

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

# Wiesbadener

Anzeigen kosten die viergespalt. Zeitspalt 15 Pfg. im Reklameteil 60 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechenden Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

# Bürger-Zeitung

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

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 31.

Wiesbaden, den 3. August 1914.

10. Jahrgang.

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

Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

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

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

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

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

**Inhalt:** Amtliches. — Privat- und Regiebetriebe. — Aus der Zeit. — Verstoß gegen baupolizeiliche Vorschriften. — Wieder eine nicht lebensfähige Baugenossenschaft. — Veranlagung zur Grundsteuer. — Ein städtisches Taxamt. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen.

## Beitritte.

Dem Zentralverband sind mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1914 als Mitglied beigetreten:

Der **Dortmunder Haus- und Grundbesitzer-Verein**, mit 1000 Mitgliedern. Vorsitzender ist Herr Kaufmann Alex. Feldhoff, Dortmund, Sneydenstr. 91.

Der **Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Oberlahnstein a. Rh.**, mit 110 Mitgliedern. Vorsitzender ist Herr Bankvorsteher Heinrich Kehler, Oberlahnstein.

Spandau, im Juli 1914.

Dr. Baumert, Justizrat.  
Verbandsdirektor.

## Privat- und Regiebetriebe.

Auf der letzten Hauptversammlung der Vereinigung für exakte Wirtschaftsforschung, deren Verhandlungen soeben im Druck erschienen sind (Archiv für exakte Wirtschaftsforschung, 16. Ergänzungsheft, Verlag von Gustav Fischer, Jena) stand auch das Thema „Privat- und Regiebetriebe“ auf der Tagesordnung. Da es bekannt ist, welchen Einfluß diese Frage auf die wirtschaftliche Lage des Mittelstandes und damit mittelbar und unmittelbar auch auf die Lage des Haus- und Grundbesitzes ausübt, sei an dieser Stelle auf die Verhandlungen etwas näher eingegangen.

Als erster Referent sprach Dr. Kubag von Berlin. Der Redner, der selbst Geschäftsführer mehrerer industrieller Vereinigungen ist, glaubte zunächst aus rein persönlicher Erfahrung einige Beispiele anführen zu können, wie in den Regiebetrieben die Geschäftsführung nicht so wirtschaftlich gehandhabt wird, wie es nach allgemeinen kaufmännischen Grundätzen der Fall sein müßte. Er wies z. B. darauf hin, daß das Quadratmeter Stampfasphalt in München und Dresden, wo die Arbeiten in eigener Regie hergestellt werden, etwa 2 M. höher ist, als der Preis, der für die gleiche Arbeit in Berlin bezahlt wird. Nach der Ansicht des Referenten sind auch die Ueberschüsse aus den Regie-

unternehmungen — selbst wenn man diese Berechnungen zunächst nach allen Seiten hin als kaufmännisch richtig anerkennt — nicht so erheblich, wie vielfach angenommen wird. Kubag erinnert u. a. daran, daß Berlin von der Großen Berliner Straßenbahn 4 Millionen Abgaben bekommt, Hamburg etwa 1,8 Millionen, während die in kommunaler Regie betriebene Dresdener Straßenbahn nur einen Ueberschuß von 1 Million Mark erzielt. Hinsichtlich der Rentabilität der kommunalen Elektrizitätswerke herrscht bekanntlich gegenwärtig ein Streit. Die Frage wurde ja auch auf dem diesjährigen deutschen Städtetage erörtert. Kubag enthielt sich deshalb in dieser Hinsicht einer Stellungnahme. Dagegen führte er aus, daß die Abschreibungen, die in den städtischen Etats für die wirtschaftlichen Betriebe vorgesehen sind, in der Regel für zu niedrig gelten müssen. Nach seiner Ansicht werden die Abschreibungen gewissermaßen „nach Bedarf“ gemacht. Wenn eine Stadtkasse in einzelnen Jahren gerade besonders viel Geld brauche, so würde auf dem wirtschaftlichen Betrieb entsprechend weniger abgeschrieben; brauche sie weniger, würde mehr abgeschrieben.

Bei der Licht- und Kraftversorgung gelangt man immer mehr zu der Erkenntnis, daß die Begrenzung auf eine bestimmte Gemeinde wirtschaftlich und technisch unvorteilhaft

ist, und daß es darauf ankommt, die Elektrizitätsbetriebe und die Gasanstalten über ein größeres Gebiet zu erstrecken. Nun ist es zweifellos möglich, daß auch die Gemeinden sich zu derartigen größeren Verbänden zusammenschließen. Daß aber dadurch alle Bedenken, die gegen das einzelne Regiewerk bestehen, vergrößert und kompliziert werden, ist ebenso sicher. Der Referent erwähnte in dem Zusammenhang ein Vorgehen, wie es die Stadt Essen ausgeübt haben soll. Die Stadt hatte früher ein eigenes Gaswerk und trat später wegen der Gaslieferung mit einem privaten Werk in Verbindung. Die Stadt Essen soll jetzt eine Mehreinnahme von 300 000 M. haben gegenüber dem Ueberchuß, den sie durch die eigene Produktion von Gas erzielt hatte.

Auch der Korreferent, Stadtbaurat Fleck-Dresden, der seit vielen Jahren als technischer Gemeindebeamter tätig ist, hob in seinem Vortrage wesentliche Bedenken gegen die städtische Regie hervor. Fleck unterschied grundsätzlich zwischen den Unternehmungen, die ihrer Natur nach unrentabel sind, und den eigentlichen Erwerbsunternehmungen. Es war dabei bemerkenswert, daß Stadtbaurat Fleck zu den ersteren, zu den Unternehmungen, die nicht als werbende Anlagen in diesem Sinne anzusehen sind, auch die Wasserwerke rechnete. Nach seiner Ansicht haben die Gemeinden die Wasserversorgung nicht als eine werbende Anlage anzusehen, sondern sich damit zubegnügen, die Kosten des Betriebes neben einer angemessenen Verzinsung und Abschreibung des Anlagekapitals und Bildung eines Rücklagenfonds für Erweiterungen durch den Tarif zu decken. Man sieht also, daß Stadtbaurat Fleck ein Hauptargument, das vielfach für die Errichtung städtischer Wasserwerke geltend gemacht wird, den zu erwartenden Ueberchuß, nicht anerkennt. Sehr wesentlich ist die Rücksicht auf das Gemeinwohl auch bei den Verkehrseinrichtungen. Bei den städtischen Straßenbahnen wird meist darauf hingewiesen, daß der ausgesprochene Erwerbsstandpunkt der privaten Gesellschaften es verhindere, daß Linien ausgebaut würden, die zwar für die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse sehr günstig wären, aber zunächst keine Rentabilität erwarten lassen. Demgegenüber wies der Referent besonders auf die Beispiele von München und Dresden hin. Der Münchener Betriebsdirektor Köhler hat sich in einem Vortrag dahin erklärt, der städtische Betrieb der Straßenbahnen sei verlassen worden, da er im Gegensatz zu früheren Annahmen die Wohnungsfrage nicht zu lösen imstande gewesen sei. Auch in Dresden, wo die Straßenbahn seit mehr als 8 Jahren in städtischer Regie sich befindet, herrsche ein Mangel an kleineren und mittleren Wohnungen.

