

# 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.

Wiesbaden, den 1. September 1919.

## Tätigkeitsbericht

### des Haus- u. Grundbesitzer-Vereins

Die Kriegswirren haben ihren ungünstigen Einfluß auf das Vereinsleben nicht verfehlt. Zahlreiche Vereine mußten ihre Tätigkeit gänzlich einstellen. Die Hausbesitzer-Vereine, besonders der unfrige, gehören zu den wenigen wirtschaftlichen Organisationen, die in der Lage waren, ihren Mitgliedern auch während der Kriegsnot treue Helfer und Stütze zu sein. Die Tätigkeit der größeren Grundbesitzer-Verbände war zwar erschwert, besonders die Möglichkeit des persönlichen Gedankenaustauschs auf Versammlungen usw., sonst aber blieben die beruflichen Vertretungen stets in Verbindung, und haben nichts unverfugt gelassen, die Lage des Haus- und Grundbesitzes möglichst zu bessern und sich den durch den Krieg veränderten Lebensbedingungen anzupassen. Das unglückliche Kriegsende wird zwar noch große Umwälzungen hervorbringen. Wir geben aber der Hoffnung Ausdruck, daß der Hausbesitz neu gefestigt aus den für ihn besonders schweren Zeiten hervorgeht, wie er auch im Kriege treu zusammengehalten hat.

### Wohnungsverhältnisse.

Die Lebensbedingungen sind dem Hausbesitz während des Krieges außerordentlich erschwert worden. Gerade in Wiesbaden hat der Hausbesitz schwere Zeiten durchgemacht. Wir hatten in den letzten Jahrzehnten mit einem unverhältnismäßig großen Wohnungsüberschuß, den damit verbundenen Mietausfällen und gedrückten Mietpreisen zu kämpfen. Dazu traten während des Krieges die Mietnachlässe, die zum großen Teil heute noch in Kraft sind, weil die Gegenseite behauptet, der Krieg wäre noch nicht am Ende, und daher bestünde auch die Vergünstigung des Mietnachlasses weiter. Hauptsächlich in dem letzten Jahre haben sich die Wohnungsverhältnisse stark verschoben. Durch das Zusammenwirken einer Reihe von Umständen trat Wohnungsnot ein, sodaß man sich schließlich genötigt sah, die Mieterschutzverordnung, von der später zu reden ist, mit allen ihren beengenden Bestimmungen restlos in Wiesbaden durchzuführen.

Die Wohnungsnot ist vielfach dadurch hervorgerufen, daß die Wohnungserstellung seit Jahren unterblieben ist, und infolgedessen sich Mietsparteien, welche nicht an einen bestimmten Wohnort gebunden waren, nach Wiesbaden verzogen, weil dort das größte Wohnungsangebot herrschte. In andern großen Städten war schon in den ersten Kriegsjahren Wohnungsnot zu verzeichnen, während hier am Orte noch zahlreiche Wohnungen leerstanden. Die Landflucht, die starke Kriegsindustrie mit ihrer großen Verdienstmöglichkeit, haben ebenfalls dazu beigetragen, unsere Bevölkerungszahl und die Wohnungsnot zu steigern.

Soweit dies Wiesbaden anbetrifft, hat man in den ländlichen Vororten die Beobachtung gemacht, daß zahlreiche Mietsparteien gekündigt wurde, die dann hier Zuflucht suchten. Der Geldstrom, der vielen Landwirten ausfloß, hat diese veranlaßt, ihren Mietsparteien zu kündigen, um allein wohnen zu können. Ferner trugen die Ausgewiesenen und Flüchtlinge dazu bei, die Wohnungsnot immer mehr zu steigern. Wiesbaden mit seinen natürlichen Vorzügen und guten Wohnungsverhältnissen war für die meisten dieser Armen der Hoffnungsstimmer. Trotzdem mußten viele enttäuscht wieder von hier abziehen.

Es würde zu weit führen, wollten wir uns hier über den Kleinwohnungsmangel und dessen Behebung auslassen. In den letzten Monaten ist darüber viel geredet, geschrieben und beschlossen worden. Man muß abwarten, welcher gute Kern sich aus dieser Tätigkeit Berufener und Mitwirkender herauschält. Wir haben in Anbetracht der außerordentlich schwierigen Verhältnisse kein besonderes Zutreten zum staatlichen oder gemeindlichen Wohnungsbau. Man hat schon während des Krieges eine künstliche Stimmung erzeugt, indem man jedem Heimkehrenden sein eigenes Häuschen versprach. So wenig diese Versprechung damals erfüllt werden konnte, noch weniger wird es unter den jetzigen Verhältnissen möglich sein, billige Wohnungen herzustellen.

### Mieterschutz.

Die Wohnungsnot rief eine ganze Anzahl behördlicher Verordnungen hervor. In erster Linie ist es hier die Bundesratsverordnung vom 17. Dezember 1917, wodurch dem Hausbesitzer das Verfügungsrecht über sein Eigentum dem Mieter gegenüber stark beschnitten wurde. Noch schärfer greift die Bundesratsverordnung vom 23. September 1918 in die Rechte des Vermieters ein. Nach den seit 1917 geltenden Sonderbestimmungen konnte dem Mieter eine Wohnung ohne weiteres gekündigt werden. Letzterer hatte dann das Recht, das Einigungsamt anzurufen, welches über die Gültigkeit der Kündigung bestimmen konnte. War inzwischen über die gekündigte Wohnung seitens des Vermieters bereits verfügt, so war das Einigungsamt bei Anrufen des Vermieters befugt, den neuen Mietvertrag aufzuheben, wenn durch Entscheidung des Einigungsamtes der Vertrag mit dem alten Mieter verlängert worden war.

Noch weiter geht, wie schon gesagt, die Bundesratsverordnung vom 23. September 1918, die inzwischen restlos hier durchgeführt worden ist. Nach dieser Verordnung ist das Einigungsamt befugt:

1. auf Anrufen eines Mieters
  - a) über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres zu bestimmen;
  - b) ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis jeweils bis zur Dauer eines Jahres zu verlängern.

2. Auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder vor einem Mieteinigungsamt geschlossenen Vergleich betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben.

