

# Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

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

Auflage 3000.

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

Fernsprecher 439 u. 6282. Geschäftsstelle: Luitpoldstraße 19.

Nr. 3.

Wiesbaden, den 12. Juli 1914.

10. 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**  
 Aufspolieren von Möbeln Abziehen von Parquet  
 bei prompter, sorgfältiger, preiswerter Behebung.

**Blaue  
Radler  
besorgen  
Alles!**

Telefon 6344

## Gebrüder Beckel

Herderstraße 2 par.

gegr. 1819

Fernruf 96

### Dachdeckerei und Blitzableitergeschäft

Fachgemäße Ausführung aller vorkommenden Dacheindeckungen und Dachreparaturen. — Uebernahme jährlicher Dachunterhaltungen.

Gewissenhafte Herstellung und Prüfung von Blitzschutzanlagen.

Lieferung eiserner Fahnenstangen u. s. w.

## Gebr. Toffolo

Zementbaugeschäft  
Wiesbaden

Bureau und Lager:

Dotzheimerstr. 142

Telefon No. 556

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

Eisenwaren	<b>Hch. Adolf Weygandt</b> Ecke Weber- und Saalgasse Tel. 2176 empfiehlt:	Oefen — Herde
Werkzeuge		Junker & Ruh
Baubeschläge		Gaskocher
Drahtgeflechte		Eisschränke
Gartengeräte		Gartenmöbel

## Lokales und Kommunales.

### Postzustellung der Bürger-Zeitung.

Um vielen Anfragen aus Mitgliederkreisen zu begegnen, sei an dieser Stelle nochmals darauf aufmerksam gemacht, daß die Zustellung der „Bürgerzeitung“ von jetzt ab durch die Post erfolgt und die geringe Bestellgebühr nach einem Beschluß der Mitgliederversammlung von den Mitgliedern zu tragen ist.

### Eine dringend nötige Berichtigung.

Wiesbaden, 8. 7. 14.

Hochgeehrte Schriftleitung der „Wiesb. Bürgerztg.“,  
Hier.

Es haben sich in Ihrer gerechten wohlgemeinten Rezension Ihrer „B.-Z.“ vom 28. v. Mts., für die ich Ihnen hiermit herzlich danke, über mein Buch „Vom Groß-Wiesbaden der Zukunft“ nachbezeichnete Druckfehler eingeschlichen.

Auf Seite 2 rechts, Satz 4 von unten, ist für finanzielle — finanzgeniale — Oberhaupt, im ersten Satz ebenfalls von unten für vierteljährig — vieljährig — Pachtung zu lesen.

Ferner auf Seite 3, Satz 5 von oben herab, für Normalspurweite — Normalspurweite und endlich im Satz 6 darunter für Interessentkreise — Interessentkreise zu lesen.

Das „Wiesb. Tagbl.“ hat es unterlassen, meinen offenen Brief an dasselbe zu veröffentlichen, dessen Inhalt sich gegen seine in Nr. 250, Abend-Ausgabe, erstes Blatt, vom 30. Mai ac. enthaltene Rezension zur Wahrung meiner Ehre und meines einwandfreien Standpunktes als Verfasser „Vom Groß-Wiesbaden der Zukunft“ gerichtet war.

Diese Rezension war bedauerlicherweise auf Irrtümern gegründet, die inzwischen aber nur zum kleinen Teil von dem Tagblatt zugestanden wurden. Gegen die noch nicht eingestandenen Irrtümer, sowie gegen die zur Wahrung von Sonderinteressen in der Rezension gebrauchten einseitigen Redewendungen muß ich öffentlich Protest einlegen.

Ich bitte Sie daher um die Aufnahme meines offenen Briefes, der sich energisch gegen die geübte Behandlung meiner gemeinnützigen Anregungen von der Schriftleitung des Tagblattes wendet und werde Ihnen den Inhalt des qu. Briefes demnächst vorlegen, der zur Aufklärung unserer Mitbürger veröffentlicht werden muß. Inzwischen zeichne hochachtungsvoll

Obering. Fischer, Arch. D. F. A.

### Zweite Hypotheken.

In der letzten Stadtverordnetenversammlung ist ohne Debatte der Antrag angenommen worden, wonach der Restbetrag für 2. Hypotheken von 250 000 M noch zur Verwendung kommen soll. Dieser Beschluß ist dankbar zu begrüßen. Wird doch mancher Hausbesitzer, der bis heute die gekündigte 2. Hypothek nicht ablösen konnte, dadurch in die Lage versetzt, seinem Gläubiger gerecht werden zu können. Allerdings die Summe ist vollständig ungenügend, um alle Ansprüche decken zu können. Aufgabe der Stadtverwaltung bleibt es, für weitere und schnellige Hilfe besorgt zu sein. Nur ein geringer Bruchteil von bereits vorgemerkten Anträgen wird durch diese 250 000 M gedeckt, die größere Anzahl Gesuchsteller, deren Anträge nicht berücksichtigt werden konnten, befindet sich nach wie vor in einer sehr bedrängten Lage. Wir hoffen und wünschen, daß auch diesen im Laufe der Jahre geholfen werden kann, damit nicht noch weitere Hausbesitzerexistenzen schiffbrüchig werden.

### Die riechende Wohnung, oder wie es gemacht wird.

Unsere Leser werden sich der mit einem üblen Geruch behafteten Wohnung noch erinnern, die wir in Nr. 52 unserer Zeitung vom 22. Juni d. J. bereits erwähnten. Die Angelegenheit hat inzwischen, wie wir voraussagten, den üblichen Verlauf genommen. Die geruchempfindlichen Mieterinnen sind ausgezogen und haben dem betreffenden Hausbesitzer einen Schadenersatzprozeß angedroht, falls er nicht auf seine Forderungen aus dem Mietverhältnis verzichtet. Seitens der Mieterinnen wird ein Schadenersatz von nahezu 1000 M geltend gemacht, wie aus der folgenden Aufstellung ersichtlich.

#### Aufstellung des entstehenden Schadens durch den Geruch in der Wohnung.

	Mark
Attest des Kreisarztes Dr. P.	10.60
Gutachten des Kgl. Baurat L.	56.50
Gutachten des Dr. phil. C.	35.—
Das Ablaugen eines Zimmers um es als Arbeitszimmer benutzen zu können	6.—
Spediteur B. umsonst vorgefahren zum Umzug derselbe für den Umzug	16.—
Trinkgeld an die Ausziehleute	24.—
Fußfrau zum Putzen der beiden Wohnungen	3.—
Verköstigung derselben	9.50
Installateur B. f. Anbringen d. Lampen, Badewanne	5.—
Schreiner B. für Verlegung des Hausstülbens, Aufhängen von Schäften und Garderobenhaltern, Zurechtmachen der Vorhängehängen usw.	2.50
Transport der Kohlen aus dem Keller	14.40
Möbl. Zimmer zum Schlafen, da zuletzt das Schlafzimmer als Arbeitsraum benutzt werden mußte	2.—
Für Druckfachen, Anzeige der Geschäftsverlegung und Empfehlungen	40.—
Porti hierfür	20.70
Uebernachten im Hotel wegen Einhalten der Möbel für Gasometer in der neuen Wohnung	5.—
Ausfall an Lehrkurien ab März	5.50
	2.50
	72.50
	Ca. 330.70

Außerdem ist uns großer Schaden entstanden, der zwar nicht ausdrücklich belegt, aber wohl als berechtigt anerkannt werden wird.

1. Januar und Februar, also noch vor Räumung der eigentlichen Arbeitsräume konnte ich keine SchülerInnen mehr annehmen und hatte anstatt ca. 100.— M für diese Zeit nur 28.— M Einnahme, Differenz 70.—

2. Während der Zeit des Arbeitens in den eigentlichen Geschäftsräumen habe ich in den ersten Monaten infolge Benommenheit und anhaltenden Kopfschmerzen sehr viele Stoffe verschnitten, die ich ersehen mußte, hierfür berechne ich mindestens 50.—

3. Durch den Minderwert der Wohnung sind ferner folgende Verluste entstanden:

a) Durch das Arbeiten in provisorischen und ungeeigneten Räumen ohne Beleuchtung, Anproben außerhalb des Hauses und durch den unkontrollierbaren Verlust an Kundenschaft und Aufträgen durch mangelhafte Bedienung mindestens (ab 3. 3.) 150.—

b) Ich selbst konnte v. 3. 3. ab ebenfalls wegen obigen Mißständen nur wenig fertigstellen, so daß die bestellten Arbeiten nicht abgeliefert werden konnten und keine neuen Aufträge angenommen. Für ca. 3/4 Monate 175.—

4. Am 19., 20., 21. und 22. Juni war infolge Einhaltung der Möbel das Geschäft ganz geschlossen, 4 Tage 35.—

5. Verteuerte Lebensweise während dieser 4 Tage für 2 Personen à 3.— M 12.—

6. Da der Umzug zu gänzlich ungeeigneter Zeit erfolgen mußte, waren wir gezwungen eine teurere Wohnung zu mieten. Mehrpreis für die Zeit des alten Mietkontrakts (1. X. 1915) anstatt M 600.— M 700.— 125.—

M 617.—  
Zuzüglich der Aufstellung M 330.70  
Ca. M 947.70

Inzwischen ist die Wohnung geräumt und abermals zum Teil von denselben Gutachtern besichtigt worden. Ein Geruch war nicht mehr wahrzunehmen, wohl ein Beweis dafür, daß er vielleicht künstlich erzeugt oder aber auch durch die Ueberfüllung der Wohnung, was mit Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, hervorgerufen wurde. Die Gutachter haben infolgedessen ihre Gutachten zum Teil widerrufen. Wir werden später unseren Lesern über den Ausgang des Prozesses berichten. Die Wohnung ist inzwischen anderweitig vermietet und bezogen worden, der neue Mieter ist mit der Wohnung, die sich in einer sehr guten Wohnlage befindet, äußerst zufrieden und hat von einem belästigenden Geruch, wie ihn die frühere Partei behauptete, bis heute nichts wahrgenommen. Zweifellos handelt es sich auch in diesem Falle also wieder lediglich darum, aus bestimmten Gründen eine Auflösung des Mietverhältnisses herbeizuführen und wenn der Hausbesitzer dazu nicht geneigt ist, wird ihm ein Prozeß nebst obligaten Schadenersatzforderungen auf den Hals gehängt. In unserer Praxis haben wir solche Fälle schon häufig zu verzeichnen gehabt, sie sind uns nichts Neues und erbringen nur stets wieder den Beweis dafür, welches beliebige Prozeßobjekt der Hausbesitzer ist.

### Schikane.

Für manchen Hausbesitzer sind eben kritische Zeiten und viele wünschen den Zeitpunkt herbei, wenn ein unliebsames Mietverhältnis sein Ende erreicht hat. Ein altes Sprichwort heißt: „Es kann der beste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt.“ Der Nachbar ist es heute weniger, welcher beklagt ist das Leben sauer zu machen, das besorgen heute meistens die Hausinsassen. Besonders wenn das Mietverhältnis eine Trübselig erfahren hat oder eine Kündigung ausgesprochen ist, wird häufig in schikanöser Weise der Friede des Hauses rücksichtslos gestört. Man darf bei solchen Vorkommnissen nicht verallgemeinern; es gibt aber Menschen, die es für ihren höheren Lebenszweck betrachten, durch Verübung von Störungen oder fortgesetzte Nadelstiche ihren lieben Mitmenschen das Leben sauer zu machen. Handelt es sich dabei um ein Mietverhältnis, dann ist die Sache doppelt schlimm. In dem anderen Fall kann der eine dem anderen aus dem Wege gehen, im Hause sieht man sich täglich, wenn man sich auch noch so sehr bekleißigt dem anderen nicht zu begegnen und viele Menschen bringt schon der Anblick ihres vermeintlichen Schikaneurs in die Wille. Aber nicht allein die beiden Parteien, Mieter und Vermieter, leiden unter solchen Zuständen, auch die übrigen Miteinwohner des Hauses werden häufig in Mitleidenschaft gezogen. Besonders wenn es sich um einen Mieter handelt, besteht eine Neigung bei den übrigen Hausinsassen, für diesen Partei zu nehmen und im Verein mit ihm dem Hauswirt das Leben sauer zu machen. Was an Schikane geleistet wird, grenzt ans Unglaubliche und häufig ist der Hausbesitzer nicht in der Lage, derartige Elemente aus dem Hause zu entfernen.

