und vorzeitig kündigen. Der Vermieter nahm die Kündigung nicht an und so wurde die Sache kritisch. Der städtische Wohnungsinspektor, der Kreisarzt, eine große Anzahl gerichtlicher und privater Sachverständiger wurden in Bewegung gesetzt. Die abgegebenen Gutachten waren natürlich verschieden, bewegten sich jedoch meistens in der Richtung, daß die Wohnung als nicht gesundheitschädlich bezeichnet wurde. Trotzdem bestanden die Mieterinnen auf ihrem vorzeitigen Auszug und ist nun neuerdings die Sache gerichtlich anhängig gemacht worden. Auf den Ausgang des Prozesses wird man gespannt sein. Die Motive für dieses Vorgehen dürften auch hier wieder darin zu suchen sein, daß ein Grund gefunden werden soll, zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages.

Ein anderer Fall ist in seiner Eigenart noch mehr zu verwundern: Ohne dem ärztlichen Stand zu nahe zu treten, müssen wir erklären, daß wir in unserer Praxis schon häufig durch ärztliche Gutachten eigenartig berührt worden sind. Nicht, daß die betreffenden Ärzte ihre Gutachten nicht nach bestem Wissen abgegeben hätten — nein — es spielen bei ihnen gewisse soziale Momente und persönliche Ansichten eine zu große Rolle. Wir haben uns damit schon öfters beschäftigt müssen und wollen heute nicht näher darauf

eingehen. In dem erwähnten Falle handelt es sich um eine herrschaftliche Wohnung, in einer mit Recht sehr beliebten Wohnlage; der frühere Mieter der Wohnung hat diese beinahe drei Jahrzehnte bewohnt und nie ist eine Klage über den Zustand der Wohnung an das Ohr des Hausbesizers gedrungen. Als der Mieter starb, bemühten sich zwei Damen um die Wohnung und unter zahlreichen Reflektanten wurde ihnen dieselbe zugeschlagen. Für die Neuherichtung der Wohnung wand der Hausbesitzer beinahe 2000 M auf. Die Wohnung wird von der neuen Partei noch nicht ein Jahr bewohnt und schon werden Versuche gemacht, den Mietvertrag aufzulösen, und zwar, weil die eine der Damen nach einem ärztlichen Attest an einem Nervenkatarrh leidet und 2 Zimmer der Wohnung, welche im 1. Stock über dem Hauseingang liegen, als gesundheitschädlich (Zukunft usw.) von dem betreffenden Arzt erklärt worden sind. Vorerst ist die Wohnung auf Grund dieses ärztlichen Gutachtens zum 1. Oktober d. J. vorzeitig gekündigt worden und Klage für den Fall angedroht, daß die Kündigung nicht angenommen wird. Der Hausbesitzer wird natürlich die Kündigung nicht annehmen, hat sich aber in entgegenkommender Weise zu einem Vergleich bereit erklärt. Die Mietpartei ist jedoch in keiner Weise geneigt, einem Vergleich näher zu treten und so wird man auch wohl hier wieder einen Prozeß erleben, der unter Umständen von folgenswerter Bedeutung sein dürfte. Denn wohin soll es führen, wenn ein Gericht sich auf Grund eines ärztlichen Gutachtens auf den Standpunkt stellen könnte, daß der Aufenthalt in solchen Zimmern als gesundheitschädlich anzusehen ist, welche über Hauseingängen und Torfahrten belegen sind? Wir glauben zwar nicht, daß sich ein Richter finden wird, der sich einem solchen ärztlichen Gutachten anschließt.

Städtetag und Schutzverband.

Nach den Meldungen der Tagesblätter hat der Preussische Städtetag an die Staatsregierung eine Eingabe gerichtet, in der er die königliche Staatsregierung um Aufrechterhaltung der jetzt geltenden Grundsätze des Gemeindefinanzrechtes bittet. In dieser Eingabe ist bemerkenswert zunächst die grundfälschliche Auffassung über das Gemeindeabgabewesen, die darin zum Ausdruck kommt. Der Preussische Städtetag meint, daß die Abgaben für die Gemeinden tunlichst auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung gegründet werden sollen. Dieser Grundsatz kann aber in der Praxis keine andere Wirkung haben als die, daß auf bestimmte Gruppen der Bevölkerung wegen der besonderen Vorteile, die ihnen nach der Auffassung der Gemeindeverwaltung aus den Maßnahmen der Gemeinde zufließen, besondere Steuern gelegt werden, d. h. der Grundsatz hat Bedeutung für die Auswahl der Steuerformen. Die Verteilung derartiger Steuern aber auf die einzelnen Steuerpflichtigen kann nicht erfolgen, ohne sich ihrer Leistungsfähigkeit anzupassen. Denn die einzelnen Steuerpflichtigen nach dem Grundsatz von Leistung und Gegenleistung zu behandeln, d. h. ihm eine Steuerlast aufzuerlegen, die der für ihn in Betracht kommenden Gemeindeleistung entspricht, ist schlechterdings unmöglich und würde auch ungerrecht sein, weil es am letzten Ende dazu führen müßte, daß gerade wirtschaftlich schwächeren Gemeindebürgern die höchsten Steuerlasten auferlegt werden müßten. Dem richtigen Grundgedanken des Grundsatzes ist bereits Rechnung getragen dadurch, daß dem Grund- und Hausbesitzer außer der Einkommensteuer, Gewerbesteuer und Ergänzungssteuer, wie sie von den übrigen Bevölkerungsguppen ebenfalls getragen werden, noch eine besondere Grund- und Gebäudesteuer auferlegt ist. Darüber hinaus im Rahmen der Grund- und Gebäudesteuer eine Anpassung an die Leistung der Stadt vorzunehmen, ist völlig verkehrt, vielmehr muß bei der Verteilung der Grund- und Gebäudesteuer

auf die einzelnen Pflichtigen die steuerliche Kraft und Leistungsfähigkeit zugrunde gelegt werden. Davon sind die Gemeindeverwaltungen tatsächlich sehr häufig abgewichen, weil sie Steuerformen gewählt haben, die auf die tatsächlichen Verhältnisse der Leistungsfähigkeit überhaupt keine Rücksicht nehmen können.

Der Preussische Städtetag glaubt die Gemeindeautonomie auf steuerlichem Gebiet dadurch gefährdet, daß bestimmte gesetzliche Schranken für die Ausübung der einzelnen Steuerarten vorgeesehen werden sollen. Solche Schranken bestanden bisher schon. Daß die Aufsichtsbehörde vielfach Abweichungen davon zugelassen hat, berechtigt nicht dazu, sie überhaupt zu befeitigen. Die steuerliche Autonomie der Gemeinde ist niemals unbeschränkt. Das Gemeindesteuerrecht ist aus dem staatlichen Besteuerungsrecht abgeleitet, und es widerspricht seinem Wesen, daß der Staat hierbei den zufälligen Majoritätsverhältnissen der Gemeindevertretungen freien Spielraum läßt.

Der Preussische Städtetag sieht in der bisherigen Stellungnahme der Kommission und des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz „städtefeindliche“ und überhaupt „gemeindefeindliche Bestrebungen. Dieser Vorwurf muß auf das entschiedenste zurückgewiesen werden. Der Schutzverband für Deutschen Grundbesitz würde sich selbst verneinen, wenn er gegen die Städte oder gegen die Gemeinden eine feindliche Stellung einnehmen wollte. Denn er würde damit gerade dem Kern der Stadt- und Gemeindebevölkerung, der in ihm zusammengeschlossen ist, Nachteil zufügen. Der Preussische Städtetag verwechselt offenbar die Stadt- und Gemeindeverwaltung mit der Gemeinde überhaupt. Wenn wir bei der Vertretung des Kerns der Gemeindebevölkerung oft genug Anlaß gehabt haben, bestimmte Maßnahmen der Stadt- und Gemeindeverwaltung zu bekämpfen, so ist das gerade im Interesse der Gemeinde als solcher geschehen und ist notwendig geworden dadurch, daß die Gemeindeverwaltungen das Privateigentum an Grund und Boden in ihren Bezirken lediglich als melkende Kuh behandelt haben, und daß sie bemüht gewesen sind, immer mehr Steuerlasten diesem Teile der Einwohnerschaft aufzubürden. Gewiß soll nicht verkannt werden, daß viele Gemeinden neuerdings sich bemüht haben, den Hypothekenschwierigkeiten, die bei zweiten Hypotheken für den städtischen Grund- und Hausbesitz eingetreten sind, abzuhelfen. Aber das, was hier an Hilfe gebracht wird, reicht noch lange nicht aus, um die tiefen Wunden zu heilen, die dem gesamten Grund- und Hausbesitz durch die verkehrte und einseitige Steuerpolitik geschlagen sind. Hiergegen wenden wir uns und werden uns immer dagegen wenden, nicht gegen, sondern für das Interesse der Gemeinden, und wir hoffen, auf diese Weise allmählich die Auffassung zur Geltung zu bringen, daß die Gemeindeverwaltungen alles vermeiden müssen, was sie in den Ruf bringen könnte, als seien sie Gegner ihrer eigenen Bürger.

In der Eingabe des Preussischen Städtetages wird hervorgehoben, daß die Eingabe des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz zum Kommunalabgabengesetz „nicht ohne Einfluß auf die Beschlüsse der Kommission zu sein scheint“. Dieses Anerkenntnis ist uns wertvoll, und wir sind überzeugt, daß die Kommission am richtigsten handelt, wenn sie unseren sachlichen Darlegungen möglichst viele Beachtung schenkt. Aber wenn dem so ist, sollten auch die Gemeindeverwaltungen einsehen, daß man den Schutzverband nicht dadurch beiseite schieben kann, daß man ihm Gemeindefeindlichkeit vorwirft. Viel richtiger wäre es, danach zu streben, daß eine Verständigung mit dem Schutzverband herbeigeführt wird. Daß es bis jetzt nicht dazu ge-

kommen ist, beruht am letzten Ende darauf, daß gerade in die Gemeindeverwaltungen ein starker bodenreformerischer Einschlag eingedrungen ist, und daß nicht selten die Leiter von Gemeinden sich offen auf die Seite der Bodenreformer gestellt haben, die von dem gesamten Grund- und Hausbesitz als ihre entschiedensten und unverzöhnlichsten Feinde angesehen werden. Auch die Gemeindeverwaltungen sollten sich entschließen, so wie es neuerdings die Königliche Staatsregierung getan hat, zwischen sich und den Bodenreformern einen scharfen Schnitt zu machen und diese gefährliche Waffenbrüderschaft wieder aus der Welt zu schaffen. Geschieht das nicht nur mit Worten, sondern mit Taten, dann ist auch hier der Weg zur Verständigung offen, und niemand wird das mehr begrüßen als der Schutzverband für Deutschen Grundbesitz, dessen Ziel, gesunde Steuerverhältnisse in den Gemeinden wieder herbeizuführen, den rechtverständenen Interessen der Gemeinden am besten dient.

Dr. R. van der Borcht.

Rezensionen.

Königliches Theater.

Richard Strauß-Zyklus. Zweiter und dritter Tag: „Rosenkavalier“ und „Ariadne auf Naxos“.

Auch diese beiden Opern haben — genau wie Salome — auf der Höhe der Situation gestanden, und erleichtern uns durch die glanzvolle Aufführung die Kritik. Wenn wir nun herausfinden wollten, wer oder welche von den Künstlern in erster Linie zu loben wäre, dann würden wir in Verlegenheit kommen. Uns fallen kommt ja eigentlich die Oper „Ariadne“ mit ihrem lieblichen Melodien-Reichtum musikalisch am nächsten. Aus diesem Grunde wirkt die Oper Ariadne auch am bestriektesten, und noch ganz besonders bei einer so vollendeten Darstellung, wie sie im „Rosenkavalier“ sowie auch in der Ariadne auf Naxos geboten wurde. Wenn wir heute die Damen Böhm von Mendert, Friedfeld, Fric und Haß, ferner die Herren Geise-Winkel, Scherer, Eckard, Schubert, hier erwähnen, so soll nicht damit gesagt sein, daß alle andern nicht voll und ganz zu den glänzenden Erfolgen der Oper beigetragen haben. Wie wir bereits in unserem „Salome“-Bericht ausgeführt haben hat die Intendanz der königlichen Schauspiele kurz vor der Wintersaison den Musikfreunden ein Richard Strauß-Bouquet gespendet, welches nach jeder Richtung hin die Theater-Besucher befriedigte. Richard Strauß — der ja in seiner Heimat wohl genügend gefeiert wurde — würde an den hiesigen Festvorstellungen seine helle Freude gehabt haben. S. S.