Vestimmt in den Fällen des Abs. 1, Nr. 1 das Einigungsamt die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses, so kann es aber auch dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen.

Neben diesen für die Regel geltenden Bestimmungen enthält nun aber die Mieterbuchordnung vom 23. September 1918 noch andere, die ausnahmsweise für solche Gemeinden gelten, in denen ein besonders starker Mangel an Wohnungen besteht. Diese verschärften Befugnisse stehen aber den Einigungsämtern nicht ohne Weiteres zu, sondern sie können nur dann ausgeübt werden, wenn sie ihnen durch eine besondere Ermächtigung von der Landeszentralbehörde verliehen worden sind. Diese Ermächtigung kann erteilt werden, wenn nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde in einer Gemeinde ein besonders starker Mangel an Wohnungen sich geltend macht.

Die für derartige Notstandsbezirke vorgesehenen Befugnisse bestehen hauptsächlich darin, daß bei jeder Kündigung, insbesondere zum Zwecke einer Mietssteigerung, der Vermieter die vorherige Zustimmung des Einigungsamtes einholen muß, bzw. daß ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Einigungsamtes zu dem Ablause erwirkt hat; ferner darin, daß bei Neuvermietungen das Einigungsamt ermächtigt werden kann, auf Anrufen der Gemeindebehörde den mit dem neuen Mieter vereinbarten Mietzins auf die angemessene Höhe herabzusetzen.

Bei Kündigung von Wohnräumen muß also, solange diese Bestimmungen bestehen, vorher die Genehmigung des Mieteinigungsamtes eingeholt werden. Da dieses Verfahren außerordentlich erschwerend und mit Zeitverlusten verknüpft ist, empfiehlt es sich, Anträge rechtzeitig zu stellen. Wenn auch nicht verkannt werden soll, daß das Mieteinigungsamt bestrebt ist nach billigem Ermessen zu urteilen, so steht andererseits fest, daß dieses Eingreifen in den Hausbesitzerkreisen eine schwere Beunruhigung hervorgerufen hat, und viele Entscheidungen stark bemängelt werden.

Ferner fragt es sich, ob diese behördlichen Eingriffe dem Wohnungsmarkt eine Entlastung gebracht haben. Das verhindern der Kündigungen und das angemessene Verbessern der Mietpreise zugunsten des Vermieters wird dem Wohnungsmangel nicht abhelfen, noch weniger aber die Baulust fördern. Das hat man auch eingesehen und ist nach wiederholten Anträgen dazu übergegangen, die polizeilich geschlossenen Dachgeschosswohnungen zu genehmigen bzw. Beiträge zur Herstellung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden zu leisten.

#### Mieterhöbungen.

Ein schwieriges Kapitel bildet die Frage der Mietpreissteigerung. Bei sachlicher Prüfung aller einschlägigen Verhältnisse muß sich jeder Wohnungsinhaber, besonders aber in Wiesbaden sagen, daß er eine verhältnismäßig geringe Miete zahlt.

Es hieße Wasser in den Rhein tragen, wollten wir hier nochmals alle Gründe aufzählen, welche eine Mietpreissteigerung rechtfertigen. Die Verteuerungen sind von keiner Seite zu bestreiten. Der Wiesbadener Hausbesitz hat seit Jahrzehnten keine Verzinsung seines eignen Kapitals gehabt, das er im Hause angelegt hat, und viele Hausbesitzer haben nur deswegen kein Buch geführt, weil die Unterbilanz bei ihnen zur Verförberung geworden war. Erst unter dem Druck der Teuerung haben sie sich entschlossen, mäßige Mietsteigerungen durchzuführen. Während man in andern Städten 30 bis 40 Prozent Erhöhungen feststellte, begnügte man sich hier mit 10 bis 15 Prozent, und stieß dabei auf den schwersten Widerstand. Inzwischen ist die Auffassung in den Mieterkreisen doch vielfach ein-

sichtsvoller geworden und ist anzunehmen, daß man auch den berechtigten Ansprüchen des Hausbesitzes Rechnung tragen wird, wenn nicht die Existenzmöglichkeit des Hausbesitzes in Frage kommen soll. Schon allein die unerhörten Preissteigerungen für Verrichtungsarbeiten begründen an und für sich die Mieterhöbungen.

#### Hypotheken- und Grundstücksmarkt.

Die Wandlungen auf dem Hypothekenmarkt haben alle Prophezeiungen über den Haufen geworfen. Die Unsicherheit der Wertpapiere, das Stillliegen der Industrie und die Kurschwankungen haben viele Geldgeber veranlaßt, ihre Kapitalien wieder dem sicheren Hypothekenmarkt zuzuführen. Während noch vor zwei Jahren Geldangebote selten waren, schwimmen wir heute im Hypothekengeld. Infolge des Geldangebots hat auch der Immobilienmarkt eine ungeahnte Belebung erfahren. Der Umsatz in Grundstücken, sowohl bebauten als unbebauten, war ein ungewöhnlicher. Bei den Verkaufspreisen wurde jedoch vielfach die Tare nicht erreicht, selbst bei gesteigerten Mieten. Ein sprechender Beweis dafür, wie niedrig in Wiesbaden die Mieten gehalten sind, und was der Verkäufer im Laufe seines Besitzes für Zubußen leisten mußte. Jetzt, wo dem Hausbesitz Gelegenheit gegeben ist, seine Lage zu verbessern, werden durch Bundesratsverordnungen und sonstige Eingriffe Kiegel vorgehoben. Daß diese Verordnungen auch den Verkaufswert der Grundstücke drücken, ist erklärlich und mancher Hausbesitzer hat nur veräußert, weil ihm die Lasten des Hauses auf die Dauer zu beschwerlich werden.