Vom Standpunkte der Arbeiter wird, wie Stadtbaurat Fleck weiter ausführte, der Regiebetrieb im allgemeinen begünstigt. Es ist ja nun zunächst eine sehr erfreuliche Erscheinung, daß die Arbeiter sich in den Regiebetrieben offenbar günstiger gestellt fühlen als in den Privatbetrieben. Aber es fragt sich doch, ob hier nicht eine Bewegung im Flusse ist, die schließlich zu einem gefährlichen Ende führen muß. Einige wörtliche Äußerungen von Stadtbaurat Fleck geben doch in dieser Beziehung sehr zu denken. „Auch die Stadtverwaltungen, die größere Regiebetriebe eingerichtet haben, sehen mit steigender Besorgnis das Anschwellen der Kosten für Arbeiterlohn, Witwen- und Waisenversorgung, Krankenunterstützung in ihren Haushaltsplänen; sie sehen, wie die Begehrlichkeit der Arbeiter, aufgestachelt durch den Hinblick auf den höheren Lohnbezug der Genossen in freien Betrieben, immer wächst, wie immer neue Forderungen gestellt oder die Wohltaten vergessen oder übersehen werden, die die Arbeiterordnung bietet. Aber die Verwaltungen haben nun einmal A gesagt und für das B-Sagen müssen schon die Vertreter der Arbeitnehmer in den städti-

sehen Kollegien. . . . Die steigenden Lasten, die sich hieraus für den städtischen Haushaltsplan ergeben, können nicht anders als durch Steuern ausgeglichen werden, die die Kreise der kleinen Gewerbetreibenden und Handwerker schwer drücken; man sieht also, daß doch gewisse Grenzen gezogen werden müssen, will man nicht Wohltat zur Plage werden lassen, und man wird in Hinsicht auf die Entwicklung der Arbeiterfrage auf das genaueste mit sich zu Räte gehen müssen, ob und inwieweit man neue Regiebetriebe einführen will und soll und welche Grenzen man bestehenden Betrieben ziehen muß. Die Gefahr liegt nahe, daß man Geister ruft, die man nicht wieder los werden kann.“ Auch auf den Zusammenhang von Armenverwaltung und Ruhelohnsfonds kam der Referent zu sprechen und auch hier fand er keine besonderen Vorzüge zu Gunsten des Regiebetriebs. Eine Verschiebung der finanziellen Belastung bedeute noch lange nicht eine wirkliche Entlastung des Stats.

Die Frage, ob der Regiebetrieb oder der Privatbetrieb billiger arbeitet, streifte Stadtbaurat Fleck nur. Mindestens aber hegt er den größten Zweifel daran, daß, selbst wenn der Regiebetrieb als der billigere sich herausstellen sollte, der Vorteil den Verbrauchern zugute kommt. Die Regiebetriebe sind eben nahezu ausnahmslos ohne Konkurrenz, während bei Privatbetrieben eine solche Konkurrenz immerhin mitspricht und, wie der Referent hervorhob, auch in vielen Städten tatsächlich nichts seltenes ist.

In der Diskussion wurden einzelne Momente zugunsten des Regiebetriebes geltend gemacht. Aber im großen und ganzen klang auch aus der Debatte der deutliche Grundton, daß man die Vorzüge des Regiebetriebes wohl eine Zeitlang stark überschätzt habe und daß man einer weiteren Verbreitung der städtischen Regie durchaus mit Vorsicht gegenüberstehen müsse. Besonders energisch gegen den Regiebetrieb sprach sich Justizrat Dr. Waldschmidt-Berlin aus. Justizrat Waldschmidt versuchte darzulegen, daß wirklich kaufmännischer Betrieb letzten Endes unvereinbar sei mit dem Wesen der bürokratischen Verwaltung. Es kommt nicht darauf an, daß man die Technik des kaufmännischen Betriebes natürlich auch bei der kommunalen Regie in allen Einzelheiten nachmachen kann. Was fehlt und fehlen müsse, das sei der kaufmännische Geist, der eben erst den richtigen Kaufmann mache, jener Geist des freien unabhängigen Unternehmertums, der grundsätzlich nicht vereinbar sei mit der bürokratischen Rang- und Gehaltsordnung. Landtagsabgeordneter Dr. Beumer-Düsseldorf kam namentlich noch einmal auf die Arbeiter- und Beamtenfrage zu sprechen. Dr. Beumer wies darauf hin, daß während in den letzten 10 Jahren die Bevölkerung um etwa 50 Prozent gewachsen ist, die Zahl der Beamten dagegen um 120 % gewachsen sei. Er fügte hinzu: „Und wer wie wir im preussischen Abgeordnetenhaus die vorige Neuregelung der Beamtenbesoldung mitgemacht hat und bei der jetzt bevorstehenden Revision der Beamtenbesoldung die geradezu frachtwagenweise in das Abgeordnetenhaus kommenden Petitionen hat lesen müssen und sieht, wie die Unzufriedenheit im Beamtentum wächst, wie sich da ein Beamter immer mit dem anderen vergleicht, der muß überzeugt sein, daß das schließlich auch auf die staatlichen wie auf die städtischen Betriebe seinen Einfluß ausübt, daß die steigenden Beamtengehälter für die Konsumenten verteuern wirken und daß das eine Schraube ohne Ende ist.“

Wie der Vorsitzende der erwähnten Tagung, Graf Nord von Wartenburg hervorgehoben hatte, und wie auch die Referenten und alle Diskussionsredner immer nachdrücklich betonten, sollten die Verhandlungen keine Entscheidung fällen in der so heiß umstrittenen Frage: Privat- und Regiebetriebe? Sie sollten nur durch objektive Unter-

suchungen beitragen zur Klarstellung einer Frage, deren Bedeutung im gegenwärtigen Augenblicke vielleicht noch gar nicht abzusehen ist. Es handelt sich im letzten Grunde, wie Landtagsabgeordneter Dr. Beumer hervorhob, „um das Wohl des Vaterlandes, weil es sich um die Arbeit handelt. Und wer auf die Dauer durch die Wirkungen eines falschen Regiebetriebes die deutsche Arbeit beeinträchtigt, der veründigt sich am Vaterlande.“

Max Dieffe.

## Aus der Zeit.

### Die Angst um das Erbbaurecht.

Vor einiger Zeit war Bürgermeister Weißenborn-Halberstadt mit einem Plan über die Ausgestaltung des Erbbaurechts, wie er von der Stadt Halberstadt zur praktischen Durchführung gelangen soll, an die Öffentlichkeit getreten. Auch an dieser Stelle war dieser Plan, der eine Verbindung des Erbbaurechts mit dem reinen Bodeneigentum darstellt, ausführlich erörtert worden. Es war vorzusehen, daß den Bodenreformern bei dem Halberstädter Projekt wieder Angst und Bange wurde um eine ihrer letzten morschen Säulen, mit deren Hilfe sie ihre Existenz noch mühsam aufrecht hält. Das, was an dem Gedanken des Erbbaurechts für unsere heutige Zeit noch brauchbar ist, hat mit der Bodenreform nichts zu tun, und was die Bodenreform aus dem Erbbaurecht herauszuschlagen will, ist für unsere gegenwärtigen Boden- und Wohnungsverhältnisse unbrauchbar. So ereifert sich denn auch ein Aufsatz in der „Sonneberger Zeitung“ über das Weißenbornsche Projekt. „Dieser Halberstädter Erbbaurecht wird unter den versteckten Feinden des wahren Erbbaurechts mehr Freunde finden als unter den Anhängern desselben.“ Der Mann kann Recht haben, und die Freude ist umso größer, als der Halberstädter Erbbaurecht nicht ausgearbeitet ist von einem „Hausagrariar“ oder „Bodenwucherer“, sondern von einem Boden- und Wohnungspolitiker, dem man ganz gewiß nicht eine besondere Liebe für die Grundstückspekulation nachsagen kann. Wenn Weißenborn zu der Ansicht kommt, daß die praktische Verwertbarkeit des Erbbaurechts in der Zukunft davon abhängt, daß es mit den Bestrebungen auf Erhaltung des privaten Bodeneigentums in Einklang gebracht werden muß, dann haben allerdings die Gegner jenes Erbbaurechts bodenreformerischer Provenienz allen Grund zur Genugtuung. Was der Verfasser des Aufsatzes in der „Sonneberger Zeitung“ gegen den Halberstädter Erbbaurecht vorbringt, ist belanglos. Es sind die Windungen eines Bodenreformers im Schmerze um dieses neue bodenreformerische Fiasko. „Mit jeder solchen zwangsweisen und freiwilligen Ablösung des Erbbaurechtes verschwindet ein Grundstück nach dem anderen aus den Händen der Gemeinde, und wenn im Laufe der Zeit alles Gemeindeländ auf diese Art verschwunden ist, dann wird Halberstadt der Mühe enthoben sein, Erbpachtverträge abzuschließen zu müssen. Es ist dann gerade so, als hätte sie nie welche abgeschlossen.“ — Arme Bodenreform!