Residenz-Theater.

Französisches Emile-Verhaeren-Gastspiel von Carlo Titen mit seinem Künstler-Ensemble: „Le cloître.“ Drama in 4 actes de E. Verhaeren.

Dem wirkungsvollen Drama des belgischen Dichters brachte man bei der hiesigen Vorführung anscheinend wenig Interesse entgegen. Das Theater wies gähnende Leere auf und die wenigen Zuhörer schienen auch nicht ergriffen. Diese Tragödie der Seelenqualen ist gewiß eine wertvolle Dichtergabe, aber sie muß auch mit starker Innerlichkeit belebt werden, wenn sie erwärmen soll. Hierin blieb das Ensemble aber Vieles schuldig. Carlo Titen brachte ein paar ergreifende Töne als Dom Balthasar, sonst aber berührte er nur künstlich impulsiv, gewollt leidenschaftlich, ohne den warmen Innenklang zu bringen. Von den Darstellern kleinerer Rollen ist auch keine bedeutendere Leistung zu

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



Tawäri G. m. b. H.

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

Wir reinigen auf neu:

weiße Decken, gemalte Decken, Stuckdecken, Gobelins, Wandgemälde, Papier-Tapeten, Stoff-Tapeten, Seiden-Tapeten, Wandgemälde bedeutend billiger und schneller als Neutapezieren u. Neustreichen.

Kein Ausräumen der Zimmer! Keine Staubeentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapezierbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!



August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmal-Kunst :: 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 :::

la. Referenzen über ausgeführte Grabdenkmäler und Fassad n. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos.

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

Praktische

Vermietungs-Plakate

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

verzeichnen, es gab einzelnes Gute, blieb aber im Ganzen im Kleineren stecken. Hierdurch wurde natürlich auch der Mißklang, der durch die Einfärbigkeit des Stückes entstehen muß — in 4 Akten nur Mönche zu sehen — nicht geschwächt. Etwas Erhebung brachten ein paar hübsche Bühnenbilder, besonders der letzte Akt mit der magischen Kirchenbeleuchtung und dem zarten Orgelspiel nahm diese für sich gefangen.

E. P.

Im Residenz-Theater folgte dem Gastspiel der Franzosen (le Cloître) das Trianon-Theater unter Leitung des Herrn Hans Junkermann mit Julie Serda mit dem französischen Schwank: „Wenn Frauen reisen!“ Der Schwank selbst legt uns die Pflicht auf, nicht über seinen Inhalt nachzugrübeln und alle die Gewagtheiten als bare Münze hinzunehmen. Haben wir uns damit abgefunden, dann können wir uns zu den Leistungen der Künstler wenden, die durch ihr tadelloses Spiel die tollste Situation glaubhaft gestaltet haben. An der Spitze marschieren Junkermann und Fräulein Serda, welche im Mittelpunkt der Frauenkunsfreise stehen. Aber auch alle anderen ohne Ausnahme haben dem tollen Schwank den Stempel der Möglichkeit aufgedrückt und durch ihre Gesamtmeisterleistung einen großen Erfolg erzielt. Auf die Einzelleistungen werden wir noch zurückkommen.

S. H.

Kurtheater (Walhalla).

Mit einem kleinen Unbehagen sahen wir der Eröffnung der Sommeraison im Kurtheater entgegen. Das Wiener Residenzensemble hat sein Gastspiel mit dem dreiaktigen Schwank „Seine Kammerzose“ begonnen. Wie üblich, stammt der Schwank aus dem Französischen, ist jedoch mehr wie Durchschnittsware. Was wir jedoch besonders betonen wollen, ist die angenehme Enttäuschung, die uns bereitet wurde. Die in dem Schwank verarbeitete Idee ist eigenartig und wenn es auch an den bekannten Seitenstücken nicht fehlte, da diese naturgemäß zu einem Schwank gehören, so hält sich das Ganze doch auf einer gewissen Höhe. Das Ensemble hat sich mit diesem Schwank sehr

günstig eingeführt, die Erstaufführung befriedigte die Besucher in vollem Maße. Beate Seldorf ist eine hervorragende Schauspielerin und Herr Direktor Sonnenthal, welcher gleichzeitig die Regie führt, stellte mit gutem Humor einen Durchbrenner von Ehegatten auf die Bühne. Fräulein Hildebrandt war ausgezeichnet in Maske und Spiel und Herr Blas amüsierte als Lebemann das Auditorium. Auf weitere Einzelheiten einzugehen, müssen wir verzichten, betonen wollen wir aber, daß alle übrigen Mitwirkenden ihre volle Schuldigkeit taten.

Als zweite Novität brachte die Direktion ein dem Volksleben entnommenes Sittenbild französischen Ursprungs: „Die Moral der Frau Dulaska“ von Gabriele Japolska. Deutsch von Frau Julie Goldbaum.

Die ehrbare Mutter (Erna Grüma) mit der lagen Moral, deren Gatte (armer Türke und Ernährer), der Sohn (Hermann Blas) ein leichter Vogel und Verführer des Dienstmädchens, zwei Töchterlein Wanda und Melja, erstere mit weichen Gemüt — letztere ein wildes Füllen, eine vermittelnde Tante (M. v. Klingenberg), das Dienstmädchen Hanka (Beate Seldorf), welches durch sein Verhältnis zum Sohn des Hauses den Konflikt heraufbeschwor und schließlich die Patin Hanka's (Barska) wetteiferten in vorzüglicher

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Maler-, Tüncher- u. Anstreicher-Geschäft

Louis Böbel, Malermeister

Nettelbeckstr. 22

Telefon 1968

Gewissenhafte Ausführung von **Maler-, Tüncher- und Anstreicherarbeiten** unter **billigster 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, Restliche 15 Pfg. Im Reklameteil 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechenden Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 25.

Wiesbaden, den 22. 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: Der Tiefstand der bodenreformerischen Agitation. — Aus der Zeit. — Eine Niederlage der Feinde unseres deutschen Hypothekenrechts. — Verkauf und Untervermietung eines Kinos. — Die ordnungsmäßige Verkündung einer Umsatzsteuerordnung. — Hausbesitzer und Mieter. — Aus Verbänden und Vereinen. — Büchertisch.

Der Tiefstand der bodenreformerischen Agitation.

Unter der Ueberschrift „Das Ende der Bodenreform-Bewegung“ hat die Verlagsbuchhandlung des Centralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands vor einiger Zeit eine Schrift herausgebracht, die in schärfster Weise die gemeingefährlichen Bestrebungen der sogenannten Bodenreformbewegung bekämpft. Es war vorauszu sehen, daß diese Schrift die besondere Wut der bodenreformerischen Agitation hervorrufen würde. Und so ist es auch gekommen. In der Zeitschrift „Bodenreform“ hat ein Vorstandsmittglied des Bundes der Bodenreformer, Geh. Admiraltätsrat Dr. W. Schrameier, das Buch einer Besprechung unterzogen, die ein charakteristisches Gemisch von Aerger und Furcht darstellt. Geheimer Admiraltätsrat Dr. W. Schrameier hat sich, wie er selbst sagt, aus einem großen Stoß antibodenreformerischer Literatur gerade dieses äußerlich so unscheinbare Heftchen herausgesucht. Wenn das Zufall war, dann hat er einen feinen Instinkt gehabt, denn das kleine Büchelchen hat eine kaum erwartete Verbreitung gefunden.

Die Schrift „Das Ende der Bodenreformbewegung“ hat keinerlei wissenschaftliche Präention. Wenn die Verlagsbuchhandlung des Centralverbandes sich entschlossen hatte, die Arbeit des Verfassers, der übrigens mit dem Centralverbande der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands nicht den leisesten Zusammenhang hat und der auch der Hausbesitzerbewegung als solcher völlig fern steht, in Verlag zu nehmen, so geschah es deshalb, weil der kleine Aufsatz geschrieben war aus dem warmen Mitempfinden für die soziale Not unserer Zeit und aus Empörung über die unwürdigen Zustände, in die die Bodenreformbewegung gerade die unbemittelten Klassen des deutschen Volkes zu verstricken versucht. Im übrigen hat schon vor Jahren

neben vielen anderen hervorragenden Vertretern der nationalökonomischen Wissenschaft der Professor des öffentlichen Rechtes an der Universität Marburg, Dr. Bredt, nachgewiesen, wie überflüssig und unmöglich es ist, eine agitatorische Bewegung, die so jeder wissenschaftlichen Begründung entbehrt wie die Bodenreform, mit wissenschaftlichen Mitteln zu widerlegen. Die ganze Wissenschaftlichkeit der Bodenreform hat ja allein darauf beruht, daß es geschickten bodenreformerischen Agitatoren gelungen war, die Namen einiger hervorragender Gelehrten mit der Tätigkeit des Bundes der Bodenreformer in Verbindung zu bringen. Aber längst ist dieser Trick durchschaut und wirkungslos gemacht worden. Abgesehen davon, daß die gesamte neuere deutsche Wirtschaftswissenschaft in einem ausgesprochenen Gegensatz zur Bodenreform steht, ist nachgewiesen, daß auch die Vertreter der älteren Richtung der Wirtschaftswissenschaft nur in einigen allgemeinen sozialistischen Tendenzen eine oberflächliche Uebereinstimmung mit den bodenreformerischen Lehren zeigen. Es ist ganz selbstverständlich, daß wissenschaftliche Anschauungen, wie sie in dem sogenannten Kathedersozialismus zutage treten, in gewissem Sinne auch auf den Bodensozialismus der Bodenreformer anzuwenden sind. Aber — um nur eins und das bedeutendste Beispiel zu erwähnen — es hieße die wissenschaftlichen Großtaten Adolfs Wagners, dessen spezielle Forschungsgebiete übrigens ganz andere Zweige der Wirtschaftswissenschaft betreffen, herabzuzerren, wenn man Adolfs Wagner als einen wissenschaftlichen Vertreter der bodenreformerischen Agitation hinstellen sollte.

Was Geh. Admiraltätsrat Dr. Schrameier sachlich zu der Schrift über „Das Ende der Bodenreformbewegung“ zu jagen versucht, ist nicht wert, daß es überhaupt mit einem Worte erwähnt wird. In seiner Hilflosigkeit gegenüber dieser flammenden Anklage gegen die bodenreformerische Gefahr klammert sich Geheimer Admiraltätsrat Dr. Schrameier an eine Neußerlichkeit.

Mit Recht geht der Verfasser der Schrift „Das Ende der Bodenreformbewegung“, der jahrzehntelang in England gelebt hat und das Londoner Wohnungselend aus eigener Anschauung kennt, davon aus, daß die eigenartigen Bodenbesitzverhältnisse in England die Verbreitung der bodenreformerischen Ideen im wesentlichen erst ermöglicht haben. Bei seiner Kritik der englischen Boden- und Wohnungsverhältnisse nimmt nun der Verfasser auch Bezug auf das Werk von Henry George „Fortschritt und Armut“. Die ganze kritische Leistung des Geh. Admiraltätsrat Dr. Schrameier gipfelt nun darin, daß er verkündet, Henry George sei ein Amerikaner. Nun, daß Henry George in Philadelphia geboren ist, diese Tatsache war dem Verfasser der Schrift „Das Ende der Bodenreformbewegung“ bekannt. Für so ungebildet hat der Verfasser auch selbst die Bodenreformer nicht gehalten, daß er ihnen erst den Geburtsort von Henry George mitteilen mußte. Daß aber bei einer Kritik der englischen Bodenverhältnisse die Arbeit von Henry George eine erhebliche, vielleicht die allerinteressanteste Rolle spielt, soweit reicht die bodenreformerische Bildung nun allerdings wieder nicht. In einem lesenswerten Buche über die Geschichte der englischen Bodenreformtheorien von Dr. Niehuus (Leipzig, C. V. Hirschfeld) werden mit besonderer Gründlichkeit und Ausführlichkeit die Lehren von Henry George besprochen mit der ausdrücklichen Erklärung, daß die Lehre von Henry George, der „in der neueren Bodenreformbewegung ohne Zweifel auf die Gemüter den meisten Einfluß ausgeübt“ hat, obgleich er „ein geborener Amerikaner“ ist, „in den Rahmen“ einer Arbeit über die englische Bodenreform „gehört“.