#### Neue Lasten.

Die durch den Krieg hervorgerufenen Teuerungsverhältnisse machen sich in erster Linie auch bei dem Hausbesitz geltend. Sämtliche Versicherungsgebühren, besonders die Glaschädenversicherung, haben sich zum Teil um das 5—10fache erhöht, ebenso die Brandversicherung, die Schornstein- und Trottoirreinigung. Ferner hat die Kehrrichtabfuhr und Sandfangreinigung eine bedeutende Preissteigerung erfahren. Sehr schwer hält es, hier einen Ausgleich zu schaffen. Eine Erhöhung des Wassergeldes und was noch viel drückender wirkt, eine Erhöhung der Grundsteuer war nicht mehr zu umgehen. Wir hatten vorgeschlagen, eine Wassergeldgebühr, ähnlich wie die Kanalbenutzungsgebühr, einzuführen.

Diese Anträge haben bis jetzt keine Gegenliebe gefunden, weil man in den maßgebenden Kreisen immer noch nicht den Standpunkt der einseitigen Belastung des Hausbesitzes aufgegeben hat.

Sehr viel Mühe hat dem Vorstand die Metallbeschlagnahme gemacht. Die mühevollen Arbeit ist inzwischen durch das unerwartete Kriegsende gegenstandslos geworden.

Die Bestrebungen zur Gründung einer Hypothekenschutz-Genossenschaft sind fortgesetzt worden. Ihre Erledigung muß bis zum Eintritt gesicherter Verhältnisse zurückgestellt werden.

Stark in Anspruch genommen war die Geschäftsstelle des Vereins. Während andere Vereine, die keine Geschäftsstelle betreiben, und das sind die meisten Hausbesitzervereine, ihren Mitgliedern nur durch Versammlungen, Besprechungen usw. in Rat und Tat an Hand gehen, konnte unsere Geschäftsstelle ungehindert ihre Tätigkeit entfalten. Sie war auf manchen Gebieten eine ganz ungewöhnliche.

Der Wohnungsnachweis war durch die zahlreichen Zuzüge stark beschäftigt. Ebenso die Immobilien- und Hypothekenabteilung.

Andere Zweige unserer Geschäftstätigkeit, wie z. B. die Gerichtsabteilung, waren weniger stark in Anspruch genommen. Durch die bundesrätlichen Verordnungen ist das Gerichtsverfahren teilweise und zwar nicht immer zum Nachteil der Hausbesitzer vereinfacht worden.

Der Verkehr in der Geschäftsstelle war ein ungewöhnlich großer, und wir konnten für viele, welche Rat und Hilfe suchten, in weitgehendem Maße tätig sein.

G. Cramer, Direktor.

## 40. Hausbesitzertag in Jena

In Jena fand vom 8. bis 11. August der 40. Verbandstag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands statt. Die Tagung war sehr stark besucht. Der Verein war durch unsern 2. Vorsitzenden, Herrn Stadtverordneten Heinrich Hartmann, vertreten, der in einer Vorstandssitzung bereits eingehenden Bericht erstattet hat. Unsere Mitglieder werden sich wohl in erster Linie für die Beschlüsse und Leitsätze interessieren, welche der Verbandstag nach eingehenden Verhandlungen gefaßt hat. Wir geben die Leitsätze nachstehend wieder:

### A. Mieterschutz und Mietpreisbildung mit besonderer Berücksichtigung der Geldbewertung.

#### I.

Die Mieterschutzgesetzgebung ist eine Notstandsmaßnahme, die durch gesetzliche Eingriffe in die Mietverhältnisse der vorhandenen Wohnungen dem durch die Unterbindung der Neubautätigkeit hervorgerufenen Wohnungsmangel vorübergehend mildern soll. Soweit der Wohnungsmangel durch die ausgleichenden Wirkungen der Ueberführung der Kriegswirtschaft in die Friedenswirtschaft und durch die Wiederbelebung der Neubautätigkeit behoben wird, müssen die Eingriffe der Mieterschutzgesetzgebung abgebaut werden. Es ist dringend erwünscht, daß der in der Mieterschutzverordnung vom 22. Juni 1919 festgesetzte Termin vom 31. Dezember 1920 für das Außerkräfttreten der Verordnungen zum Schutze der Mieter und über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel innegehalten wird. In der Zwischenzeit ist nach Möglichkeit eine Erleichterung der Vorschriften der Mieterschutzgesetzgebung zu erstreben.

#### II.

Die Preisbildung der Mietwohnungen hängt aufs engste zusammen mit der Preisbildung aller übrigen wirtschaftlichen Güter. Einseitige Eingriffe in die Mietpreisbildung bringen die Gefahr einer Störung der Gesamtwirtschaft mit sich. Die Preisfestsetzung für die einzelne Wohnung bzw. das einzelne Wohnhaus muß in der Weise erfolgen, daß der Mietpreis deckt:

1. die Verzinsung und eine der Abnutzung entsprechende Tilgung der auf dem Grundstücke ruhenden hypothekarischen Belastungen;
2. die Verzinsung und eine der Abnutzung entsprechende Tilgung des von dem Eigentümer selbst in dem Hause angelegten Kapitals;
3. die Steuern, öffentlichen Abgaben und Beiträge;
4. die Versicherungsprämien;
5. die Bezugskosten für Gas, Wasser und Elektrizität;
6. die Kosten für Kanalisation, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung usw.;
7. die Unkosten für die bauliche und technische Erhaltung und Ausbesserung des Hauses;
8. eine Risikoprämie für Mietverluste usw.;
9. eine entsprechende Vergütung für die auf die Verwaltung des Hauses und die Bereitstellung der Wohnungen aufgewandte Arbeit des Vermieters;
10. bei Häusern mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung die Kosten der Heizstoffe, die Tilgung der Anlagelosten, sowie die Kosten für Unterhaltung und Bedienung der Anlagen.

#### III.

Die Geldbewertung hat auf die Mietpreisbildung dieselbe Wirkung wie auf die allgemeine Güterpreisbildung. Die Wohnungsmiete ist nicht, wie es fälschlich oftmals dargestellt wird, nur Kapitalzins, sondern sie ist auch Vergütung volkswirtschaftlich bedeutsamer und unentbehrlicher Leistungen (Unternehmerlohn). Die Anlage eigenen Kapitals im Hausbesitz hat daher grundsätzlich keine andere Bedeutung als die Kapitalanlage in der wirtschaftlichen Unternehmung überhaupt.