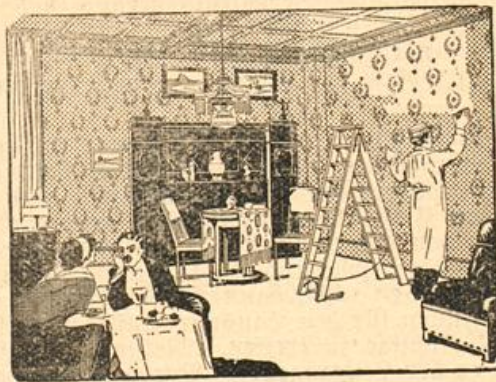
Gegen Schikane anzukämpfen, besonders auf dem gesetzlichen Weg, ist außerordentlich schwierig und wir könnten aus unserer Praxis Fälle erzählen, die berechtigtes Kopfschütteln erregen würden. Wir möchten bei dieser Gelegenheit vorausschicken, daß es Menschen gibt, die durchaus schikanös veranlagt sind und in keinem Hause als Mieter auf die Dauer geduldet werden können. Diese Art Mieter fassen jede Veranlassung als einen Eingriff in ihre Rechte auf und schreiten sofort zu Gegenmaßnahmen. Es ist ihnen in jedem Fall gleichgültig, von welcher Seite, ob Mieter oder Hausbesitzer, ein solcher vermeintlicher Angriff gegen sie ausgeht. Ein Tropfen Wasser, der von dem über ihnen liegenden Balkon auf ihren Balkon herabfließt, bringt sie in die heftigste Aufregung. Ein unbeabsichtigtes Ge-

räusch wird sofort und in nachdrücklichster Weise beantwortet und so bildet sich manchmal zwischen zwei Parteien ein gespanntes Verhältnis heraus, das bei jeder Gelegenheit sich in Explosionen auslöst. Tritt bei der einen oder anderen Partei dann noch ein Klavier oder ein Grammophon in Tätigkeit, dann ist die Sache zum rasen.

Der Hauswirt ist in solchen Fällen machtlos und nach unserer Auffassung tut er gut, wenn er sich möglichst wenig in solche Geschichten hineinhängt, denn er hat unter allen Umständen den Schaden davon. Gewöhnlich wird von der einen Partei verlangt, daß er der anderen kündigen solle und als Drohung beigefügt: „Kündigen Sie denen nicht, dann ziehe ich aus.“ Es ist in solchen Fällen für den Hauswirt außerordentlich schwierig, das Richtige zu treffen. Meistens und fast durchweg ist er der Leidtragende. Vor noch nicht allzulanger Zeit kam es in einem hochherrenschafflichen Hause, zwischen zwei Parteien, die gesellschaftlich miteinander verkehrten, wegen Geringsüdigkeiten zu Zusammenstößen, schließlich zu offener Feindschaft. Da die eine Familie die Lebensgewohnheiten der anderen sehr genau kannte, nahmen die Schikane einen derartigen Umfang an, daß die eine Mietspartei sich schließlich zum Auszug gezwungen sah. Wenn sich der Familienvater nachmittags zu seinem gewohnten Schläfchen hinlegte, begann in der unteren Wohnung das Klavierspiel. Auf die Dauer war ihm das unerträglich, er verlegte sein Schläfchen in ein anderes Zimmer und seine Frau änderte auch die Zimmereinrichtung. Freundesstrahlend über seinen klugen Einfall legte der pater familias sich nieder, um das lang entbehrte Nachmittagsnickerchen ungestört zu genießen; doch kaum hatte er die Zeitung in die Hand genommen, da erkönte aus dem Zimmer unter ihm das lästige Klavierspiel. Ein dienstbarer Geist hatte offenbar die Sache weiter getragen und obgleich man diese lästige Zugabe zum Haushalt entfernte, war in der Wohnung durch die fortgesetzten Schikane auf die Dauer nicht zu verbleiben.

Der Eigentümer klagte schließlich gegen die eine Mietspartei wegen Besitzstörung; es kam zu endlosen Beweisaufnahmen, die sich für beide Parteien nicht sehr erhebend gestalteten. Schließlich räumte der eine Mieter, wie schon erwähnt, freiwillig, und wir hoffen, daß er anderswo seinen Frieden gefunden hat. Im Falle einer Kündigung fehlt es auch nicht an Schikane beim Mietverhältnis. Es ist eine bekannte Tatsache, daß besonders bei Besichtigung einer gekündigten Wohnung viel Schwierigkeiten gemacht und die Vermieter häufig aufs empfindlichste geschädigt werden. Zwar enthalten die Mietverträge Bestimmungen, wonach die gekündigte Wohnung zu bestimmten Zeiten vorangezeigt werden muß, aber trotzdem kommt es sehr häufig zu unliebsamen Zusammenstößen. Was will der Vermieter schließlich machen, wenn der gekündigte Wohnungsinhaber ausgegangen ist und die Schlüssel nicht zurückgelassen hat, oder wenn er einfach verschließt und an die Tür einen Zettel hängt: „Bin auf 3 Tage verreist.“

Eine schnelle Hilfe ist in solchen Fällen fast ausgeschlossen, denn bis auf gesetzlichen Wege eine Abstellung des Uebergriffs herbeigeführt wird, ist die Angelegenheit erledigt. Oft genügt ein Achselzucken, um den Abschluß eines Mietverhältnisses zu vermeiden; wenn es nur immer beim Achselzucken bliebe! Aber nicht selten wird der Mietslustige, besonders wenn ein gespanntes Verhältnis zwischen den Parteien besteht, durch unzutreffende Mitteilungen über den Charakter des Hauseigentümers oder die Güte der Wohnung von einem Mietabschluß abgehalten. Viele Parteien suchen etwas darin, die gekündigte Wohnung nach Möglichkeit herunterzusetzen und so dem Vermieter einen Schaden zuzufügen. Solchen Gehässigkeiten steht der Vermieter fast machtlos gegenüber, denn er hat nicht immer Gelegenheit, solchen Angaben in geeigneter Weise entgegenzutreten zu können.



# 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 Staubenwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapeziererbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!

Auch wenn er bei der Besichtigung der Wohnung persönlich zugegen ist, kann er es doch nicht verhindern, wenn der Wohnungsinhaber dem Interessenten für die Wohnung schriftliche oder mündliche Mitteilungen macht, die den Tatsachen nicht entsprechen und so die Weitervermietung verhindert wird. Das B. G. B. bestimmt in § 826: „Wer in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt, ist dem anderen zum Ersatz des Schadens verpflichtet.“ Unsere Leser werden sich erinnern, daß auf Grund dieses Paragraphen schon wiederholt Schadenersatzansprüche gestellt worden sind. Wir müssen leider sagen, vielfach ohne Erfolg. Es ist bei solchen Prozessen immer mit einer gewissen Voreingenommenheit zu rechnen. Diese Voreingenommenheit äußert sich in einer Zurückhaltung oder vollständigem Versagen bei Zeugenvernehmungen in der Beweisaufnahme und der Vermieter gerät dadurch beim Richter häufig in ein schiefes Licht. Der letztere erblickt in ihm dann einen überempfindlichen, prozeßsüchtigen Hausherrn, und damit ist sein Urteil gesprochen.

Wir wollen mit unseren Ausführungen nicht sagen, daß in jedem Falle die Sache einen solchen Ausgang nimmt; es gibt durchaus vernünftig denkende Leute unter den Mietlustigen, welche die Absicht des betreffenden Wohnungsinhabers sehr rasch durchschauen und es für ihre Pflicht halten, den Vermieter in Kenntnis davon zu setzen, welche Mittel angewandt werden, um ihn zu schädigen. Auf alle Fälle muß der Vermieter jedoch Vorbeugungsmaßregeln treffen, um sich vor der Aufnahme schikanöser Mieter zu schützen. Sorgfältige Erkundigungen sind vor Abschluß eines jeden Mietverhältnisses erforderlich, denn es gibt kaum etwas schlimmeres, als eine schikanöse Mietspartei. Ein böserartiger oder böswilliger Mieter läßt sich meistens verhältnismäßig rasch auf dem Prozeßwege entfernen. Bei einem schikanösen Mieter versagen diese Mittel nicht, ihnen steht der Hausbesitzer häufig machtlos gegenüber.

## Rezensionen.

### Königliches Theater.

Zum Abschluß der Saison hat die Intendanz 2 Musikwerke gewählt, von denen das vorletzte: „Der Zigeunerbaron“ weit über den Rahmen der Operette hinausgeht und sehr wohl als „komische Oper“ bezeichnet werden kann. Als eines der populärsten Werke von Johann Strauß hat es die Welt im Sturm erobert, selbst da, wo die Aufführung nicht immer auf der Höhe stand. Wenn man aber erst dieses Werk mit dem poetischen Libretto am Königl. Theater nach jeder Richtung formvollendet bewundern kann, dann kommt es doppelt und dreifach zur Geltung! Einen v. Schenk als Zsupan, Scherer als Barinkay (vorzüglich), Friedfeldt als Arjona — Frau Krämer als Safir — Schroeder-Kaminsky als Esjpra, ferner noch Rehkopf — Hermann und alle andern

ist mehr noch als ein Hochgenuß. Das fast nur von Fremden gut besuchte Haus lohnte die Glanzleistungen mit vollem Beifall und freudig strahlende Gesichter konnte man schauen über das, was dem Auge an Inszenierung und Gruppierung in der Massenwirkung geboten wird. Man muß nur einmal fremde Urteile hören, um es erneut würdigen zu lernen.

Am letzten Tage wurde zu Beginn der dritthundertsten Serie „Oberon“ gegeben, der wir schon bei der 200sten Jubelvorstellung einige Zeilen gewidmet. Wir können trotzdem nicht umhin, noch einmal mit ein Paar Worten auf die Einzelleistungen einzugehen, denn selten haben wir von dem sonst nicht so beifallslustigen Fremdenpublikum einen solch jubelnden Beifallsturm erlebt, wie er an dem „Oberon“-Abend den Künstlern zuteil wurde. Insbesondere Fräulein Englerth mit ihrer wunderbaren Stimme und nach unserem Laienurteil eine großartige Gesangsstechnik hat natürlich den Löwenanteil an dem Siege der Schlußvorstellung. Sowohl an ihren Part, wie auch dem der anderen Künstler stellt der Komponist mit seiner herrlichen Musik gewaltige Ansprüche; aber alle sind ihnen gerecht geworden; was ja bei einer Frau Bommer, Frau Krämer und den andern zahlreichen Rollen fast selbstverständlich ist. Wie oben schon erwähnt, mußte Frau Englerth mit ihrem Kollegen immer wieder erscheinen, um stimmliche Bravourise und Beifall entgegenzunehmen. Da fast alle guten Kräfte für die kommende Saison wieder verpflichtet sind, so steht bei einigen glücklichen Neuerwerbungen auf dem Kunstmarke eine gute Winteraison in Aussicht. An dem guten Willen und dem Ernste fehlt es ja bei der Leitung nicht.

### Kurtheater.

Der Bravour-Komödie des Direktors Brecher „Der Brandstifter“ gingen am Montag abend zwei Einakter: „Ein weiser Richter“ und „Ein Gemütsmensch“ voraus, bezeichnet als Groteske. — Soll man nun ein weiser Richter sein, dann muß man sein Urteil dahin fällen, daß beide unvollendete Symphonien auf dem Gebiete der Brutalität und der Tollheit sind. Man sehe sich diese beiden Lebensbilder einmal an, dann wird man mit dem Ausgang sehr unzufrieden, aber von den darstellenden Künstlern begeistert sein. Fr. Sabine Hilbrandt (eine Dirne), hat sich in der realistischen Darstellung dieses Weibes selbst übertroffen. Sie hat schließlich die Sympathie und die Verehrung für ihr Handwerk zu erringen verstanden und ihr

(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 vierteljährl. 1 Mk.

# Wiesbadener

Anzeigen kosten die Otergepalt. Die Zeile 15 Pfg., im Reklameteil 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechender Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

# Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 28.

Wiesbaden, den 13. Juli 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.

## Sie sparen

nur im

## Wohnungs-Anzeiger

und durch unseren kostenfreien u. bedingungslosen

## Wohnungs-Nachweis

Telefon 439 und 6282

sich und allen Wohnungsfuchenden  
**Geld, Ärger  
und Unannehmlichkeiten,**

wenn Sie Ihre gekündigten Wohnungen

des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V.  
aufgeben, da dieser von allen Wohnungsfuchenden  
verlangt wird,

Vermieter und Mieter vor unberechtigten  
Provisions-Forderungen geschützt werden.

Der neue, große, in acht Farben gedruckte

## Plan von Wiesbaden und Umgegend,

welcher in keinem Geschäftslokal oder Bureau fehlen darf, ist im Verlag des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. erschienen. Der Plan ist auf Leinwand aufgezogen und mit zwei Holzstäben zum Aufhängen versehen.

**Preis Mk. 2.—, auf Papier Mk. 1.—.**

Zu beziehen durch die Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V.,  
Luisenstr. 19, Fernsprecher 439 und 6282, sowie in allen Buchhandlungen.

## Anmeldung der Delegierten für den Verbandstag Cöln 1914.

Unter Bezugnahme auf die in Nr. 26 der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung veröffentlichte definitive Tagesordnung werden die Verbandsvereine hierdurch erneut aufgefordert, die Anmeldung der Delegierten, soweit dies bisher noch nicht geschehen ist, umgehend zu bewirken. Namen und Adresse der Delegierten und sonstigen Teilnehmer sind sowohl dem Zentralverbande, wie auch der Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins in Cöln, Heleneustraße 12, mitzuteilen, wobei besonders hervorzuheben ist, welche Herren den Verbandstag als stimmberechtigte Delegierte des Vereins besuchen.

Gleichzeitig wird darauf aufmerksam gemacht, daß abweichend von den bisherigen Gepflogenheiten die diesmaligen Verhandlungen des Verbandstages bereits am Mittwoch, den 4. August, nachmittags 4 Uhr, mit einer geschlossenen Sitzung beginnen.

