

Wiesbadener Bürger-Zeitung

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

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

Fernsprecher 439 und 6282. — Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 1.

Wiesbaden, den 25. März 1917.

10. Jahrgang.

An unsere Vereinsmitglieder!

Während des Krieges haben die großen Verbände und die Vereinsleitung des Haus- und Grundbesitzer-Vereins keinen Augenblick in ihrer Fürsorge für die nothleidenden Haus- und Grundbesitzer geseht. Unsehrliche Erfolge sind erzielt worden, aber noch weit mehr muß erreicht werden, wenn der für Reich, Staat und Gemeinde volkswirtschaftlich so wichtige Hausbesitz gesund und leistungsfähig erhalten bleiben soll. Durch die Tageszeitungen erfahren die Haus-

und Grundbesitzer meistens nur Bruchteile der wichtigen Fragen, welche andauernd in den Verbänden und Vereinsvorständen behandelt werden.

Um unsere Mitglieder auf dem laufenden zu halten, wird die „Bürgerzeitung“ wieder in monatlichen Abständen soweit es der Kriegszustand erlaubt, herausgegeben und rechnen wir auf die Mitwirkung aller Beteiligten.

Der Vorstand des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V., Wiesbaden.

Wie schützt sich der Hausbesitzer bei Fälligkeit einer Hypothek?

Die Bundesrats-Verordnung vom 8. Juni 1916 ist in den Hausbesitzkreisen zu wenig bekannt, sodaß es geboten erscheint, darüber einige Aufklärungen zu geben. Nach dem Inhalt der Verordnung kann für fällige Kapitalien eine Frist bis zu einem Jahr und nach Ablauf die gleiche Frist mehrfach bewilligt werden.

Für die Zinsen kann aber nur eine Frist bis zu sechs Monaten und nur einmal bewilligt werden. Bisher konnte sogar nur eine Frist von drei Monaten gewährt werden. Jetzt ist nach sechs Monaten wegen der Zinsen zum mindesten eine Pfändung in das bewegliche Vermögen des Schuldners und eine Zwangsverwaltung zulässig. Eine Zwangsversteigerung wird aber auf Grund der Verordnung auch gegenüber der Zinsforderung verhütet werden können, weil auch im Zwangsversteigerungsverfahren, wie weiter unten zu erwähnen ist, noch Hinausschiebungen der Versteigerungen beantragt werden können.

Neu ist in der Verordnung auch, daß die Frist nicht deswegen abgelehnt werden kann, weil der Schuldner nach Ablauf der Frist außerstande sein würde, den Gläubiger zu befriedigen. Ferner gelten jetzt die Zwangsbestimmungen der neuen Verordnung auch für sogenannte Kriegshypotheken, d. h. für Hypotheken, die nach Beginn des Krieges entstanden sind. Wichtig und besonders günstig ist die neue Bestimmung, daß die Zahlungsfrist wie eine von dem Gläubiger bewilligte

Stundung wirkt, d. h. es laufen die vertraglichen Zinsen weiter, das Kapital gilt als nicht fällig geworden.

Trotz der zahlreichen Veröffentlichungen und Besprechungen der Verordnung in den Fach- und Tageszeitungen begegnen wir tagtäglich zahlreichen Fragen, wie sich der Eigentümer bei Fälligkeit der Hypothek während des Krieges zu verhalten hat.

Die Bemühungen um Erlangung einer neuen Hypothek sind zur Zeit für zweite Hypotheken ganz ausgeschlossen, für erste Hypotheken führen sie nur unter großen Opfern zum Ziele.

Naturngemäß muß der Eigentümer bei Fälligkeit der Hypothek infolge Kündigung, oder auch infolge unpünktlicher Zinszahlung, zunächst versuchen, durch direkte Verhandlungen mit dem Gläubiger eine Stundung bis nach dem Kriege oder wenigstens auf eine Zeit von 1 bis 2 Jahren zu erlangen. Mit Hypotheken-, Versicherungsgeellschaften und Sparkassen führen solche direkten Verhandlungen meist zum Erfolg, einmal mit Rücksicht auf die Kriegsnotgesetzgebung, sodann aber auch auf Grund der besonderen Abkommen des Zentralverbandes und des Schutzverbandes für Haus- und Grundbesitzer, wonach zumeist mit 4½ Prozent die Hypothek bis ein Vierteljahr nach Friedensschluß verlängert wird.

Schwieriger gestalten sich die außergerichtlichen Verhandlungen mit privaten Gläubigern, besonders mit den Gläubigern zweiter Hypotheken. Es empfiehlt sich hier besonders, wie auch bei Fälligkeit erster Hypotheken, einen außergerichtlichen Vergleich herbeizuführen. Ist eine solche Einigung nicht möglich, so muß das städtische Hypothekeneinigungsamt angerufen

werden, welches nach der Verordnung vom 3. Juni 1916 zuständig ist. Dort wird meistens nicht zum Schaden des Hausbesitzers eine Einigung herbeigeführt werden. Wenn aber selbst dem Hypothekeneinigungsamt ein Vergleich nicht gelingen sollte, so sind die Verhandlungen doch nicht vergebens, weil sie eine Grundlage für die später etwa notwendig werdenden Beschlüsse des Gerichts bieten. Das Gericht wird sich meist dem Gutachten des Schiedsamtes anschließen und dementsprechend entscheiden.

Sofern nicht etwa schon eine Klage wegen der fällig gewordenen Hypothek rechtshängig ist wird ebenfalls das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das belastete Grundstück liegt. Dieses Gericht kann im Beschlußverfahren ohne Vorladung der Parteien nur nach deren Anhörung ohne mündliche Verhandlung entscheiden. Die von ihm zu bestimmende Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses. Der Antrag ist zu richten auf Fristbewilligung und Beilegung der Rechtsfolgen, d. h. der Folgen der Nichtzahlung von Zinsen oder etwa der vereinbarten Folgen des Konfiskates, der Mietsabtretung usw. Falls der Hypothekengläubiger schon einen vollstreckbaren Schuldtitel, insbesondere für den Fall, wo der Eigentümer sich der sofortigen Vollstreckung in der Hypothekenukkunde unterworfen hat, besitzt, ist zugleich mit der Fristbewilligung auch ein Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung, d. h. der Zwangsverwaltung wie Versteigerung des Grundstücks, und etwa beweglichem Vermögen für die Dauer der Frist zu beantragen. Das Amtsgericht wird dann solche Zwangsvollstreckung für unzulässig erklären, und falls sie schon begonnen hat, einstellen.

Nun ist nach der Verordnung, daß das angerufene Gericht schon vor der endgültigen Entscheidung über die Fristbewilligung die Vollstreckung vorläufig einstellen kann. In solchem Falle kann der Gläubiger nicht einmal die Zwangsverwaltung herbeiführen.

Hat der Gläubiger schon Klage erhoben, ist also das Verfahren bereits rechtshängig, so ist auf Antrag die Frist durch Urteil zu gewähren. In solchem Falle natürlich entstehen hohe Kosten, weil die vollen Prozeßgebühren entstanden sind. Für das Beschlußverfahren sind besonders geringe Gebühren des Gerichts wie auch eines tätig werdenden Anwalts festgesetzt. Daher ist das Beschlußverfahren des Amtsgerichts natürlich vorzuziehen. Man hat nicht nötig, schon lange vor dem Fälligkeitstermin der Hypothek das zuständige Amtsgericht für das Beschlußverfahren anzurufen; es genügt, wenn nur kurz vor Fälligkeit der Antrag gestellt wird.