### Die freie Bautätigkeit auf dem Lande.

Unter dieser Ueberschrift veröffentlicht Karl Bernhard von Dörzen einen überaus beachtenswerten Aufsatz in der „Schlesischen Zeitung“, der zeigt, daß die Bestrebungen, die von dem Zentralverbande der Haus- und Grundbesitzervereine auf dem Gebiete der inneren Kolonisation seit Jahren gepflogen werden, immer weitere Verbreitung finden. In dem Aufsätze werden neben anderen Schriften auch die Arbeiten von dem bekannten Arzt und Sozial-

politiker Dr. G. W. Schiele-Naumburg erwähnt, deren Verbreitung sich bekanntlich der Zentralverband besonders angelegen sein läßt. Von Dörzen hebt hervor, daß die Frage der Erhaltung der Bevölkerung auf dem Lande nicht allein gelöst werden könne durch die eigentliche Ansiedlung auf eigenem Grund und Boden. Mit dieser Form der Selbsthaftmachung wende man sich naturgemäß nur an die älteren Jahresklassen, die schon Ersparnisse auf dem Lande gemacht haben. Gerade die jungen Leute aber können sich aus Mangel an Mitteln an dem Erwerb von Eigentumsstellen nicht beteiligen, auch hätten sie zunächst wenig Neigung, sich durch den Erwerb einer solchen Stelle dauernd an eine bestimmte Gegend zu binden, ehe sie erkannt haben, ob ihnen und ihrer Familie auch die Verhältnisse dort zusagen. Deshalb kommt es nach der Ansicht des Verfassers besonders darauf an, mehr als es bisher der Fall war, auf dem Lande freie Mietwohnungen zu schaffen. Die Schaffung freier Mietwohnungen in großem Maße ist aber, wie es in dem erwähnten Aufsätze heißt, nur durch die Förderung der freien Bautätigkeit zu erreichen, sei es nun, daß man den Ansiedler veranlaßt, sich mit seinem Hause freie Mietwohnungen aufzubauen und sich dadurch den Bau zu verbilligen, sei es, daß man den Bauunternehmer heranzieht, der an dem Mietzins zu verdienen hofft. Man könnte einwenden, daß durch eine Förderung der privaten Bautätigkeit auf dem Lande auch der Terrain- und Bauspekulation, die in den Städten schon so viel Unheil angerichtet habe, Vorschub geleistet werde. Demgegenüber könne man nicht energisch genug hervorheben, daß es nur dem privaten Unternehmungsgeist im Baugewerbe zu danken ist, wenn die durch das Aufblühen von Handel und Industrie in den Städten herbeigelockten Massen dort Unterkunft fanden. Daß mit der Bauspekulation auch manche schwere Uebelstände eingegriffen sind, sei keineswegs zu leugnen; sie muß man bekämpfen, aber es wäre verfehlt, das Kind mit dem Bade auszuschütten. Aufgabe des Staates wird es sein, die private Bautätigkeit auf dem Lande überhaupt erst einmal anzuregen und sie durch Schaffung von Allmenden usw. rentabel zu machen. Die Schaffung freier Mietwohnungen auf dem Lande zur Bekämpfung der Landflucht sei umso notwendiger, als sich auch bei uns schon Strömungen geltend machen, die der Entvölkerung des platten Landes dadurch entgegenarbeiten wollen, daß sie das Privateigentum am Grund und Boden einschränken. Von den Anhängern dieser Theorie wird mit Vorliebe die Ansiedlung als einziges Mittel zur Bekämpfung der Landflucht in den Vordergrund gestellt, und zu diesem Zweck die Beschränkung des Privateigentums am Grund und Boden gefordert. Die Durchführung dieses Gedankens wird aber im Gegenteil die Landflucht chronisch machen, weil dadurch die freie Bautätigkeit auf dem Lande für immer verhindert wird. Derartige sozialistische Experimente sind in einer Zeit des Vorherrschens sozialistischer Ideen, in der wir uns jetzt befinden, schon an sich außerordentlich gefährlich, weil sie leicht dahin führen, den Individualismus, den Hebel allen Fortschrittes, überhaupt auszuschalten. Sozialismus und Individualismus, oder gemeinschaftliches und Erwerbsprinzip sind beide notwendig und berechtigt, aber beide können schädlich wirken, wenn sie einseitig herrschen. Die ganze Weltgeschichte zeigt das Auf- und Abwogen dieser beiden Prinzipien. Die Ideen, die jetzt aus England herüberkommen, die Pläne des Schatzkanzlers Lloyd George, tragen einen so radikal-sozialistischen Charakter, daß sie in ihren Konsequenzen jeden Unternehmungsgeist, jede persönliche Unabhängigkeit zu töten drohen. Es ist für den Politiker wie für den Historiker gleich interessant, wenn auch nach dem Pendelgesetz keineswegs wunderbar, daß der Staat, in

dem der Individualismus, das Manchesterium, am stärksten übertrieben wurde, jetzt zur Pflanzstätte eines übertriebenen Sozialismus zu werden scheint. Wir haben allen Anlaß, uns vor beiden Extremen zu hüten und in einem Zeitalter des Sozialismus auch dem Individualismus wieder zu seinem Recht zu verhelfen.

### Die Leistungsunfähigkeit der Baugenossenschaften.

Wie gering die Leistungen der Baugenossenschaften sind im Verhältnis zu den ihnen gewährten Vergünstigungen, wurde auf einer öffentlichen Hausbesitzer-Versammlung in Kiel an einem konkreten Beispiel von neuem nachgewiesen. Nach einem Vortrage von Dr. Pfeiffer vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz über das Baugenossenschaftswesen im allgemeinen ging Postsekretär Horwe auf die Verhältnisse des Kieler Beamtenwohnungsvereins ein. Der Verein hat an Hypothekengeldern erhalten

- 1 520 000 M. vom Reichs- und Staatsfiskus zu 3 %,
  - 470 000 M. von der Landesversicherungsanstalt zu 3 3/4 %,
  - 210 000 M. vom Kloster Ikehoe zu 4 %,
  - 75 000 M. von der Kieler Spar- u. Leihkasse zu 4 1/10 %,
  - 242 000 M. vom Preussischen Beamtenverein zu 4 % usw.
- Gesamtbelastung 2 550 000 Mark zu durchschnittlich 3 1/3 % gleich 85 992 M. Zinsen. Die Hausbesitzer hätten für die gleiche Summe 4 3/4 Prozent gleich 121 125 Mark Zinsen zahlen müssen.

Auf diese Weise werden dem Beamten-Bauverein jährlich 35 133 M. Zinsen gewissermaßen geschenkt.

An weiteren Geschenken erhielt der Verein noch:

1. den Grund und Boden für den Baublock Chemnitzstr., Hasseldieksdammweg, Bellmannstraße, Bastrowstraße für 6 M. anstatt ca. 20—25 M., d. i. gut 7000 Quadratmeter zu (21—6,15 M.) einmalig geschenkt 105 000 M. oder zu 4 3/4 Prozent berechnet, so sind es jährlich 5000 M. Zinsen.
2. Rund 20—25 000 Quadratmeter in Erbpacht. Nach der Berechnung nach denselben Bedingungen wie bei der Chemnitzstraße, Bellmannstraße 21 000 × 15 M. gleich 320 000 M. zu 4 3/4 Prozent 15 000 M.,
3. Ersparnis an Grundsteuer aus Anlaß der Erbpacht 320 000 M. zu 5 ‰ 2050 M.. Within jährlich rund 57 000 M.