Diejenigen Vereine, welche mit ihren Beiträgen im Rückstand sind, haben gemäß § 7 Absatz 7 des Zentralverbandes kein Stimmrecht auf dem Verbandstag.

Spandau, 25. Juni 1914.

Dr. Baumert, Justizrat,  
Verbandsdirektor.

---

### Preußischer Landesverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine e. V. Verbandskundgebung.

Auf Grund des § 10 der Satzungen berufe ich hierdurch den 18. ordentlichen Landesverbandstag auf Sonntag, den 25. und Montag, den 26. Oktober 1914 nach Magdeburg ein, nachdem der Vorstand diesen Ort für die Tagung bestimmt hat.

Anträge für die Tagesordnung dürfen nur von den zum Preußischen Landesverbande gehörenden Ortsvereinen und Verbänden gestellt und müssen zwei Monate vor dem Verbandstage dem Vorsitzenden unter Nennung eines Berichterstatters eingereicht werden.

Jeder dem Landesverbande angehörende Verein oder Verband hat das Recht, für jedes angefangene Einhundert von Mitgliedern einen Abgeordneten zu entsenden. Maßgebend dafür ist der zuletzt gezahlte Jahresbeitrag.

Jeder Abgeordnete darf mehrere Stimmen, jedoch nicht mehr als 10 Stimmen auf sich vereinigen; auch kann er auf Grund besonderer Vollmacht in gleicher Beschränkung andere Vereine mit vertreten.

Für Mitglieder, welche mit ihren Beiträgen bis zum 1. Juli im Rückstande sind, ruht das Stimmrecht.

Auch Hausbesitzer, die nicht Delegierte sind, werden freundlichst eingeladen.

Spandau, im Juni 1914.

Der Verbandsvorsitzende.  
Dr. Baumert, Justizrat.

---

### Kommunen als Grundbesitzerinnen.

Unter dem Titel „Die Kommunen als Grundbesitzerinnen“ hat Prof. Dr. W. Gemünd-Nachen eine Schrift veröffentlicht in den „Finanzwirtschaftlichen Zeitfragen“ (Verlag von Ferdinand Enke in Stuttgart). Gemünd, der als Professor der Hygiene an der Technischen Hochschule in Nachen wirkt, ist einer jener Realpolitiker des Wirtschaftslebens, die die neuere Richtung der Wirtschaftswissenschaft kennzeichnen. Der Meister der deutschen Nationalökonomie, Prof. Adolf Wagner, hatte schon vor Jahrzehnten beklagt, daß der politischen Ökonomie die Kräfte fehlen, die ihr den erforderlichen neuen Lebensstrom aus den Quellen des Wirtschaftslebens selbst zuführen. Eine Wirtschaftswissenschaft, die ausschließlich beruht auf philosophischen Spekulationen und nicht befruchtet wird von den Erfahrungen des praktischen Lebens, muß entweder verkümmern oder sie muß sich verlieren in userlose Theorie, die für das Wirtschaftsleben als solches wertlos werden. In diesem Sinne ist es auch zu verstehen, wenn Friedrich der Große einmal gesagt hat: Der Himmel möge die Lenkung des Staates vor den Professoren bewahren. Und daher mußte schließlich auch jener Zusammenstoß zwischen dem logisch-methodisch zur glänzendsten Blüte entwickelten sogenannten Kathedersozialismus und der deutschen Wirtschafts- und Sozialpolitik kommen. Es wird eine der Hauptaufgaben der neueren deutschen Wirtschaftswissenschaft sein, diesen Gegensatz auszugleichen, und das Gebiet, auf

dem der Ausgleich sich zunächst vollziehen wird, scheint die Boden- und Wohnungsfrage zu sein.

Professor Gemünd untersucht zunächst die Beweggründe, welche ursprünglich die Kommunen dazu geführt haben, größeren Grundbesitz zu erwerben. Daß die Gemeinden ein hohes Interesse daran haben, für einen den Anforderungen der Hygiene entsprechenden Ausbau des Stadtgebietes zu sorgen, versteht sich von selbst. Diese Verpflichtung der Gemeinden hat von jeher bestanden und so haben denn die Gemeinden auch kraft ihrer Stellung als öffentlich-rechtliche Körperschaft eine Reihe von obrigkeitlichen Befugnissen, die erforderlichen Maßnahmen zwangsweise durchzusetzen. Dahin gehört das Recht der Fluchtlinienfestsetzung, der Bauordnungen, der Enteignung mit ihren Abarten usw. Wie namentlich Professor Dr. Bredt-Marburg bei früheren Gelegenheiten auseinandergesetzt hat, kommt es für eine richtige Handhabung der Bodenpolitik eigentlich nur darauf an, diese sogenannten Hoheitsrechte entsprechend auszuüben. Das privatrechtliche Institut des Eigentums ist dazu an sich gar nicht erforderlich. Was eine Gemeinde aus Gründen der öffentlichen Hygiene und überhaupt des öffentlichen Interesses glaubt durchsetzen zu müssen, kann sie erreichen ganz unabhängig davon, ob sie im privatrechtlichen Sinne Eigentümerin ist oder nicht. Immerhin wird man Professor Gemünd zustimmen können, wenn er sagt, daß zur Erfüllung ihrer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben die Gemeinden es vielfach leichter und bequemer haben, wenn sie auf Grund eines privaten Eigentumsrechtes

vorgehen. Es kommt hinzu, daß vom Standpunkt der Gemeindefinanzen oftmals der Erwerb von Grundbesitz mit der Möglichkeit eines späteren teilweisen Verkaufes größere Vorteile bietet als eine oftmals sehr kostspielige Enteignung einzelner bestimmter Grundstücke. Und so ist es verständlich, wenn die Gemeinden allmählich dazu übergegangen sind, größere unbebaute Gelände zu billigen Preisen anzukaufen.

Aber dabei blieb es nicht. „Sehr bald gefellten sich,“ wie Gemünd ausführt, „zu diesen nüchternen und in ihrer günstigen Rückwirkung auf das Stadterweiterungsgeheimnis und die Gestaltung der Wohnverhältnisse ohne weiteres beweisbaren Ueberlegungen aber noch weitere mehr theoretischer und unbestimmter Natur. Den Urhebern derselben genügte es nicht mehr, in rein sachlicher und durchaus objektiver Weise zu prüfen, wie weit den Kommunen durch ihren eigenen Besitz die Aufgaben des Stadterweiterungsgeheimnisses erleichtert würde, sondern sie verbanden darüber hinaus mit dem städtischen Grundstücksgeheimnis allerlei Nebenabsichten, wie sie ihren persönlichen Wünschen und Anschauungen entsprachen und von allerlei Stimmungen (herrschende Richtung der Volkswirtschaftslehre, Zugehörigkeit zu einer wohnungs- oder bodenreformerischen Vereinigung mit bestimmtem „Programm“ —) beeinflusst wurden. Schließlich geriet dann bei anderen der ursprüngliche und eigentliche Zweck des städtischen Grundstücksgeheimnisses ganz in Vergessenheit und diese Nebenabsichten wurden in den Vordergrund gerückt. Man sprach nicht mehr von einem städtischen Grundstücksgeheimnis und Grundstückshandel, sondern von städtischer Bodenpolitik, und unterschied dabei wieder eine besondere Bodenankaufs-, Bodenverwertungs- und Bodenverkaufspolitik. Bewußt und mit Absicht wollten oder sollten die Kommunen mit ihren bodenpolitischen Maßnahmen in die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundstücks- und Baumarcktes eingreifen. Wenn auch die Natur und die Tragweite dieser Eingriffe sich je nach den wirtschafts- und sozialpolitischen Anschauungen des betreffenden Stadtoberhauptes oder seiner verantwortlichen Berater durchaus verschieden gestalteten, so entsprachen dieselben doch im allgemeinen den Anschauungen der damals herrschenden Richtung der Volkswirtschaftslehre, des „Kathedersozialismus“. Einmal betrachtete man es sehr bald als eine wichtige Aufgabe der städtischen Boden- und mit ihr im Zusammenhang stehenden Baupolitik, gewisse Unternehmungsformen, welche man für die Mißstände im Wohnungsweisen der Städte vor allem verantwortlich machen wollte, zu bekämpfen und lahmzulegen. Das waren insbesondere die Terrain- und Bauunternehmer, die sogenannten „Boden-Baupespekulanten“. Andererseits verlangte man von der städtischen Bodenpolitik, daß sie „sozial“ und „gemeinnützig“ sei; durch diese Worte wollte man, ohne sich im einzelnen klare Vorstellungen von dem Inhalte derselben und den zu diesem Zwecke einzuschlagenden Maßnahmen zu machen, vor allem ausdrücken, daß die städtische Bodenpolitik irgendwie der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsklassen zu Hilfe kommen und sie gegen die „Ausbeutung“ durch die oben genannten Unternehmungsformen schützen müsse.“

Daß die Kommunen möglichst früh und möglichst billig zu kaufen versuchen sollen, ist nur natürlich. Aber dieses Bestreben muß seine Grenzen haben. Die Gemeinden sollen namentlich da kaufen, wo sie voraussichtlich in absehbarer Zeit Bedarf für eigene Zwecke haben. Hierbei ist allerdings nicht nur zu denken an eigene Gemeindegebäude, wie Rathhäuser, Schulen, Gas-, Elektrizitätswerke usw., sondern namentlich auch an die erforderlichen Freiflächen. Gerade in dieser Hinsicht wünscht auch Gemünd eine möglichst tatkräftige Betätigung der Gemeinden, und er stellt fest,

daß wir in Deutschland hier wirklich einmal etwas vom Ausland, namentlich von Amerika, lernen konnten und auch gelernt haben. Die sogenannten „Lungen der Großstadt“ genügt nicht, sondern es müßten umfangreiche Plätze für Spiel-, Sport- und Turnzwecke angelegt werden. Auf der andern Seite kann es aber für die Gemeinden nicht so sehr darauf ankommen, auf weit entlegenen Außengeländen, die für die Gemeindezwecke selbst in absehbarer Zeit gar nicht in Frage kommen, bloß deshalb zu kaufen, weil dort das Gelände augenblicklich noch billig erscheint und man das Gelände nur gern der privaten Unternehmung wegknappen möchte. Wenn es z. B. in dem Mannheimer Bericht über die dortige Bodenpolitik heißt, daß „bei allen freiwilligen Verkäufen und Zwangsversteigerungen die Gemeinde stets als Kaufliedhaber auftrat, und daß sie keine irgendwie sich bietende Gelegenheit zum Erwerb und zur gleichzeitigen Ausschaltung eines Objektes von der privaten Spekulation unbenutzt ließ“ — so sieht Gemünd in diesem „Landhunger“ mit Recht eine nicht unbedenkliche Erscheinung. Denn abgesehen davon, daß dieses Streben nach unbedingter Ausschaltung der Privatunternehmung auch auf dem Gebiete der Geländeerschließung volkswirtschaftlich falsch ist, läuft die Gemeinde Gefahr, sich auf diese Weise selbst in größte finanzielle Schwierigkeiten zu bringen. Einmal kann nämlich dieses Vordrängen der Gemeinde auf dem Grundstücksmarkt in der Regel die Ankaufspreise der Gemeinde selbst in die Höhe treiben, und Gemünd führt als praktisches Beispiel dafür die auch an dieser Stelle früher besonders besprochenen Verhältnisse in Frankfurt a. M. an. Besonders schwierig und riskant werden aber die Verwertungsmöglichkeiten für die Gemeinden, wenn sie gezwungen sind, viele Jahrzehnte hindurch die Grundstücke ertraglos liegen zu lassen. Auf die Ausführungen Gemünds über die besten Formen der Verwertung kommunalen Grundbesitzes soll in einem besonderen Aufsatze eingegangen werden.

## Moderne Wohnungsproduktion

unter besonderer Berücksichtigung der genossenschaftlichen und gemeinnützigen Bautätigkeit.

Aus einem Vortrage von Rechtsanwalt und Gem.-Bed. Dr. Adolf Strauß-München, erstattet auf dem Verbandstage des Landesverbandes bayerischer Grund- und Hausbesitzer-Vereine in Ingolstadt am 13. Juni 1914.

In der neueren Zeit mit der ihr das Gepräge gebenden Entwicklung von Industrie und Verkehr und der hieraus folgenden Veränderung der Wohnsitze und der damit zusammenhängenden rapiden Entwicklung der Städte, tritt nicht nur die allgemeine Wohnungsfrage mit einer Schärfe wie nie zuvor, auch nicht im Altertum, auf, sondern es entwickelt sich zugleich auch noch die besondere Wohnungsfrage der so rasch sich vermehrenden arbeitenden Klassen.

Es ist auch sicher, daß die Wohnungsnot heute viel stärker, viel schmerzlicher empfunden wird als je. Der niedere Mensch, namentlich

# Pumpen Sie

nur mit Pumpen von

## Wolffs Pumpenvertrieb

Berlin S. 59.

Cottbuserdamm 99a an der Cottbuserbrücke.

Verlangen Sie gratis Preisliste C. 8.