Geradezu unerhört ist es aber nun, wenn Geh. Admiraltätsrat Dr. Schrameier behauptet, daß kein einziges Kapitel des Buches „Fortschritt und Armut“ von englischem Grundbesitz handelt. Fast in jedem einzelnen Falle, in dem Henry George von den Bodenbesitzverhältnissen in Ländern mit älterer Zivilisation spricht, kommt er auf die Verhältnisse des englischen Grundbesitzes zurück. Das ist es ja gerade, was der Verfasser der Schrift „Das Ende der Bodenreformbewegung“ immer wieder betont, daß die Forschungen von H. George — soweit sie im Gegensatz zu den Verhältnissen in den jungen amerikanischen Staaten ältere Kulturländer betreffen — fast nur englische Verhältnisse zur Grundlage haben. Henry George stützt seine Lehren auch im wesentlichen auf die Schriften englischer Philosophen. Doch wie gesagt, soviel Kenntnis traut niemand bodenreformerischen Agitatoren zu. Wie aber jemand behaupten kann, Henry George behandle in seinem bekannten Werke die englischen Grundbesitzverhältnisse überhaupt nicht, das muß selbst dem unbegreiflich erscheinen, der den sonstigen Tiefstand der bodenreformerischen Agitation kennt. Daß übrigens später Henry George zu verschiedenen Malen auch persönlich in England gewesen ist, können die Bodenreformer aus der Programmchrift des Bundes der Bodenreformer von Adolf Damaschke lernen, von dem man wohl voraussetzen kann, daß es wenigstens den Vorstandsgliedern des Bundes bekannt ist. Eine kleine Erklärung, die allerdings nur noch imstande wäre, Heiterkeit auszulösen, bietet vielleicht der Hinweis des Geh. Admiraltätsrat Dr. Schrameier, daß ein Kapitel in dem Buche von Henry George handelt vom „Grundbesitz in den Vereinigten Staaten“. Diese Ueberschrift trägt allerdings das 5. Kapitel des 7. Buches, während man in den Kapitelüberschriften als solchen eine besondere Ueberschrift „Vom englischen Bodenbesitz“ nicht findet. Wer also das Buch von Henry George nur aus dem Inhaltsverzeichnis kennt, der könnte vielleicht auf den Gedanken kommen, daß in dem

Werte „Fortschritt und Armut“ die englischen Bodenverhältnisse nicht behandelt werden . . .

Die verzweifeltsten Anstrengungen können nichts mehr daran ändern, daß das Ziel, das in dem Titel des kleinen Buches „Das Ende der Bodenreformbewegung“ zum Ausdruck kommt, in greifbare Nähe gerückt ist. Solche Aufträge, wie die Kritik des Geh. Admiraltätsrat Dr. Schrameier über die Schrift „Das Ende der Bodenreformbewegung“ lassen die Hoffnung zu, daß sich in den eigenen Reihen der Bodenreformer mitleidige Menschen finden werden, die der Bodenreformbewegung den Gnadenstoß geben.

Max Diecke.

Aus der Zeit.

Die Realkreditnot der Kleinstädte.

Wenn schon die Haus- und Grundbesitzer in den Großstädten unter der Schwierigkeit der Beschaffung der Hypotheken gegenwärtig aufs schlimmste zu leiden haben, so ist die Notlage für die Kleinstädte noch um so größer, da erfahrungsgemäß die großkapitalistischen Institute des Realkredits im überwiegenden Maße ihre Tätigkeit großstädtischen Beleihungen zuwenden, während sie die Beleihung von kleinstädtischen Grundstücken in der Regel als zu unrentabel ablehnen. Für die Kleinstädte ist deshalb vielleicht noch mehr als für die Großstädte die Notwendigkeit geboten, durch eine auf Selbsthilfe beruhende Organisation des Realkredits und mit Unterstützung der öffentlichen Körperschaften der Hypothekennot zu steuern. Diese Organisationsform ist, wie das von den Hausbesitzerverbänden bereits seit Jahrzehnten vertreten und in der letzten Zeit auch von allen Kreisen der Öffentlichkeit anerkannt ist, das Pfandbriefinstitut. Interessant ist, was in dieser Hinsicht in einem kürzlich durch die Provinzpresse verbreiteten Aufsatz im Anschluß an eine Veröffentlichung des Jahrbuchs „Verwaltung und Statistik“ ausgeführt ist. Es heißt dort: Wenn die Hypothekenverhältnisse gesunden sollen, so wird dahin zu wirken sein, daß mindestens die ersten im allgemeinen bis zu 50 des Wertes reichenden Hypotheken in fester Hand unkündbar sind. Das läßt sich im allgemeinen bei Privatkapitalien nicht erzielen. Es kommt also darauf an, zunächst für die ersten Hypotheken Institute zu schaffen, die nach Art der Landschaften die städtischen Grundstücke beleihen und die Pfandbriefe als Inhaberpapiere auf den Markt bringen. Diese Pfandbriefämter müßten, um genügende Sicherheit zu haben, behördlichen Charakter tragen und unter staatlicher Aufsicht stehen. Dahin zielt ein von der freikonservativen Partei im Abgeordnetenhaus eingebrachter Antrag, die kgl. Staatsregierung zu ersuchen, zur Linderung der Not des städtischen Haus- und Grundbesitzes die Errichtung von Pfandbriefämtern oder anderer Einrichtungen für erste und zweite Hypotheken durch die Provinzen herbeizuführen und den Provinzen einen einmaligen Beitrag zu den Betriebskosten zu gewähren.

Wenn die Beleihung an erster Stelle nur eine Frage der Organisation und der Methode ist, so ist die Beschaffung der zweiten Hypotheken sachlich schwieriger, aber um so notwendiger, als gerade hier die Not am größten ist. Der Mangel an Sicherheit macht die Kapitalisten mißtrauisch und hält sie von der Geldhergabe zur Hypothek um so mehr ab, je stärker die Nachfrage nach Geld für sonstige sichere und gewinnbringende Kapitalanlagen ist. Hypotheken, die über 60 Prozent des bepfandbrieften Wertobjektes hin-

ausgehen, finden kaum Absatz, es sei denn, daß andere Sicherheiten als die Wertobjekte gewährt werden. Diese zu beschaffen ist in erster Linie Sache der Städte. Es ist nicht ausgeschlossen, zur Sicherheit des von der einzelnen Stadt zu übernehmenden Risikos, die mit zweiten Hypotheken zu beleihenden Hauseigentümer zu einer Genossenschaft zusammenzufassen und dieser die Bürgschaft aufzubürden. Dieser Weg ist auch schon beschritten worden. Indessen werden die Hausbesitzer nicht bereit sein, in dieser Genossenschaft mit ihrem ganzen Vermögen und namentlich nicht wesentlich über ihren Wohnort hinaus zu haften. Vielmehr werden sie ihre Haftung auf ihre Geschäftsanteile und den etwa zu bildenden Sicherheitsfonds beschränken. Andererseits wird auch die Bürgschaft dieser Genossenschaft ein Angebot von Beleihungskapitalisten noch nicht herbeiführen. Dieser Erfolg wird sich nur erreichen lassen, wenn eine erweiterte öffentliche Korporation für die Ausfälle bürgt.

Die Kleinstädte selbst sind als Träger von Pfandbriefämtern nicht imstande die erforderlichen Kapitalien zu beschaffen und die Verwaltung in die Hand zu nehmen. Es käme also darauf an, im Anschluß an die Pfandbriefämter der Provinzen auch ein genossenschaftliches Institut für zweite Hypotheken zu schaffen, das jedoch in engem Zusammenhang mit jenen stehen müßte. Während die Pfandbriefämter mit dreiviertel Prozent zu amortisieren sind, wäre zu gleichem Zweck die zweite Hypothek mit 1 Prozent in Ansatz zu bringen, die aber zugunsten einer Tilgung der Pfandbriefhypothek zu verwenden wäre, so daß sich der locus der zweiten Hypothek stets verbessert. In noch nicht 60 Jahren wären dann die gesamten Hypotheken amortisiert.

Das Beleihungsinstitut müßte aus sämtlichen Städten der Provinz gebildet werden. Für die Werttaxen der zu beleihenden Grundstücke wäre in jeder Stadt eine Taxkommission zu bilden, deren Vorschläge einer Superrevisors des Bankinstituts unterworfen sein müßte. — Die hier festgestellte Werttaxe würde, nebenbei gesagt, die beste Schutzwehr gegen eine übertriebene Grundwertsteuer bilden. Die Bürgschaft für die Ausfälle würde zu $\frac{1}{4}$ die Gemeinde, in der das Pfandgrundstück belegen ist, zu übernehmen haben. Sie würde sich eventuell durch die Genossenschaft des beleihenden Hausbesitzer schadlos halten können. Für drei Viertel der Beleihungssumme hätte dagegen die Genossenschaft der Städte zu haften. Ist dies der Fall, so wird auch ein reichlicheres Angebot von Privatkapital zu erwarten sein.

Auch ein Grund.

In den Verhandlungen des Herrenhauses über die Residenzpflicht der Beamten hatte sich der Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg gegen eine Einschränkung der Residenzpflicht der städtischen Beamten und Lehrer ausgesprochen. Als eines seiner Argumente führt er an, es sei recht fraglich, ob in Berlin überhaupt genug Wohnungen vorhanden seien, um die Berliner Beamten und Lehrer unterzubringen. Herrn Staatssekretär Dernburg ist es offenbar immer noch nicht bekannt, daß nach der neuesten Erhebung des Berliner Statistischen Amtes allein im Weichbilde Berlin 27 824 Wohnungen leerstehen. Er hat offenbar auch nicht die Ausführungen des sonst von ihm so sehr geschätzten Herrn Dr. Kuczynski vom Statistischen Amt der Stadt Schöneberg gelesen, der nachgewiesen hat, daß nicht nur die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Berlin seit dem Jahre 1903 bis zum Jahre 1913 um das Zehnfache sich vermehrt hat, sondern daß dieser Zunahme der leerstehenden Wohnungen in Berlin zum

großen Teile zurückzuführen ist auf die Abwanderung aus Berlin in die Vororte. Erfreulicherweise ist ja bei den Verhandlungen im Herrenhause der Oberbürgermeister von Berlin selbst warm dafür eingetreten, daß das Wohnen der Berliner Beamten und Lehrer außerhalb der Stadt Berlin eingeschränkt werden müßte. Von allen Gründen, die dagegen geltend gemacht worden sind, ist der Einwand, daß es in Berlin an Wohnungen fehle, um die Beamten unterzubringen, doch der allerunglaublichste.

Unbillige Darlehnsbedingungen.