Es bleibt nach der neuen Verordnung noch wie vor zu prüfen, ob die Vermögenslage des Schuldners die Fristbewilligung rechtfertigt und ob nicht dadurch etwa dem Gläubiger ein unverhältnismäßiger Nachteil zugefügt wird. Die Frist kann auch für einen Teilbetrag der Forderung gewährt oder von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig gemacht werden, so z. B. von einer Sicherheitsleistung oder Teilzahlung oder Bewilligung höherer Zinsen, oder endlich Tilgung rückständiger Zinsen. Gerade unter diesen Gesichtspunkten wird auch häufiger eine außergerichtliche Einigung erleichtert. Der Gläubiger ist geneigter, das Darlehen weiter zu belassen, wenn er eine den heutigen Verhältnissen angemessene Verzinsung erhält.

Ist vom Amtsgericht im Beschlußverfahren oder vom Prozeßgericht durch Urteil die erbetene Frist abgelehnt, oder die erhaltene Frist abgelaufen, oder befindet sich das Grundstück unter Zwangsversteigerung, so kann auch in diesem Zeitpunkte auf Grund der Verordnung immer noch dem Eigentümer geholfen werden. Der im Zeitpunkte der Zwangsvollstreckung gewährte Schutz geht dahin, daß eine Einstellung der Zwangs-

vollstreckung auf sechs Monate und nach deren Ablauf noch mehrmals auf sechs Monate zulässig ist, gleichgültig, ob die Zwangsversteigerung wegen des Kapitals oder wegen der Zinsforderung betrieben wird.

Einen weiteren Schutz gewährt die Verordnung eigentlich zugunsten des Nachhypothekars.

Wird der Anspruch eines Hypothekengläubigers nicht durch das Meistgebot gedeckt, und liegt der Anspruch nicht innerhalb der ersten drei Viertel des Grundstückswertes, so kann auf Antrag dieses Gläubigers der Zuschlag verweigert werden. Dabei ist zu beachten, daß, wenn auch nur ein Teil seiner Hypothek innerhalb dieser drei Viertel liegt, der Zuschlag verhindert werden kann. Maßgebend ist derjenige Wert, der für die Berechnung des Reichstempels für den Zuschlagsbeschluß festgesetzt ist. Wird in solchem Falle der Zuschlag verweigert, so hat das Gericht sofort einen neuen Versteigerungstermin innerhalb von sechs Monaten anzuberaumen. Solche Einstellung der Versteigerung kann unbillig sein für den Vorhypothekar wegen des Anschwellens der Hypothekenzinsen, besonders wenn der Zuschlag wiederholt verweigert wird. Deshalb ist auch eine besondere Bestimmung in die Verordnung aufgenommen, weil nur Zinsen für zwei Jahre vor der Beschlagnahme den gleichen Rang haben wie das Hypothekenskapital selbst, während die Zinsen über zwei Jahre hinaus an letzter Stelle hinter den eingetragenen Forderungen rangieren.

Diese erwähnte Einstellung der Vollstreckung liegt auch im Interesse des Eigentümers; denn der Ausfall des Nachhypothekars begründet doch auch seine persönliche Haftung in Höhe des Ausfalls.

In all den vorerwähnten Fällen ist, bevor das Gericht auf den Antrag des Eigentümers auf Bewilligung der Fristen oder Verlegung des Versteigerungstermins entscheidet, das Hypothekeneinigungsamt vorher gutachtlich zu hören. Durch diese Vorschrift ist der Eigentümer in jedem Falle in der Lage, den Versteigerungstermin, sofern er mit der Versteigerung nicht einverstanden ist, zur Aufhebung zu bringen; denn das Gericht ist genötigt, wenn er im Versteigerungstermin solchen Antrag stellt, den Termin aufzuheben, um erst das Gutachten des Hypothekeneinigungsamtes zu erfordern.

Die vorstehend erwähnten Vergünstigungen der Verordnung sind anzuerkennen, denn noch können sie nicht als ein Abschluß der Maßnahmen zum Schutze des Hausbesitzers angesehen werden.

Angstvoll fragt sich der Hausbesitzer, was aus den zahllosen fällig gewordenen Hypotheken nach dem Kriege oder nach Ablauf der bewilligten Fristen und Stundungen werden soll, woher neue Hypotheken als Ersatz für die fällig gewordenen beschafft werden sollen.

Bei der Ungewißheit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen müssen hier viel weiter gehende Schutzmaßnahmen erwartet werden. Solche zu erreichen, muß der organisierte Grundbesitz durch weitgehendste Selbsthilfe eingreifen. Gerade unter diesem Gesichtspunkt ist jeder Hausbesitzer verpflichtet, schon aus Selbsthaltungstrieb nicht nur sich dem neuen geplanten wirtschaftlichen Zusammenschluß anzuschließen, sondern auch auf Dritte für den Anschluß mit allen seinen Kräften zu wirken.

Die gemeinsamen Interessen aller deutschen Haus- und Grundbesitzer machen es jedem einzelnen zur Pflicht, Mitglied des Haus- und Grundbesitzer-Vereins zu werden. Nur Einigkeit und Zusammenschluß macht stark. Kein Hausbesitzer kann in dieser ernsten Zeit Vorteile der Mitgliedschaft entbehren.

Locales und Kommunales.

Hypotheken und Hausbesitz.

Von Stadtrat C. Kalkbrenner.

Die Lösung der Hypothekenfrage für den deutschen Haus- und Grundbesitz ist eine der schwierigsten und wichtigsten Volkswohlfahrtsfragen. Die Not auf dem Hypothekenmarkt ist hinlänglich bekannt, die erlassenen Notgesetze haben die Lage der Hypothekenschuldner vorübergehend gemildert, aber nicht von den großen Zukunftsorgen befreit. Der Geldbedarf während und nach dem Kriege wird ungeheuren, früher niemals für möglich gehaltenen Umfang annehmen. Die Schwierigkeit, Geld für Hypotheken zu beschaffen, begegnet unüberwindlich erscheinenden Hindernissen und dennoch muß Hypothekenskapital bereit gestellt werden, soll nicht der Haus- und Grundbesitz wirtschaftlich zusammenbrechen. Das zu verhindern, ist Aufgabe von Reich, Staat und Gemeinde. Es liegt in deren eigenstem Interesse, einen gesunden und leistungsfähigen Hausbesitzerstand, das Rückgrat der Steuerzahlung, zu erhalten. Die Bereitstellung gesunder, einwandfreier Wohnungen, welche in erster Linie Schutz der Volksgesundheit bedeutet, kann nur erfolgen, wenn die Hypothekennot beseitigt wird. Die gesetzgebenden Körperschaften und alle maßgebenden Behörden haben dies erkannt und sind bereit zu helfen. Aus diesem Grunde ist das Schätzungsamt-Gesetz und das Stadt- schaftengesetz eingebracht und verabschiedet worden.