Vorzeiger dieses Inserats erhält 5% Extrarabatt.



wenn er in unserem großstädtischen Leben emporgewachsen ist, ist infolge besserer Schulbildung, infolge Erlangung höherer politischer und sozialer Rechte, viel anspruchsvoller geworden als die Angehörigen früherer Generationen; in gleichem Verhältnis wie demnach die Wertschätzung der körperlichen Arbeit im 19. Jahrhundert fortgeschritten ist, ist dann auch selbstverständlich die Erhöhung der Anforderungen an die Bedürfnisse des einzelnen eingetreten; die steigende Lebenshaltung steigert auch die Ansprüche, die gerade an die Wohnung gestellt werden, nicht nur absolut, sondern auch relativ.

Heutzutage werden höhere Ansprüche an die Wohnungen gestellt, auch von den sogenannten kleineren Leuten, sie wünschen Wasserleitung, Kanalananschluß, eine solidere Bedachung, eine hübsche Innenausstattung. Man verlangt durchweg feste massive Bantenn-, Fach- und Holzbauwerke sind verdrängt.

Das alles bedingt höhere Baukosten und damit eine höhere Verzinsung der Baukosten selbst.

Auf Grund dieser Erscheinung, die auch noch im Zusammenhang steht mit der Tatsache, daß die Konzentration der Massen auf verhältnismäßig kleinen Gebieten und dadurch gesteigerte Nachfrage das Angebot verringern und dementsprechend preissteigernde Wirkungen äußert, ist als feststehend zu erachten, daß die Wohnungsfrage letzten Endes eine Geldfrage ist.

Dem Notbedürfnis der Menschen zu wohnen, und zwar menschenwürdig zu wohnen, zu dienen, ist gegenüber dem in früheren Jahrhunderten üblichen Zustande, mit diesen Erscheinungen gleichen Schritt haltend, das Vermietungswesen mit gesteigerter Bedeutung auf den Plan getreten, indem das frühere mehr oder minder vorherrschende „Eigenhaus“ dem Mietshaus weichen mußte, und zwar auf Grund volkswirtschaftlicher Grundsätze.

Wenn sich die Wohnungsfrage in zwei Fragen teilt:

a) wie beschaffen wir bessere Wohnungen,

b) und wie beschaffen wir Wohnungen zu einem angemessenen und billigen Preise,

so ist eigentlich die letztere Frage die ausschlaggebende, denn ihre Lösung schließt als notwendige Konsequenz auch die Beantwortung der ersten Frage in sich, denn:

Wenn man den Mietpreis, unter übrigens gleichbleibenden Umständen, herunterzubringen imstande ist, dann sind dadurch indirekt auch die Mittel an die Hand gegeben, um bessere Wohnungen zu erlangen.

Hier sind also die drei den Mietzins bestimmenden Faktoren allein ausschlaggebend, nämlich die Baukosten, der Unternehmergewinn und die Bodenrente.

Was die Höhe der Baukosten anbelangt, so ist unzweifelhaft als feststehend zu erachten, daß mit der Steigerung der Ansprüche auch eine gewaltige Erhöhung der Baukosten eintreten muß. Und zwar ist die Steigerung der Baukosten nicht bloß eine absolute, sondern auch eine relative, das heißt: Heutzutage kostet dieselbe Quantität und Qualität eines „Baus“ mehr als früher. Man wird zugeben müssen, daß die Arbeitslöhne heute erheblich gestiegen sind, andererseits aber steht fest, daß die Bauunternehmergewinne gefallen sind, dies letztere Moment sowie der weitere Umstand, daß manche Materialien billiger geworden sind; endlich die Fortschritte der Technik, kraft deren an Eisen, Holz und Steinen gespart werden kann und ebenso die höchstmögliche Ausnutzung des Raumes erzielt wird, machen die Gefahr dieser Tendenz der Steigerung der relativen Baukosten einigermaßen wieder erträglich, denn andernfalls, wenn also eine allenthalben eintretende Steigerung sämtlicher für die Baukosten in Betracht kommenden Faktoren festzustellen wäre, dann wäre das Ende aller praktischen Wohnungspolitik gegeben, denn eine Herabminderung der Baukosten wäre dann nur noch möglich durch Herabsetzung des wichtigsten Faktors der Steigerung der Baukosten, nämlich der Arbeitslöhne; ein Erfolg, der eine Herabdrückung der Lebenshaltung der Arbeiter und damit im Endergebnisse wiederum einen Rückschlag der Arbeiterschaft in schlechtere Wohnungsverhältnisse zeitigen würde.

Der andere preisbildende Faktor für die Bestimmung der Wohnpreise, die Bodenrente, kann im Rahmen der heutigen Ausführungen nur gestreift werden, da seine Behandlung alle die modernen und modernsten Zeitfragen, wie Bodenreform, Wertzuwachssteuer, Steuer nach dem gemeinen Wert usw. umfaßt, deren Erörterung allein schon stundenlange Ausführungen erheischen würden.

Es sei aber hier darauf hingewiesen, daß die vor einigen Jahren noch so dominierende Herrschaft der bodenreformerschen Lehren durch die Praxis selbst erschüttert ist. Man hat allgemein erkannt, daß die Theorie, daß der Wohnungspreis in ausschlaggebender Weise von den Bodenpreisen und der durch die Bodenpekulation hervorgerufenen Steigerung derselben unheilvoll beeinflusst werde, unrichtig ist.

Es sei nun weiter auf die Preisbildung für die Wohnungsmiete eingegangen. Es ist der Unternehmergewinn des Vermieters. Solange man den privatwirtschaftlichen Charakter unserer ganzen Wirtschaftslehre noch anerkennen muß, solange man das Privateigentum am Grund und Boden noch in gleicher Weise, wie alle anderen wirtschaftlichen Werte beurteilt, solange muß auch die wirtschaftliche

Berechtigung des Hausbesitzes bejaht werden. Denn seine wirtschaftlichen Funktionen sind von der größten Bedeutung für das Volkswohl. Denn unter den modernen städtischen Verhältnissen ist ein ganz erheblicher Prozentsatz, weit mehr als die Hälfte der Bevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen. Das sind z. B. alle die, welche durch die Art ihrer beruflichen Tätigkeit wenig sesshaft sind, z. B. Beamte, Offiziere, die oft versetzt werden können, Arbeiter, die oft die Arbeitsstätte wechseln usw.

Alle diese Leute müssen in der Stadt unterkommen, und man kann es nur als Glück und Segen für die Allgemeinheit betrachten, daß sich mit der Größenzunahme der Städte in immer steigendem Maße ein besonderer Stand, der städtische Hausbesitzerstand, herausgebildet hat, der diesen, gegen frühere Zeiten gänzlich veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung trägt, die Produktion und das Vermieten, also den Handel mit Wohnungen gewerbsmäßig betreibt und so den Wohnungssuchenden die Mühe und Schwierigkeit der Wohnungsbeschaffung außerordentlich erleichtert. Der Wohnungsvermieter ist also ein Kaufmann, der sich zwischen das vom gewerbsmäßigen Wohnungsproduzenten (dem Baumeister) dargestellte Bauunternehmertum und den Interessenten der Wohnungsnachfrage einschleibt und einschleiben muß, um die weitere Bautätigkeit des Baumeisters durch Festlegung seiner Mittel und Kapitalien in den fertiggestellten Bantenn nicht lahmzulegen.

Das private Unternehmertum wiederum ist es also, welches die städtischen Wohnhäuser mit ihren Hunderttausenden von Wohnungen, mit ihren Werten, die sich nach vielen Milliarden beziffern, erstellt hat. Der Geschmack des Publikums, die herrschende Richtung in der Architektur, der Stand der Bautechnik, die Preisbildung der städtischen Bodenwerte, die Stadterweiterungsmaßnahmen, die städtische Bodenpolitik, die Förderung oder Hemmung durch baupolizeiliche Vorschriften, die Verhältnisse des Geldmarktes und des Hypothekemarktes sind die Momente, welche für die Entfaltung der Tätigkeit des Privatunternehmertums von ausschlaggebender Bedeutung sind. Für alle diese wichtigen wirtschaftlichen Funktionen gebührt selbstverständlich auch dem Unternehmer ein entsprechender Unternehmergewinn, und es muß Aufgabe einer vorsorglichen Wirtschaftspolitik eines jeden Staates sein, nicht Maßnahmen zu treffen, die den Unternehmergewinn des Vermieters schmälern und das Unternehmerrisiko erhöhen.

Aber in vollständiger Verkennung dieser Verhältnisse hat man trotz der vielfach herrschenden Wohnungsnot seit Jahren alle Lasten und Bürden in Reich, Staat und Gemeinde auf den Hausbesitz in so unvernünftiger Weise abgeladen, daß der Besitz eines Hauses nicht mehr wie in früherer Zeit der stille Wunsch manches Großstädtlers ist, im Gegenteil, der Widerwille, der Widerstand von städtischen Grundbesitzern ist so gewachsen, daß die Verkehrsfähigkeit desselben und damit die Möglichkeit der Realisierung der im städtischen Grund und Boden investierten eigenen Werte des Hauseigentümers mehr als in Frage gestellt ist.

Die Abkehr des Privatkapitals vom Grund und Boden war nicht zuletzt und manchen Orts die Ursache von Wohnungsnot, und statt daß die maßgebenden Kreise die hier geschilderten Ursachen dieser Erscheinung gekannt und beseitigt hätten, haben sie entsprechend der wiederum von den „Bodenreformern“ gelehrten Aufschauungen die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit in die Wege geleitet, und dadurch, daß sie Konkurrenzunternehmungen des privaten Hausbesitzes durch ihre Unterstützung auf jede Weise begünstigt und diesen alle möglichen Steuererleichterungen der billigen Geldbeschaffung und langjähriger Steuerfreiheit eingeräumt haben, die private Bautätigkeit noch mehr als bisher ausgeschaltet.

Die Aktion der Kommunen und des Staates auf diesem Gebiete wird also, wenn die neugegründeten Wohnungen älter geworden sind, und wenn die höheren Unterhaltungskosten und Lasten eine Steigerung der Mietpreise im Gefolge haben müssen, eine gerade entgegengesetzte Wirkung zeigen, als angestrebt ist.

Während in der früheren Zeit neben der privaten Bautätigkeit nur noch die Fürsorgetätigkeit der Arbeitgeber (s. Mansfelder Kupfer- und Eisenbauende Gesellschaft, Bitteroy u. Boch in Mittlachs a. d. Saar, Dr. Peters u. Cie. in Revişes, Krupp in Essen, Badische Anilin- und Sodafabrik, Ruderfabrik Frankenthal, Vereinigte Raschmehlfabrik in Nürnberg, Schudert u. Cie. in Nürnberg, Augsburger Kammgaruspinnerei in Augsburg usw.) — in Bayern waren bis 1906 3300 Häuser mit 12000 Wohnungen von Arbeitgebern gebaut, davon rund 3000 in der Textilindustrie — oder die Tätigkeit privater Baugesellschaften auf spekulativer Grundlage, die allerdings wenig Umfang angenommen haben, — wohl aus dem Grund, weil die hohen Verwaltungskosten und das sogenannte Unternehmerrisiko für die Aktionäre oder anderen Gesellschafter zu wenig Gewinn- oder Dividendenchancen in Frage kommen könnten, auf den Plan getreten war, ist auch die gemeinnützige Bautätigkeit von Staat und Gemeinde ab und zu versucht worden. Freiburg in Breisgau, Ulm, Straßburg usw. sind in dieser Beziehung vorangegangen. München hat im Jahre 1908 gemeindliche Kleinwohnungen erstellt und zwar in 15 Häusern mit 175 Wohnungen; die Baukosten wurden durch eine Darlehnsaufnahme bei der Landeskulturverrentenanstalt zu

rund 950 000 Mark aufgebracht; die Mieteinnahme soll, wenn alles vermietet ist, rund 69 000 Mark erbringen; einen Uberschuß wirft das Unternehmen nicht ab, die Verzinsung des Kapitals erheischt 39 360 Mark, die Kapitalstilgung 10 200 Mark, die persönlichen Ausgaben (für Hausmeister) betragen 2200 Mark; die sonstigen Ausgaben 12 100 Mark, so daß bei voller Vermietung und ohne Mietausfall ein Uberschuß nicht erzielt wird!

Das Beispiel beweist zur Genüge, daß derartige gemeinnützige Wohnungsverhältnisse unrentabel und zum Schaden der steuerzahlenden Allgemeinheit erfolgt. Hier liegt also kein Gebiet der erfolgreichen, öffentlichen Betätigung vor; die Hand der öffentlichen Gewalt erweist sich hier als ungeschickt. Kauf-, Pacht- und Mietpreise müssen auch hier nach der steigenden Grundrente, wie sie sich aus der Konkurrenz der Nachfragenden ergeben, festgestellt werden.

Dabei ist es immer schwer, zu weitgehenden Ansprüchen, zu deren Befriedigung die Mittel fehlen, mit Erfolg entgegenzutreten; gibt man aber die Wohnungen zu billig ab, so gewährt man damit ein ungerechtfertigtes Almosen und drängt zu weiteren Anforderungen, zu deren Befriedigung die Mittel fehlen, und legt außerdem der Privatbautätigkeit sich hemmend in den Weg.