Die Anschauung, daß die Hypothekenbanken der ungünstigen Lage der Haus- und Grundbesitzer nicht genügend Rechnung tragen, vielmehr noch den Versuch machen, die Situation im geschäftlichen Interesse auszunutzen, gewinnt immer mehr an Verbreitung und wird weit über die Kreise der Haus- und Grundbesitzer hinaus an solchen Stellen vertreten, die den Hypothekenbanken ganz gewiß das größte Wohlwollen entgegenbringen. So wird jetzt in einem Aufsätze „Unbillige Darlehnsbedingungen“ im „Deutschen Oekonomist“ darüber Klage geführt, daß die Hypothekenbanken (wie übrigens auch die Versicherungsgesellschaften) im Falle der Zwangsversteigerung den erweiternden Nachhypothekengläubiger, der seine eigene Forderung retten möchte, zur Uebernahme von Bedingungen zwingen, die den Charakter der Ausbeutung einer Notlage an sich tragen, nämlich: Erhöhung des Hypothekenzinsfußes für die Zukunft, Teilrückzahlungen auf das vorzeitig fällig gewordene Hypothekenskapital, Abschlußprovision von $1-1\frac{1}{2}$ % des Hypothekenskapitals sowie Erhöhung der nachzuzahlenden rückständigen Zinsen um $1-1\frac{1}{2}$ Prozent, ferner Vergütung von $\frac{1}{2}$ Prozent pro Jahr bis zu dem Zeitpunkte, an dem die Hypothek nach dem ursprünglichen Darlehensvertrage fällig werden würde. Regelmäßig findet sich in den Darlehensbedingungen sowohl der Hypothekenbanken wie der Versicherungsgesellschaften die Bestimmung, daß im Falle der Zwangsversteigerung die Hypothek sofort fällig wird, und im Anschluß daran hat dann eine größere Anzahl der Beleihungsinstitute die oben erwähnte Bestimmung aufgenommen, daß bei vorzeitigem Fälligwerden der Hypothek für die Zeit bis zum normalen Ablauf der Hypothek pro Jahr $\frac{1}{2}$ % der Kapitalsumme zu vergüten ist. Man kann allen diesen Bedingungen eine gewisse Berechtigung nicht absprechen. Aber die Klage geht dahin, daß die Beleihungsinstitute diese an und für sich nicht unberechtigte Vertragsklausel in

**Die neuen
Just-Wolfram-
Lampen**

mit unzerbrechlichem Leuchtdraht.
Taghell brennend · Stromsparend.

Wolfram-Lampen
A.-G., A 123 110 ..

unzulässiger Weise gegenüber den nachstehenden Hypothekengläubigern, die in der Zwangsversteigerung zur Rettung ihrer Forderung das Grundstück erwerben wollen, ausnutzen. Die Hypothekenbanken und die Versicherungsgesellschaften genießen gewisse Privilegien, und diese verpflichten sie auch in erhöhtem Maße zu sozialer Rücksichtnahme, ohne daß sie ihren Erwerbsscharakter zu verleugnen brauchen. Wenn durch Einleitung der Zwangsversteigerung die Hypothek vorzeitig fällig wird, so liegt für die Beleihungsinstitute eigentlich gar kein zwingender wirtschaftlicher Grund vor, dem neuen Erwerber, der fast regelmäßig das Grundstück gezwungenermaßen zwecks Vermeidung eines Kapitalverlustes erstet, für die Ueberlassung der Hypothek besondere neue Lasten aufzuerlegen. Ihr Interesse geht in erster Linie dahin, daß ein zahlungsfähiger Besitzer an die Stelle des alten tritt. Allerdings sieht es mit der Zahlungsfähigkeit des neuen Erwerbers vielfach recht schlecht aus, und zwar regelmäßig dann, wenn der Interessent das Grundstück durch irgend eine Gesellschaft m. b. H. erwerben läßt. Wird indessen das Grundstück von einem soliden nachstehenden Hypothekengläubiger erworben, so sollten die Beleihungsinstitute solche exorbitante Forderungen nicht stellen, weder hinsichtlich der Zinsen, noch hinsichtlich der Kapitalrückzahlungen. Um nun ein möglichst vollständiges Bild von den tatsächlichen Zuständen auf dem erörterten Gebiete zu gewinnen, wäre es nach der Ansicht des „Deutschen Oekonomist“ erwünscht, wenn die Aufsichtsbehörden die einzelnen Institute veranlassen, eine Nachweisung darüber einzureichen, unter welchen genauen Bedingungen im letzten Jahre Hypotheken prolongiert worden sind. Durch eine solche Klarstellung würde auch den Beleihungsinstituten selbst gedient werden, auf denen sonst das Odium rigoroser Geschäftspolitik leicht hängen bleibt.

Erwähnt sei in diesem Zusammenhange auch eine Resolution, die vor einigen Tagen in einer von den Haus- und Grundbesitzervereinen Bochum, Gerthe, Weitmar-Nord und Weitmar-Mitte abgehaltenen öffentlichen Versammlung angenommen wurde, und in der es heißt: „Der städtische Hausbesitz, der zum Schaden der gesamten Wohnverhältnisse mit mehr als 1/2 Milliarde Mark Steuern, dazu mit übermäßig hohen kommunalen Gebühren und Abgaben belastet ist, der andererseits durch den öffentlicherseits unterstützten gemeinschaftlichen Wohnungsbau der Besserbemittelten sehr geschädigt wird, empfindet es aufs schwerste, daß die öffentlichen Verbände, insbesondere der Staat, es ungestört zulassen, wie selbst staatlicherseits privilegierte Geldinstitute (Hypothekenbanken und Sparkassen) die teureren Geldzeiten dem Hausbesitz gegenüber mit oft unglaublicher Rücksichtslosigkeit ausnützen:

1. indem sie oft mit stägiger Frist dem hilflosen Hausbesitzer eine weitere Abschlußprovision von 1 1/2 und mehr Prozent und eine Zinserhöhung von 1/2 und mehr Prozent auf 10 Jahre hinaus aufzwingen, was einem dauernden Steuerzuschlag von 200—400 Prozent gleichkommt,
2. indem sie bei selbst um 2 bis 3 Tage verzögerter Erfüllung der Zinsschuld und erst recht im Falle der Zwangsversteigerung zum Schaden der nachstehenden Hypothekengläubiger und damit des ganzen Realcredits eine Strafe von 1/2, ja 1 Prozent nicht etwa von den rückständigen Zinsen seit deren Fälligkeit, sondern von dem ganzen, gar nicht fälligen Kapital seit der letzten Zinszahlung verhängen, so daß von der wirklich rückständigen Zinsschuld mitunter 2 Prozent und mehr Verzugszinsen erhoben werden.“

Eine Niederlage der Feinde unseres deutschen Hypothekenrechts.

Ein in der Pfingstwoche in Frankfurt a. M. veranstalteter Kongreß, der den allgemeinen Namen eines „Dritten Kongresses der Internationalen Vereinigung für Rechts- und Wirtschaftsphilosophie“ führte, hat durch das wirksame Eingreifen der Vertreter der neueren Wirtschaftswissenschaft und der Vertreter der Haus- und Grundbesitzerorganisationen zur Niederwerfung einer der gefährlichsten Bestrebungen gegen unser deutsches Rechtsleben geführt. Der bekannte Bodenreformer, Geheimer Justizrat Prof. Dr. Erman-Münster hatte den Versuch gemacht, auf diesem Kongresse die bodenreformerische Lehre von der angeblichen Schädlichkeit unseres deutschen Hypothekenrechts darzustellen. Der Versuch hat mit einer völligen Niederlage geendet. Nicht nur für den Vortragenden selbst, sondern für die gesamte bodenreformerische Lehre. Der Kampf der Bodenreformer gegen das deutsche Hypothekenrecht, jenen rechtsgeschichtlich vielleicht bedeutungsvollsten Teil des deutschen Rechtes, ist vollständig niedergeschlagen. Das deutsche Recht und die deutsche Wirtschaft dürften nach dieser Niederlage gesichert sein gegen jene sinnlosen Angriffe, die von den Bodenreformern gegen das deutsche Hypothekenrecht erhoben worden sind.

Wir werden auf die Verhandlungen natürlich noch eingehend zurückkommen. Für heute seien neben der Konstatierung der oben geschilderten Tatsache einige Leitsätze mitgeteilt, die aus den Kreisen des Haus- und Grundbesitzes den bodenreformerischen Behauptungen entgegengestellt waren, die indessen mit Rücksicht auf die von dem zweiten Referenten Prof. Dr. A. Voigt aufgestellten Leitsätze dem Kongreß selbst nicht vorgelegt worden sind. Zunächst hatte Justizrat Dr. B a u m e r t-Spandau folgende Leitsätze ausgearbeitet:

1. Das gute Hypothekenrecht, welches in Deutschland besteht, gereicht dem Mittelstand zum Segen. Ohne dieses Hypothekenrecht wäre der kleine Mann nur selten imstande, sich ein Haus oder Grundstück zu erwerben, dessen er zu seinem Fortkommen (Gewerbe oder Wohnen) bedarf.
2. Eine Beseitigung oder Beschränkung des Hypothekenrechts würde nur zu einer Verteuerung des Kredits und damit zu einer Verteuerung des Wohnens führen.
3. Man darf den Realcredit nicht durch den Personalkredit ersetzen wollen. Der Personalkredit wird und muß immer teurer sein. Will man daher das Wohnungswesen auf den Personalkredit stützen, so muß man auch ein teureres Wohnen mit in den Kauf nehmen.
4. Die Folgerung in der Schrift von Dr. Weyermann „Zur Geschichte des Immobilienkredits in Preußen (1910)“ sind unhaltbar und von Professor Voigt bereits als unwissenschaftlich und unhaltbar nachgewiesen.
5. Mißbräuche im Hypothekenwesen mögen bekämpft und abgestellt werden, aber die unzähligen ehrlichen Hausbesitzer dürfen darunter nicht leiden, d. h. es darf nicht der Realcredit als solcher bekämpft oder verkürzt werden.

Die Leitsätze von Justizrat Dr. Fritz Meyer-Frankfurt a. M. lauteten:

- I. Das Hypothekenwesen, welches in technischer Beziehung verbesserungsfähig und auch verbesserungsbedürftig ist, hat, von vereinzelten Auswüchsen abgesehen, keinerlei Schädigungen der sittlichen, leiblichen und wirtschaftlichen Kraft des deutschen Volkes herbeigeführt. Es hat im Gegenteil in allen diesen Beziehungen außerordentlich segensreich gewirkt, seine Verbeibaltung und weitere Ausbildung erscheint durchaus wünschenswert. Auch ist das geltende Hypothekenwesen mit dem deutschen Wirtschaftsleben so verwachsen, und es sind in demselben so ungezählte Millionen und Milliarden investiert, daß eine grundsätzliche Veränderung des Hypothekenwesens nicht denkbar und nicht ausführbar wäre, zumal irgend eine bessere Privatcreditform, die an die Stelle gesetzt werden könnte, absolut unbekannt ist.
- II. Als Ziel des Hypothekenwesens kann im allgemeinen keineswegs die Erzielung möglichst hoher Gewinne angesehen werden. Die Steigerung der Bodenpreise ist nicht durch das Hypothekenwesen, sondern durch die auf den Irrlehren der sog. Bodenreformer beruhende übermäßige Steuerlast des städtischen Grundbesitzes zurückzuführen.

Das Hypothekenwesen hat nicht zu möglichst gedrangter Bebauung geführt, sondern im Gegenteil, in den Großstädten besonders, die Siedelung mit Gärten und Freislächen gefördert.

III. Die Behauptung, daß das Hypothekenwesen es ermögliche, für Wuchergeschäfte aller Art einem als Eigentümer eingetragenen Strohmännchen das Risiko aufzubürden, während die Hypothekare ungefährdet den Wuchergewinn erhoffen, enthält eine gänzlich grundlose Verdächtigung der auf solider Grundlage beruhenden Hypothekenbanken und sonstigen Hypothekeninstitute resp. der privaten Geldgeber und eine unzulässige Verallgemeinerung von bedauerlichen Ausnahmefällen, welche bei jeder menschlichen Einrichtung unvermeidlich sind.

IV. Die Beseitigung oder Einschränkung der §§ 1123 und 1124 des Bürgerlichen Gesetzbuches und der entsprechenden Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes ist gerade aus den Kreisen der Hausbesitzer lebhaft befürwortet worden. In den weitesten Kreisen der Bevölkerung wird diese Einschränkung als eine gegenwärtige Reform des gegenwärtigen Zustandes angesehen, der betrügerischen Manipulationen Tür und Tor öffnete. Der Kongreß begrüßt die bevorstehende Einschränkung dieser Bestimmung, durch welche das freie Verfügungsrecht des Hauseigentümers über die Mieten zu Ungunsten der Hypothekengläubiger begrenzt werden soll.