### B. Bodenverstaatlichung, Sozialisierung der Grundrente und Vergesellschaftung der Mietwohnungen.

#### I.

Auf Grund der geschichtlichen Entwicklung und der wirtschaftlichen Erfahrung muß das Privateigentum am Grund und Boden als die beste Form der Nutzbarmachung des städtischen Wohnbodens angesehen werden. Der Wettbewerb einer großen Zahl von Bodeneigentümern verhindert am sichersten die Bildung eines Bodenmonopols für den Wohnstättenboden.

#### II.

Die Bildung der Bodenwerte und Bodenpreise steht in enger Wechselwirkung mit der politischen, baurechtlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung eines Wohnbezirks. Der Betrag, der vielfach als Grundrente des bebauten Wohnbodens aufgefaßt wird, stellt zum großen Teil den Ausgleich für die wirtschaftlichen Aufwendungen und Leistungen des Hauseigentümers dar, die mindestens in derselben Höhe auch bei einem staatlichen oder städtischen Bodeneigentum aufgebracht werden müßten. Bei einer Sozialisierung der Grundrente des bebauten Wohnbodens würde der von dem privaten Bodeneigentümer etwa erzielte Ueberschuß meist durch die mit der Bodenverstaatlichung verbundene Verteuerung der Bodenbewirtschaftung aufgehoben oder gar in einen Verlust für die Allgemeinheit umgewandelt werden.

#### III.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Mietwohnungen durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft würde nicht nur eine Erhöhung der Verwaltungskosten und damit eine Verteuerung der Mieten bedingen, sondern sie würde auch eine Bürokratisierung des Wohnwesens und damit eine Verflachung und Verschlechterung der Wohnsitten und die Gefahr einer willkürlichen Behandlung der einzelnen Wohnungsbedürftigen herbeiführen. Der Wettbewerb unter der großen Zahl einzelner Wohnhausesigentümer ermöglicht allein die Befriedigung der kulturellen Wohnungsansprüche der Mieter.

### C. Neue organisatorische Aufgaben des Hausbesitzes.

#### I.

Die wirtschaftliche Durchdringung des Staatsgedankens, die auch in der Verfassung ihren Ausdruck gefunden hat, macht eine stärkere Beteiligung der wirtschaftspolitischen Organisationen am Staatsleben notwendig. Dies gilt insbesondere für die Organisationen der Hausbesitzer, die infolge ihrer weitverzweigten Beziehungen zu den verschiedenen Gruppen des Volkes ihre wirtschaftlichen Aufgaben durch politische Mittel unterstützen müssen.

#### II.

Bei der außerordentlichen Erweiterung des Wahlrechts und bei der erhöhten Bedeutung der Wahlen für das öffentliche Leben ist es für die Hausbesitzerorganisationen von entscheidender Wichtigkeit, bei den Wahlen für die Volksvertretung im Reich, Staat und Gemeinde einen ihrer Bedeutung entsprechenden Einfluß zu gewinnen. Die Verhältnisse und die Einrichtung der verbundenen Listen bieten auch die Möglichkeit einer unmittelbaren Beteiligung der Hausbesitzerorganisationen an den Wahlen.

#### III.

Für die rein wirtschaftlichen Aufgaben des Hausbesitzes bildet nach wie vor die Genossenschaft die geeignetste Organisation. Dies gilt namentlich auch für die zukünftige Regelung des Grundkredits in Verbindung mit der Stadtschaft, die auf den genossenschaftlichen Gedanken aufgebaut sind. Die Vereinheitlichung des Hausbesitzergenossenschaftswesens, insbesondere im Kreditverkehr, ist dringend notwendig.

#### IV.

Die straffe Organisation aller Berufsgruppen, die vielfach auch auf dem Gebiete des Wohnungswesens ihre Wirkung äußert, erfordert dieselben Maßnahmen für den Hausbesitz.

Die bedeutsamen und umfangreichen Aufgaben, die dem organisierten Hausbesitz für die nächste Zeit insbesondere auf wirtschaftlichem Gebiete bevorstehen, legen den Gedanken nahe, ob es nicht angebracht wäre, im gegenwärtigen Zeitpunkte besondere Mittel zu sammeln, die die Durchführung dieser Aufgaben gewährleisten.

D. Gesetzentwurf über die durch innere Unruhen verursachten Schäden.

(Berichtersteller: Dr. Senfart-Berlin.)

1. Der Gesetzentwurf über die durch innere Unruhen verursachten Schäden macht den an sich durchaus erfreulichen Versuch, die auf diesem Gebiete im Deutschen Reiche bestehende Rechtsunsicherheit und Rechtsungleichheit zu beseitigen. Dieser gesetzgeberische Versuch muß jedoch als völlig mißlungen bezeichnet werden.

2. Es muß trotz der äußerst gespannten Finanzlage des Reiches mit allem Nachdruck dagegen Einspruch erhoben werden, daß zahlreiche Existenzen des werktätigen Mittelstandes, insbesondere des schwerbedrängten Hausbesitzers, durch eine Gesetzgebung, wie sie in der deutschen Rechtsgeschichte bisher nicht zu verzeichnen war, gezwungen wird, auf anerkannte Grundsätze des gleichen Rechts für alle und der Unverletzbarkeit wohlervorbener Rechte zu verzichten.

3. Insbesondere bedeutet die Vorschrift, daß ein Ersatzanspruch nur dann gegeben ist, wenn durch die Schäden das wirtschaftliche Bestehen (!) des Betroffenen gefährdet (!) worden ist, eine jedem billigen und sozialen Empfinden hohnsprechende Beschränkung und Vergewaltigung staatsbürgerlicher Rechte.

4. Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzvereine Deutschlands widerspricht daher, daß der Gesetzentwurf in der vorgelegten Fassung verabschiedet wird und bittet Reichsregierung, Staatenausschuß und Nationalversammlung vor allem dafür zu sorgen, daß

- a) die einseitige und ungerechtfertigte Beschränkung der Schadenersatzansprüche auf solche Fälle, die bei einer Zusammenrottung oder einem Zusammenlaufen von Menschen durch offene Gewalt oder durch offene Gewalt oder durch Anwendung der dagegen ergriffenen Abwehrmaßnahmen „unmittelbar“ verursacht wird, zu beseitigen ist;
- b) die Vorschrift, wonach ein Ersatzanspruch nur dann besteht, wenn durch die Schäden das wirtschaftliche Bestehen des Betroffenen gefährdet worden ist, gestrichen wird;
- c) die tatsächliche Feststellung der Ersatzansprüche durch die ordentlichen Gerichte im geordneten Rechtswege erfolgt, wodurch etwaige Rücksichtnahmen auf fiskalische Erwägungen, die die im Gesetzentwurf vorgesehenen Ausschüsse voraussichtlich nehmen werden, vermieden werden;
- d) eine Berufsinstanz geschaffen wird, die eine Nachprüfung der tatsächlichen Feststellungen ermöglicht;
- e) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen aufgrund anderer, zurzeit bestehender Vorschriften der Reichs- und Landesgesetzgebung durch das neue Gesetz grundsätzlich nicht berührt wird, die dadurch entstehende finanzielle Mehrbelastung der öffentlichen Gewalten aber gleichmäßig auf Reich, Staat und Gemeinde verteilt wird.

Im Anschluß an die Tagung des Zentralverbandes fand eine Beratung derjenigen Verbandsteilnehmer statt, welche als Beisitzer in den städtischen Mieteinigungsämtern tätig sind. Die Anzahl der Teilnehmer an der mehrstündigen Aussprache belief sich auf ungefähr 150. Unter diesen Teilnehmern waren die meisten deutschen Städte vertreten und gab jeder Vertreter ein Bild der Geschäftstätigkeit und Spruchpraxis, die vielfach weit auseinandergeht, zur Kenntnis. Zu bedauern ist außerordentlich, daß eine Einheitlichkeit in dieser Hinsicht bis heute fehlt. Es

muß das dauernde Bestreben der Ortsvereine sein und bleiben, darauf hinzuwirken, daß allgemeine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Richtlinien zwischen den beteiligten Interessengruppen aufgestellt und als Grundlage für die Entscheidungen der Mieteinigungsämter in Anwendung kommen.

Nachstehende treffende Entschliebung wurde dann gefaßt und auf telegraphischem Wege dem Staatskommissar für Wohnungswesen übermittelt.

Die heute in Jena versammelten Vermieterbeisitzer Deutscher Mieteinigungsämter haben festgestellt, daß die Vorsitzenden der Einigungsämter in der Anwendung der Mieterschutzgesetzgebung vielfach von unrichtigen Auffassungen sich leiten lassen. Das Recht und die Pflicht der Einigungsämter „nach billigem Ermessen“ zu entscheiden, darf nicht zur Willkür werden und die Bezeichnung der gesetzlichen Vorschriften als Verordnungen zum Schutze der Mieter bedeutet nicht, daß unter allen Umständen zugunsten des Mieters entschieden werden soll, vielmehr ist ein billiger Ausgleich unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters sowohl wie des Vermieters zu finden.

Zu besonderen Bedenken gibt die Auslegung Anlaß, die einzelne Vorsitzende von Mieteinigungsämtern der Verordnung vom 22. Juni 1919 über die Regelung der Mietverhältnisse bei Wohnungen mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung geben. Wenn z. B. Großberliner Einigungsämter die Anwendung dieser Verordnung für alle Mietverträge ausschließen wollen, die nach dem 5. November 1917 geschlossen worden sind, dann widerspricht eine solche Auffassung dem klaren Wortlaut und dem Sinn der Verordnung, nach der alle Verträge, die vor dem 22. Juni 1919 abgeschlossen sind, unter die Verordnung fallen, wie dies auch in einem Bescheide des Reichsjustizministeriums ausdrücklich erklärt worden ist.

Um einer weiteren Verwirrung der Mietverhältnisse, die zu den verhängnisvollsten Folgen für das gesamte Wohnungswesen führen müßten, zu begegnen, ist es dringend notwendig, daß wenigstens in großen Zügen die Grundsätze aufgestellt werden, an die die Einigungsämter angewiesen werden sich zu halten.

## Der Schutzverband für Deutschen Grundbesitz (E. B.) Berlin

hat der Nationalversammlung Anfang Juli ds. Js. folgende Entschliebung übermittelt:

„Die aus allen Teilen Deutschlands zahlreich beschiede Delegiertenversammlung des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz, in dem über 500 000 Vertreter des festhaften städtischen und ländlichen Grundbesitzes zusammengeschlossen sind, erhebt den entschiedensten Einspruch gegen alle Versuche, den Boden entweder unmittelbar oder auf dem Wege der Unterhöhlung durch übertriebene Besteuerung oder Vernichtung wertvoller Eigenschaften und Zubehöre in die öffentliche Hand überzuführen.

Solche Versuche bedrohen auf das schwerste die Lebensnotwendigkeiten des deutschen Volkes. Unsere Nahrungsmittel- und Wohnungsversorgung erfordert heute mehr denn je den Fortbestand des Privateigentums am Boden. Nur auf der Grundlage des Privateigentums kann nach allen Erfahrungen das Höchstmaß von Leistungen erzielt werden, das auf allen Gebieten der Bodenverwertung unentbehrlich ist und trotz der entgegenstehenden großen Schwierigkeiten so bald als möglich erreicht werden muß, wenn nicht der Mangel an Nahrungsmitteln und Wohnungen zu einer Katastrophe führen soll.

Die Aufhebung oder Unterhöhlung des Privateigentums am Boden ermöglicht weder eine bessere, noch eine billigere Bedarfsversorgung. Sie ruft vielmehr Stockungen, Erschwerungen und Erschütterungen hervor, die ernstlich die Beschaffung und Bereitstellung von Nahrungsmitteln und Wohngelegenheiten beeinträchtigen. Das kann von der deutschen Volkswirtschaft jetzt weniger denn je getragen werden.

Die Ausschaltung des Privateigentums am Boden stellt die Bodenverwertung in den Städten und in der Land- und Forstwirtschaft in einen Widerstreit zwischen gemeinnütziger Benützung und fiskalischer Ausnutzung und belastet die öffentlichen Organe mit einem Uebermaß von Arbeit und Verantwortlichkeit und einem fast unübersehbaren Risiko.