Uns berührt zunächst die Lösung der Hypothekenfrage für Wiesbaden und für unsere engere Heimat. Wir befinden uns in einer verhältnismäßig günstigen Lage, weil wir in der Nassauischen Landesbank ein angesehenes bedeutendes Kreditinstitut besitzen, das am ersten in der Lage ist, Hypothekenskapital zu beschaffen. Die Bedeutung der Stadtstaaten für den Realkredit ist nicht zu unterschätzen und es ist dringend notwendig, daß überall, wo leistungsfähige Landesbanken nicht bestehen, Pfandbriefanstalten (Stadtstaaten) gegründet werden. Den Unterschied zwischen Pfandbriefanstalten und Landesbanken habe ich in einer Denkschrift genügend festgestellt und glaube in derselben bewiesen zu

haben, daß wir im Besitz der Landesbank nicht nötig haben, eine Pfandbriefanstalt zu gründen. Der Magistrat der Stadt Wiesbaden hat vor Jahren schon mit der Landesbank eine Vereinbarung getroffen zur Bereitstellung von Kapital insbesondere für zweite Hypotheken, eine neue Vereinbarung auf erweiterter Grundlage ist notwendig und muß so rasch wie möglich, jedenfalls vor Beendigung des Krieges getroffen werden. Die andauernden Schwierigkeiten und verantwortungsvollen Aufgaben, welche dem Magistrat während der langen Kriegszeit zugefallen sind und noch bevorstehen, haben es bis jetzt nicht ermöglicht, die Realkreditfrage zum Abschluß zu bringen. Es darf aber nunmehr keinerlei Verzögerung mehr eintreten. Der Herr Oberbürgermeister hat zu wiederholten Malen versichert, daß er der Realkreditfrage das allergrößte Interesse entgegenbringt und der Ueberzeugung ist, daß geholfen werden muß. Er hat auch durch das bisherige Abkommen mit der Landesbank bewiesen, daß er scharfes Sachverständnis und Wohlwollen für die Lösung der Hypothekenfrage besitzt. Die Städte müssen die Bürgschaft für zweite Hypotheken übernehmen, voraussichtlich bis 75 % der Werttaxe. Es wird Aufgabe der Hausbesitzervereine und der Hausbesitzerverbände sein, bei der Bürgschaftsübernahme der Gemeinden mitzuwirken. Es wird ferner nötig sein, zu diesem Zwecke Genossenschaften oder Sparkassen zu gründen oder sich solchen anzuschließen. Opfer dürfen nicht gescheut werden. Zusammenschluß und Gemeinschaftsgefühl sind zu betätigen. Kein Hausbesitzer, auch wenn er sich nicht in Hypothekennot befindet, darf sich von dem Werk der Gesinnung ausschließen. Allenthalben im deutschen Reich rüsten sich deshalb die Hausbesitzerverbände um Maßnahmen für den Hypothekenschutz zu treffen. Auch der Vorstand unseres Vereins bearbeitet die Angelegenheit ununterbrochen und ist in der Lage, praktische Vorschläge zu machen. Ohne Mitwirkung der Gemeinden geht es jedoch nicht. Keine Gemeinde wird sich der Mitwirkung im eigensten Interesse verschließen dürfen, denn das Wohl einer Stadt ist auf Gedeih und Verderb mit dem Wohl des Haus- und Grundbesitzes verknüpft.

Viele Hausbesitzer haben das Verlangen gestellt, daß nachstellige Hypotheken bis zu 80 und 85 % der Taxe gegeben werden müssen. Dies Verlangen kann im allgemeinen nicht erfüllt werden. Eine solche Erweiterung der Beleihungsgrenze würde das Kapital von der

Zum Wohnungswechsel.

Man steht wieder einmal vor einem Wohnungswechsel und bei dieser Angelegenheit werfen sich für den Vermieter immer wieder neue Fragen auf. Mancher ist ihnen nicht gewachsen, er versäumt die notwendigsten Vorsichtsmaßnahmen. Punkt 1 ist: Erkundige dich stets darüber, wen du in dein Haus aufnimmst! Die Harmlosigkeit mancher Vereinsmitglieder geht gerade in diesem Punkt oft ins Grenzenlose. Wie oft machen wir in der Geschäftsstelle die Erfahrung, daß ein Hausbesitzer, nachdem er einen Mieter 14 Tage oder noch länger beherbergt hat, es endlich für nötig findet, sich über die Qualitäten des neuen Hausinsassen zu erkundigen. Dann ist es natürlich, wenn es sich um zweifelhafte Personen handelt, zu spät und die Fälle sind meistens sehr schwer zu kurieren. Man erkundige sich also vorher und nicht nachher. Uebrigens wollen wir nicht unerwähnt lassen, daß es dem Vermieter wiederholt in gerichtlichen Urteilen zur Pflicht gemacht worden ist, sich vorher über einen Mieter zu erkundigen.

Wer also diese Pflicht versäumt, braucht sich nicht zu wundern, wenn er bei Gericht oder auch sonst nicht den nötigen Schutz findet. Manche Hausbesitzer lassen

sich freilich durch ein gutmütiges Gesicht, ein gefälschtes Mietquittungsbuch oder schöne Redensarten ohne weiteres überzeugen. Gerade diejenigen Elemente in der Mieterschaft, welche wiederholt mit Hausbesitzern in Konflikt gekommen sind, besitzen eine Raffiniertheit, die oft alle Vorsichtsmaßnahmen zunichte werden läßt. Wir möchten jedoch im allgemeinen den Rat erteilen, bei Mieterspartei, die von heute auf morgen einziehen wollen, angeben, von auswärts zu kommen oder allen Bedingungen, welche an das Mietverhältnis geknüpft werden, ohne weiteres zustimmen, recht vorsichtig zu sein. Aber auch da kann man sich manchmal täuschen, besonders bei Mietern, die tatsächlich von auswärts kommen. Bei diesen kann unter Umständen über große Vorsicht von Uebel sein. Manche Mieter, welche sich in Wiesbaden niederlassen wollen, kommen aus gerademohl mit ihrem gesamten Mobilar hierher und mieten eine Wohnung. In solchen Fällen ist natürlich guter Rat teuer. Man muß solchen Parteien unbesehen Aufnahme gewähren, denn wie will man sich in der Kürze der Zeit über die Qualität des neuen Mieters versichern? Trotzdem bleibt die Regel für jedes Vereinsmitglied: „Erkundigen, bevor vermietet wird.“

Wir stehen kurz vor dem Quartalstermin und haben trotzdem sehr viele leerstehende Wohnungen.

Hypothekenhergabe nur abschrecken und mehr schaden wie nützen. Dagegen wird es notwendig sein, denjenigen Hausbesitzern, welche durch den Krieg in Notlage geraten sind und welche unterstützungswürdig sind, zu helfen, ihren Haus- und Grundbesitz zu erhalten.

Kohlenmangel in Wiesbaden.

Der unerwartet bei strengem Frostwetter eingetretene Kohlenmangel hat hauptsächlich den Haus- und zahlreichen Hotelbesitzern große Unannehmlichkeiten und Verluste gebracht. Wenn der Hauseigentümer auch der Not gehorchend gerne frieren wollte, seine Mieter hatten keineswegs diese Absicht. Sie haben dem Hausbesitzer die Hölle so heiß gemacht, daß er selbst ohne Kohlen noch auskommen konnte. Von vielen unserer Mitglieder ist angeregt worden, wir möchten die Kohlen- und Koksversorgung der Hausbesitzer selbst in die Hand nehmen. Diese Frage beschäftigt unseren Vorstand schon seit Jahren. Wir haben stets Rücksicht auf diejenigen Gewerbetreibenden genommen, welche Kohlenhandel betreiben. Wir wollen und durften diesen Firmen keine Konkurrenz bereiten. Dagegen haben wir uns stets bemüht, für unsere Mitglieder Koksabschlüsse zu vereinbaren. Das ist auch im vergangenen Jahre rechtzeitig geschehen. Bereits in den ersten Tagen des Juli 1916 richteten wir an das Städtische Gaswerk nachstehenden Brief:

Wiesbaden, den 13. Juli 1916.

An das Städtische Gaswerk, Wiesbaden.

Für die Mitteilung vom 7. cr. Nr. 2389 verbindlich dankend, bitte ich noch um nachstehende Auskunft:

1. Sind bei einem Abschluß die überlieferte Preisliste und die Rabattsätze für die ganze Dauer und die Menge des Abschlusses gültig, sodaß der Preis nicht erhöht werden kann.