V. Die Hypothek hat keineswegs die Folge der Zerrüttung des persönlichen und Genossenschaftskredits.

Schließlich seien an dieser Stelle noch die Zeitfäße mitgeteilt, die Rechtsanwält Dr. E d d e l b ü t t e l = Hamburg und Josef S u m a r = München dem Kongresse vorgelegt hatten:

1. Unser Hypothekenwesen ist für die wirtschaftliche Kraft des deutschen Volkes von höchster Bedeutung und für die Entwicklung von Industrie, Handel und Landwirtschaft unentbehrlich.

2. Die bei dem Hypothekenwesen, wie bei jedem Rechtsinstitut vorliegende Möglichkeit mißbräuchlicher Anwendung muß zur Abänderung erkannter Mängel, nicht aber zur Verwerfung des ganzen Hypothekenverkehrs führen.

3. Das Ziel und Resultat unseres Hypothekenwesens ist die Schaffung und Erhaltung einer möglichst umfangreichen Zahl kleiner Grundbesitzer und damit die Hebung und Kräftigung des selbständigen deutschen Mittelstandes.

Die Beseitigung des Hypothekenwesens würde zur Folge haben, daß fast nur Großkapitalisten sowie Staat und Gemeinde zur Erwerbung von Grundbesitz instande wären und daß unsere Rechts- und Wirtschaftsordnung dem Kommunismus zugeführt würde.

Mit Recht sagen daher die Motive zum deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch:

„Wo, wie in Deutschland, die Selbstbewirtschaftung des Grundbesitzes die Regel bildet, kann es nicht anders sein, als daß die Grundstücke in den meisten Fällen mit Hilfe des Realkredits erworben, erhalten und nutzbar gemacht werden.“

Hat nun die Gesetzgebung zweifellos die Aufgabe, die Interessen des Grundbesitzes als der festen Grundlage des Staates, zu pflegen und zu fördern, so muß sie namentlich darauf bedacht sein, dem Realkredit die Betätigung zu gewährleisten.“

4. Der Realkredit kann und darf nicht durch den Personalkredit ersetzt werden; dadurch würde eine wesentliche Verteuerung des Kredits und somit auch der Wohnungs- und sonstigen Lebensverhältnisse herbeigeführt.

5. Das materielle Interesse des deutschen Volkes, sowie die Rücksicht auf dessen Selbstständigkeit, dessen geistige und sittliche Kraft fordern die Beibehaltung und den Ausbau unseres Hypothekenwesens.

Verkauf und Untervermietung eines Kinos.

Ein Kinounternehmer hatte bei dem Verkauf seines Lichtspieltheaters dem Käufer gleichzeitig die Räumlichkeiten, über die er mit dem Grundeigentümer X. einen bis 1917 dauernden Mietvertrag abgeschlossen hatte, in Untermiete überlassen. Da dieser die erforderliche Genehmigung zur Untermiete nicht erteilte, verweigerte der Käufer die Zahlung der Untermiete und verlangte Zurückzahlung der auf den Kaufpreis bereits angezahlten 8000 M.

Das Landgericht hatte angenommen, daß der Untermietsvertrag in seinem Bestande durch die Genehmigungsverweigerung des Hauseigentümers X. nicht berührt werde. Das Oberlandesgericht Hamburg (IV. 3. S. 9. 5. 13) hat sich grundsätzlich auf einen andern Standpunkt gestellt. Es erklärte die Ansicht des Landgerichts schon deshalb für un-

zutreffend, weil, selbst wenn der Untermieter zurzeit des Abschlusses das Fehlen der Erlaubnis des Vermieters kannte und diese Erlaubniserteilung auch nicht ausdrücklich zur Vertragsbedingung gemacht ist, der Untervermieter seinem Vertragsgegner dafür einzustehen hat, daß sie erteilt werde. Denn sie gehört ebenso zu seinen Vertragspflichten wie die tatsächliche Ueberlassung der Mieträume. Der Untermieter hat nicht nur einen Anspruch auf die tatsächliche Innehabung der Räume, er kann vielmehr auch verlangen, daß er sie in Untermiete unter sich hat. Dies ist rechtlich aber nicht möglich ohne die Erlaubnis des Vermieters (§ 549 BGB.). Sie zu beschaffen, ist allein Sache des Mieters, den Untermieter geht sie nichts an. Auf ein etwaiges Unvermögen zur Beschaffung der Erlaubnis kann sich der Mieter so wenig berufen wie der Verkäufer, der eine ihm nicht gehörige Sache verkauft hat, und dem es nicht gelungen ist, sie sich vom Eigentümer zur Erfüllung seiner Pflicht aus diesem Kaufvertrage zu verschaffen. Im Vertragsrecht gilt ganz allgemein der Satz, daß der Schuldner die Haftung für seine Leistungsfähigkeit seinem Gegner gegenüber übernimmt und deshalb sein Unvermögen zur Leistung genau so gut vertreten muß wie sein vertragswidriges Verhalten, das darauf beruht, daß er nicht leisten will.

Für den vorliegenden Fall ergibt sich die Unrichtigkeit der langerichtlichen Erwägung aber noch aus einem andern Grunde. Kauf- und Untermietevertrag können nicht voneinander getrennt werden, sie bilden hier eine notwendige Einheit. Verkauft ist „das Theater samt Inventar“. Gegenstand der Leistung des Verkäufers bildet also nicht nur das letztere, sondern auch das Theater als solches. Von einer eigentlichen Kundschaft des Theaters in dem Sinne, wie von einer Kundschaft eines kaufmännischen oder Handwerksbetriebs gesprochen wird, die diesem Betriebe folgt, gleichgültig, ob er in dem bisherigen oder einem anderen Geschäftsraume stattfindet, kann nicht wohl die Rede sein. Bei größeren Lichtspielunternehmungen mag vielleicht der Name, unter dem es geführt wird, eine Anziehungskraft ausüben. Hier gilt dies aber jedenfalls nicht; denn ein solcher Name wird in dem Vertrage überhaupt nicht erwähnt. Bedeutungsvoll ist vielmehr allein der bisherige Betriebsort. Daß dort eine solche Schaustellung stattfindet, ist den Bewohnern der Stadtgegend aus gelegentlichen Besuchen oder auch nur daraus, daß sie an dem Orte häufig vorbeigegangen sind, bekannt geworden; dahin werden sie sich wenden, wenn sie eine solche Darbietung sich ansehen wollen. Der wirtschaftliche Wert des Unternehmens für dessen Erwerber beruht hiernach vornehmlich gerade darauf, daß er es an diesem Orte, in diesem Raume weiter betreiben kann. Der Veräußerer erfüllt deshalb seine Vertragspflichten nicht mit der bloßen Uebergabe des Inventars, sondern er muß ferner dem Erwerber jene Möglichkeit verschaffen. Eingeleitet ist sie mit dem Abschlusse der Untermiete, gewährt aber noch nicht. Die Gewährleistungspflicht folgt hier deshalb auch aus dem Kaufabschlusse. Daß auch hier der Verkäufer sich nicht darauf berufen kann, der Käufer habe während eines kleinen Teiles (etwa einzwölftel) der gewährleisteten Zeit die Räume tatsächlich innegehabt, daß er ihm vielmehr die Sicherheit der ungestörten Geschäftsausübung während der ganzen Vertragszeit verschaffen muß, liegt auf der Hand. Nur im Hinblick auf sie hat sich der Erwerber zu der Gegenleistung verstanden; er braucht sich nicht gefallen zu lassen, daß der Bestand seines Unternehmens der Willkür eines Dritten überantwortet ist, der wegen der Nichtgewährung seiner Erlaubnis jederzeit den Untermieter austreiben kann.

Im übrigen war es streitig, ob die Genehmigung des Grundbesitzers erteilt war oder nicht. Angenommen, sie

war nicht erteilt, so hat der Kläger seine Vertragspflichten teilweise erfüllt, soweit es sich nämlich um die Uebertragung des Inventars und die tatsächliche Ueberlassung der Räume handelt, teilweise dagegen nicht, nämlich hinsichtlich der Erlaubnisbeibringung des Vermieters. Dieser letztere Umstand kann dem Beklagten das von ihm beanspruchte Recht des Rücktritts geben; und zwar trifft dies wohl zu, wenn man davon ausgeht, diese Nichtbewirkung der Teilleistung beruhe auf einem, sei es von Anfang an vorhanden gewesen, sei es erst nachträglich eingetretenen Unvermögen zur Leistung, als auch wenn man einen Verzug des Klägers nach § 326 BGB. annimmt, dessen fernere Voraussetzung durch das Schreiben des Beklagten vom 1. März 1912 erfüllt ist.

Indessen in jedem dieser 3 Fälle hat der Käufer das Rücktrittsrecht nur dann, wenn die teilweise Vertragserfüllung kein Interesse mehr für ihn hat; sonst ist er auf eine Schadensersatzforderung beschränkt. Die Darlegung des mangelnden Interesses ist Sache des den Rücktritt fordernden Teiles. Dieser Pflicht ist er so wenig nachgekommen, daß sogar aus seinen eigenen Darlegungen positiv sein Interesse an dem Fortbestande der Teilleistungen seines Gegners zu entnehmen ist. Danach hat sich die Sache nach der Erlaubnisverweigerung des K. so gestaltet, daß der Vater des Käufers, aus dessen Vermögen die auf den Kaufpreis angezahlten 8000 M. herrührten, mit des Käufers Zustimmung auf den 1. Juli 1912 von K., der inzwischen seinen Mietvertrag dem Verkäufer auf sofort gekündigt und gegen ihn seine Räumungsklage angestrengt hatte, die Theater Räume gemietet, den Geschäftsbetrieb für eigene Rechnung übernommen und sich das Theaterinventar als Sicherheit für die diesem gewährten Darlehen hat ausantworten lassen, während er seinen Sohn als Geschäftsführer anstellte. Dieser würde also, ganz abgesehen davon, ob er hierzu rechtlich überhaupt in der Lage wäre, dadurch, daß er dem Verkäufer die empfangenen Leistungen gegen Rückgewähr der angezahlten 8000 Mark zurückgewähren müßte, tatsächlich in die größte Verlegenheit gesetzt, während er durch Behalten der Gegenleistung gerade den Zustand schafft, den er durch den Vertragsabschluß herbeigeführt wissen wollte. Es ist also durch diese nachfolgenden Ereignisse gerade das, was an der Vertragsleistung des Verkäufers gefehlt hatte, nämlich die Erlaubnis des Vermieters, ersetzt worden. Insofern besteht allerdings gegenüber jenem Vertrage ein Unterschied, als nach ihm der Käufer selbst Geschäftsinhaber sein sollte, während dies jetzt dessen Vater ist. Dieser Unterschied ist aber nur ein formeller; denn im Verhältnis zwischen Sohn und Vater sollte von Anfang an dem letzteren das Geschäft gehören, und der erstere nur nach außen hin als Geschäftsinhaber auftreten. Diese Ueberzeugung gründet sich darauf, daß nicht nur der Kaufpreis aus den Mitteln des Vaters herrührt, sondern daß auch der Sohn es sich hat gefallen lassen, sowohl das Inventar seinem Vater zu überantworten als auch aus dem selbständigen Unternehmen bloßer Angestellter zu werden. Die Tatsache, daß der Vater vom Hauseigentümer unter weitaus ungünstigeren Bedingungen habe mieten müssen, als sein Sohn vom Verkäufer gemietet hatte, beweist für das Interesse am Rücktritt vom ganzen Vertrage nichts. Ob und inwiefern sie eine Schadensforderung des Käufers zu begründen geeignet war, bedurfte keiner Erörterung, da eine solche nicht erhoben war.