Die rechtliche oder tatsächliche Aufhebung des privaten Bodeneigentums bedeutet in jeder Beziehung eine nicht wieder gut zu machende Verschlechterung der ganzen Lebenshaltung des deutschen Volkes.

Schon weil die uns von unseren Feinden auferlegten Lasten nach oben nicht begrenzt sind, und weil wir so viele Steuern unseren Einwohnern auferlegen müssen, wie der ärmste feindliche Staat, darf weder eine Vermögenswegnahme, noch eine Sozialisierung oder Verstaatlichung oder Einziehung des Grund und Bodens stattfinden.

## Verordnung

### über die Einwirkung der Heizstoffpreise auf Mietverhältnisse vom 22. Juni 1919

Durch diese Verordnung ist die Verordnung über Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen in Mieträumen vom 2. November 1917 erweitert worden. Letztere Verordnung bezog sich auf die Errichtung von Schiedsstellen zur Schlichtung von Streitigkeiten über die auf Anordnung der zuständigen Behörden zu verwendenden geringeren Mengen von Heizstoffen. In diese Verordnung sind nunmehr mehrere neue Paragraphen eingefügt worden, von denen praktisch § 3 betr.

Tragung der durch die gestiegenen Brennstoffpreise entstandenen Mehrkosten durch den Mieter

hauptsächlich in Frage kommt. Der § 3 hat folgenden Wortlaut:

„Sind seit der letzten vor dem Inkrafttreten dieser getroffenen Preisvereinbarung die Selbstkosten des Vermieters für die Heizung und Warmwasserversorgung so gewachsen, daß das Anwachsen nicht vorauszu sehen war, und daß billigerweise die Tragung der Mehrkosten dem Vermieter allein nicht zugemutet werden kann, so kann die Schiedsstelle auf Anrufen des Vermieters den Mietpreis oder die besondere Vergütung für die Heizung oder die Warmwasserversorgung für die weitere Dauer des Mietverhältnisses oder für einen kürzeren Zeitraum entsprechend erhöhen.“

Danach ist endlich den von uns gestellten Forderungen Rechnung getragen worden. Unter Bezugnahme auf diese Verordnung müssen nunmehr die Hausbesitzer an ihre Mieter mit noch laufenden Verträgen herantreten und dieselben darauf hinweisen, daß sie für die nächste Heizungsperiode die erhöhten Heizungskosten zu bezahlen haben.

Am zweckmäßigsten geschieht die Berechnung der Mehrkosten auf folgende Weise: Man nimmt als Unterlage den Verbrauch der letzten Heizperiode an und berechnet nach dem heute geltenden Kokspreis, der durch den Lieferanten festzustellen ist, die voraussichtlichen Kosten für die nächste Heizperiode und teilt dem Mieter gleichzeitig mit, daß man ihm am Ende der Heizperiode genaue Abrechnung über den tatsächlichen Verbrauch zur Einsichtnahme zur Verfügung stellen werde. Ferner, daß falls nach dieser endgültigen Abrechnung der Mieter zuviel bezahlt haben sollte, ihm das Mehr zurückgezahlt werde, während umgekehrt, falls die Abrechnung höhere Kosten ergeben sollte, der Mieter entsprechend zuzahlen müsse.

Zur Feststellung des Betrages, welchen der Mieter zurzeit innerhalb des vertraglichen Mietpreises für die Heizung bezahlt, gelten ortsüblich, wenn nicht im Vertrag die Heizungskosten von dem Mietpreise schon getrennt sind, 10 Prozent des vereinbarten Mietpreises als Kosten

für die Sammelheizung und 13 Prozent falls auch Warmwasserversorgung einbegriffen ist.

Zum Beispiel: Der Mieter bezahlte 2000 Mark Miete für eine Wohnung mit Sammelheizung, alsdann wird angenommen, daß in diesem Preise 200 Mark für die Heizungskosten enthalten sind. Nun ergibt die Berechnung der Heizungskosten für die nächste Heizungsperiode nach den heutigen Kokspreisen, daß auf die fragliche Wohnung 700 Mark entfallen. Der Mieter hätte alsdann an Mehrkosten zu vergüten den letzten Betrag abzüglich der bereits im Mietpreis enthaltenen 200 Mark für Heizungskosten, also 500 Mark.

Kommt eine unmittelbare Verständigung zwischen Vermieter und Mieter auf vorgezeichnetem Wege nicht zustande, so muß der Vermieter die Spruchkammer für Heizungsweisen bei dem Mieteinigungsamte unter Darlegung des Sachverhaltes zur Entscheidung anrufen. Letztere ist für Mieter und Vermieter verbindlich. Freilich hat der Mieter nach § 6 der Verordnung das Recht, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist das Mietverhältnis zu kündigen, wenn die Schiedsstelle die von ihm zu zahlende Vergütung höher bemißt, als er zu zahlen bereit ist.

Der Anteil des einzelnen Mieters an den Gesamtkosten der Heizung wird, falls es sich im Hause nicht um gleich große Wohnungen in allen Stockwerken handelt, am zweckmäßigsten nach der Anzahl der Quadratmeter-Heizfläche berechnet, welche die einzelne Wohnung im Verhältnis zur Gesamtheizfläche des Hauses beansprucht.

Unsere Geschäftsstelle ist bereit, den Mitgliedern jede gewünschte weitere Auskunft zu erteilen und ihnen bei Abfassung der Schreiben an ihre Mieter, und der etwa nötig werdenden Anträge an die Schiedsstelle behilflich zu sein.

## Erweiterung des Mietshuzes

Vom 1. Juli 1919 sind auch die §§ 5 und 6 der Mieterchutzverordnung vom 23. September 1918 inkraft getreten.