Somit hat der Beamtenverein jährlich etwa 50- bis 60 000 M. weniger aufzubringen, als wenn ein Hausbesitzer ein gleiches Unternehmen sein Eigen nennen würde. Verteilt man diese jährlich ersparte Summe, so müßte jede der 375 Wohnungen etwa 100—200 M. billiger sein. Jeder, der die Verhältnisse kennt, wird jedoch bestätigen, daß dies durchaus nicht zutrifft. Die Wohnungen sind nicht besser und nicht billiger als die von privaten Hausbesitzern gelieferten. Wenn trotz alledem der Bauverein im letzten Jahre den Bauerneuerungsfonds, den Hilfsreservefonds und den Reservefonds aufgebraucht hat, so ist zur Evidenz bewiesen, daß selbst so unverhältnismäßig große Begünstigungen die Baugenossenschaften nicht leistungsfähig machen können.

### Weibliche Hausbesitzer.

Vor einiger Zeit hat in diesem Blatte der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Halle, Professor Dr. Wolff, eine interessante Untersuchung über die weiblichen Hausbesitzer der Stadt Halle veröffentlicht. Der Verfasser hat nunmehr seine Untersuchungen auch auf einige andere Städte ausgedehnt und veröffentlicht jetzt die Zahlen über die Betätigung der Frauen als Hausbesitzerinnen in diesen Städten. Untersucht sind die Städte Chemnitz, Düsseldorf,

Görlitz, Halle, Hannover, Kiel, Mainz, Elberfeld und Essen. Zum Teil liegen auch noch weitergehende Verarbeitungen vor, die aber in der folgenden Darstellung nicht verwertet werden konnten, ohne die Einheitlichkeit des Ganzen zu durchbrechen. Sämtliches Material bezieht sich auf die Vorkählungen zur Volkszählung vom 1. Dezember 1910; ältere Erhebungen sind hier also nicht verwertet.

Stadt	männlich	weiblich	zusammen
Chemnitz . . . . .	7 346	1 008	8 354
Düsseldorf . . . . .	8 397	1 912	10 309
Elberfeld . . . . .	3 590	829	4 419
Essen . . . . .	5 603	1 040	6 643
Görlitz . . . . .	2 831	468	2 299
Halle . . . . .	4 099	980	5 079
Hannover . . . . .	7 174	1 630	8 804
Kiel . . . . .	4 911	795	5 706
Mainz . . . . .	—	621	—

Es sei dabei betont, daß in vorliegender Arbeit der Begriff Hausbesitzer nur Einzelpersonen und keine Miteigentümergruppen umfaßt. Es sind also alle Frauen als Hausbesitzer hier nicht einbezogen, die nicht alleinige Eigentümer sind. Die Zahl dieser weiblichen Hausmitbesitzer ist nicht unbeträchtlich. Ihre Einführung in die vorliegende Betrachtung ist aber unterblieben, weil der weibliche Hausbesitz in anderem Zusammenhange noch eingehender behandelt werden soll.

In der folgenden Uebersicht sind die Städte nach dem Anteil der weiblichen Hausbesitzer an der Gesamtzahl aller Hausbesitzer geordnet aufgezählt.

An 1. Stelle steht	Görlitz	mit 20,36 % weibl. Hausbesitzer
" 2. "	Halle	" 19,29 "
" 3. "	Elberfeld	" 18,76 "
" 4. "	Düsseldorf	" 18,55 "
" 5. "	Hannover	" 18,51 "
" 6. "	Essen	" 15,65 "
" 7. "	Kiel	" 13,93 "
" 8. "	Chemnitz	" 12,07 "

Man sieht hieraus, daß der Anteil der weiblichen Hausbesitzer ein recht verschiedener in den Städten ist; so ist in Görlitz über 1/5 aller Hausbesitzer weiblich, in Chemnitz aber etwas weniger als 1/8.

Sehr verschieden ist in den Städten der Familienstand der weiblichen Hausbesitzer. Halle weist mit 76 ledigen Hausbesitzerinnen nicht nur absolut, sondern auch prozentual mit 7,75 die größte Zahl lediger Hausbesitzerinnen auf, Mainz die niederste Zahl mit 5 oder 0,81 Prozent. In Hannover ist absolut (nämlich 541) und prozentual (nämlich 33,19) der Anteil der verheirateten Hausbesitzerinnen am höchsten; am niedrigsten dagegen in Elberfeld und Mainz mit 7,09 und 5,31 Prozent. Weitaus die größte Zahl der weiblichen Hausbesitzer ist verwitwet oder geschieden; der Anteil der Frauen dieses Familienstandes beträgt in Elberfeld 88,42, in Mainz 83,57, in Halle 73,16; ihr Anteil geht nicht unter 49,63 Prozent (Hannover) hinunter. Bei diesen Zahlen muß berücksichtigt werden, daß der Anteil mit unbekanntem Familienstand recht groß ist und daß er bis 17,07 in Chemnitz hinaufgeht. Wenn bei der Hausbesitzerin kein Familienstand angegeben ist, so ist wohl in der Mehrzahl der Fälle anzunehmen, daß sie verheiratet ist, und daß also die Zahl der verheirateten Hausbesitzerinnen etwas größer ist, als unsere Zahlen es zeigen.

Auf eine Darstellung des Berufs der weiblichen Hausbesitzer ist für die vorliegende Arbeit ganz verzichtet worden. Das Material beruht nur für wenige Städte auf einer offenbar ganz einwandfreien Aufnahme. Bei vielen weiblichen Hausbesitzern sind Berufe wie Dachdecker, Glasermeister, Klempner, Brauereibesitzer angegeben, die offenbar den Beruf des Mannes oder des verstorbenen Mannes be-

treffen. Unverhältnismäßig häufig findet sich außerdem überhaupt keine Berufsangabe in den Zählpapieren. Vielleicht gelingt es, die Lücken und Zweifel am Material gerade in dieser Hinsicht in Zukunft zu beheben; aber bei dem gegenwärtigen Zustande des Materials konnte eine Bearbeitung dieser Frage nicht zur Durchführung kommen.

Auf jeden Fall sehen wir, daß der weibliche Hausbesitz einen wenn auch schwankenden, so doch stattlichen Anteil am ganzen Hausbesitz hat.

## Verstoß gegen baupolizeiliche Vorschriften.

Der frühere Inhaber eines Geschäftes S. hatte von dem früheren Eigentümer des Hauses 1 Kammer und 5 Kellerräume für mehrere Jahre gemietet. Sowohl das Haus wie das Geschäft hatten den Besitzer gewechselt, und der neue Vermieter wie der Mieter waren in den Mietvertrag eingetreten. In jenen Räumen hatte der Mieter über zwei Jahre sein Installationsgeschäft betrieben und hierbei die Räume zu Büro-, Lager- und Werkstattzwecken benutzt. Eines Tages hat ihm der Amtsvorsteher die Benutzung zweier Kellerräume als Werkstatt und Büro verboten und ihn aufgefordert, diese Räume innerhalb zwei Monaten zu räumen. Der Mieter hat, da die Räume ohne Werkstatt für ihn nicht brauchbar seien, den Mietvertrag fristlos gekündigt, nachdem er ihn bereits wegen Irrtums angefochten hatte. Seine Klage auf Feststellung des Erlöschens oder der Nichtigkeit des Vertrags ist vom Kammergericht (XVIII. B. S. 18. 10. 13) als unbegründet zurückgewiesen worden.