Die ordnungsmäßige Verkündung einer Umsatzsteuerordnung.

Ueber die Voraussetzungen für die rechtsgültige Bekanntmachung einer kommunalen Umsatzsteuerordnung hat kürzlich das Oberverwaltungsgericht (VII. C. 31. 13. Pr. B. Bl. S. 581) einige wichtige Grundsätze aufgestellt:

Am 5. November 1909 beschloß die Stadtverordnetenversammlung zu D. den Erlaß einer Steuerordnung, die am 2. Dezember 1909 vom Bezirksausschusse genehmigt wurde und am 25. Januar 1910 die Zustimmung des Oberpräsidenten in folgender Form erhielt:

„Zu nachstehender Genehmigung wird hierdurch mit folgender Maßgabe die Zustimmung erteilt:

§ 12 Abs. 2 d fällt fort,

Abj. 3 erhält folgende Fassung:

Von der Errichtung der Umsatz- und Wertzuwachssteuer sind befreit der Fiskus des Deutschen Reiches und des Preussischen Staates. Bei Verträgen zwischen einer befreiten und einer nicht befreiten Person ist die Steuer nur zur Hälfte zu erheben. Ist der Veräußerer eine befreite Person, so ist auch der Erwerber von der Wertzuwachssteuer befreit.“

Die hier verlangten Abänderungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 4. Februar 1910 beschlossen und am 10. Februar 1910 vom Bezirksausschusse genehmigt. Die vom Geetze vorgeschriebene Willenseinigung aller in Betracht kommenden Faktoren war damit erzielt. Trotzdem muß ihrem Ergebnisse die Rechtswirksamkeit abgesprochen werden.

§ 21 der Steuerordnung lautet nämlich:

„Diese Steuerordnung tritt mit dem Tage ihrer Verkündung in Kraft. Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt die Umsatzsteuerordnung vom

25. November 1899

9. August 1904

außer Kraft.“

Für das Inkrafttreten der Steuerordnung ist demnach ihre Verkündung zur Voraussetzung gemacht. An einer ordnungsmäßigen Verkündung aber fehlt es. In dem Lokalblatte, in dem die Verkündung erfolgte, wurde der Text der Steuerordnung unter Bezugnahme auf den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

25. November 1899

9. August 1904

in der Fassung des Beschlusses vom 5. November 1909 veröffentlicht, und dieser Veröffentlichung ein Vermerk über die Genehmigung des Bezirksausschusses vom 2. Dezember 1909 und die Zustimmungserklärung des Oberpräsidenten vom 25. Januar 1910 hinzugefügt. Nun kann es dahingestellt bleiben, ob es überhaupt zulässig ist, daß ein Gesetz von vornherein nicht aus sich selbst heraus verständlich ist, sondern die Geltung seiner Normen aus anderweitigen Angaben, auf die im Gesetz nicht verwiesen ist, erforscht werden muß. Keinesfalls aber ist ein solches Verfahren für statthaft zu erachten, wenn nicht ohne weiteres und unzweifelhaft erkennbar ist, daß der mitgeteilte Gesetzestext in der Tat aus derartigen anderweitigen Angaben ergänzt und berichtigt werden muß. Dies ist bei der Art der hier vorgenommenen Veröffentlichung nicht der Fall. Weder sind die in der Zustimmungserklärung des Oberpräsidenten enthaltenen und demnächst von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Maßgaben in das Ortsgesetz hineingearbeitet, noch ist — was dem gleichwertig wäre — ersichtlich gemacht, daß die vom Oberpräsidenten verlangten Änderungen von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

worden sind und deshalb in den vorher mitgeteilten Text nachgetragen werden müssen. Diese Unklarheit wirkt um so verwirrender, als im Eingang der Steuerordnung auf Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Bezug genommen wird, die vor dem Zeitpunkt der Erklärung des Oberpräsidenten liegen, und es an jedem Hinweise darauf fehlt, daß auch nach letzterem Zeitpunkte Beschlüsse derselben Körperschaft über die Gestaltung der Steuerordnung ergangen sind.

Hausbesitzer und Mieter.

Unter dieser Ueberschrift bringt die „Breslauer Morgen-Zeitung“ einen sehr beachtenswerten Aufsatz, dem wir die nachstehenden Ausführungen entnommen haben. Den Ausgangspunkt bildet der Beschluß der Breslauer Stadtverordnetenversammlung, daß die Umsatzsteuer für bebauten Grundstücke von 1 auf $\frac{1}{2}$ Prozent ermäßigt werden sollte, um den völlig zu Boden liegenden Grundstücksverkehr wenigstens einigermaßen wieder zu beleben. Die große Not, die auf dem gesamten Baumarkt herrscht, wurde allseitig, auch vom Magistrat, zugegeben; der Magistrat wollte nur den Beschluß deshalb nicht zur Ausführung bringen, weil er in ihm ein gänzlich unzulängliches Mittel erblickte, da seiner Ansicht nach die bestehende Not durch andere Ursachen verschuldet wird, und weil er ganz allgemein auf dem Standpunkt stand, daß man nicht Erscheinungen, die in der allgemeinen wirtschaftlichen Lage begründet sind, durch lokale Maßnahmen wirksam bekämpfen kann.

Die Stadtverordnetenversammlung stellte sich, und zwar mit gewaltiger Majorität, auf einen anderen Standpunkt. Sie sagte: Die Not ist so groß, daß selbst das kleinste Mittel nicht verschmäht werden darf, durch das Besserung zu erhoffen ist. Aber sie hielt außerdem das Mittel für gar nicht so unerheblich, wenn sie sich auch selbstverständlich nicht einen sofort sichtbaren großen Erfolg versprach. In jedem Falle schien die Versammlung die Zusammenhänge der Ursachen und Wirkungen, das Zueinandergreifen der verschiedenen Faktoren, die für den ganzen Baumarkt von Bedeutung sind, besser zu würdigen, als dies seitens der Magistratsvertreter in diesem Falle geschehen ist. Man wird das Sachverständnis der Stadtverordneten um so bereitwilliger anerkennen müssen, als ja gemäß der Städteordnung mindestens die Hälfte der Stadtverordneten Hausbesitzer sein müssen. Und man wird die Berechtigung ihrer Klagen, die ja nicht bloß in Breslau, sondern kürzlich erst in einer imposanten Versammlung in Berlin laut erschollen sind, um so berechtigter finden, wenn man sich daran erinnert, daß ja die Stadtverordnetenversammlung, trotzdem sie stets über eine Majorität von Hausbesitzern verfügt, im Interesse der Allgemeinheit seinerzeit selbst den Hausbesitzern Lasten um Lasten aufgebürdet hat, bis eben der Druck unerträglich geworden ist.

Wir wollen hier nicht noch einmal die Einzelheiten wiederholen, die zum Beweis für den Notstand des Hausbesitzertums und des Grundstückshandels in der betr. Sitzung, wie schon oft vorher, vorgebracht worden sind. Wir möchten hier nur einige größere Gesichtspunkte nochmals scharf hervorheben. So muß man sich zur richtigen Beurteilung der ganzen Sachlage zunächst einmal klar sein, daß im wirtschaftlichen Sinne die Mieter zwar die Konsumenten von Wohnungen, die Hausbesitzer aber nicht die Produzenten sind. Die Fälle, in denen sich jemand ein Haus zum eigenen Gebrauch bauen läßt, und die Fälle, in denen jemand, um sich einen Erwerb daraus zu machen, ein großes Mietshaus bauen läßt, — bei den modernen Geschäftshäusern liegt der Fall etwas anders —, sind doch verhältnismäßig selten. Der normale Fall ist, daß die eigentlichen Produzenten, das heißt die Bauunternehmer, im weitesten Sinne des Wortes, die Häuser errichten, daß sie aber schon, um in ihrem Betriebskapital nicht festgelegt und in ihrer Arbeitskraft nicht für andere Zwecke absorbiert zu werden, genötigt sind, die Häuser so schnell wie möglich an die Vermittler zwischen Produzenten und Konsumenten, also an die Hausbesitzer, abzugeben. Für den Hausbesitzer liegt die Sache wieder meistens so, daß er bei normalen Hypothekenzeiten mit einem verhältnismäßig kleinen Kapital ein Haus erwerben kann, und daß er sich durch die immerhin mühevolle Verwaltung, die namentlich bei Häusern mit Kleinwohnungen recht viel Arbeit erfordert, eine relativ gute Verzinsung des hineingesteckten Kapitals verschaffen kann. Immerhin sind diese Ansprüche an eine gute Verzinsung von Jahr zu Jahr bescheidener geworden, denn die goldenen Zeiten der hohen Ueberschüsse sind längst vorüber. Heutzutage pflegt ein Hauswirt schon recht zufrieden zu sein, wenn der Ueberschuß 1 Prozent des Wertes des Grundstücks beträgt. Wenn man Arbeit, Aerger und Risiko bedenkt, so wird man eigentlich staunen müssen, daß sich noch immer Käufer für Häuser finden. Der Satz, daß die meisten Hausbesitzer nur die Verwalter für die Hypothekengläubiger sind, klingt wie eine Uebertreibung, trifft aber sicherlich in den meisten Fällen zu.

Wird nun von dem kleinen Kapital, mit dem der Käufer eines Hauses das Risiko übernehmen will, allzu viel durch die Speesen des Ankaufs verschlungen, so wird ganz naturgemäß die Kaufkraft der meisten Kreise auf Null sinken. Man könnte sagen, daß sie noch unter Null sinkt, wenn — wie dies seit einigen Jahren der Fall ist — der Käufer das ungeheure Risiko übernehmen muß, die Hypotheken nach wenigen Jahren entweder auszahlen zu müssen, oder nur zu einem erheblich höheren Zinsfuß weiterbehalten zu können. Und jede Erleichterung muß deshalb belebend auf das Geschäft wirken. Da schon die Begründung des städtischen Pfandbrieftamtes eine gewisse Sicherheit wenigstens für die ersten Hypotheken gewährt (wenn auch gerade die zweiten Hypotheken leider das schwierigere Kapitel darstellen), so würde die Herabsetzung der Umsatzsteuer um ein halbes Prozent, die im Verhältnis zum hineingesteckten Kapital vielleicht 5 Prozent ausmachen wird, einen weiteren Schritt auf dem Wege zur Gesundung des Baumarktes bedeuten.