2. Verpflichtet sich das Gaswerk, die abgeschlossene Menge auch tatsächlich zu liefern?

3. Falls die Preise der Gaskoks infolge Rückgangs der Preise für Hüttenkoks in der Abschlußperiode allgemein herabgesetzt werden, werden sie dann auch für diejenigen, welche zu dem Listenpreis abgeschlossen haben, in gleicher Weise herabgesetzt?

4. Wird bei einem Abschluß einer bestimmten Menge, z. B. 4000 Str., auch ein höheres Quantum und evtl. in welchem Spielraum bezogen werden können?

5. Ist es zulässig, daß die abgeschlossene Menge nicht

Hauptsächlich wird über die schlechte Vermietbarkeit von größeren Wohnungen geklagt. An Drei- und Vierzimmerwohnungen fehlt es bekanntlich auch nicht. Diese Situation wird natürlich ausgenützt. Als in Wiesbaden noch kein Ueberangebot von Wohnungen vorhanden war, die Situation wesentlich anders. Wer damals kündigen wollte, sah sich schon vorher nach einer anderen Wohnungsgelegenheit um und im allgemeinen war das Vermietungsgeschäft rasch erledigt. Heute ist es anders. Zahlreiche Mieter warten mit einem Mietabschluß bis zur letzten Minute und kalkulieren dabei nicht ganz unrichtig, daß auf diese Weise sich mancher Hausbesitzer, der mit seiner Wohnung zwischen Tür und Angel steht, sich dazu bestimmen läßt, günstigere Bedingungen für das Mietverhältnis zu machen.

Für die Vermieter ist diese Situation im höchsten Grade peinlich. Es entstehen ihnen durch diese veränderten Verhältnisse in erster Linie vermehrte Kosten für die Ankündigung und Weitervermietung der Wohnung, denn es lebt eben in vielen der Glaube, sie müßten ihre verfügbaren Wohnungen in allen bestehenden Tageszeitungen und Vermietungsbüros zur Anmeldung bringen. Wir wollen nicht sagen, daß dies unrichtig wäre, aber es geschieht darin oft des Guten zu viel und auch das kann vom Uebel sein. Auch die Mieter finden bei dem beliebten Verfahren nicht

nur bis 1. April, sondern auch bis zum Ende der Heizperiode die ist bis 1. Mai dauert, bezogen werden kann?

Im Auftrage des Vorstandes des Haus- und Grundbesitzervereins e. V., Wiesbaden.
gez. C. Kallbrenner, Stadtrat, 1. Vorf.

Darauf erhielten wir folgende Antwort:

Städt. Gaswerk Wiesbaden.

Wiesbaden, den 19. Juli 1916.

An den Haus- und Grundbesitzerverein,
z. Hd. des Herrn Stadtrat Kallbrenner, 1. Vorf., Hier.
Auf das Schreiben
vom 13. ds. Mts. betr. Koksverkauf.

Ihre Fragen beantworten wir wie folgt:

1. Für den diesjährigen Abschluß tritt eine Erhöhung der Kokspreise nicht mehr ein; auch bleiben die Rabattsätze unverändert.

2. Die abgeschlossenen Mengen verpflichten wir uns zu liefern, wohl können aber während der Kriegszeit infolge der Schwierigkeiten mit dem Fuhrwerk Verzögerungen in der Anlieferung vorkommen.

3. Sofern während der Abschlußdauer die Kokspreise ermäßigt werden, gilt diese Ermäßigung in gleicher Weise auch für die Abschlüsse.

4. Erwünscht ist, daß im Abschluß die bestimmt benötigte Menge angegeben wird; sollte sich jedoch im Laufe der Heizperiode herausstellen, daß noch weitere Mengen benötigt werden, so kann die Abschlußmenge durch Nachtrag erhöht werden, vorausgesetzt, daß dann keine Koksknappheit herrscht.

5. Unsere Abschlüsse laufen vom 1. Juni bis 31. Mai.

Städtisches Gaswerk,
gez. Urfeh.

Aus diesem Briefwechsel ist zu ersehen, daß wir frühzeitig die Gefahr einer Koksknappheit vorausgesehen und daß wir uns bei der größten Lieferantin in Wiesbaden, dem Gaswerk, die Lieferungssicherheit verschafft haben. Der Krieg hat außergewöhnliche Verhältnisse geschaffen und es liegt uns völlig fern, irgend einer Stelle Vorwürfe machen zu wollen. Nur einen guten Rat möchten wir dem Städtischen Gaswerk geben: sich im laufenden Jahre rechtzeitig, jedenfalls schon in den ersten Sommermonaten, die Kohlen für den Winterbetrieb zu sichern. Friedensvorräte genügen nicht. An Anschlußgeleise,

immer ihre Rechnung, und mancher Mieter, der in der Annahme kündigte, der Vermieter würde sich durch die ausgesprochene Kündigung bestimmen lassen, den Mietpreis der Wohnung wesentlich zu reduzieren, hat damit falsch kalkuliert und häufig nicht zum Merger des Hauswirts.

Den Mietern wird es heute vielfach bequem gemacht insofern, als sie häufig wenigstens, in die neue Wohnung früher einziehen können. Daraus haben sich auch schon manche Unannehmlichkeiten für die Weitervermietung ergeben. Gewöhnlich wird auch aus der alten Wohnung das Mobilar entfernt und die Miete nicht bezahlt. Außerdem werden die Schlüssel mitgenommen und wenn die Wohnung noch nicht vermietet ist, gibt es natürlich bezüglich der Besichtigung nicht selten Unzuträglichkeiten. Das Mietverhältnis ist gewöhnlich kein ungetrübtes mehr und Schikanen sind an der Tagesordnung. Wenn auch bezüglich der Besichtigungspflicht des Mieters kein Zweifel besteht, so gibt es doch genug Leute, welche glauben, sich dieser Verpflichtung entziehen zu können. In den Mietverträgen ist häufig bestimmt, daß vor Auszug die Miete zu zahlen ist. Dieses vertragliche Rechts kann man sich begeben, wenn man die Entfernung des Mobilars ohne Widerspruch duldet. Solche Fälle haben wir schon sehr häufig gehabt.

Lagerraum und was die Hauptsache ist, an genügendem Kapital fehlt es dem städtischen Gaswerk nicht. Der Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins wird jedenfalls alles aufbieten, um die Wiesbadener Hausbesitzer vor einer neuen Kohlenkalamität zu bewahren. Wir werden rechtzeitig Abschlüsse betätigen oder in eigener Genossenschaft die Belieferung von Heizmaterial an die Mitglieder durchführen. Es ist uns selbstverständlich erwünscht, mit dem hiesigen Gaswerk wieder zu einer Vereinbarung zu gelangen, wenn uns hinreichende Sicherheit für Erfüllung der Vertragsverpflichtung geboten werden kann.

Wirtschaftsbund der Deutschen Haus- und Grundbesitzer A.-G., Berlin.