Theoretisch betrachtet soll die Organisationsform der Baugenossenschaften von den gemeinnützigen Baugesellschaften, Vereinen und Stiftungen den Vorzug haben, daß sie nicht, wie diese sämtlich mehr oder weniger den Charakter von Wohltätigkeitsanstalten besitzt, und daß der Mietsuchende hier die Verwaltung führt, und so wirklich nach seinen Bedürfnissen und Wünschen gebaut wird, wenn auch unter erheblicher Mitwirkung von Angehörigen der wohlhabenderen und gebildeteren Klassen in den Verwaltungsstellen.

Dieses Zusammenwirken aber soll gerade von sozial-ethischer Bedeutung sein.

Als weitere Voraussetzung für das Gedeihen der Baugenossenschaften wird hinreichende Kreditgewährung zu mäßigen Zinsen, also durch öffentliche oder halböffentliche Klassen verlangt. Ist dies aber nicht auch eine als Wohltätigkeit zu kennzeichnende Leistung der öffentlichen Korporationen? Und trotzdem und trotz aller dieser Voraussetzungen setzt die Baugenossenschaft besser gelohnte Arbeiter und Beamte als Mitglieder voraus, da nur so einigermaßen ihr finanziell notwendiges Rückgrat gestärkt werden kann. Es ist auch allgemein anerkannt, daß sie nur für Leute in Betracht kommt, die sichere Erwerbsverhältnisse haben, und deshalb die regelmäßigen Zahlungen machen können, und die auch mit einer gewissen Stabilität der Beschäftigung rechnen können, so daß nicht ein häufiger Wechsel des Aufenthaltsortes erfolgt. Nur ein Vorzug besteht vielleicht darin, daß die Baugenossenschaften, um ihren Mitgliedern, welche keine Wohnung erhalten, eine ausreichende Dividende gewähren zu können — die doch nur möglich ist durch die vielen billigen Kapitalien — nicht sehr viel billigere, sondern hauptsächlich nur bessere — wohl weil nur neuere! — Wohnungen schaffen, als die ortsüblichen sind.

Für die große Masse der sozial und wirtschaftlich tiefer stehenden Mieterbevölkerung, vor allem also für die ungelerten Arbeiter — also gerade da, wo die Not am größten ist — ist die Baugenossenschaft nicht anwendbar, und bringt uns indirekt einen gewissen Nutzen durch Vermehrung des Angebots von Wohnungen und so kommt Albrecht, („Die Baugenossenschaften“ Stuttgart 1911), der diese Sätze im wesentlichen aufstellt, zu dem gewiß sehr bezeichnenden Resultat: „Ueberhaupt ist das Gesamtergebnis der ganzen gemeinnützigen Bautätigkeit in Deutschland im Vergleich zu dem vorhandenen Notstand ein traurig geringfügiges.“

Wenn aber die Form der Baugenossenschaft zu spekulativen Zwecken benützt wird, für Kreise, deren Einkommensverhältnisse nur geringe Beiträge, und dadurch ein ganz minimales finanzielles Interesse zeitigen, dann ist das finanzielle Risiko der geldgebenden öffentlichen Faktoren ein unbegrenztes und äußerst gewagtes.

Die Beispiele, die sich hier an der Hand der in der bayerischen Zeitschrift für Wohnungswesen veröffentlichten Bilanzen der einzelnen Baugenossenschaften ergeben, sprechen für sich und sind der schlagendste Beweis für diese Behauptungen.

Wenn also jetzt von den neutralen, nicht bodenreformerisch angehauchten Vertretern der Wissenschaft diese Leistungen der Baugenossenschaften zu der Gesamtproduktion von Wohnungen quantitativ als äußerst bescheiden bezeichnet werden müssen, so wird noch zur Ehrenrettung für ihre Existenznotwendigkeit behauptet, bei der gewöhnlichen Wohnungsbeschaffung seien große qualitative und ideale Leistungen vorhanden, die auch darin die Hauptbedeutung bilden: abgesehen von ihrer erzieherischen Bildung und ihrer sozialpolitischen Bedeutung hat sie den ganzen, auch den privaten gewerbmäßigen Kleinwohnungsbau in Deutschland in vielen Richtungen, sowohl der bautechnischen, wie der wirtschaftlichen und künstlerischen Vorbildung beeinflusst und auf diesem Wege zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse beigetragen.

Und um ein solches Resultat, das durch Preisanschreiben und Preiskonturrenzen und durch Anwendung von wenigen Millionen zur Unterstützung der auf diesem Gebiete sich für Musterleistungen beweis darbietenden Privatbautätigkeit viel rascher und besser hätte erzielt werden können, mußten in Deutschland Hunderte von Millio-

nen aus öffentlichen Quellen und Fonds gezogen werden, um die private Bautätigkeit, die allein trotz allem viel besser und rascher und billiger und anpassungsfähiger das Wohnbedürfnis befriedigen kann — totzumachen.

So ist denn das Ergebnis dieser Betrachtungen die einwandfreie Feststellung, daß der vom organisierten Hausbesitz stets gegenüber den Baugenossenschaften eingenommene Standpunkt der wissenschaftlich allein haltbare und in der Praxis allein durchführbare ist und dieser Standpunkt ist in folgenden Leitfäden niedergelegt:

1. Auf die Dauer kann nur die private Bautätigkeit dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung Rechnung tragen.
2. Es müssen daher alle Hemmnisse für dieselbe auf allen Gebieten baupolizeilicher, steuerlicher, privatrechtlicher und hypothekarechtlicher und wirtschaftlicher Natur beseitigt werden.
3. Wenn schon Baugenossenschaften unterstützt werden müssen, um die zeitweilig eingetretene Vauströmung der Privatbautätigkeit zu ergänzen, so müssen die gleichen Begünstigungen auch privaten Bauunternehmern eingeräumt werden.
4. Niemals darf die Unterstützung der Baugenossenschaften dazu führen, durch ungleiche Konkurrenzbedingungen das private Unternehmertum vom Grundstücks- und damit vom Wohnungsmarkt fern zu halten.
5. Die Unterstützung von Baugenossenschaften darf nur dann erfolgen, wenn sie selbst eine finanzielle Sicherstellung für die gewährten Darlehen, durch die von den Mitgliedern aufgebrachten Mittel gewährleisten, da andernfalls bereit gestellte öffentliche Mittel gefährdet sind.

## Hausbesitzer und Bodenreformer.

Herr Adolf Damaschke hat kürzlich eine Gastrolle in Braunschweig gegeben. Nachdem er sein Sprüchlein, ohne anzustoßen, hergesagt hatte, traten ihm die Braunschweiger Hausbesitzer entgegen. Wir bringen darüber in folgendem einen Auszug aus dem Bericht der „Braunschweigischen Hausbesitzer-Zeitung“:

Zunächst sprach Herr Landtagsabgeordneter Meyerhoff. Er erkannte an, daß Herr D. die Hausbesitzer geschont habe, und kam auf die hiesigen Wohnungsverhältnisse zu sprechen, die den traurigen, von Herrn D. geschilderten, durchaus nicht entsprächen, auch die hiesigen Mieten seien mäßig. Er wünschte, daß die Landesbrandkasse bei der Umformung hiesiger mittelalterlicher Wohnungen hilfreiche Hand leiste. Dieser Wunsch sei um so berechtigter, weil die Stadt Braunschweig die Landesbrandkasse eigentlich allein lebensfähig erhalte.

Die Anwendung des Schlagwortes „Mietkaserne“ für Braunschweiger Verhältnisse müsse er ablehnen. Uebrigens sei ein Bauungsplan für das Stadtgebiet im Gange, der den geäußerten Wünschen vielleicht entsprechen, aber auch große Kosten verursachen könnte.

Hierauf nahm Herr Stadtverordneter Frede das Wort. „Meine Damen und Herren! Herr D. hat hier in warmen Worten das Elend geschildert, das sich in manchen, ja vielen Wohnungen Berlins und wohl auch anderswo zeigt; auch in Braunschweig mag solches vorkommen. Solche Zustände sind tief bedauerlich und wohl keiner ist unter uns, der sich dem Einbruch solcher Worte entziehen könnte. Aber meine Herren, bei solcher Appellation an unser Gefühl verliert man leicht den kühlen, kritischen Blick für die wahren Ursachen solcher Zustände und die richtigen Mittel zu ihrer Behebung. Welches sind die Ursachen solcher Zustände? Doch nicht die Wohnungen und die Hausbesitzer, die lieber an 2 als an 6 und mehr Personen vermieten. Was sollen die Hausbesitzer tun, wenn sie himmelhoch gebeten werden, eine solche Familie aufzunehmen? Lehnen sie ab, kommen sie in den Ruf der Hartherzigkeit; nehmen sie eine Familie auf, so redet man von Ueberfüllung und Wohnungselend. Könnten die Leute mehr Miete ausgeben, so bekämen sie auch eine größere Wohnung. Die Leute sind also arm, und arme Leute hat's immer gegeben. Die Armut kann aber sehr verschiedene Ursachen haben (Heiterkeit), jawohl, m. H., es ist noch heute wie Inspektor Präsig sagt: Die Armut kommt von der großen Rawerte, d. h. sie hat unzählige Gründe, verschuldete und unverschuldete. Unsere Mieten, das ist schon gesagt, sind durchaus noch erschwinglich. Aber traurig sind solche Verhältnisse trotzdem und man muß nachdenken, wie sie zu beheben sind, jedenfalls wollen wir Hausbesitzer gerne dabei mitarbeiten. Können wir so Herrn D. in manchem beistimmen, so tut es mir leid, das nicht sagen zu können in bezug auf die Mittel, welche die Bodenreformer vorgeschlagen und ja auch zur Einführung gebracht haben, durch welche sie eine Aenderung jener Zustände, also billige Mieten, erreichen wollten. Die Zuwachssteuer wie die Grundwertsteuer haben da völlig veriaht. Und wie könnte das auch anders sein! Wie die Spesen eine Ware verteuern müssen, so auch die Belastungen eines Grundstücks die Mieten. Kann Herr D. mir einen

Ort oder Fall nennen, wo eine Verbilligung der Mieten infolge jener Steuern eingetreten ist? Hier das Zeugnis zweier Gemeinden! In Frankfurt a. M., der von Herrn D. so gerühmten Stadt, sagte der Statreferent der dortigen Stadtverordneten-Versammlung Dr. Heilbrunn, der den Bodenreformern im übrigen nahe steht, folgendes: „Man hatte geglaubt, durch die Einführung einer Verzugssteuer den in erster Linie durch die Entwicklung der Städte erzeugten Mehrwert von Grund und Boden der Allgemeinheit zugänglich machen zu können. Diese Hoffnung hat sich jedoch nicht erfüllt. Im Gegenteil! Die Reichsgesetzgebung hat hier zu einem Fiasko geführt. Störungen im Grundstücksverkehr und Verteuerung der Wohnmieten waren ihre Folgen; sie hat also keineswegs sozialpolitisch gewirkt.“

Und wie die Grundwertsteuer mietsteigernd wirkte, kann Herr D. aus Berlin hören. Die „Voss'sche Ztg.“ schreibt: „Die städtische Deputation, der die Berliner Kieflerwirtschaft untersteht, hat kürzlich beschloffen, für das Hektar Pachtland für die Zukunft nicht mehr 240, sondern 270 Mark zu fordern. Dieser Beschluß sei in erster Linie auf die Erhöhung der Grundwertsteuer durch die Verdoppelung der Grundwertsteuer, die lezhin die Gemeinde Französisch-Buchholz für Kiefländereien vorgenommen hat, allein Mehrausgaben in Höhe von jährlich 15 000 Mark. Die Pachtgelberhöhung trifft fast durchweg Landwirte und Gärtner aus den Vorortgemeinden, die auf ihre Gemeindeverwaltungen jetzt schlecht zu sprechen sind, denn sie haben nun den Schaden von der Berlin auferlegten Steuererhöhung.“

Die beiden Steuern haben aber nicht nur nicht mietverbilligend gewirkt, sondern sie haben eine Reihe von bedenklichen Nebenwirkungen gehabt. Wir haben ja hier gottlos die Grundwertsteuer nicht, aber aus Preußen hören wir, wie sie die kleinen Anlieger von Haus und Hof vertreibt, weil die Steuer höher ist als der Boden auszubringen vermag; wie in den Städten, wo das unbebaute Terrain infolge der Steuer als Bauland gewertet wird, die Gärten verschwinden zum Schaden der Schönheit und Gesundheit der Städte.