Was aber der augenblicklichen Situation eine ganz besondere Verschärfung verleiht, ist der Umstand, daß es sich bei all diesen Maßnahmen keineswegs um eine einseitige Vertretung der Interessen von Bauunternehmern, Grundstückshändlern und Hausbesitzern handelt, sondern, daß auch die gewaltige Masse der Mieter in Mitleidenenschaft durch die vorhandene Skalamität gezogen wird. Man wird für die Erscheinung auch keineswegs die schwierige Lage des Geldmarktes, die sich auf dem Baumarkt besonders unangenehm bemerkbar macht, verantwortlich machen können, denn sie reicht in die Jahre flüssigen Geldstandes und wirtschaftlicher Hochkonjunktur zurück. Hier spielen noch ganz andere Faktoren mit: vor allem als wichtigster die ungeheure Erschwerung und Verteuerung des Bauens durch die vor einer Reihe von Jahren eingeführten Bauordnungen. Wir sind gewiß die letzten, die den Segen einer guten Bauordnung in hygienischer und ethischer Beziehung, sowie auch in ästhetischer Beziehung bestreiten wollen. Nur waren wir uns stets darüber klar, daß die Anpassung an die neue Ordnung nicht Wochen, Monate und Jahre, sondern vielleicht Jahrzehnte dauern wird, und daß die Uebergangszeit höchst unangenehme Komplikationen mit sich bringen muß. Es ist eben etwas himmelweit verschiedenes, ob sich eine Bauweise, wie dies in den englischen Großstädten geschieht, an die Lebensbedürfnisse und die Kapitalkraft einer Bevölkerung anpaßt, oder ob sich eine Bevölkerung mit einer gewissen Plötzlichkeit einer bestimmten, an sich besseren Bauweise und Bauordnung anpassen muß. In wirtschaftlich glänzenden Zeiten wird dies bis zu einem gewissen Grade gelingen. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten entsteht die Gefahr, daß gerade das Gegenteil des erhofften Erfolges eintritt. Nehmen wir ein Beispiel: Es wird gewiß niemand den Souterrainwohnungen eine Träne nachweinen; aber doch wird man sich manchmal die Frage vorlegen, ob es nicht besser ist, wenn eine Familie zwei leidlich gut beleuchtete und ventilierbare, halb unterirdische Zimmer bewohnt, als wenn sie sich mit einem Zimmer im dritten oder vierten Stock begnügen, oder gar zu dem Schlafburschensystem übergehen muß. Wir wiederholen nochmals, daß eine strenge und vernünftige Bauordnung durchaus im Interesse der Entwicklung einer Großstadt liegt. Aber da es sich hier um eine Maßnahme handelt, für die ausschließlich die städtische Verwaltung verantwortlich ist, so wird auch an die Stadt gebieterisch die Pflicht herantreten, in den Uebergangszeiten, in denen sich, nicht nur durch die Bauordnung, aber doch im wesentlichen durch die Bauordnung im Verein mit anderen Faktoren, schwere Uebelstände herausstellen, für Abhilfe zu sorgen. In welcher Weise dies geschehen soll, wird Sache erster Erwägung sein müssen. Vorübergehende Erleichterungen der Bauordnung für Gebäude mit Kleinwohnungen könnten in Betracht kommen, vielleicht auch eine Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften. Freilich wird man hierbei große Vorsicht walten lassen müssen, sollen derartige Genossenschaften nicht eine neue schwere Konkurrenz für den Hausbesitzerstand bilden. Es könnte eben nur soweit in Frage kommen, als der jetzige Hausbesitz nicht in der Lage ist, erteilt und für die nächste Zukunft dem Bedürfnis, d. h. der Nachfrage nach kleinen Wohnungen zu genügen.

Aus Verbänden und Vereinen.

Brünn. Während der Pfingstfeiertage fand in Verbindung mit der Jubiläumsfeier des 25jährigen Bestandes des Brünnner Hausbesitzervereins der Reichsverbandstag der Hausbesitzervereine Oesterreichs statt, zu dem Delegierte der Verbände aus allen Teilen des Reiches erschienen waren. Der Zentralverband der deutschen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands war durch Major Frhr. v. Reipenstein vertreten. Eingeleitet wurde die Tagung mit einem im Grand Hotel zu Ehren der fremden Delegierten veranstalteten Begrüßungsabend und einem am Pfingstsonntag im Brünnner Rathaus stattgefundenen feierlichen Empfang, bei dem Vizebürgermeister Ritter v. Rohrer den jubelnden Brünnner Hausbesitzerverein und die zahlreich erschienenen auswärtigen Delegierten herzlichst begrüßte, in deren Namen Reichsverbandspräsident Glossy dankte. Es sprachen ferner Dr. Kogawski-Lemberg und Major von

Reichenstein-Berlin. — Im Festsaale des Deutschen Hauses wurde die Jubiläumssitzungsversammlung des Brünner Vereins abgehalten, worauf der Reichsverbandstag unter dem Vorsitz des Verbandspräsidenten Glossy eröffnet wurde. Dr. Klepisch-Auffig berichtete alsdann über die neue Gebäudesteuervorlage. — Abends vereinigte ein gemütlicher Familienabend im Deutschen Hause die Teilnehmer des Verbandstages.

Cottbus. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt kürzlich eine Versammlung ab, die letzte vor der bis zum September dauernden Sommerpause. Nach einer kurzen Einleitungsansprache des Vorsitzenden, Bürovorsteher Kleemann, nahm der Generalsekretär des Zentralverbandes der Haus- u. Grundbesitzervereine, Dießle, das Wort zu einem Vortrage über das Thema: „Die Neuerungen im Kommunalabgabewesen“. Im Anschluß hieran ging der Vortragende auf die wichtigsten Bestimmungen des Gesetzesentwurfs näher ein und erläuterte die zur Vermeidung von Unklarheiten oder willkürliche Auslegung einzelner Begriffe wünschenswerten Änderungen. Wertzuwachs-, Umfag-, Grund- und Gebäudesteuer erfordern als die den Haus- und Grundbesitzer am meisten treffenden Punkte eingehendste Würdigung. Nachdem die Versammlung den Anregungen des Vortragenden lebhaften Beifall gezollt hatte, machte der Vorsitzende den Erzhienenen noch verschiedene Mitteilungen geschäftlicher Natur.

Dresden. In Reinholds Sälen fand eine Mitgliederversammlung des Allgemeinen Hausbesitzervereins statt, die der Vorsitzende, Herr Stadtrat Schümmichen, leitete. Derselbe gab zunächst den üblichen Bericht. Die Zahl der Mitglieder ist auch im vergangenen Jahre erfreulich gestiegen und hat die Zahl von 5000 erreicht. Der von Privatus Förster bearbeitete Kassenbericht weist 37 730,54 M. Einnahme und Ausgabe auf und das Vermögen beträgt 174 275,89 Mark, wobei 4208,27 M. Zuwachs im Jahre 1913 enthalten sind. Herr Anton sprach für die Rechnungsprüfer und betonte die Wichtigkeit der Rechnung, worauf Entlastung erteilt wurde.

Frankfurt a. O. Der Hausbesitzerverein hielt jüngst seine Generalversammlung ab, welche durch den stellvertretenden Vorsitzenden, Rentier Müller, eröffnet und geleitet wurde. Herr Opitz berichtete über die Revision der Kasse und erklärte, daß die Revisionen die Kasse in Ordnung gefunden haben. Dem Kassierer und dem gesamten Vorstande wurde Entlastung erteilt. Das Vereinsvermögen betrug am Schlusse des Jahres 2365 Mark. In dem Geschäftsjahre wurden 9 Vorstand- und 9 Monatsitzungen abgehalten. — Die Mitgliederzahl des Vereins betrug am 31. Dezember 1913 728.

Graubenz. Eine Hausbesitzerbank wurde am 22. Mai in einer Versammlung des Haus- und Grundbesitzervereins nach einem Vortrage des Generalsekretärs Todi-Spandau gegründet. Genossenschaftler können nur Mitglieder des Hausbesitzervereins werden. Die Geschäftsanteile betragen 100 Mark, die Haftsumme pro Anteil 300 Mark. Jedes Mitglied kann höchstens 50 Anteile erwerben. Der Bank traten 47 Genossen bei und wählten in den Vorstand Steinfeinmeister Goëbe als Vorsitzenden, Lehrer Tonn als Kassierer und Kaufmann Dombrowski als Kontrollleur; in den Aufsichtsrat Kaufmann V. Mey, Juwelier Stuhlbreer, Kaufmann Pflaum, Hausbesitzer Schlaad, Rentier Jitzlau und Rentier Berner.

Heilbronn. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt im Saale des Gasthofs zur Linde seine Generalversammlung ab. Nach Begrüßungsworten des Vorsitzenden, Architekten Knorr, und erfolgter Protokollverlesung erstattete Direktor Mößinger den Geschäftsbericht über das letzte Jahr. Daraus geht hervor, daß die Geschäfte des Vereins im vorigen Jahre in 1 Mitgliederversammlung, 4 Ausschußsitzungen und 5 Vorstandssitzungen erledigt wurden. Die Mitgliederzahl beträgt 600. — Alsdann erstattete Herr Direktor Gottmann ein grundlegendes Referat über die fernere Erhebung der Wertzuwachssteuer. — Nach einem Bericht des Vorsitzenden über die Beschaffung zweiter Hypotheken folgten dann die Wahlen.

Kiel. Der Vorstand des Hausbesitzervereins von 1913 hielt kürzlich eine Sitzung ab, in der die Vollanalisationsfrage, im besonderen die Aufbringung der Mittel für die Hausbesitzer, den Hauptgegenstand der Beratungen bildete. — Einen ebenfalls wichtigen Punkt der Beratungen bildeten die einschneidenden baupolizeilichen Vorschriften im preußischen Wohnungsgesetzentwurf. Man war der Ansicht, daß die Beschränkung in der Bauordnung das Maß des im öffentlichen Interesse Notwendigen nicht überschreiten dürfe. Der Vorstand beschloß hierzu Stellung zu nehmen und geeignete Vorschläge zur Begegnung der Härten zu machen.

Lüneburg. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt vor kurzem seine Generalversammlung ab. Der Vorsitzende, Herr Bürgervorsteher Kaulitz, begrüßte die Erschienenen und erstattete sodann den Jahresbericht. Das Vermögen hat sich von 5182,82 Mark um 533,25 Mark auf 5716,07 Mark erhöht. An Versammlungen haben 4 Mitgliederversammlungen und 6 Vorstandssitzungen stattgefunden. Der Geschäftsführer, Herr Timm, referierte sodann noch über die Wohnungsverhältnisse. Eine Wohnungsnot ist nach seinen Ausführungen nicht vorhanden, wohl aber sind die Ansprüche der Mieter bezüglich der Lage und der Ausstattung der Wohnungen gestiegen.

Nach mittleren und kleinen Wohnungen herrscht Nachfrage. Aus der Mitte der Versammlung wurden sodann noch einige Wünsche vorgebracht, worauf die Versammlung vom Vorsitzenden geschlossen wurde.

Maricenburg. In der Versammlung des Hausbesitzervereins wurde anstelle des nach Charlottenburg verziehenden Rentanten a. D. Carl, Tischlermeister Ziemann zum Vorsitzenden gewählt. Der bisherige Vorsitzende, Herr Rentant Carl, soll in der nächsten Versammlung als außerordentliches Mitglied ernannt werden.

Schneidemühl. In der Versammlung des Schneidemühler Hausbesitzervereins hielt am 25. Mai der Generalsekretär des Preussischen Landesverbandes einen Vortrag über das Genossenschaftswesen der Hausbesitzer. Die Versammlung nahm den Vortrag mit Beifall auf und wird den Gedanken der Gründung einer Darlehnskasse weiter verfolgen. Es soll versucht werden evtl. durch den Provinzialverband eine Einrichtung für den Personalkredit der Hausbesitzer zu schaffen, welcher sich alle Vereine der Provinz Posen anschließen wollen.

Torgau. Der Torgauer Hausbesitzerverein hielt jüngst eine Mitgliederversammlung ab. Angeregt durch ein vom Magistrat übermitteltes Elektrizitätsmerkblatt, hatte der Vorstand beschlossen, die Vereinsmitglieder durch einen Sachverständigen über Herstellung und Unterhaltung elektrischer Anlagen aufklären zu lassen. Herr Eisenbahnbetriebsingenieur Billaret hatte entgegenkommender Weise einen diesbezüglichen Vortrag übernommen und führte in längerer Rede aus, wie elektrische Anlagen, sowohl zu Licht- als auch zu Kraftbedarf am praktischsten angelegt werden müssen. Nachdem noch eine Aussprache über die geplante Ueberlandzentrale stattgefunden hatte, wurde die Versammlung geschlossen.

Wiesbaden. Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt unter der Leitung seines Vorsitzenden, Stadtrats Kalkbrenner, im Vereinsaal der Turngesellschaft seine jahresgemäße ordentliche Mitgliederversammlung ab, die sich eines guten Besuches erfreute. Der Jahresbericht für das Vereinsjahr 1913-14 lag gedruckt vor. Hiernach betrug das Vereinsvermögen am 1. April v. J. 24 410 M., der Gewinn im Geschäftsjahr 1913-14 4421 M. — Die Jahresrechnung für 1913-14 wurde, nachdem die Prüfungskommission über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht erstattet hatte, genehmigt. Zur Prüfung der Jahresrechnung 1914-15 wählte man die gleiche Kommission. Auch der Rechnungsvoranschlag für 1914-15, der in Gewinn und Verlust mit 33 700 M. abschließt, wurde genehmigt. Die jahresgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder wurden durch Zuruf wiedergewählt; anstelle des verstorbenen Vorstandsmitgliedes Max Hartmann wählte die Versammlung durch Zuruf den Rentner Gottwald. — Nach Erledigung einiger Vereinsangelegenheiten wurde die Versammlung geschlossen.