Wie bekannt, ist vor kurzem in Berlin der Wirtschaftsbund des deutschen Haus- und Grundbesitzes in Form einer Aktien-Gesellschaft gegründet worden. An der Gründung haben sich deutsche Haus- und Grundbesitzer-Vereine, und Männer, welche seit Jahren in großen Verbänden der Haus- und Grundbesitzer-Vereine tätig sind, beteiligt. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Gemeinbevollmächtigter H u m a r -München, leitender Direktor, Herr Kaiserlicher Präsident a. D. Dr. v a n d e r B o r g h t -Berlin. Beide Namen gewährleisten den Erfolg des für den Hausbesitz bedeutungsvollen Unternehmens. Unser 1. Vorsitzender, Herr Stadtrat C. Kalkbrenner, der im Wirtschaftsbund tätig ist, wird voraussichtlich einen großen Bezirk (Hessen-Nassau, Großherzogtum Hessen, Elsaß-Lothringen) organisieren. Der Wirtschaftsbund wird in erster Linie den Haus- und Grundbesitz Deutschlands wirtschaftlich kräftigen, und zu diesem Zweck geschäftliche Unternehmungen auf genossenschaftlichen oder anderen Grundlagen gründen. Der Wirtschaftsbund will die wirtschaftliche Kraft und Macht des deutschen Hausbesitzes eng zusammenfassen, nicht nur um dem deutschen Haus- und Grundbesitz aus der jetzigen schwierigen Lage herauszuhelfen, sondern auch ihn dauernd gesund und leistungsfähig zu erhalten, zum Segen und Nutzen der Allgemeinheit. Die Lasten des Hausbesitzes sind enorm gestiegen. Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten erfordern zur Zeit den doppelten und dreifachen Betrag wie früher. Unterbleiben die Unter-

haltungsarbeiten, wie es oft nötig ist, weil es an Material und Arbeitern fehlt, so entstehen die schlimmsten Folgen für die Zukunft. Die Schäden werden immer größer, und erfordern, in späterer Zeit ausgeführt, erheblich höheren Aufwand. Der Zinsfuß für Hypotheken ist gestiegen, und es ist nicht abzusehen, welcher Zinsfuß nach dem Krieg bezahlt werden muß. Jedenfalls steht fest, daß Einnahmen und Ausgaben des Hausbesitzes in schärfstem Widerspruch stehen. Die Einnahmen sind, (wir verweisen auf Mietaussälle, Mietaufschlässe, leerstehende Räume, Steuern, Lasten usw.) immer mehr gefallen, die Ausgaben außerordentlich gestiegen. Der Hausbesitzer findet nicht mehr seine Rechnung. Das sind unhaltbare Zustände, die beseitigt werden müssen. Es ist in erster Linie Aufgabe des Wirtschaftsbundes hier Abhilfe zu schaffen. Wir werden auf die Aufgaben des Wirtschaftsbundes, insbesondere auf die neugeschaffenen und in der Gründung begriffenen wirtschaftlichen Einrichtungen noch eingehend zurückkommen.

Behördliche Einschätzung der Haus- und Grundwerte. Wertminderung von Grundstücken bei der Besitz- und Kriegssteuer-Erklärung.

In einer während der Kriegszeit im Rheinland abgehaltenen Hausbesitzer-Versammlung hat sich Herr Geheimen Regierungsrat von Sybel über die behördliche Einschätzung der Haus- und Grundwerte wie folgt, ausgesprochen:

„Anlässlich einer irtümlichen Auffassung des Oberbürgermeisters von Düsseldorf hob der Redner hervor, daß für die Einschätzung eines Grundstückes zum Zweck der Grundsteuer-Beranzlagung nur der gegenwärtige Wert dieses Grundstückes maßgebend sein könne. Die früheren Werte könnten nur unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gegenwart ungefähr dieselben seien, wie sie früher bestanden hätten; man könne von normalen Zeiten, welche für den Grundstückswert maßgebend seien, überhaupt nicht reden; normale Zeiten gebe es nicht, denn auch im wirtschaftlichen Leben stehen gute Zeiten in beständigem Wechsel mit schlechten. Man müsse der Auffassung entgegentreten, daß gün-

Jedenfalls ist es für beide Teile besser, wenn die Frage der Zahlungsverpflichtung, überhaupt alle Fragen, welche sich auf das Mietverhältnis beziehen, geregelt sind, bevor das eingebrachte Mobilar entfernt wird. Durch die Zurückhaltung des Mobilars wird mancher Mieter in Schwierigkeiten gebracht und zeigt sich gefügig. Sind die Möbel erst entfernt, dann helfen gewöhnlich alle gütlichen Vorstellungen nichts mehr. Man sei auch außerordentlich vorsichtig darin, wenn man einem Mieter den vorzeitigen Einzug gestattet. Aus diesem Zugeständnis, besonders wenn es schwarz auf weiß vorliegt, können sich für den Vermieter große Unannehmlichkeiten ergeben. Ist die Wohnung leer und hat niemand einen Anspruch darauf, dann ist ein solches Zugeständnis nicht von Bedeutung. Anders liegt der Fall, wenn sie noch von den Wohnungsinhabern bewohnt wird, oder aber geräumt und dem Vermieter noch nicht zur Verfügung gestellt ist. Verpflichtet sich der Vermieter, dem neuen Mieter gegenüber die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu übergeben, und er ist dazu nicht in der Lage, dann kann der betreffende Mieter wegen Nichterfüllung des Vertrags vor dem Beginn der Mietzeit zurücktreten. Wir haben auch noch kürzlich einen derartigen Fall zu verzeichnen gehabt.

Viele Vermieter glauben auch, weil vielleicht der

alte Wohnungsinhaber in seiner neuen Wohnung keine Miete bezahlt und er bei ihnen die Wohnung aufgegeben hat, sie könnten die neue Partei bereits einziehen lassen, zudem diese ja auch keine Miete an sie bezahlt. Das ist eine Unvorsichtigkeit und geschieht stets, wenn keine Vereinbarung vorliegt, auf Risiko des Vermieters. Der alte Wohnungsinhaber ist für die Zeit, in welcher die Wohnung von der neuen Mietspartei benutzt wird, von seiner Zahlungsverpflichtung befreit, auch wenn der Vermieter von dem neuen Wohnungsinhaber nicht entschädigt wird. Man sei also mit einer vorzeitigen Verfügung über die geräumte Wohnung sehr vorsichtig.

Auch bezüglich des Neuherrichtens geräumter Wohnungen sind gewisse Vorsichtsmaßregeln zu beachten. In erster Linie verspreche man nichts, was man nicht halten kann, besonders nur nicht zu K r i e g s z e i t e n. Es wird sehr häufig die Zusicherung gemacht, daß die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt neu hergerichtet übergeben wird. Ein solches Zugeständnis ist bindend, und wenn der Vermieter es nicht erfüllen kann, können sich daraus die unangenehmsten Folgen ergeben, da der Mieter ebenfalls berechtigt ist, vom Vertrag zurückzutreten. Wenn der alte Mieter erst am 1. April zu räumen beginnt, dann kann man dem neuen Mieter die Wohnung nicht hergerichtet über-

stige Zeiten normale und ungünstige Zeiten nicht normale seien. Das Oberverwaltungsgericht sei in ständiger Rechtsprechung von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Gemeinwert in der Regel sich mit dem jederzeit zu erzielenden Verkaufswert decke und daß bei Schätzung dieses Wertes außer der zeitigen Benutzungsart auch die Benutzungsmöglichkeit in Betracht gezogen werden müsse."

Die Ältesten der Kaufmannschaft von Berlin haben auf Anfragen von Steuerpflichtigen folgende Auskunft erteilt:

Für die Bewertung der Hausgrundstücke zur Besitz- und Kriegssteuerveranlagung sind die Vorschriften der §§ 29 und folgende des Besitzsteuergesetzes maßgebend. Sonach sind sie nach ihrem als gemeiner Wert geltenden Verkaufswert zu veranlagern, wenn nicht die Steuerpflichtigen die Bewertung nach den Gestehungskosten (Erwerbspreisen) in den Steuererklärungen beantragen. Für alle Hausgrundstücke, die bereits am 1. Januar 1914 in der Hand des Steuerpflichtigen waren, gilt dann die Vorschrift des § 33, daß der bei der Veranlagung des Beitrags festgestellte Wert als Betrag der bis dahin entstandenen Gestehungskosten (Erwerbspreis) gelten soll. Beantragt der Steuerpflichtige in seiner jetzigen Steuererklärung die Veranlagung zu den Gestehungskosten, so erwirbt er damit das Recht, die durch Wertverminderung erlittenen Verluste, wozu unser Erachtens auch dauernde Mietverluste gehören, als „Verschlechterung“ geltend zu machen. (§ 30 letzter Satz.)