Diese §§ haben folgenden Wortlaut:

Macht sich im Bezirk einer Gemeindebehörde, in dem ein Einigungsamt errichtet ist, nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend, so kann die Landeszentralbehörde

1. die Gemeindebehörde zu der Anordnung ermächtigen oder verpflichten, daß die Vermieter von Wohnräumen der Gemeindebehörde unverzüglich Anzeige zu erstatten haben, wenn eine seit dem 1. Juni 1917 dauernd oder zeitweise vermietet gewesene Wohnung an einen neuen Mieter zu einem höheren Mietzins vermietet wird, als ihn der letzte Mieter zu entrichten hatte; in der Anzeige ist der zuletzt entrichtete und der neue Mietzins anzugeben;
2. das Mieteinigungsamt ermächtigt, auf Anrufen der Gemeindebehörde den mit dem neuen Mieter vereinbarten Mietzins auf die angemessene Höhe herabzusetzen. Der Antrag der Gemeinde ist unverzüglich zu stellen, nachdem ihr die Anzeige des Vermieters zugegangen ist. Etwaige Nebenleistungen des Mieters gelten als Teil des Mietzinses.

Die Landeszentralbehörde kann für den Bezirk eine Gemeindebehörde, in dem sich nach ihrem Ermessen ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend macht, anordnen:

1. daß die Vermieter von Wohnungen ein Mietverhältnis rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamtes kündigen können, insbesondere wenn die Kündigung zum Zwecke der Mietsteigerung erfolgt;
2. daß ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlä-

gert gilt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Einigungsamtes zu dem Ablauf erwirkt hat.

Das Einigungsamt kann bei der Entscheidung die Fortsetzung oder die Verlängerung des Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen. Die Vorschrift des § 2, Abs. 2 findet Anwendung.

Besteht in dem Bezirke kein Einigungsamt, so bestimmt die Landeszentralbehörde die Stelle, deren Zustimmung einzuholen ist.

Zur Erläuterung dieser Vorschriften geben wir nachstehende Ausführungen wieder, die wir einem Aufsatze des Herrn Rechtsanwalts Dr. Hauke entnommen haben.

Hervorzuheben ist, daß Gegenstand beider Bestimmungen nur „Wohnungen“ sind. Soweit es sich also um Mietverhältnisse handelt, die nicht Wohnungen, sondern andere Mietgegenstände, z. B. Fabrik- und Geschäftsräume, Läden, Lagerräume usw. betreffen, bleibt es bei dem bisherigen Verfahren (Einspruchssystem). In letzteren Fällen kann also der Vermieter, wie früher, ohne Zustimmung der Spruchkammer, kündigen.

Will dagegen ein Vermieter eine (möblierte oder unmöblierte) Wohnung kündigen, so muß er vorher die Zustimmung der Spruchkammer beantragen unter Darlegung der Gründe seiner Kündigung. Auch besteht nur bei Wohnungen, nicht bei anderen Mieträumen, die Anzeigepflicht des Vermieters gemäß § 5 über Erhöhung der Miete.

Die Vorschrift des § 5 der Mieterschutz-Verordnung bezweckt den Mieter, der gezogen ist oder aus einem sonstigen Grunde eine neue Wohnung mieten muß, vor Mietüberforderung und Bewucherung zu schützen. Voraussetzung ist, daß die Wohnung seit dem 1. Juni 1917 vermietet war. Es scheiden also solche Wohnungen aus, die erst nach dem 1. Juni 1917 erstmalig vermietet worden sind, z. B. weil der Eigentümer sie früher selbst bewohnt hat, oder sie erst durch Umbau oder Neubau nach dem 1. Juni 1917 entstanden sind. Es muß sich ferner um einen neuen Mieter handeln. Verlängerungen eines abgelaufenen Mietverhältnisses mit dem bisherigen Mieter fallen demnach nicht unter die Vorschrift. Denn dem alten Mieter bieten die übrigen Bestimmungen der Mieterschutz-Verordnung ausreichende Möglichkeit, den Schutz des Mieteinigungsamtes vor Ueberforderungen in Anspruch zu nehmen. Weitere Voraussetzung ist, daß der mit dem neuen Mieter vereinbarte Mietpreis höher ist, als ihn der letzte Mieter gezahlt hat. Eine Erhöhung des Mietpreises liegt auch vor, wenn neue oder erhöhte Nebenleistungen (Flur- und Treppenreinigung, Wassergeld, Flurbeleuchtung, Heizung, Warmwasserversorgung usw.) vereinbart werden. Der Vermieter muß die Anzeige an das Wohnungsamt richten. Erachtet dieses den neuen Mietpreis als zu hoch, so muß es beim Mieteinigungsamt den Antrag stellen, die Miete auf den angemessenen Betrag herabzusetzen. Die Spruchkammer hört den Vermieter unter Zuziehung eines Vertreters des Wohnungsamtes sowie des Mieters an und entscheidet nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sachwertes der Wohnung und der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse des Mieters und des Vermieters. Das Wohnungsamt muß seinen Antrag unverzüglich, nachdem ihm die Anzeige des Vermieters zugegangen ist, an die Spruchkammer richten. Die Vorschrift des § 5 der Mieterschutzverordnung hat keine rückwirkende Kraft auf Mietverträge, die vor dem 1. Juli 1919 abgeschlossen sind.

Praktisch am bedeutungsvollsten und am einschneidendsten ist die Bestimmung des § 6 der Mieterschutz-Verordnung, die den Zustimmungszwang für alle Wohnungskündigungen der Vermieter einführt.

Es scheiden also aus, außer den vorerwähnten Kündigungen von Nichtwohnungen, alle Kündigungen der Mieter selbst. Davon abgesehen, kann also nunmehr kein Mietverhältnis mehr enden, ohne Zustimmung des Miet-