Nach einer Entgegnung von Herrn Damaschke führte dann Herr Frede weiter aus:

„Herr D. fragt, warum ich den letzten Satz aus der „Voss. Ztg.“ nicht verlesen habe. Es scheint, als ob er da eine verstedete Absicht bei mir vermutet. Ich habe ja auch die Einleitung nicht verlesen und mich der sehr kurz bemessenen Zeit wegen auf das Nötigste beschränkt. Und nötig war der Satz nicht, denn es wird ja vorher ausgesprochen, daß in erster Linie die Steuererhöhung den Anlaß zu der Pächtererhöhung gegeben hat. Ich glaube auch nicht, daß die zahlreichen Bewerbungen um Kiefland für die Stadt ausschlaggebend gewesen sind. Ich habe für meine Wohnungen auch feste Preise, und wenn keine neue Lasten und Aufwendungen kommen, bleibe ich dabei, ob ein Mieter kommt oder sich mehrere darum reißen (Widerspruch bei einer Beamtengruppe). Jawohl, meine Herren! Wenn Sie das für unwahrscheinlich halten, dann müssen Sie es auch für berechtigt finden, wenn der Magistrat die Gehälter reduziert oder wenigstens nicht erhöht, weil er genug Beamten bekommen kann. Herr D. fragt, warum der Städtetag sich für Beibehaltung der Grundwertsteuer erklärt habe. Nun, weil die Städte sich auf diese Einnahmen eingerichtet haben und sie nicht mehr missen können oder mögen.“

Herr D. will die Gärten und Gärtnereien frei lassen von der Besteuerung. Er wollte ja auch nur den verdienten Zuwachs treffen. Hat man sich um diese Wünsche bei Einführung der Steuern gekümmert? War es möglich? Herr D. macht Vorschläge, andere aber machen die Gesetze. — Herr D. behauptet, es haben Großgrundbesitzer bei benachbarten Städten um Eingemeindung gebeten. Wenn das wahr ist, so haben sie das sicher nicht der Grundwertsteuer wegen getan, sondern damit ihr Ackerland zu Bauland wurde und sicher auch bald als solches verwerlet zu werden Aussicht hatte. Ich nenne das Bodenspekulation, die ja Herr D. und seine Anhänger verhindern wollen.

Nun hat sich Herr D. darüber beklagt, daß ich mich nicht mit dem befaßt habe, was er in seinem Vortrage gesagt. Ja, m. H., der Vortrag ist recht vorsichtig gesagt und man kann, das habe ich schon bemerkt, sich mit manchem darin einverstanden erklären. Die Bedeutung der Damaschkeschen Lehren liegt aber weniger in dem, was er heute abend gesagt hat, als vielmehr in dem, was er nicht gesagt hat (große Heiterkeit). Ich will aber seinem Wunsche nachträglich nachkommen. Er hat den Ausdruck gebraucht, Lohnerhöhungen nützen nichts, die Mietsteigerungen fräßen die Lohn- und Gehaltsaufbesserungen sofort wieder auf.

M. H.! Diesem Schlagwort bin ich in bodenreformerschen Schriften häufig begegnet. Es ist eine nicht zu verantwortende Redensart. In ihrer Form bedeutet sie, daß der Hauswirt, sobald er von einer Lohn- oder Gehaltssteigerung seiner Mieter Kenntnis erhält, sofort die Miete und denselben Betrag steigert. Ich kann nicht glauben, daß so etwas vorkommt und nenne das, wenn es vorkommt, brutal. Auf einem Umwege kann die Redensart allerdings bis zu einem gewissen Grade zutreffen. Es können nämlich Lohnerhöhun-

gen der Grund für spätere Mieterhöhungen wohl werden. Ich erinnere daran, daß seit 1900 die Löhne der verschiedenen am Bauen direkt oder indirekt beteiligten Arbeiter um 30 bis 40 Prozent gestiegen sind. Daß das Einfluß auf die Reparaturen, Neubauten und damit auf die Mieten hat, ist selbstverständlich. — Sie haben hier einen wesentlichen Faktor, der die Mieten bestimmt; andere Faktoren sind die steuerlichen Belastungen, die Hypothekenzinsen und deren Steigerungen. Von dem allen habe ich hier nichts gehört. Jedenfalls bestimmt der Bodenpreis nur zu einem Teile die Mieten.“

## Kanalisationsgebühren.

Ueber die Voraussetzungen der Gültigkeit und Ungültigkeit von Kanalisations-Gebührenordnungen finden sich in einer neueren Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (II C. 121. 13. Pr. V. Bl. S. 657) einige grundsätzliche Ausführungen von allgemeinem Interesse. Das Gericht vertritt zunächst den Standpunkt, daß eine Gemeinde geeignetenfalls auch miteinander technisch nicht verbundene Kanalisationsanlagen als eine einheitliche Veranstaltung behandeln und die Erhebung von Gebühren nach einem für alle Benutzer gleichen Maßstabe so bestimmen darf, daß durch das Gesamtaufkommen aus den Gebühren die gesamten Ausgaben für alle der Entwässerung der Grundstücke dienenden Anlagen gedeckt werden. In dem betr. Prozesse hatte der Bezirksausschuß gemeint, daß die Ordnung, weil in der Gemeinde keine einheitliche Kanalisationsanlage vorhanden sei, sondern verschiedene voneinander unabhängige, räumlich getrennte, selbständige Kanalisationssysteme, über diese Tatsache nicht habe hinweggehen und das Vorhandensein einer Kanalisationsveranstaltung scheinbar habe fugieren dürfen; es müsse vielmehr aus der Ordnung hervorgehen, daß die Gemeindevertretung sich über diese Tatsache klar sei, und dann müsse deutlich bestimmt sein, ob jeder nur für die Kanalisation, welche er benutze, eine Gebühr entrichten soll, und wie die Gebühren berechnet werden sollen, ob nach den Aufwendungen des einzelnen Kanalisationssystems oder nach den gesamten Aufwendungen für alle Kanalisationsanlagen. Daß aus der Ordnung die Art der Gebührenbemessung nicht unzweifelhaft hervorgehe, sei ein so wesentlicher Mangel, daß er die Richtigkeit der ganzen Ordnung zur Folge habe.

Demgegenüber erklärte das Oberverwaltungsgericht, daß es bei der Regelung der Gebührenerhebung für die Benutzung von Entwässerungsanlagen rechtlich nicht ausgeschlossen ist, daß geeignetenfalls eine Gemeinde auch miteinander technisch nicht verbundene Kanalisationsanlagen (voneinander technisch unabhängige Kanalisationssysteme) als eine einheitliche Veranstaltung behandelt. Wenn sich gegen die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit einer solchen Regelung im einzelnen Falle Bedenken ergeben, so ist es Aufgabe der zur Genehmigung der Gebührenordnung berufenen Behörden, diese bei der Genehmigung zu prüfen und darüber zu befinden; dem Verwaltungsrichter steht aber die Prüfung der Angemessenheit und Zweckmäßigkeit nicht zu. Die betr. Ordnung läßt nun nach ihrem gesamten Inhalte keinen Zweifel, daß sie die Entwässerungsanlagen der Gemeinde, selbst wenn sie technisch aus verschiedenen voneinander unabhängigen Systemen bestehen sollten, als eine Einheit insoweit ansieht, als die Gebühren für alle Benutzer nach den in ihr bestimmten Maßstäben gleichmäßig erhoben werden sollen und in einer Höhe, daß dadurch die Verwaltungs- und Unterhaltungskosten „der Veranstaltung“ — d. h. der als Einheit angesehenen gesamten Kanalisationsanlagen — einschließlich der Ausgaben für die Verzinsung und Tilgung des aufgenommenen Kapitals gedeckt werden. Warum dies rechtlich unstatthaft sein sollte, ist nicht ersichtlich.

Das Gericht hat aber die Ordnung aus anderen Gründen für ungültig erklärt. Sie bestimmt im § 1 neben dem Maßstabe der Gebäudesteuer den der Gewerbesteuer, zu welcher die auf dem angeschlossenen Grundstücke betriebenen Gewerbe veranlagt sind, und zwar nach Absatz 3 nur für solche Betriebe, von denen eine vermehrte Ableitung von Haus- und Wirtschafts- oder gewerblichem Wasser stattfindet. Der Maßstab der Gewerbesteuer ist für die Bemessung von Entwässerungsgebühren von dem Gerichtshofe schon in dem Urteile vom 6. Januar 1911 — Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Bd. 58 S. 108 — und seitdem wiederholt als unzulässig erklärt, weil der Umfang der Benutzung einer Entwässerungsanlage mit den Merkmalen, nach denen sich die Höhe der Gewerbesteuer richtet, in keinem Zusammenhange steht. Der Maßstab der Gewerbesteuer ist nun zwar hier nur für die Zuschlagsgebühr bei Grundstücken, in denen sich Gewerbebetriebe der bezeichneten Art befinden, bestimmt. Die Ordnung selbst geht aber danach davon aus, daß solche Grundstücke allein durch die Bemessung der Gebühr nach dem Maßstabe der Gebäudesteuer nicht entsprechend dem Umfange der Benutzung gegenüber anderen Grundstücken, auf denen sich solche Gewerbebetriebe nicht befinden, belastet werden; um auch für solche Fälle eine dem Umfange der Benutzung entsprechende Gebühr zu erheben, hat sie die Zuschlagsgebühr für notwendig erachtet. Die Bemessung der Zuschlagsgebühr nach einem unzulässigen Maßstabe hat die Unzulässigkeit der Erhebung dieser Gebühren zur Folge und damit auch, daß diese Grundstücke nicht entsprechend dem Maße der Benutzung der Entwässerungsanlagen zu Gebühren herangezogen werden können. Dieser Mangel macht deshalb die ganze Gebührenordnung ungültig.

Die Gebührenordnung weist aber noch eine weitere Bestimmung auf, die sie ebenfalls ungünstig macht. Sie bestimmt im § 1 Absatz 3 Satz 2 an Stelle des Maßstabs der Gebäudesteuer für solche Grundstücke, die zu dieser nicht veranlagt sind, das „laufende Meter der kanalisierten Grundstücks- und Straßenfront“ als Maßstab. Indem sie für zur Gebäudesteuer veranlagte Grundstücke diese, für zur Gebäudesteuer nicht veranlagte Grundstücke die kanalisierte Grundstücks- und Straßenfront bestimmt, führt sie für die gleiche Benutzung zwei verschiedene Maßstäbe ein, die miteinander nichts zu tun haben, völlig ungleichwertig sind; denn die Höhe der Gebäudesteuer richtet sich nach dem Nutzungswerte bzw. durchschnittlichen Mieteträgen, während die Frontlänge eines Grundstücks, mit der es an eine kanalisierte Straße grenzt, in keiner Beziehung zu dem Nutzungswerte steht. Die völlige Verschiedenheit dieser beiden Maßstäbe muß deshalb zu Ungleichmäßigkeiten bei der Bemessung der Gebühren für Grundstücke mit gleicher Inanspruchnahme der Entwässerungsanlagen führen. Das verstößt gegen den Grundsatz, daß die Gebühren — abgesehen von einer Abstufung nach der Leistungsfähigkeit — gleichmäßig bestimmt werden müssen. Die hier getroffene Regelung ist also unzulässig und macht ebenfalls die Gebührenordnung ungültig.

### Eine seltsame Behauptung.

Die Zeitschrift „Das neue Deutschland“ schreibt: In Königsberg in Preußen ist von den Stadtverordneten mit 53 gegen 31 Stimmen ein 100 % -Zuschlag zur Reichszuwachssteuer beschlossen worden. Dieser Beschluß, der den Absichten des Reichstages bei dem Erlaß des Reichsanteils an der Wertzuwachssteuer ins Gesicht schlägt, beweist, wie nötig es ist, daß in Preußen die Landesgesetzgebung den Schutz des Eigentums gegen Steuerwillkür der Gemeinden

übernimmt. In Königsberg scheint übrigens eine erstaunliche Unkenntnis über die Wertzuwachssteuer zu herrschen. Der Stadtkämmerer Dr. Erdmann soll dort gesagt haben: „Man beklagt die Unklarheiten des Gesetzes. Ich bin auch schon 20 Jahre im kommunalen Steuerwesen tätig, aber eine Steuerordnung, bei der es nicht Prozesse gegeben hat, und bei der nicht auch Herabsetzungen notwendig waren, kenne ich nicht. Bei keinem Gesetz sind so wenig Prozesse vorgekommen, wie gerade bei der Zuwachssteuer.“

Herrn Dr. Erdmann ist zu empfehlen, daß er sich die Begründung des Gesetzentwurfes über die Anstellung von Hilfsrichtern beim Oberverwaltungsgericht einmal ansieht, die infolge der Ueberlastung durch Zuwachssteuerprozesse nötig wird.

Auch der Oberbürgermeister Dr. Körte hätte sich seinen Spott schenken können, daß „von Zuwachsbesteuerung in Erbaueinanderzetzungen“ gesprochen worden sei, wovon „absolut keine Rede sein könne“. Das ist milde gesagt Wortklauberei. Bei der Erbaueinanderzetzung wird allerdings keine Zuwachssteuer gezahlt, aber wenn der Erbe, der das Grundstück übernommen hat, später verkauft, dann greift die Zuwachssteuer auf das Ererbte selbst zurück, und es wurde deshalb im Reichstage mit Recht geltend gemacht, daß hier eine verschleierte Erbschaftsteuer vorliegt, die zu den ungerechtesten Härten führen kann. Herr Oberbürgermeister Körte soll hinzugefügt haben: „Die Beispiele, mit denen überall in der Welt gegen die Steuer herumgereist wird — insbesondere von dem sogenannten Schutzverband des Grundbesitzes — sind als haltlos festgestellt worden, sobald ihre Grundlagen mitgeteilt wurden“. Wenn Herr Körte noch nicht Ehrenmitglied der Bodenreformer ist, verdient er es zu werden. Daß solche Unvernunft aus der Stadt der reinen Vernunft kommt, beweist wieder, wie die bodenreformerischen Ideen die Köpfe verwirren und wie nötig es ist, die öffentliche Meinung über die Gefährlichkeit dieser Ideen aufzuklären.