Büchertisch.

Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Von Oskar Riendorff, Amtsgerichtsrat in Berlin (Berlin 1914, Verlag von Carl Duncker).

Das Buch von Riendorff ist „das“ Werk über das deutsche Mietrecht. Zu seiner Empfehlung genügt der Hinweis, daß nunmehr die zehnte neu bearbeitete Auflage erschienen ist. Was in dem Vorworte zur ersten Auflage gesagt ist, gilt noch heute: Das Buch soll ein doppeltes Bedürfnis befriedigen, die Feststellung der Gerichtspraxis in Mietsstreitigkeiten und die Erörterung der für Hauswirt und Mieter wichtigsten Rechtsfragen. Der jetzige Herausgeber hat auch bei der Neubearbeitung die bewährte Anlage der früheren Auflagen im wesentlichen beibehalten. Dagegen hat der Inhalt erhebliche Änderungen erfahren, die ebenso sehr durch die in der Zwischenzeit ergangenen Entscheidungen der Gerichte, wie durch die neu erschienene Literatur veranlaßt worden sind. Dabei ist der Grundgedanke des Buches, den Bedürfnissen der Praxis zu dienen, festgehalten worden. Deshalb sind alle Fragen, die kein praktisches, sondern ein ausschließlich theoretisches Interesse bieten, gar nicht oder nur ganz kurz behandelt. Auch dieser neuesten Auflage des Riendorff kann nur der Wunsch mitgegeben werden, daß es weiteste Verbreitung in den Kreisen der deutschen Hausbesitzer finden möge, und daß insbesondere jeder Hausbesitzerverein Veranlassung nehmen möge, das Werk für seine Bibliothek zu beschaffen.

Carl Imme-Pianos

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

**Wiesbadener
Möbelheim**



Möbeltransport



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

**Wiesbadener
Möbelheim**



Verpackungen

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

A. Letschert, Wiesbaden

Faulbrunnenstraße 10.

Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

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

Mäßige Preise

:::

Aufmerksame Bedienung.

(305)

„Friede“



„Pietät“

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr.-Adr. „Pietät“

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

Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

Aeltestes Geschäft am Platze.

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

Eigene Leichenwagen und elegante Kranzwagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.

Lieferant des Beamtenvereins.

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

Ehe

Sie Ihren Mietern eine Wanne oder 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.



Darstellung. Daß der gewaltige Aufwand von häßlichen Leidenschaften und auch guter Herzenwollungen eine so profane und einfache Lösung findet, indem das Dienstmädchen Hanka für alles erstandene Leid und das in Aussicht stehende Kind nur 100 Kronen verlangt, um alsdann seinen Schatz zu heiraten, gestaltet diese Komödie hochinteressant. Genau — wie die Einzelleistungen war das Zusammenspiel musterhaft. Der Direktion möchten wir empfehlen, die „Dulzka“ noch öfter aufzuführen und der Besuch derselben kann warm empfohlen werden. S. S.

*

Thalia-Theater. Von Samstag, den 20., bis Montag, den 22. Juni, hat das Thalia-Theater, das moderne Lichtspielhaus in der Kirchgasse, ein reichhaltiges Programm auf den Spielplan gesetzt. Außer der „aktuellen Wochenschau“ und der Naturaufnahme über das „vielfarbene Zillertal in Tirol“ kommt noch das Lustspiel „Ein kleines Mißverständnis“ und die Humoreske „Jungensstreiche“, sowie „Der mitternächtliche Gast“, Drama in zwei Akten, zur Vorführung. Die Hauptnummer bildet das spannende Drama „Ein Frauenherz“ in drei Akteilen (Savoia-Film).

Wochenspielfläne.

* Regl. Schauspiele. (Spielplan vom 21. Juni bis 3. Juli.) Sonntag: „Oberon“. Montag: „Krieg im Frieden“. Dienstag: „Die Fledermaus“. Mittwoch: „Die Jüdin“. Donnerstag: „Pygmalion“. Freitag: 1. volkstümliche Vorstellung: „Parzifal“. Samstag: 2. volkstümliche Vorstellung: „Die Journalisten“. Sonntag: „Polenblut“. Montag: 3. volkstümliche Vorstellung: „Fidelio“. Dienstag: 4. volkstümliche Vorstellung: „Wilhelm Tell“. Mittwoch: 5. volkstümliche Vorstellung: „Zierpuppen“. „Aufsorderung zum Tanz“. „Verriegelt“. Donnerstag: 6. volkstümliche Vorstellung: „Die Jungfrau von Orleans“. Die Eintrittspreise sind für Galerie bis zum 2. Rang und Parterre 25, 35, 50 und 75 Pfg. Die 1. Reihe im 2. Rang kostet 1.50 M, ebenso Parkett, Orchesterfessel und 1. Rang kosten 2 M.

* Residenz-Theater. (Spielplan vom 20. bis 24. Juni.) Samstag und Sonntag: „Wenn Frauen reisen.“ Montag, Dienstag und Mittwoch: „Liebesbarometer.“ Gastspiel des Trianon-Theaters, Berlin.

Thalia-Theater. Spielplan von Samstag, den 20. bis Montag, den 22. Juni einschl. „Aktuelle Wochenschau des T. T.“ „Ein kleines Mißverständnis“ (Lustspiel). „Ein Frauenherz“, Drama in drei Akten. „Das Zillertal“ (Naturaufnahme). „Jungensstreiche“ (Humoreske). „Der mitternächtliche Gast“, Drama in drei Akten. — Von Dienstag, den 23. bis Freitag, den 26. Juni erschl. „Aktuelle Wochenschau des T. T.“ „Spielers Ende“ (kleines Drama). „Wer hat Jones Holz gestohlen“ (Humoreske). „Die Rache des Radischas“, Drama in drei Akten. „Fabrikation von Perlmutterknöpfen“ (wissenschaftlicher Film). „Cinesinos Lausbubenstreiche“ (Humoreske). Einlage: „Gesprenzte Fesseln“, Drama in zwei Akten.

Wohnungsgesuche.

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

- 2-3 Zimmerwohn., elektr. Licht, mögl. Zentralheiz. für zwei Damen im Preis von 400-700 M auf Oktober 650
 3 Zimmerwohn., ca. 500-600 M, nahe Dohheimerstr., auf Juli 647
 3 Zimmerwohn. in ruh. Hause u. ruh. Lage für zwei Damen auf Oktober 7509

- 3-4 Zimmerwohn. in ruh. Lage, der Neuzeit entsprechend eingerichtet, am liebsten 2. St. f. zwei alleinleb. Damen auf Oktober 7511
 3-4 Zimmerwohn. auf Oktober 7540
 4 Zimmerwohn., ca. 600 M auf Oktober 7513

*

Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- 2 Zimmerwohn., nahe Mainzerstr. od. Bahnhof auf Oktober W. D. 7530
 3 Zimmerwohn. auf Herbst W. D. 7520
 3-4 Zimmerwohn. bis 900 M, auf Oktober W. D. 7526
 3-4 Zimmerwohn., nahe Emserstr. auf Oktober. W. D. 7542
 3-4 Zimmerwohn. bis 725 M auf Oktober W. D. 7544
 4 Zimmerwohn., neuzeitlich eingerichtet, auf Okt. W. D. 7516
 4 Zimmerwohn., bis 1000 M, hochpart., in freier Lage und bef. Haus auf Oktober W. D. 7547
 4-5 Zimmerwohn. in Villa evtl. mit Autogarage u. Wohn. für Chauffeur auf Juli oder Oktober W. D. 7527
 4-5 Zimmerwohn., 11-1200 M, im Außenbezirk auf Oktober W. D. 7529
 4-5 Zimmerwohnung auf Oktober W. D. 7508
 5 Zimmerwohn., ca. 1800 M, mögl. in Villa nahe Wald auf Oktober W. D. 7523
 5 Zimmerwohn., ca. 1800 M, in freier Lage auf September W. S. 7524
 5 Zimmerwohn., nicht part., nicht über 3. St. nahe Zieten-schule W. D. 7539
 5 Zimmerwohn. bis 1500 M auf Oktober W. D. 7545
 6 Zimmerwohn., ca. 2500 M auf Oktober W. D. 7536
 6-7 Zimmerwohn., ca. 2-3000 M in Kurviertel W. 7546
 Herrschaftl. 7 Zimmerwohn. auf Oktober W. D. 7534
 Herrschaftl. Wohn. von 7. Zimm. mit reichl. Zubehör in vornehmer Lage und ruh. Haus mit allen Einrichtungen der Neuzeit, Zentralheizung, von einz. Dame W. 7548

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

Regierungsekretär sucht zum Oktober ds. Js. geräumige 5 Zimmer-Wohnung mit Mansarde oder 4 Zimmer evtl. ohne Mansarde. Angebote unter 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 G. D. 879 bef. Rudolf Mosse, Hannover.

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

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

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 billigst.
Ohne grosse Umstände!
Wirkung verblüffend.

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

**Lehmann's
Desinfektions-Institut.**

Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

Rehrichtbütteln

stets vorrätig

L. Kiffel, Walramstraße 3.



Rolladen-Reparaturen
aller Art führt aus:
A. 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 Mt. an, Fasson von 30 Mt. an
Garantie für beste Ausarbeitung
und tadellosen Sitz

Peter Mit, Damen-Schneider
Hirschgraben 14, Part.

Rehrichtkästen aus ver-
zinktem
Eisenblech, **Rehrichtbütteln**
mit Blechdeckel stets vorrätig
zu den billigsten Preisen
Wilhelm Blum, Schlosserei,
ständiges Lager erstklassiger
Türschliesser
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
Liebrentkarte
Kunst für Bürgerheim

Carl August Wagner

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

Ankauf

von altem Eisen, Metall, Lumpen,
Gummi, Reuschabfälle, Papier
(u. Garantie des Einst.), Flaschen
und Gasefellen bei

Wilhelm Kieres

Althandlung
Wellstr. 39. — Tel. 1334.

Zu Mietabschlüssen benutze
man nur unsere Vereins-
mietverträge. Zu haben
in der Geschäftsstelle des
Haus- u. Grundbesitzer-
Vereins zu Wiesbaden.

Wollen Sie

Ihr jetztheriges 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, Möb-lacke, Mat-tierung, Polituren, sowie Parkett-Wachs u. Stahl-späne 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
Tüncher- u. Lackierergeschäft
Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenschlag.
Kaltlöscherei

Praktisch für Hausbesitzer und Mieter:

Waschtüchen-Ordnungen

sowie solche betr. daß

Reinigen des Mansardenganges

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

Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. :: Wiesbaden
Luisenstraße 19.

Centralheizung
Lüftungsanlagen
neueste sparsamste einfachste
Systems Betrieb Bedienung
Prima Referenzen
Maschinenfabrik Wiesbaden G.m.b.H.

Fenster- und Türenfabrik **G. Ubrich**

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

A. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben
Walramstraße 18
Fernsprecher 2429
Spezialität: Fußbodenlack
= feinhart über Nacht. =
=: Lieferant erster Hotels. =:
Stahlspäne, Wachs, Polituren
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.
Fabrikpreise. Bachmann-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

Bei

Krampfadern

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

Gummistripse

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

P. A. Stoss Nachf.

Jnh. Max Helfrich
Tannusstraße 2.
Telefon 227. Telefon 6527.

Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

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

Boden- und Wandplatten.

Fr. Lauth, Albrechtstraße 26. Tel. 444.

Zufällationen u. Spenglereien.

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

Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.

Farben und Lacke.

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

Isolierung von Heizungen.

Wilhelm Ropp, Erbenheim
Wiesbadenerstr. 21a

Expeditoren u. Möbelaufbewahrung

Abrian, J. & G., Bahnhofstraße 6.
Expeditiionsgesellschaft, Adolfsstraße 1.

Tüncher-, Lackierer- u. Studatengeschäft

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