Wenn auch der schriftliche Mietvertrag selbst über die Art der Benutzung der einzelnen Räume nichts enthält, so waren doch die Rechtsvorgänger der Parteien darüber einig, daß die Räume zum Betriebe des Installationsgeschäftes und zwar als Büro-, Lagerräume und Werkstatt dienen sollten. Die Werkstatt sollte dadurch hergestellt werden, daß von dem einen größeren Lagerraum durch Errichtung einer Rabitzwand ein Teil abgetrennt wurde; gleichzeitig sollte eine elektrische Kraftleitung angelegt und ein Guckfenster angebracht werden. Alles dieses hat der Rechtsvorgänger des Vermieters gemacht. Die hiernach in Kenntnis und mit Willen des Vermieters gezeichnete Ingebrauchnahme der Werkstatt verstieß aber gegen baupolizeiliche Vorschriften insofern, als nach § 52 N. 5 der Baupolizeiverordnung die Benutzung dieses Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässig war. Der Meinung, daß der Mietvertrag, weil gegen die Baupolizeiordnung verstößend gemäß § 134 BGB. nichtig sei, ist das Gericht nicht beigetreten, es hat sich vielmehr dem in der Rechtslehre und Rechtsprechung bei gleichen und ähnlichen Fällen herrschenden, entgegengesetzten Standpunkt angeschlossen. Denn bei derartigen Vorschriften handelt es sich um Anordnungen, die die Benutzung von Räumen in anderer Weise, als es im öffentlichen Interesse für zulässig erachtet ist, verhindern wollen; sie richten sich lediglich gegen den Täter, wollen aber nicht in privatrechtliche Beziehungen eingreifen und Rechtsgeschäfte, die trotz des Verbotes oder sogar in Kenntnis des Verbotes vorgenommen sind, nichtig machen; dies würde dem Sinn solcher Vorschriften, die überdies dem Wandel unterworfen sind, zuwiderlaufen.

War danach der Mietvertrag gültig, dann sind an sich die Voraussetzungen des § 542 BGB. gegeben gewesen. Denn die Benutzbarkeit des Raumes als Werkstatt war für den Mieter wesentlich und das Benutzungsverbot für ihn eine erhebliche Hinderung im Gebrauch der Mietsache.

Dieses auch aus allgemeinen Erwägungen abzuleitende Kündigungsrecht besteht aber auch für den Fall, daß der Mieter das Verbotswidrige der Benutzung gekannt hat. Wenn Vermieter und Mieter sich über einen den baupolizeilichen Vorschriften zuwiderlaufenden Gebrauch von Räumen einigen, dann bildet die Möglichkeit der verbotswidrigen Benutzung naturgemäß die Voraussetzung des Mietvertrags; mit dem Wegfall dieser Voraussetzung durch Eingreifen der Polizei fällt auch der Vertrag über den Mietgebrauch der Räume in sich zusammen. Für die gegenteilige Meinung hatte sich das Landgericht auf die §§ 543, 539 BGB. berufen; allein diese den Wegfall des Kündigungsrechts bei Kenntnis des Mieters von der Gebrauchsentziehung behandelnden Vorschriften setzen eine schon gegenwärtige Gebrauchsbeschränkung und deren Kenntnis durch den Mieter voraus, während es sich hier doch gegenteilig nur um die künftige Möglichkeit einer Gebrauchsentziehung und den Abschluß des Mietvertrags in der Voraussetzung des Nichteintritts dieser Möglichkeit handelt; das ergaben auch die Schreiben, in denen der Vermieter ausdrücklich die Gebrauchsmöglichkeit der Räume zu dem gewollten verbotswidrigen Zustand zusichert, also die Gefahr übernimmt.

Indessen führte ein anderer Gesichtspunkt das Kammergericht zur Zurückweisung der Berufung. Wenn zwei Parteien sich über eine den baupolizeilichen Vorschriften zuwiderlaufende Benutzung von Räumen einigen, so liegt es im Wesen der beiderseits übernommenen Verpflichtung begründet, daß die eine Partei nicht willkürlich und nach ihrem Belieben durch Anzeige bei der Polizei eine Beendigung des Mietgebrauchs herbeiführen darf, insbesondere kann nicht der Mieter gegenüber dem die Gefahr des beiderseits gewollten Gebrauchs tragenden Vermieter plötzlich nach Belieben das Ende des Vertrags durch Anzeige der verbotswidrigen Benutzung herbeiführen, vorausgesetzt, daß sich wie hier beide Teile bei Abschluß des Mietvertrags über das Verbotswidrige der beabsichtigten Benutzung der Räume klar waren. Weiter ist aber vorausgesetzt, daß der die verbotswidrige Benutzung begründende Mietvertrag nicht etwa gegen die guten Sitten verstößt und keine Verpflichtungen der Gegenpartei erzeugt, und daß der verbotswidrige Gebrauch nicht etwa ein derartiger ist, daß seine Beendigung aus Anforderungen der Sittlichkeit, Gesundheit und ähnlichen Gesichtspunkten geboten erscheint, in welchem Fall natürlich auch die willkürliche, beliebige Beendigung ihres Zustandes durch eine Vertragspartei in diesen öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten ihre Stütze hat und ohne Rücksicht auf ihr Motiv, niemals zur Ursache privatrechtlichen Nachteils jener Partei werden kann. Beide Voraussetzungen sind hier gegeben; der Mietvertrag verstößt gegen baupolizeiliche Vorschriften nur insoweit, als er die Benutzung des einen der 5 Räume tagsüber als Werkstatt zuläßt; darin kann unter Berücksichtigung des Gesamtcharakters des Vertrags nach Inhalt, Beweggrund und Zweck noch nichts Sittenwidriges gefunden werden; ebensowenig kann die Benutzung dieses einen Raumes als Werkstatt den allgemeinen Anforderungen in Bezug auf Gesundheit, Sittlichkeit und dergl. zuwider gewesen sein, denn die Polizei hat ohne weiteres die Fortbenutzung noch während 2 Monate gestattet; wenn der Mieter in seiner Anzeige an die Polizei von gesundheitschädlichen Wirkungen und Regreßansprüchen seiner Angestellten spricht, so kann ihm das nicht geglaubt werden, da er vorher diesen Zustand ohne Anzeige zwei Jahre hat bestehen lassen. Hiernach stellt die willkürliche Anzeige des Mieters bei der Polizei und die dadurch herbeigeführte Gebrauchsentziehung einen Verstoß gegen Vertragspflichten gegenüber dem Vermieter dar; dadurch ist die Voraus-

setzung, unter der der Mietvertrag geschlossen wurde, nicht hinfällig geworden und der Vertrag nicht zur Aufhebung gebracht worden. Zum gleichen Ergebnis gelangt man bei Anwendung des § 542 BGB.; denn sein Kündigungsrecht fällt weg, wenn der Mieter die Gebrauchszentziehung verschuldet oder mitverschuldet hat; dem steht gleich, wenn der Mieter unter Verletzung von ihm dem Vermieter gegenüber übernommenen Verpflichtungen willkürlich die Gebrauchszentziehung durch polizeiliches Gebot herbeiführt.

## Wieder eine nicht lebensfähige Baugenossenschaft.

Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein zu Königsberg i. Pr., e. G. m. b. H., muß, damit er nicht wie schon mancher seinesgleichen zusammenbricht, „saniert“ werden. In der Begründung einer darauf hinizielenden Vorlage des Magistrats zu Königsberg an die Stadtverordnetenversammlung heißt es: „Durch die geplante Gesellschaftsgründung und die Veräußerung von Teilen des Grundbesitzes des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins an diese Gesellschaft würde eine unvermeidliche Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins, der seine in dem Grund und Boden festgelegten Werte nicht flüssig machen kann, vermieden werden.“ Der Antrag des Magistrats ging dahin, die Stadtverordnetenversammlung wolle sich damit einverstanden erklären, „daß die Stadtgemeinde Königsberg i. Pr. sich an der Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung für gemeinnützigen Wohnungsbau nach Maßgabe des anliegenden Gesellschaftsvertrages mit einer Summe von 200 000 M. beteiligt, und daß die neue Gesellschaft den anliegenden Kaufvertrag mit dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein zu Königsberg i. Pr., e. G. m. b. H., über die bebauten Grundstücke . . . (22) sowie über die unbebauten Grundstücke . . . (10) abschließt.“

Die gesamten von der neuen Gesellschaft zu übernehmenden Grundstücke sind mit 4 515 000 M. Hypotheken belastet, welcher Betrag auch den Kaufpreis darstellen soll. Der neuen Gesellschaft werden außer der Stadtgemeinde Königsberg 17 industrielle und Bankfirmen angehören; das Stammkapital wird 450 000 M. betragen. In den 22 Wohnhäusern befinden sich 858 Wohnungen, 10 Geschäftsräume, 1 Bäckerei und 1 Fleischererei. Das noch unbebaute Gelände soll innerhalb 10 Jahren bebaut werden.

Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein bleibt für die ihm sonst noch gehörenden Grundstücke (meistens bebaute) bestehen, und man hofft, daß er dadurch, daß er die von ihm bisher auf die abzuretenden Grundstücke gemachten Amortisationsbeträge in die Hand bekommt, nunmehr lebensfähig sein wird.

In der am 10. Juni stattgehabten Stadtverordnetenversammlung ist der Antrag des Magistrats trotz energischer Bekämpfung durch die Führer des Grundbesitzervereins mit großer Majorität angenommen; die anwesenden 18 Sozialdemokraten stimmten natürlich auch dafür. Wir geben nachstehend die dabei gemachten Ausführungen des Stadtverordneten Sch w o n d e r, Vorsitzenden des Königsberger Grundbesitzervereins, nach dem Bericht der „Königsberger Allgemeinen Zeitung“ wieder:

Stadtv. Sch w o n d e r: Ich fasse die Interessen der Stadt von einem anderen Gesichtspunkt auf, als die Referenten. Aus prinzipiellen und praktischen Gründen bin ich im wohlwollenden Interesse der Stadt und der Allgemeinheit Gegner dieser Vorlage. Nach meiner festen Überzeugung wird die Allgemeinheit durch die Unterstützung geschädigt. Jeder Kenner der Verhältnisse weiß es, und das wurde auch in der vorgestrigen Sitzung unserer Stadtverordnetenanschlüsse von verschiedenen Seiten festgestellt, daß die von dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein hergestellten Wohnungen um nichts

besser oder billiger sind, als die in Privathäusern neueren Datums. Das auf die Unterstützung des Vereins verwandte Geld ist also zwecklos angewandt. Würden der Privatbautätigkeit nur annähernd dieselben Erleichterungen zuteil, ja, würde man nur aufhören, sie durch fortwährende Mehrbelastung und häufig wechselnde Verordnungen und Verfügungen zu drangsalieren, sie hätte ungleich besser und ausreichend den Wohnungsbedarf befriedigt.

Es zeigt sich auch in unserm Fall wieder, daß die Baugenossenschaften trotz der ihnen von vornherein gewährten Erleichterungen nicht wirtschaften können; sie brauchen noch Extraausstattungen. Auch der Allgemeine Wohnungs-Bauverein steht vor dem Konkurs; nun soll die Stadt ihn, durch den so viele Bürger in ihrem Erwerb geschädigt sind und weiter geschädigt würden, aus öffentlichen Mitteln unterstützen. Auch hier wieder ungleiches Recht. Wer hilft dem Privatbaumeister oder dem Grundbesitzer, wenn er durch die Ungunst der Verhältnisse — nicht selten sogar durch Maßnahmen der Stadt — herunterkommt. Unter solcher Schädigung vieler erwerbstätiger Bürger leidet die Allgemeinheit mehr, als durch einen Konkurs des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins.

Ein weiteres schwerwiegendes prinzipielles Bedenken ist folgendes: Der Magistrat hätte in der jetzt geplanten Gesellschaft für die 200 000 M., mit denen die Stadt beteiligt werden soll, von 450 Stimmen 200. Er würde einen ganzen Stadtteil beherrschen und brauchte über die Verwaltung nicht einmal der Stadtverordnetenversammlung Rechenschaft zu geben. Glauben Sie doch außerdem nicht, daß es bei diesen 200 000 M. bleibt; es wird auch in der geplanten neuen Gesellschaft sehr bald studern und wir werden geradezu wie beim Theater, Tiergarten und der Stadthalle immer weitere Zuschüsse geben müssen. Das eigene Barvermögen der neuen Gesellschaft soll nach deren Satzung nur 10 Prozent ihres Gesamtengagements ausmachen. Bei früheren Gelegenheiten ist hier wiederholt, auch vom Magistratsstisch, ausgeführt, die schwierige Lage des privaten Grundbesitzes stamme hauptsächlich daher, daß ihm von seinem Besitz oft nicht mehr als 10 Prozent gehören. Wenn das schon für den Privatbesitz zu gering ist, dann erst recht für eine Gesellschaft mit ihrer viel teureren Verwaltung. Also Zuschüsse werden hier sehr bald nötig sein und ebenso bei dem doch für den Rest seines Besitzes bestehenden Allgemeinen Wohnungs-Bauverein, der auch nach der jetzt beabsichtigten Sanierung in wenigen Jahren wieder vor dem Konkurs stehen wird. Aus all diesen Gründen, denen sich noch manche von anderer Seite hervorzuhebende anfügen, werde ich gegen die Vorlage stimmen und glaube damit den Interessen der Stadt und der Allgemeinheit am besten zu dienen.

## Veranlagung zur Grundsteuer.

Nach der Steuerordnung vom 1. Januar 1905 nebst Nachtrag vom 1. Juli 1910 wird in der Stadtgemeinde Königsberg i. Pr. eine besondere Gemeindegundsteuer nach dem gemeinen Werte der steuerpflichtigen Grundstücke erhoben. Die Feststellung des gemeinen Wertes erfolgt für je drei aufeinanderfolgende Steuerjahre. Gemäß § 5 a. a. O. wurde der Professor Dr. G. zum Zwecke der Feststellung des gemeinen Wertes des ihm gehörigen Grundstücks für die Rechnungsjahre 1911, 1912 und 1913 um Auskunft darüber ersucht, wie hoch er selbst den Wert des Grundstücks schätze. Diese Frage beantwortete er dahin, daß er den Wert auf 5000 M. schätze. Ohne diese Auskunft zu beanstanden, setzte der Magistrat nunmehr den gemeinen Wert des Grundstücks für den oben angegebenen Veranlagungszeitraum auf 10 000 M. fest und veranlagte G. für das Rechnungsjahr 1911 zu 45 Mark Gemeindegund-

# 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.



steuer. Hiergegen erhob G. Einspruch und nach dessen Abweisung Klage mit dem Antrage, den gemeinen Wert auf 5000 M. herabzusetzen und die Abgabe entsprechend zu ermäßigen. Noch im Laufe dieses Streitverfahrens nahm jedoch der Magistrat seine Veranlagungsverfügung „vorbehaltlich einer formgerechten Erneuerung derselben“ zurück und beanstandete die in der Auskunft von G. gemachte Wertangabe. Da indessen G. bei seiner Wertangabe stehen blieb, so setzte der Magistrat erneut durch eine G. am 11. Januar 1912 zugestellte Verfügung vom 3. desselben Monats den gemeinen Wert des Grundstücks für den erwähnten Veranlagungszeitraum auf 10 000 M. fest und zog G. für das Rechnungsjahr 1911 zu 45 M. Gemeindegroßsteuer heran. Hiergegen erhob G. wiederum Einspruch und Klage mit dem im Vorprozeß gestellten Antrage.

Der Bezirksausschuß entschied zunächst durch Bescheid dahin, daß der Magistrat nicht berechtigt sei, den Professor Dr. G. für das Steuerjahr 1911 zu einer höheren Grundsteuer als 22,50 M. heranzuziehen, indem er davon ausgeht, daß die zweite Veranlagung eine nach § 84 des Kommunalabgabengesetzes unzulässige Nachveranlagung bilde und daß daher G. völlig freizustellen gewesen wäre, wenn er dies beantragt hätte. Der Magistrat beantragte hierauf Anberaumung der mündlichen Verhandlung, während G. den Antrag stellte, den Inhalt des Bescheides auf den ganzen Veranlagungszeitraum 1911-14 auszudehnen. Der Bezirksausschuß setzte nunmehr den gemeinen Wert des Grundstücks für die Rechnungsjahre 1911, 1912 und 1913 auf 5000 M. fest und ermäßigte die Steuer für 1911 auf 22,50 M. Gegen diese Entscheidung hat der Magistrat das Rechtsmittel der Revision eingelegt, welchem auch das Oberverwaltungsgericht (VIII. C. 151. 13, Pr. Verwalt. Blatt S. 711) den Erfolg nicht versagt hat.