### Vermischtes.

#### Das Kommunalabgabengesetz in der Kommission.

Im weiteren Verlaufe der Tagung verhandelte die Kommission über die Verteilung des Steuerbedarfs auf die verschiedenen Steuerarten. Der § 54 wurde in den ersten beiden Sätzen wiederhergestellt mit einer Aenderung und einem Zusatz auf Zentrumsantrag. Es ergibt sich folgender Wortlaut:

„Die vom Staate veranlagten Realsteuern sollen mindestens zu dem gleichen oder höchstens zu einem um die Hälfte höheren Prozentsatz zur Kommunalsteuer herangezogen werden, als Zuschläge zur Staatseinkommensteuer erhoben werden.“

„Werden mehr als 250 Prozent der staatlich veranlagten Realsteuern erhoben, soll von dem Mehrbetrag für jedes Prozent der staatlich veranlagten Realsteuer 2 Prozent der Staatseinkommensteuer erhoben werden.“

§ 55 lautet:

„Zuschläge über den vollen Satz der Staatseinkommensteuer hinaus, sowie Abweichungen von den im § 54 enthaltenen Vorschriften bedürfen der Genehmigung; die Abweichungen sind nur aus besonderen Gründen zu gestatten. Bei der Verteilung des Steuerbedarfs auf die verschiedenen Steuerarten ist davon ausgegangen, daß Aufwendungen der Gemeinde, welche in überwiegendem Maße dem Grundbesitz und dem Gewerbebetrieb zum Vorteile gereichen, insofern in der Regel durch Realsteuern gedeckt werden sollen, sofern die Ausgleichung nicht nach § 4, 9, 10 oder 20 erfolgt. Bei Verteilung dürfen Aufwendungen der Gemeinde

für denjenigen Grundbesitz oder Gewerbebetrieb, der nicht zu den entsprechenden Realsteuern herangezogen wird, nicht dem andern Grundbesitz oder Gewerbebetrieb auferlegt werden."

§ 57 (vor § 37 alter Fassung) lautet jetzt:

„Die Zuschlagsbeschlüsse der Gemeinden bedürfen der Genehmigung, wenn 1. von den in § 34 aufgestellten Regeln abgewichen wird; 2. der Satz von 150 Prozent der Einkommensteuer überschritten wird, oder 3. die Zuschläge zu einer der staatlich veranlagten Realsteuern (Grund-, Gebäude-, Gewerbesteuer, abgesehen von der Vertriebssteuer) in geringerer oder mehr als eineinhalbfacher Höhe als die Zuschläge zur Einkommensteuer bemessen werden.“

§ 67 erhielt folgende Fassung:

„Der Gemeinsteuerausschuß ist, soweit er nicht auf Grund des § 62 zur Kenntnis der für die Veranlagung maßgebenden Besteuerungsmerkmale gelangen kann, berechtigt, Auskunft hierüber von dem Steuerpflichtigen binnen angemessener Frist zu verlangen, jedoch nur in den Fällen der §§ 36 Abs. 2 und 48a oder bei Veranlagung auf Grund besonderer Steuerordnungen.“

Die Konservativen und das Zentrum beantragen zu § 74 bei zu unecht erhobenen Steuern eine Verzinsung von 4 Prozent. Der Antrag wird auch angenommen, jedoch für die nächste Lesung eine Ermäßigung in Aussicht gestellt, da die Regierung die Möglichkeit des Scheiterns des Gesetzes hieran erklärt.

Es folgte die Beratung des Provinzial- und Kreissteuergesetzes. Die prinzipiellen Änderungen, die beim Kommunalabgabengesetz gemacht worden sind, wurden auch hier zur Geltung gebracht und beschlossen.

Bei der Wertzuwachssteuer wurde vom Zentrum der Antrag gestellt, im § 59 des Reichswertzuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911, wonach Reichsteuer und Zuschläge 30 vom Hundert nicht übersteigen dürfen, auf 15 Prozent herunterzugehen. Die Nationalliberalen wollen die Festsetzung den Gemeinden ganz überlassen. Der Vertreter der Regierung erklärt, daß die Aufhebung des Gesetzes nicht der Höhe wegen geschehen sei, sondern um die Doppelbesteuerung infolge der Reichsvermögenszuwachssteuer zu vermeiden. Dem Zentrumsantrag trat er nicht bei, da dadurch die Autonomie der Gemeinden zu beeinträchtigt würde, jedoch auch ganz könne man den Gemeinden die Festsetzung der Zuschläge nicht überlassen, weil ihnen damit das Recht gegeben würde, das Gesetz durch eine Steuerordnung zu ändern. Ein Vertreter des Ministers erklärte, das Reichsgesetz sei zu schematisch gewesen. 83 Kreise, 66 Städte und 3 Gemeinden hätten die Steuer aufgehoben, weil die Kosten der Veranlagung nicht gedeckt wurden. Die Sitzung wurde vertagt.

Der Zentral-Ausschuß des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz tagte am 23. Juni; neu aufgenommen wurde u. a. der Verein des gebundenen Besitzes für die Provinz Posen. Die Organe des Verbandes wurden für das Jahr 1914-15 ohne Veränderung wiedergewählt. Zur Frage der Steuer vom gemeinen Wert wurde beschlossen, auf der grundsätzlichen Ablehnung dieser eigentumsfeindlichen Steuerform zu beharren. Der Zentral-Ausschuß war der Überzeugung, daß die Beschlüsse der 1. Lesung der Kommission des Abgeordnetenhauses eine wesentliche Milderung des jetzigen unhaltbaren Zustandes nicht herbeiführen würden. Von den dem Verbands angegeschlossenen Organisationen des städtischen und ländlichen Grundbesitzes wird mit aller Entschiedenheit auf die grundsätzliche Beseitigung der Steuer vom gemeinen Wert hingewirkt werden. Ebenso wurden die Beschlüsse der Kommission zu den §§ 24 und 27 auf das lebhafteste bekämpft. Der Zentral-Ausschuß beschäftigte sich des Weiteren mit dem Fideikommissgesetzentwurf und dem Grundteilungs-gesetzentwurf. Gegenüber den Angriffen des Städtetages wurde folgende Entschliebung einstimmig angenommen: „Den Vorwurf der Gemeinde- und Städtefeindschaft, den mehrere Organisationen der Städte- und Gemeindeverwaltungen gegen uns erhoben

haben, weisen wir auf das Entschiedenste ab. Unser Kampf richtet sich gegen ungerechte steuerliche Maßnahmen, gegen ungesunde Ausgaben- und Anleihewirtschaft und gegen bodenreformerische Auswüchse der Boden-, Bau- und Wohnungspolitik der Gemeinde- und Stadtverwaltungen. Unsere Bestrebungen werden getragen von der einmütigen Zustimmung des grund- und hausbesitzenden Kernes der Bürgerschaft, auf den sich die Leiter der Stadt- und Gemeindeverwaltungen nur unter völliger Verkennung der Sachlage für ihre Politik haben berufen können. Unser Kampf dient dem wahren Wohle der Gemeindebürger, das zu fördern die erste Aufgabe derjenigen Verwaltungsorgane sein muß, die von den Gemeindebürgern mit der Leitung der Gemeindeangelegenheiten betraut worden sind.“

Die 39. Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege findet in den Tagen vom 16. bis 19. September 1914 zu Stuttgart statt. Auf der Tagesordnung stehen u. a. folgende Punkte: Welche Gesichtspunkte sind zur Zeit für die zweckmäßige Lüftung bewohnter Räume maßgebend? Referenten: Prof. Weichardt-Erlangen, Geh. Hofrat Professor Pfützen-Karlsruhe. — Organisation und praktischer Wert des schularztlichen Dienstes. Referent: Prof. Dr. v. Drigalski-Halle a. S. — Das billige Krankenhaus. Referenten: Geh. Medizinalrat Dr. Krohne, vortr. Rat im Ministerium des Innern, Berlin, Baurat Schachner-München. — Der Zentralverband, der bekanntlich im Besitz zweier Mitgliedsarten ist, wird sich, da der erste Punkt von besonderem Interesse für die von ihm vertretenen Haus- und Grundbesitzervereine ist, voraussichtlich auch dieses Jahr an der Versammlung beteiligen.

Berliner Pfandbriefamt. Ende Dezember 1913 betrug die Summe der noch im Umlauf befindlichen Berliner Pfandbriefe einschließlich der zum Reservefonds gehörigen 283 944 800 Mark gegen 270 313 300 Mark am Ende des Jahres 1912. Die Zahl der bepfandbrieften Grundstücke ist von 1981 auf 2071 gestiegen. Der Hypothekenbestand hat sich also während des Jahres 1913 um 13 1/2 Millionen Mark gehoben.

## Aus Verbänden und Vereinen.

Görlitz. Der 18. Provinzialverbandstag Schlesischer Haus- und Grundbesitzervereine fand vom 23. bis 25. Mai in Görlitz statt. Die Hauptversammlung begann am Sonntag um 11 Uhr im großen Saale des Handelskammerhauses. Seitens der kommunalen Körperschaften begrüßte Herr Stadtrat Finster die Versammlung. Nach dem vom Vorsitzenden, Rentier Treeger-Breslau, erstatteten Jahresbericht umfaßt der Provinzialverband zur Zeit 49 Vereine mit 12 501 Mitgliedern. Im Anschluß an den Jahresbericht erfolgte eine Aussprache über den Gesetzentwurf betreffend Abänderung des Kommunalabgabengesetzes, deren Ergebnis in einer von Justizrat Dr. Epstein-Breslau vorgeschlagenen Petition festgelegt wurde. Die Reihe der Vorträge eröffnete Rechtsanwalt Sprint-Görlitz, welcher über „Die Hypothekenanstalt für zweite Hypotheken“ sprach. Ueber die Stellungnahme zum Preussischen Wohnungsgesetzentwurf“ referierte Justizrat Dr. Epstein-Breslau. Ferner sprach noch Justizrat Dr. Niemann-Breslau über „Die Besitzwechselabgaben“. Als nächstjähriger Ort des Verbandstages wurde Neuvoide bestimmt.

Jugolstadt. Der Landesverband Bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine hielt seinen diesjährigen Verbandstag am 12., 13. und 14. Juni in Jugolstadt ab. Nach Eröffnung und Begrüßung desselben erläuterte der Verbandsvorsitzende Humar zunächst die Bedeutung und Entwicklung des Verbandes, über dessen bisherige und zukünftige Tätigkeit er dann recht bedeutsame Ausführungen brachte. Aus dem Geschäftsbericht geht hervor, daß die Zahl der Einzelmitglieder im letzten Jahre von 24 700 auf rund 26 000 gestiegen ist, die in 61 Ortsvereinen zusammengeschlossen sind. Nach dem von Baumeister Matthias Vogt-München erstatteten Kassenbericht balanzieren die Einnahmen und Ausgaben des Verbandes mit 13 372 M. — Alsban schilderte Verbandssekretär Franz Sehfried-München die Wirksamkeit des Landesverbandes auf dem Gebiet des Steuerwesens. Im Anschluß an diesen Vortrag berichtete Verbandsvorsitzender Josef Humar über die Errichtung eines Pfandbrief-Institutes für zweite Hypotheken in Bayern. — Rechtsanwalt G.-B. Dr. Adolf Strauß sprach hierauf über das Thema: Die moderne Wohnungsproduktion unter besonderer Berücksichtigung der genossenschaftlichen und gemeinnützigen Bautätigkeit. — Als Ort für den nächstjährigen Verbandstag wurde Bayreuth gewählt.

Marienthal. Der Hausbesitzerverein brachte in seiner Sitzung am 19. Juni seinen Jahres- und Kassenbericht heraus. Zu Delegierten zu dem am 11. und 12. Juli stattfindenden Verbandstag in Schwab wurden die Herren Koll und Freund gewählt. In den Vorstand wurden wiedergewählt die Herren Koll, Hoffmann, Freund, Schimmelpfennig, Lipowski und Richter, sowie die Herren Heinrich, Leinbaum und Wanner. In der Debatte kam die Frage der Gründung einer Hausbesitzerbank zur Sprache. Der Angelegenheit soll demnächst nähergetreten werden.

**Wiesbadener  
Möbelheim**



**Möbeltransport**



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

**Wiesbadener  
Möbelheim**



**Verpackungen**

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

**A. Letschert, Wiesbaden**

Faulbrunnenstraße 10.

**Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.**

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,  
Schulranzen, Rucksäcke usw.

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

**Gelegenheitskäufe :: Tapeten**

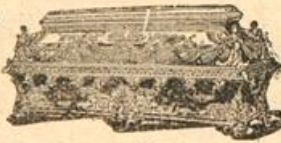
zu ganz besonders vorteilhaften Preisen an.

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

**Georg Diez, Tapetenhaus**

Telefon 3025 — Luisenplatz 4

**„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**

Sedanstr. 5

liefert in jedem Quantum zum  
billigsten Tagespreis, frei Haus

**Wilh. Hohmann**

Telefon 946

**Ehe**

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

**Saxonia-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:**

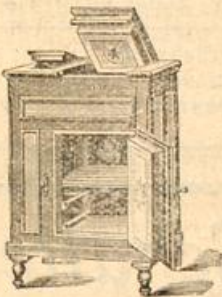
Eisschränke

Gartenmöbel

Gartengeräte

Einkochkessel

Einkochkrüge



**Reinhard Steib**

Moritzstrasse 9 Eisenwarenhandlung Fernsprecher 1068



Tapeten-Haus

**Carl Grünig**

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

**Größtes und feinstes  
Spezial-Geschäft.**

Linoleum, Linkrusta, Stoffe,  
Läufer etc. etc.