Man kann sich beiden obigen Auffassungen nur anschließen, und es ist zu wünschen, daß die Gemeinden, insbesondere auch die Steuerbehörden, dieselben berücksichtigen.

Leider gibt es viele Hausbesitzer, denen eine Herabsetzung der Wertgrenze ihres Hauses sehr unerwünscht ist, weil dadurch die Hypothekenbelastung noch mehr erschwert wird.

Zur Wohnungsvermietung.

Es gibt eine ganze Anzahl Vereinsmitglieder und Hausbesitzer, die immer noch nicht einsehen wollen, daß es zu der Vermietung von Wohnungen in Wiesbaden einer Vermittlung meistens nicht bedarf. Wer auf unserem Wohnungsnachweisbüro einmal vorgeprochen und gesehen hat, welcher starker Verkehr dort

gibt. Aus unvorsichtigen Zugeständnissen wird sehr häufig Kapital geschlagen. In unserem Mietvertrag ist eine Bestimmung enthalten, daß der Vermieter berechtigt ist, in der geräumten Wohnung Neuherrichtungen vorzunehmen. Diese Klausel ist aus bestimmten Gründen aufgenommen worden, denn gerade über das Dulden der Neuherrichtungen gehen die Ansichten der Rechtsgelahrten noch ziemlich weit auseinander. Es sind darüber schon die widersprechendsten Urteile gefällt worden. Das Gericht erblickt darin, wenn dem Vermieter ein vertragliches Recht nicht zusteht, eine Verfügung über die Mietsache, welche den Mieter von seiner Zahlungspflicht entbindet.

Nun muß dem entgegengehalten werden, daß es sich doch nicht um eine Benutzung der Wohnung handelt, wenn der Vermieter Reparaturen vornehmen läßt. Trotzdem ist schon entschieden worden, daß der Mieter von der Zahlungspflicht befreit wird, da der Vermieter durch Vornahme von Reparaturen von der verlassenen Wohnung Besitz ergreift. Man sieht daraus, daß eine gewisse Vorsicht durchaus am Platze ist, und man nicht ohne weiteres umfangreiche Reparaturen vornehmen soll. Es könnte sonst manchem gehen, wie es schon einmal einem Vermieter gegangen ist, daß nämlich während der Neuherrichtung der Wohnung der alte

herrscht, der bekommt ohne Weiteres den Eindruck, daß die Mieter, welche auf der Wohnungssuche sind, ohne Ausnahme unser Büro aufsuchen, eine Vermittlung offenbar garnicht wünschen. Die Mieter sind durchweg alle selbständig genug, eine Wohnung nach ihrem eigenen Geschmac zu mieten und dazu bedarf es wirklich keiner kostspieligen Vermittlung. Die vielen Beschwerden, die wir ständig von Hausbesitzern entgegennehmen müssen, weil sie auch bei der Vermittlung von Wohnungen an hiesige Mieter Vermietungsprovisionen an Vermittler zahlen müssen, erledigen sich dadurch eigentlich von selbst. Wozu hat eigentlich ein Hausbesitzer, der schreiben, lesen und rechnen kann, einen Vermittler nötig, wenn er eine Wohnung zu vermieten hat? Wir geben zu, daß es Fälle gibt, in denen eine Vermittlung notwendig ist. Dazu rechnen wir die, wenn von auswärts zuziehende Mieter sich das Wohnungssuchen erleichtern wollen. Bei solchen Gelegenheiten ist eine Vermittlung wohl am Platze, und wenn dann der Hausbesitzer einen höheren Preis erzielt und der Vermittler sich tatsächlich um die Vermietung bemüht hat, dann ist ein Provisionsanspruch wohl gerechtfertigt. Aber meistens liegt der Fall ja doch ganz anders. Die meisten einheimischen Mieter nehmen alle hiesigen Vermietungsbüros in Anspruch und daß es dadurch zu Unzuträglichkeiten kommen muß, ist ganz klar. War der Hausbesitzer so unklug, die gekündigte Wohnung in sämtlichen Büros anzugeben, dann muß er sich auch gewärtigen, daß ihm von verschiedenen Seiten Provisionen angefordert werden und er braucht sich auch weiter nicht zu wundern, wenn ihm ein Prozeß an den Hals gehängt wird oder wenn er mit seinem neuen Mieter als unangenehme Einleitung zum Mietverhältnis schon Unannehmlichkeiten bezüglich der Vermittlungsprovision bekommt. Nimmt der Mieter, wie es gewöhnlich der Fall ist, zwei oder drei Büros in Anspruch, dann entsteht regelmäßig der Fall, daß dem Hausbesitzer von zwei oder drei Seiten die Provision für die Vermietung angefordert wird, auch wenn die betreffenden Vermittler weiter nichts getan, als daß sie dem Mieter ihre Liste freundlich in die Hand gedrückt haben. Die Vermietungsbüros gehen meistens unter keinen Umständen von ihren Forderungen ab und die betreffenden Hausbesitzer zahlen oft nur des lieben Friedens willen zwei oder dreimal die Provision, um Unannehmlichkeiten aus dem Wege zu gehen. Hier bewahrheitet sich wieder das alte Sprichwort: Wem nicht zu raten ist, dem ist auch nicht zu helfen! Wir hoffen aber, daß sich zahlreiche Hausbesitzer doch

Wohnungsinhaber verlangt, daß ihm die Wohnung wieder zur Verfügung gestellt wird, und, wie der Fall vorgekommen ist, er tatsächlich wieder in die neu hergerichtete Wohnung einzieht. Das sind natürlich Ausnahmen, aber man sieht, es gibt allerlei Ränze in der Welt. Eine beliebte Methode ist ferner, die Schlüssel der geräumten Wohnung mitzunehmen, und sie trotz aller Aufforderungen nicht herauszugeben. Mit solchen Schikanen hat sich die Geschäftsstelle des Vereins leider all zu oft zu beschäftigen. In den Mietverträgen des Vereins ist bezüglich der Schlüssel bestimmt, daß bei vorzeitiger Räumung der Wohnung die Schlüssel abzuliefern sind. Ist diese Frage jedoch nicht geregelt, dann wird es darüber selten zu einem Einverständnis kommen. Es ergibt sich also als Resultat der vorstehenden Ausführungen: „Man nehme keinen Mieter unbesehen und ohne Erkundigung auf, man lasse keine Möbelstücke entfernen, bevor man befriedigt ist, man verlange ferner die Herausgabe der Schlüssel und die Berechtigung, falls vertraglich nicht darüber vereinbart ist, die Wohnung in Stand setzen zu dürfen, man sei vorsichtig bei Zugeständnissen in bezug auf Reparaturen sowie früheren Einzugs.“ G. C.

eines Besseren belehren lassen und für die Zukunft bei der Anmeldung ihrer gekündigten Wohnungen die nötigen Vorsichtsmaßregeln ergreifen. Im übrigen genügt die Kündigung in unserem Wohnungsnachweis!

Abwälzung der Kohlensteuer.