Der Vorderrichter begründete seine Entscheidung, ebenso wie den ihr vorangegangenen Bescheid, allein damit, daß die zweite Veranlagung eine nach § 84 des Kommunalabgabengesetzes unzulässige Nachveranlagung bilde. Seine auf § 5 der örtlichen Steuerordnung gestützten Ausführungen, welche die Unterlassung der Beanstandung der von Prof. G. abgegebenen Auskunft über die Höhe des gemeinen Wertes des Grundstücks betreffen, haben lediglich den Zweck, darzutun, daß die erste Veranlagung trotz der ihr anhaftenden Mängel rechtswirksam gewesen, die zweite daher unzulässig gewesen sei. Die Entscheidung ist verfehlt. Der Bezirksausschuß bezieht sich in seiner Begründung auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 13. November 1911 (Pr. WBl. Jahrg. 33 S. 389). Dieses betrifft jedoch nicht einen Fall, wie den vorliegenden, in welchem die zweite Veranlagung noch innerhalb des Steuerjahres nach Zurücknahme der ersten Veranlagung vorgenommen ist. Daß in einem solchen Falle eine zweite Veranlagung zulässig sei, daß jedoch mit ihr nicht mehr gefordert werden dürfe, als mit der ersten gefordert worden war, ist von dem Oberverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung angenommen worden. Hieran war auch in der vorliegenden Streitsache festzuhalten. Da der Vorderrichter hierin geirrt hat, so unterliegt seine Entscheidung wegen unrichtiger Anwendung des § 84 des Kommunalabgabengesetzes der Aufhebung.

Bei freier Beurteilung entstand zunächst die Frage, ob die Nachholung der Beanstandung durch den Magistrat, nachdem er die erste Veranlagungsverfügung zurückgenommen hatte, rechtlich zulässig war. Dies ist vom Oberverwaltungsgericht bejaht. Nach § 5 der örtlichen Steuerordnung ist die Ausübung der Pflicht zur Beanstandung der von dem Steuerpflichtigen auf Erfordern erteilten Auskunft an keine Frist gebunden, sie kann daher zu jeder

Zeit ausgeübt werden, solange das Veranlagungsverfahren noch nicht seinen endgültigen Abschluß gefunden hat. Im vorliegenden Falle hatte nun zwar der Magistrat auf den gegen seine erste Veranlagung von Prof. G. erhobenen Einspruch einen Bescheid gemäß § 70 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes erteilt, den G. mit der Klage angefochten hatte. Dadurch, daß der Magistrat jene Veranlagung demnächst, ohne G. von der Steuer freizustellen, zurücknahm, fand das Veranlagungsverfahren keinen endgültigen Abschluß. Deshalb konnte der Magistrat bei der hierauf erfolgten Fortsetzung des Veranlagungsverfahrens die früher verabsäumte Beanstandung noch vornehmen. Dies hat er in den im § 5 a. a. O. vorgeschriebenen Form getan. Da in der 2. Veranlagungsverfügung kein höherer gemeiner Wert, als in der ersten, festgesetzt und ebenso kein höherer Steuerbetrag für das Rechnungsjahr 1911 gefordert worden war, so lag, wie oben dargetan, keine unzulässige Nachveranlagung vor. Es war somit sachlich auf die Klage einzugehen. Hierbei erwies sich die Sache nicht als spruchreif, da über die unter den Parteien streitige Höhe des gemeinen Wertes des Grundstücks zunächst noch nicht verhandelt worden war. Der Bezirksausschuß, an welchen die Sache zurückverwiesen ist, wird den gemeinen Wert des Grundstücks zu ermitteln haben.

## Ein städtisches Taxamt.

Die Stadt Stettin hat die Errichtung eines städtischen Schätzungsamtes beschlossen, dessen wichtigste Grundsätze wir nachstehend wiedergeben:

Aufgabe des Schätzungsamtes ist die Begutachtung des Wertes von Grundstücken und Gebäuden innerhalb des Stadtbezirks Stettin. Die Begutachtung erfolgt nur auf Antrag des Eigentümers oder auf Antrag einer Behörde. Der Antragsteller hat sich in dem Antrage den Bedingungen der Schätzungsordnung zu unterwerfen.

Das Gutachten ist auf die Ermittlung des gegenwärtigen gemeinen Wertes unter Heranziehung aller erlangbaren Merkmale von praktischer Bedeutung, aber ohne Rücksicht auf den besonderen Zweck des Schätzungsantrages zu richten. Insbesondere sind die Unterlagen und das Ergebnis der Veranlagung zur Gemeindegroßsteuer heranzuziehen; die Erklärung des Einverständnisses hiermit ist Erfordernis des Schätzungsantrages.

Das Schätzungsamt ist besetzt mit einem vom Magistratsdirigenten zu ernennenden Magistratsmitgliede als Vorsitzenden, dem technischen Leiter der städtischen Baupolizei als bautechnischem Mitgliede, einem vom Magistrat aus den städtischen Beamten und zwei von der Stadtverordnetenversammlung auf jedesmal 6 Jahre zu wählenden Beisitzern und den vom Magistrat zu ernennenden Schätzern. Für das bautechnische Mitglied, das zugleich stellvertretender Vorsitzender ist, sowie für die beiden Beisitzer sind Stellvertreter zu bestellen. Das Schätzungsamt ist beschlußfähig, wenn außer dem Vorsitzenden und dem bautechnischen Mitgliede bzw. seinem Stellvertreter wenigstens ein Beisitzer und zwei Schätzer anwesend sind.

Endgültig festgestellt wird die Schätzung in der Regel durch einen Ausschuß des Schätzungsamtes, der aus dem Vorsitzenden, dem bautechnischen Mitgliede, den drei Beisitzern und dem mit der Vorschätzung befaßten sowie einem weiteren Schätzer besteht. Dieser Schätzungsausschuß ist beschlußfähig, wenn wenigstens 4 Mitglieder anwesend sind. Ein Gesamtbeschuß des Schätzungsamtes hat zu erfolgen in allen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung sowie in Fällen, in denen vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter

oder von zwei anderen Mitgliedern des Schätzungsausschusses darauf angetragen wird.

Die Mitglieder des Schätzungsamtes dürfen nicht gewerbmäßig Geschäfte betreiben, die den Erwerb, die Veräußerung, die Versicherung oder die Beleihung solcher Grundstücke zum Gegenstand haben, auch nicht in eine Gesellschaft oder in den Vorstand oder Aufsichtsrat (Verwaltungsrat) einer Gesellschaft eintreten, die auf den Betrieb eines solchen Unternehmens gerichtet ist.

Zum Schätzer darf nur ernannt werden, wer zum Amte eines Schöffen fähig ist (§§ 31, 32 des Gerichtsverfassungsgesetzes), das dreißigste Lebensjahr vollendet hat, und im Stadtbezirk seit mindestens drei Jahren gewohnt hat oder beschäftigt gewesen ist. Die Ernennung erfolgt durch den Magistrat auf Widerruf.

Schätzungsausschuß und Schätzungsamt geben ihr Gutachten nach Pflicht und Gewissen ab. Eine Haftung der Stadtgemeinde für die Folgen der Unrichtigkeit findet nicht statt; in der Schätzung ist dies zum Ausdruck zu bringen.

Der Vorsitzende, das bautechnische Mitglied, die Beisitzer und die Stellvertreter haben ihres Amtes als eines Teils der ihnen durch ihre Stellung im Dienste der Stadtgemeinde auferlegten Pflichten ohne besondere Vergütung zu walten. Die Schätzer dagegen erhalten für ihre Mitwirkung eine nach dem angemessenen Zeitaufwand für die bei einer Schätzung geleistete Arbeit zu berechnende Vergütung. Die Vergütung wird für die ersten auf eine Schätzung verwandten 5 Arbeitsstunden auf je 5 Mark, für die weiteren Arbeitsstunden auf je 3 M. festgesetzt mit der Maßgabe, daß für den Tag nicht mehr als 10 Arbeitsstunden in Ansatz gebracht werden dürfen. Die Mindestvergütung beträgt ohne Rücksicht auf den Zeitaufwand 20 Mark für jede Schätzung.