Verführer — den sie in dem Richter entdeckte — hat dies Scheusal grausig gut gespielt. „Der Gemüts mensch“, der lieber drei Monate ins Gefängnis, als lebenslänglich in die ihm gebotene Ehe mit Fr. Seldorf geht, wurde auch wie im anderen Stücke von Sonnenthal und Beate Seldorf brillant gespielt. Die Entwicklung dieser Situation muß man sich abspielen lassen. Sie zu schildern ist nicht ganz einfach. Auch Fr. Römer als Freundin Kelly war eine liebliche Erscheinung, die mit sehr gut gespielter Neugierde der Erzählung lauschte, wie man sich mit drei Männern in der Ehe in kurzen Intervallen arrangiert. S. 6.

Eine weitere Uraufführung gab es am 8. Juli mit dem Schwanke „Die Bauernprinzessin“ von Fris Lunzer. In eine Uraufführung geht der Kritiker gewöhnlich mit gemischten Gefühlen, hauptsächlich wenn der Verfasser des neuen Schwanke noch eine unbekannte Größe ist. Damit ist aber nicht gesagt, daß die bekannten Größen in dieser Hinsicht besondere Vorrechte bei der Kritik genießen. Im Gegenteil! Um so angenehmer waren diejenigen überrascht, welche der ersten Aufführung „Der Bauernprinzessin“ beimohnten. Der Schwanke erhebt natürlich keinen Anspruch auf irgendwelchen literarischen Wert, aber das ist ja auch nicht die Absicht des Schwankeverfassers gewesen. Der Herr Schwanke besucht will sich amüsieren, und in dieser Hinsicht kommt er bei der „Bauernprinzessin“ auf seine Rechnung. Der Inhalt des Schwanke ist kurz gesagt folgender: Die Fürstinwitwe Pia (Fr. Stella Richter), ist aus dem bayerischen Hochland durch die Heirat mit einem Fürstengreis an einen norddeutschen Hof verschlagen worden und fühlt sich als Naturkind dort sehr unbehaglich. Als „Deand“ verkleidet reist sie bei Nacht und Nebel aus, um ihr geliebtes Gebirge wieder einmal zu sehen. Einem ähnlichen Drange folgt der Reichsgraf von Stein (Herr Direktor Sonnenthal), ein ebensolcher als Naturbursche, der wie Pia auch eine große Liebe für das Hochlandsleben hat. Beim „Fensterln“ lernt der als Jägerbursche verkleidete Reichsgraf die Fürstin kennen, und damit ist der Knoten für den Schwanke geschürzt. Beide verlieben sich wahninnig ineinander (wie üblich) und treffen sich später in stark veränderter „Schwanke-situation“ wieder. Es ist an dieser Stelle unmöglich, alle Einzelheiten wiederzugeben, man muß den Schwanke gesehen und belacht haben. Zum Schluß gibt es zwei glückliche Paare, wie üblich! Wir brauchen wohl nicht zu betonen, daß die Aufführung des Schwanke eine ganz hervorragende war. Fr. Stella Richter in der Hauptrolle war ein feisches, kerniges Dirndl, und fand ergreifende Töne in ihrer Liebe zum Reichsgrafen. Die ausgezeichnete Veberrichtung des Dialekts kam ihr besonders zu statten. Herr Egon Brecher stellte in dem alten Fürsten Karl August von und zu Schwarzburg-Innenstadt einen wirkungsvollen „Typ“ auf die Bühne. Geradezu glänzend war dieser alte Herr! Vortrefflich war Liesl. Römer als „Prinzessin Thea“ und Herr Hans Werner als „Fürst Georg Ernst“. Ein Unrecht würden wir gegen die übrigen Mitwirkenden begehen, wenn wir ihnen nicht unsere besondere Anerkennung ausdrücken. Von ihnen seien besonders Herr Anton Lechner, Fr. Sabine Hildebrand und Fr. Tilly Parzka genannt. Ganz besondere Erwähnung verdient noch Herr Hermann Blas für seinen „Offiziersburschen“. Wer sich einen vergnügten Abend bereiten will, der besuche die „Bauernprinzessin“. Es gibt auch noch gute Schwänke ohne französischen Paprika. S. 6.

## Wohnungssuche.

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

- Möbliertes Zimmer mit 2 Betten, mit gut bürgerlicher Pension, mögl. freie Lage, für 4 Wochen, a. sofort 751
- Geräumige 2 Zimmerwohn., in ruhigem anständigem Hause, am liebsten Frontspitze oder 2. Stock, a. Dft. 764
- Möblierte Wohn., best. a. gr. Salon u. 2 großen getrennten Schlafzimmern, Garten für einige Wochen a. bald 747
- 3 Zimmerwohn., 1. od. 2. Stock, m. Mans., Sonnenseite, am liebsten Gartenbenutzung, etwas außerhalb für älteres Ehepaar ohne Kinder, ca. 50 M., a. sofort od. August 749
- 2-3 Zimmerwohnung auf Oktober 716
- 2-3 Zimmerwohn., ev. ohne Küche, auf September 736
- 3 Zimmerwohnung, frei gelegen, ev. auch in Vorort 711
- 3 Zimmerwohnung, bis 2. Stock, Sonnenseite, möglichst nahe Strohbrunnen, ca. bis 750 M., a. Dft. 712

- 3 Zimmerwohnung im Südviertel, a. Oktober 713
- 3 Zimmerwohnung im Südviertel, auf Oktober 721
- 3 Zimmerwohn. mit Balkon in Höhenlage, auf sofort 746
- 3-4 Zimmerwohn. auf Dft., ev. früher 737
- 4-5 Zimmerwohnung, 800-900 M., auf sofort 719
- 4-5 Zimmerwohn., ca. 700-800 M., auf Dft. 744
- Moderne 4-5 Zimmerwohn., mögl. frei gelegen, a. Dft. 742
- 6 Zimmerwohn. für Schneiderei, auf Dft. 743
- Laden bis 1200 M auf Oktober 717
- Laden m. 2 Zimmerwohn., Wasch., u. Bügelraum a. Dft. 722
- Laden nebst Badraum, mögl. 2 Zimmerwohn., auf Dft. 723
- Autofarage, nahe Ringkirche, auf sofort 720
- Kleine Autofarage, nahe Emserstr., ca. 2-300 M., a. bald 765

## Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- 2 mal 2 Zimmerwohn., mögl. in einem Haus im Westendviertel auf Oktober W. D. 7551
- Al. ruh. Fam. sucht Wohn. v. 2 geräum. Zim. u. Küche, Kos. im Abschl., Gth. 1. od. 2. St. auf Oktober, bis 340 M., Angeb. u. N. B. an d. Geschäftsstelle d. Bl. W. D. 7520
- 3 Zimmerwohn. auf Herbst W. D. 7560
- 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 Dft. W. D. 7516
- 4 Zimmerwohn., bis 1000 M., hochpart., in freier Lage und bess. Haus auf Oktober W. D. 7547
- 4 Zimmerwohn., mögl. sofort, nahe Stadtmitte, bis 800 M. W. S. 7554
- 5 Zimmerwohn., ca. 15-1600 M., am liebsten etwas außerhalb, auf Oktober W. D. 7566
- Herrschaftl. 5 Zimmerwohn., nicht zu weit v. Kurhaus, Sonnenbergerstr., ev. kleine Villa bis 40 000 M. zu kaufen gesucht, auf April 1915. W. N. 5005
- 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
- Große Lagerräume, ca. 500 Quadratmeter groß, nicht zu weit von der Kirchgasse, auf Oktober D. 500
- 4-6 Räume im Hinterhaus oder Seitenbau als Büro auf sofort. Offerten mit Preis unter B. 662.
- 9 Zimmerwohn., bis 3000 M., ev. Villa bis 4000 M., auf Oktober 1914 oder April 1915. B. 5006
- Villa für Pensionszw., im Kurviertel, ohne Steigung, ca. 12 bis 15 Zimmer auf April 1915. P. B. 7564

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

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

## Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinstrasse 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe

— Wachstuch :: Cocosmatten —

# 1 großes Zimmer

für Vortragzwecke auf 1. ob. 15. Okt. gesucht. Zustimmung erteilt die Geschäftsstelle der „Bürger-Zeitung.“

**Achtung  
Haus-  
Besitzer!**

## Wanzen

nebst Brutwerden garantiert nur durch unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.  
Ohne grosse Umstände!  
Wirkung verblüffend.

Ferner:

Sämtliche Desinfektion v.  
Sterbe- u. Krankenzimm.

**Lehmann's**  
Desinfektions-Institut,

Hellmundstrasse 27.

Fernsprecher 2282.

## Rehrichtbütteln

stets vorrätig

E. Kiffel, Walramstraße 3.

*Schlüterbrot  
macht  
Wangen rot!*

**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-GES. S. S. S.

Fenster- und  
Türenfabrik

## B. Ubrich

Gartenfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpfs Reform-Schiebefenster.

**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. —

## Dauerbr.-Einsätze für Kachelöfen

liefert zu billigsten Preisen unter Garantie.

Georg Kehler, Yorkstraße 10. — Telefon 2351.

## Installations-Geschäft

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

### Wilhelm Behrens

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

**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  
Eisenwerkzeuge  
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  
Lieb frauenkarte  
Kunst für Bürgerheim

### Carl August Wagner

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

## Ankauf

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

### Wilhelm Kieres

Alt handlung

Wellritstr. 39. — Tel. 1334.

Reparaturwerkstätte für  
Schreibmaschinen aller  
Systeme

## Anton Metz

WIESBADEN

Dotzheimerstr. 63 Telefon 1283

Schreibmaschinen-  
Reinigungs-Institut

## Haben Sie schon den neuen Küppersbusch-Gasherd mit Kohlenofen gesehen?

Es liegt in Ihrem eigenen Interesse, sich denselben in sachver-  
ständiger Weise ohne Kaufzwang vorführen zu lassen.

**Küppersbusch** - Kochapparate genießen bekanntlich einen Weltruf,  
haben sich millionenfach bewährt und stehen  
hinsichtlich Solidität, Eleganz und sparsamstem Betrieb auf  
der höchsten Stufe der Vollkommenheit.

Alleinverkauf für Wiesbaden und Vororte bei:

### JOH. ADERHOLD, Ingenieur

Technisches Büro und Niederlage moderner Koch- und Heizapparate.

Telephon 4884 Rüdeshheimer Strasse 17 Telephon 4884

# Rennen zu Wiesbaden

Sonntag, 12. Juli :: Dienstag, 14. Juli  
nachmittags 3 Uhr.

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

## Wollen Sie

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

**Neuen Trottoir-  
Reinigungs-Geschäfts  
Wilhelm Fischer**

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.

## Carl Reichwein

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

**Spezial-Geschäft** für Ausführung von  
Bodenbelägen und Wandverkleidungen  
von den einfachsten bis zu den reichsten Mustern.  
**Allein-Vertretung** des Portier Romanzements  
und Lithin für Fassadenputz und von Murjahn's Wetter-  
farbe für Fassaden-Anstrich.  
Lager in Dyckerhoff'schem und Heidelberg-Mannheimer  
Portlandzement, Schwarz- u. Graukalk, Stuck- u. Bau-  
gips, Zement- und Gipsdielen, Bimsstein-Staaken für  
Zwischendecken, Isolierplatten und Dachpappen etc.  
**Kanal-Artikel.**

## 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 Einstamp'ens,  
altes Eisen, Metalle, Lumpen,  
Knochen, Gummi usw.  
kaufe zu höchsten Preisen  
und lasse im Hause abho'en  
**Ph. Lied & Sohn**  
Adlerstraße 31, Tel. 2691  
Kl. Schwalbacherstr. 4, Tel. 1883

## Superior

der widerstehe billigste 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 Kostenanschlag.  
Kalklöscherei

## Achtung!

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

## Georg Rörig

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste  
Bezugsquelle sämt-  
licher Farbwaren.



**Aufzüge**  
aller Art.  
für Personen u. Lasten - besonders  
für Electr. Betrieb ca. 2000  
Anlagen ausgef.  
**Maschinenfabrik**  
Ideal Druck-Knopf  
**Wiesbaden G.m.**  
b.H.  
Steuerung Gleich u. Drehstrom  
einphas. Wechselstrom

## Melden

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

## Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

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

### Boden- und Wandplatten.

Fr. Lang, Albrechtstraße 26. Tel. 444.

### Inkalkationen u. Spenglereien.

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

### Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.

### Farben und Lacke.

**H. Rörig & Cie.** Marktstr. 6 - Farben,  
Lack- und Ritt-Fabrik.  
Drogerie Schupp, Grabenstr. 3 Tel. 2149.

### Isolierung von Heizungen.

**Wilhelm Kopp**, Erbenheim,  
Wiesbadenerstr. 21a

### Expediteure u. Möbelaufbewahrung

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

### Tüncher-, Lackier- u. Studatengeschäft

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