Zu dem Kohlensteuergesetzentwurf, der dem Reichstage vorliegt, hat am 24. Februar der Schutzverband den Antrag gestellt, § 38 des Entwurfs durch folgenden Zusatz zu ergänzen:

„Die Hauseigentümer, die auf Grund der Mietverträge verpflichtet sind, ihren Mietern ohne besonderen Mietaufschlag Zentralheizung und Warmwasserversorgung zu gewähren, sind berechtigt, die auf den Hausbedarf entfallende Kohlensteuer anteilsweise auf die Mieter umzulegen.“

Zur Begründung wurde ausgeführt: Die durch die lange Dauer des Krieges immer dringender gewordene Notlage des Hausbesitzes ist von dem Reichstag und der Regierung wiederholt anerkannt worden und bedarf wohl kaum noch eines besonderen zahlenmäßigen Nachweises. Die Opfer, die der Hausbesitz während des Krieges hat bringen müssen, sind so groß, daß seine Existenzfähigkeit aufs äußerste gefährdet ist. Die zahlreichen Mietausfälle, die von den Gemeinden geforderten Mietnachlässe für Kriegsteilnehmer, die ungünstige Lage des Realkredits, das Leerstehen zahlreicher Wohnungen, die teuren Kohlen und Kokspreise u. a. haben die Lage des Hausbesitzes gegenüber dem Friedenstande so wesentlich verschlechtert, daß er nicht mehr in der Lage ist, irgendwelche neue Opfer zu tragen. Würde die Kohlensteuer, die bei ihrer Höhe von 20 v. H. des Wertes der für das einzelne Haus verwendeten Kohle ein neues erhebliches Opfer darstellt, von dem Hauseigentümer zu tragen sein, so würde das für viele schon jetzt durch den Krieg sehr bedrängte Hauseigentümer verhängnisvoll werden. Es erscheint daher dringend notwendig, die Hausbesitzer von dieser neuen Last zu befreien und ihnen — wie anderen im § 38 erwähnten Kreisen — die Möglichkeit zu gewähren, den entsprechenden Anteil an der Kohlensteuer auf die Mieter des Hauses abzuwälzen.

Vermischtes.

Die Frage der Mietermäßigung gegenüber den Kriegsmietämtern.

Seit Beginn des Krieges ist eine der Haupt Sorgen der ins Feld ziehenden Krieger gewesen, daß ihre Familien des schützenden Obdachs nicht verlustig gehen. Die Kriegsgesetzgebung hat denn auch dafür gesorgt, daß ein Heraussetzen der Kriegerfamilien aus ihren Wohnungen während der Dauer des Krieges nicht angängig ist. Gleichwohl hat man einsehen müssen, daß doch auch der Hausbesitzer in dieser Beziehung eines gewissen Schutzes bedürftig ist, und schließlich haben ja auch die Mieter selbst ein Interesse daran, möglichst in ihren bei Kriegsausbruch innegehabten Wohnungen bleiben zu können. Da nun aber mit der Einziehung der Familienoberhäupter für deren Familien sehr häufig die Möglichkeit schwand, die Mietzinsen bezahlen zu können, so haben sich Organisationen gebildet, die den Mietern die Bezahlung ihrer Mietschulden ermöglichen. Diese Organisationen führen die verschiedensten Titel, sie mögen hier unter dem Namen „Kriegsmietämter“ zusammengefaßt sein. Diese Kriegsmietämter haben denn auch im allgemeinen sehr segensreich gewirkt, nur haben sie in einer Beziehung ihre Stellung und ihre Aufgabe verkannt, nämlich insofern, als sie sich die

Auslegung gesetzlicher Vorschriften zu eigen machten, und indem sie andererseits auf die Hausbesitzer einzuwirken suchten, daß diese auf einen Teil ihrer Miete freiwillig verzichteten, wenn sie im übrigen durch die Vermittlung der Kriegsmietämter die Mittel zur Zahlung der Mieten beschafften. Mit anderen Worten, die Kriegsmietämter leugneten die Obdachspflicht der Gemeinden, und sie nötigten die Hausbesitzer zu Opfern, die zu bringen für diese gar kein Anlaß vorlag. Daß die Obdachspflicht der Gemeinden dann einzutreten hat, wenn die betreffenden Gemeindemitglieder nicht in der Lage sind, aus eigenen Mitteln ein standesgemäßes Obdach zu beschaffen, geht aus den gesetzlichen Vorschriften so klar hervor, daß es eigentlich schwer zu verstehen ist, wie diese Obdachspflicht der Gemeinden seitens der Kriegsmietämter verneint werden konnte.

Wir wollen uns jedoch an dieser Stelle mit der bezüglichen Streitfrage nicht befassen, sondern kommen nur auf die Mietermäßigung zu sprechen, die die Kriegsmietämter den Hauswirten vorschrieben, wenn sie im übrigen auf den pünktlichen Eingang ihrer Mieten rechnen wollten. Der Streit hierüber ist lange hin und her gegangen, und noch vor kurzem erst hat eine Anzahl preussischer Hausbesitzervereine beim Minister des Innern Klage hierüber geführt, daß ihren Mietern keine Mietunterstützung zuteil, beziehentlich, daß ihnen dieselbe entzogen würde, wenn der Hauswirt nicht einen Teil der Miete nachlasse. Darauf ist nun ein Bescheid des preussischen Ministers des Innern ergangen, worin er bemerkt, daß er es bisher vermieden habe, zu der Forderung der Kriegsmietämter, beziehentlich der Gemeinden auf Mietnachlaß von seiten der Hausbesitzer allgemein Stellung zu nehmen. Wo aber die Hausbesitzer sich bereit erklärten, den Nachweis einer Gefährdung ihrer Existenz im Falle der Mietnachlaßgewährung zu erbringen, da werde der Wunsch nach unterschiedlicher Behandlung der wirklich gefährdeten Grundbesitzer kaum als unberechtigt zurückgewiesen werden können. Die Regierungspräsidenten sind angewiesen worden, durch Vermittlung der städtischen Behörden den Kriegsmietämtern Mitteilung von dieser Auffassung des Ministeriums zu geben und diesen Ministern nahelegen zu lassen, daß der Auffassung des Ministers in dem Einigungsverfahren nach Möglichkeit Geltung zu verschaffen sei. Im übrigen habe der Minister das Vertrauen, daß die Kriegsmietämter bei der oft recht schwierigen Aufgabe der Herbeiführung einer Einigung zwischen Vermieter und Mieter bestrebt sein würden, die berechtigten Interessen beider Parteien in gerechter Weise abzuwägen.

Es ist immerhin erfreulich, daß man sich an den maßgebenden Stellen jetzt doch daran erinnert, wie schwer der städtische Hausbesitz unter den Einwirkungen des Krieges zu leiden hat, und daß daher alles aufgeboten werden muß, um weitere Schädigungen vom Hausbesitz fernzuhalten, wenn nicht ein allgemeiner Zusammenbruch desselben herbeigeführt werden soll. Daß ein solcher nicht nur aus volkswirtschaftlichen, sondern auch aus kommunal-politischen Gründen soviel als irgend möglich verhindert werden muß, bedarf keiner weiteren Ausführung, denn es würden nicht bloß die Hausbesitzer selber, sondern auch ungezählte, meist kleinere Spargelbesitzer als Hypothekengläubiger durch einen solchen Zusammenbruch aufs empfindlichste geschädigt werden. Eben deshalb wäre es aber zu wünschen, wenn es nicht nur der Auffassung der Aufsichtsbehörden überlassen bliebe, gegen die Mietnachlaßgewährung der Hausbesitzer, wenn sie nicht ganz aus freiem Willen geschieht, Stellung zu nehmen, sondern daß im Gesetz die Pflicht des Mieters festgestellt werde, auch in Kriegszeiten für die Aufbringung der Miete zu sorgen, eventuell unter Mithilfe von Organisationen zur Beschaffung der nötigen Mittel. Es kann dem Hausbesitzer, wie gesagt,

wenn er es nicht freiwillig zu tun geneigt ist, nicht zugemutet werden, auf einen Teil seiner Mieten zu verzichten, so wenig, wie man irgendeinem Geschäftsmann zumutet, auf einen Teil des Kaufpreises seiner Waren zu verzichten; im Gegenteil hat der Krieg gezeigt, daß bei allen Waren eine Vertenerung eingetreten ist, während die Wohnungsmieten in sehr vielen Fällen ein Heruntergehen zu verzeichnen hatten.