Zur Deckung der Vergütung für die Schätzer und der Betriebskosten der Schätzungsamtes wird für jede Schätzung ein Kostenbeitrag erhoben, der sich aus der Vergütung für die Schätzer und einem Zuschlage von 100 Prozent zusammensetzt. Auf diese Schuld ist nach Eingang des Schätzungsantrages ein vom Schätzungsamt ungefähr in der halben Höhe des voraussichtlichen Betrages festzusetzender Voranschlag einzuzahlen.

## Vermischtes.

**Brandenburgisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke.** Im Monat Juni 1914 wurden aus Groß-Berlin 9 Anträge in Höhe von 739 000 M. und aus anderen Städten und Landgemeinden der Provinz Brandenburg 18 Anträge in Höhe von 396 500 M., zusammen 27 Anträge in Höhe von 1 135 500 M. an das Amt gestellt. Zur Bewilligung gelangten 24 Anträge von 787 300 M., von denen 6 Anträge auf Groß-Berlin mit 490 500 M. und 18 Anträge auf die anderen Städte und Landgemeinden der Provinz mit 296 800 M. entfielen. In Kraft befanden sich Ende Juni 908 bewilligte Anträge in Höhe von 29 426 000 M., von denen rund 26 600 000 M. zur Pfandbriefung gelangt sind.

## Aus Verbänden und Vereinen.

**Minden.** Am Sonnabend, den 11. und Sonntag, den 12. Juli trat in Minden der Provinzialverband Westfälischer Haus- und Grundbesitzer zu seinem vierten Verbandstag zusammen. Die Beratungen begannen am Sonntag um 10 Uhr in der „Tonhalle“. Der Verbandsvorsitzende, Steuerinspektor Schnieber-Münster, begrüßte die Teilnehmer und die Ehrengäste, in deren Namen das Stadtoberhaupt von Minden mit herzlichen Dankesworten erwiderte. Danach wurde in die Tagesordnung eingetreten. Der Geschäftsbericht lag den Teilnehmern gedruckt vor. Hiernach beträgt die Mitgliederzahl des Verbandes 10 600. — Ueber die Errichtung des Pfandbrief-

amtes für Hausgrundstücke, die Frage der zweiten Hypotheken und die Stellung der Kommunalverwaltungen gegenüber der Notlage des Realcredits sprach Steuerinspektor Schnieber-Münster. — Eine rege Erörterung entspann sich über die Frage der Wertzuwachssteuer. Bei der Behandlung dieses Gegenstandes wurde allgemein der Wunsch ausgedrückt, daß mit der angebahnten Verbesserung des Kommunalabgabengesetzes die völlige Aufhebung der Wertzuwachssteuer auf gegenseitigem Wege Hand in Hand gehen möge. — Zur Frage des Kommunalabgabengesetzes hat der Vorsitzende sodann noch eine Reihe weiterer Wünsche in Bezug auf Einschränkung der Steuerbefreiung, Kontingentierung der Steuer, Gutschrift des Mehraufkommens und Erlaß von Steuern bei ausgefallenen Mieten, die er in einer Resolution zusammenfaßte. — Einen ausgebreiteten Raum in der Erörterung nahm auch die Bergschädenfrage ein. Der Verbandsvorsitzende wies dabei auf die Projektkostenversicherung der Haus- und Grundbesitzervereine im Ruhrbezirk hin, die sich in mancher Beziehung als nützlich erwiesen habe, wenn ihr auch noch Mängel anhaften. Der Provinzialverband hat sich ebenfalls mit der Einrichtung einer derartigen Versicherung beschäftigt und wird beim Zentralverbande die Ausdehnung über ganz Deutschland anregen. — Verbandssekretär Krüger machte Mitteilungen über das Genossenschaftswesen der Haus- und Grundbesitzer. — Auf Antrag des Vereins Siegen wurde beschloffen, eine Sammlung der Ortsgefesse westfälischer Städte anzulegen und das gewonnene Material den Verbandsvereinen zur Verfügung zu stellen. — Der nächste Verbandstag soll in Siegen abgehalten werden.

**Schwey.** Am Sonntag, den 12. Juli, fand in Schwey a. d. W. der 2. Verbandstag der westpreussischen Haus- und Grundbesitzer statt. Rechtsanwalt Lewinsohn-Elbing vertrat in der Leitung den durch Krankheit behinderten ersten Verbandsvorsitzenden, Stadtv. Bauer-Danzig, der übrigens von Wiesbaden aus ein Grußtelegramm geschickt hatte, für das man ihm dankte. Bei Rechnungslegung, die durch Stadtv. Bruntow-Danzig erfolgte, ergab sich, daß Ende Juni ds. J. ein Kassenbestand von 447 M. vorhanden war. — Die Mitgliederzahl des Verbandes beträgt zur Zeit 3345 M. — Zum preussischen Wohnungsgesetzentwurf brachte Stadtv. Karow-Danzig ein längeres Referat. Einleitend bespricht er eine prinzipielle Gegnerschaft gegen den Entwurf bei den Hausbesitzern. Man müsse aber den ihm anhaftenden Mängeln zu begegnen suchen. Kreissekretär a. D. Leidig-Danzig hatte das Korreferat und ergänzte die vom ersten Referenten gemachten Andeutungen. — Die Schwierigkeiten auf dem Hypothekenmarkte besprach Herr Hennig-Schwey. Er stellte sich auf den zum sonstigen gegensätzlichen Standpunkt, daß eine zu große Verbilligung des Geldes gewisse Bedenken besonders für den Hausbesitzer haben werde, so auch die Hergabe zu billigen Zinsfuß durch Kommunen und Staat. — Nach dem Mitbericht des Herrn Tonn-Grandenz folgte eine längere Aussprache. — Die Stellung der Hausbesitzer zu den Wohnungsbauvereinen beleuchtete Rechtsanwalt Lewinsohn-Elbing. — Ueber Taxämter referierte Herr Stadtv. Herzog-Danzig. Referent trat für die Errichtung öffentlicher Taxämter in verschiedener Hinsicht ein, da die jetzigen Taxen doch mitunter recht mangelhaft und oft zu hoch seien und Unsicherheit in das Geschäft trügen. Stadtv. Schm-Danzig und Wolschon-Poppot und andere Redner wandten sich gegen diese Anschauung. Der nächste 3. Verbandstag wird auf Einladung in Marienwerder abgehalten werden.

**Kiel.** Der Hausbesitzerverein von 1913 hielt am 7. Juli eine öffentliche Versammlung für Hausbesitzer ab. Der Vorsitzende, Kaufmann Meisner, führte aus, die Notwendigkeit zur Einberufung der Versammlung sei dadurch bedingt worden, daß im engeren Vorstand des Hausbesitzervereins von 1913 die Gründung der Spar- und Darlehnskasse für Hausbesitzer erfolgt und vom Magistrat die Gründung einer Gartenstadt in Aussicht genommen sei. — Ueber die am 1. Juli in Tätigkeit getretene Genossenschaft „Spar- und Darlehnskasse für Hausbesitzer“ sprach Stadtv. Sekretär Kauer. Dr. Pfeiffer vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz, Berlin, hielt dann einen Vortrag über „Die Bewilligung außergewöhnlich niedrig verzinslicher Gelder an Baugenossenschaften“. Zum Schluß seines Vortrages verlas er die vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands aufgestellten Leitsätze in Sachen der Baugenossenschaften.

**Linden.** In der Monatsversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins, die unter der Leitung des Kaufmanns K r e s z m a n n stattfand, berichtete an erster Stelle Bürgervorsitzer Rölke I über die Verhandlungen des Verbandstages Hannoverscher Bürgervereine in Bremerörbe. — Vädemeister Elhoff regte dann eine Besprechung über die Straßenbahnreformen an. — Auf dem am 5. bis 8. August in Köln stattfindenden Verbandstage deutscher Haus- und Grundbesitzer wird der Verein durch den Vorsitzenden vertreten werden.