Ein Angriff auf die Gerichte und Einigungsämter.

In dem soeben herausgegebenen Jahresbericht der Hypothekenbank in Hamburg heißt es nach der Mitteilung, daß der Abschluß des Jahres 1916 die Verteilung einer Dividende von 9 Prozent „gestattet“, wörtlich:

„Wenn wir es so als eine selbstverständliche Pflicht betrachten, den Schwierigkeiten, mit denen das Grundeigentum zu kämpfen hat, Rechnung zu tragen, so nehmen wir auf der anderen Seite nicht ohne Besorgnis wahr, wie sich vielfach in Gerichten und Einigungsämtern die Sympathie für die wirtschaftlich Schwachen zu einer Gefahr für die Rechtssicherheit auszuweiten droht. So begreiflich und vom menschlichen Standpunkt lobenswert auch das Mitleid ist, so sollten unsere Gerichte durch nicht vergessen, daß sie zum Schutze des Rechts, nicht zum Schutze der Schwachheit bestellt sind, der Schwachheit, die gar oft nur vorgeschützt wird, um der Böswilligkeit als Deckmantel zu dienen. Eine Rechtspredung, die, unter dem Einfluß des sozialen Gedankens die Anwendung der zum Schutze der Schuldner erlassenen Gesetze und Verordnungen verallgemeinernd, den Zahlungspflichtigen ohne genauere Prüfung der Schärfe des Rechts zu entziehen sucht, verletzt nicht nur in jedem Einzelfall die Rechtsordnung, sondern richtet außerdem in allgemein wirtschaftlicher Hinsicht Unheil an, indem sie die Grundlagen erschüttert, auf denen das Kreditgebäude beruht. Denn aller Kredit muß wanken, wenn der Gläubiger nicht mehr darauf vertrauen darf, daß der starke Arm des Staates seinem Rechte zur Seite steht. Darunter aber würde am schwersten gerade das solide Grundeigentum leiden, das neben den Geldern der Institute auch des Privatkapitals bedarf, dieses aber verlieren oder nur zu übermäßigen Zinsen wiedererlangen würde, wenn etwa das irregeleitete Sozialgefühl die Rechtsverfolgung derart erschwert, daß der Realkredit auch in den bisher unzweifelhaften Ranglagen in die Kategorie der riskanten Geschäfte gerät. An diese Gefahr mögen auch die Politiker denken, die da glauben, dem Grundeigentum zu dienen, wenn sie für alle Hypotheken ein Moratorium auf mehr oder weniger lange Frist nach Friedensschluß befürworten. Man kann eben das Recht nicht sozial zugunsten der Schuldner abschwächen, ohne den Kredit zu schädigen.“

Hierzu schreibt die „Voss. Ztg.“ in ihrer Nr. 23/1917:

„Dieser Angriff auf die Gerichte und Einigungsämter kann nur als höchst bedauerlich bezeichnet werden. Die Hypothekenbanken werden sich an den Gedanken gewöhnen müssen, daß während des Krieges ihre Interessen unter Umständen gegenüber gemeinwirtschaftlichen Interessen und Rücksichten zurücktreten müssen. Es kann heute nicht in erster Linie darauf ankommen, daß, wie der Bericht sich ausdrückt, der starke Arm des Staates dem Rechte des Gläubigers zur Seite steht. Viel wichtiger ist, daß jetzt eine Katastrophe vermieden wird, deren Wirkungen die Hypothekengläubiger nicht zuletzt zu spüren hätten. Daß die Rechtspredung eine genauere Prüfung des Einzelfalles vermissen läßt, ist ein Vorwurf, der in dieser Allgemeinheit gewiß nicht begründet werden kann.“

Wir wollen uns jedes Kommentars enthalten; die Sache spricht für sich.

Zur Frage der Besitzwechselabgabe.

Wiederholt haben wir — in völligem Einklang mit allen maßgebenden Organisationen des deutschen Haus- und Grundbesitzes — dargelegt, wie sehr die ohnehin großen Schwierigkeiten auf dem Gebiete des nachstelligen Realkredits noch vergrößert werden durch die hohe Belastung des nachstelligen Gläubigers mit Besitzwechselabgaben für Reich, Bundesstaaten und Gemeinden, wenn er zur Rettung seiner Forderung freihändig oder im Wege der Zwangsversteigerung das Grundstück erwerben muß.

In mehrfachen Eingaben an den Bundesrat und an das Abgeordnetenhaus sind wir dahin vorstellig geworden, daß Reich und Staat in den vorbezeichneten Fällen von der Erhebung staatlicher Besitzwechselabgaben absehen mögen. Leider sind unsere Eingaben bisher ohne Erfolg geblieben. Es hat fast den Anschein, als wolle Reich und Staat es zunächst den Gemeinden überlassen, auf die ihnen zustehenden Besitzwechselabgaben zu verzichten; auf der anderen Seite scheinen wiederum diejenigen Städte, die bisher einen Verzicht auf Besitzwechselabgaben abgelehnt haben, das Vorangehen von Reich und Staat abzuwarten. Dabei bleibt schließlich alles beim alten. Wir haben deshalb, um angesichts der Notlage des Hausbesitzes einen Schritt weiterzukommen, an den Deutschen Städtetag am 17. Februar die Bitte gerichtet, „die Frage der Nichterhebung städtischer Besitzwechselabgaben bei Zwangsversteigerung und bei freiwilliger Uebernahme notleidender Grundstücke einheitlich zu regeln und eine Verständigung unter den Städten dahingehend herbeizuführen, daß allgemein in den bezeichneten beiden Fällen von der Erhebung städtischer Besitzwechselabgaben abgesehen wird.“

Wir wiesen hierbei darauf hin, daß der Deutsche Städtetag an der Erhaltung eines möglichst gesunden und leistungsfähigen städtischen Harz- und Grundbesitzes ein besonderes Interesse haben muß, und daß der Geschäftsführer des Deutschen Städtetages, Herr Stadtrat Dr. Luther, unlängst in einem Vortrage über „Die Reform des städtischen Realkredits“ in der „Juristischen Gesellschaft zu Berlin“ u. a. auf die dringend notwendige Aenderung auf dem Gebiete der Besitzwechselabgaben hingewiesen und insbesondere betont hat, daß die Besitzwechselabgaben in solchen Fällen, in denen ein nachstehender Hypothekengläubiger das Grundstück zur Rettung seiner Hypothek erwirbt, in Wegfall kommen müssen.

Wenn der Deutsche Städtetag im Sinne unseres Antrages bahnbrechend vorangeht, werden Reich und Staat folgen müssen, da die maßgebenden Organe über die Unhaltbarkeit des jetzigen Zustandes vollkommen unterrichtet sind.

Zeichnet die
6. Kriegsanleihe!