einigungsamtes (Abt. Spruchkammer). Die Bestimmungen des § 6 schützen also den Mieter vor dem Rechtsnachteil, den er bei dem bisherigen Verfahren dann erlitt, wenn er die Spruchkammer nicht oder nicht unverzüglich anrief. Die Gefahr, daß ein solcher Mieter obdachlos wird, ist durch das neue Verfahren wesentlich eingeschränkt. Das Amtsgericht darf einem Antrag des Vermieters auf Räumung nur unter den, am Amtsgericht zu prüfenden Voraussetzungen stattgeben, daß der Vermieter die Zustimmung der Spruchkammer zu einer Kündigung nachweist. Mietverhältnisse, die ohne Kündigung zu einer bestimmten Zeit endigen, werden durch die Anordnung gemäß § 6, Ziffer 2, in solche umgewandelt, die auf unbestimmte Zeit laufen und nur durch Kündigung mit der gesetzlichen Frist (§ 564, Abs. 2, 565 BGB) ihr Ende erreichen können. Für den Vermieter, der kündigen will, empfiehlt es sich, den Antrag auf Erteilung der behördlichen Zustimmung zu seiner Kündigung so rechtzeitig, unter Berücksichtigung des Geschäftsganges der Spruchkammer, bei dieser zu stellen, daß sie in die Lage kommt zu dem Zeitpunkt ihre Entscheidung zu treffen, in welchem spätestens die Kündigung ausgesprochen sein muß, um zu einem bestimmten Zeitpunkt wirksam zu sein. Will z. B. ein Vermieter zum 1. Januar 1920 ein Mietverhältnis kündigen, zu dessen Beendigung eine 1/4-jährliche Kündigungsfrist erforderlich ist, so muß die Kündigung spätestens am 3. Oktober dem Mieter zugehen. Zu diesem Zeitpunkt muß also die Zustimmung der Spruchkammer vorliegen. Der Vermieter tut daher in diesem Falle gut, wenn er schon drei bis vier Wochen oder noch früher seinen Antrag bei der Spruchkammer einreicht, damit diese hinreichend Zeit hat zu Verhandlungs- und Beweisterminen zu Beweiserhebungen und sonstigen erforderlichen Prüfungen. Besonders wichtig ist diese Vorsicht bei Mietverhältnissen, die bei nicht rechtzeitiger Kündigung ohne weiteres auf eine bestimmte Zeit (ein Jahr oder noch mehr) sich verlängern. Hervorzuheben ist, daß zu allen Kündigungen die Zustimmung der Spruchkammer erforderlich ist, also sowohl zu den ordentlichen Kündigungen mit gesetzlicher oder vertragsmäßiger Frist als auch zu nicht ordentlichen, fristlosen Kündigungen, z. B. wegen nicht rechtzeitiger oder unterlassener Mietzahlung, wegen Verstoßes gegen vertragliche oder gesetzliche Pflichten, wegen Mißbrauchs der Wohnung, bei Tod des Mieters und dergleichen mehr.

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, weitere oder höhere Nebenleistungen oder sonstige Änderungen des Mietverhältnisses vom Mieter, und kommt eine Einigung zwischen den beiden Parteien nicht zustande, so muß der Vermieter ebenfalls die Spruchkammer anrufen. Denn in dem Verlangen des Vermieters liegt seine Erklärung, daß er das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen nicht fortsetzen will, also eine Kündigung, verbunden mit dem Angebot eines neuen Mietabschlusses. In diesem Falle muß der Vermieter daher gleichfalls die Spruchkammer anrufen, die der Beendigung des Mietverhältnisses ihre Zustimmung versagen, aber gleichzeitig eine Mieterhöhung oder sonstige neue Verpflichtungen dem Mieter auferlegen kann, soweit dies nach dem Ermessen der Spruchkammer billig erscheint.

Der vorsichtige Vermieter wird bewohnte Räume nicht weiter vermieten, bevor er die behördliche Zustimmung zur Kündigung des alten Mietverhältnisses hat. Denn er handelt fahrlässig und macht sich dem neuen Mieter schadenerschaftspflichtig, wenn er diesem gegenüber seine Vertragspflichten nicht erfüllen kann, weil das Mieteinigungsamt seiner Kündigung des alten Mietverhältnisses die Zustimmung versagt. Das Mieteinigungsamt kann nämlich nicht, wie in dem bisherigen Einspruchsverfahren, bei welchem die Kündigung des Vermieters hinterher, erst auf Antrag des Mieters, für unwirksam erklärt wurde, ein von der Entscheidung oder einem Vergleich betroffenes neues Mietverhältnis aufheben.

## Lokales

Vielsach haben unsere Vereinsmitglieder gewünscht, daß wir öffentlich gegen die Angriffe des Mieterchutzvereins und die Vorwürfe betr. Mietsteigerungen, ferner über das Verfahren bei dem Mieteinigungsamt Stellung nehmen möchten. Wir haben diesem Ersuchen nicht entsprochen, weil wir es für richtig halten in der überaus erregten Zeit öffentliche Streitigkeiten zu vermeiden. Diesen Standpunkt vertrat auch der letzte Zentralverbandstag in Jena. Der organisierte deutsche Hausbesitz wird in ernster Arbeit unausgesetzt für die berechtigten Interessen der Hausbesitzer eintreten und zwar in erster Linie bei den entscheidenden Stellen, den Behörden. Unser Vereinsvorstand hat während der ganzen Kriegszeit und namentlich in den letzten Monaten eine außerordentlich anstrengende Tätigkeit entfaltet und allen Hausbesitzerfragen das größte Interesse zugewandt und diese bearbeitet.

Wir haben bei dem Magistrat beantragt, eine gemeinsame Aussprache zwischen Magistrat, Mieteinigungsamt, Vertreter des Haus- und Grundbesitzervereins und Vertreter des Mietervereins über die Mietpreisbildungen herbeizuführen. Diesem Antrage ist entsprochen worden und findet die Besprechung in aller Kürze statt. Wir hoffen, daß diese dazu führt, Richtlinien für einen angemessenen Mietpreis aufzustellen, der unnötigen Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern vorbeugt. Wir werden keine unberechtigten Ansprüche stellen, aber auch unbedingt darauf bestehen, daß der Mietpreis so festgesetzt wird, daß der Hausbesitzer seine Rechnung findet, und bei seiner Mühe nicht noch Verluste erleidet.

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

## Rechtsauskünfte Kohlensteuer und Mietvertrag.

Die Heizperiode 1918/19 ist zu Ende und es wird Zeit, daß die Kohlensteuer berechnet und vom Mieter eingezogen werden kann. Hierüber bestehen noch immer Zweifel. Das Kohlensteuergesetz vom 8. April 1917 ist am 1. August 1917 in Kraft getreten. Die Steuer beträgt 20 Prozent des Wertes. Zurzeit des Inkrafttretens des Gesetzes liefen viele Mietverträge, durch welche der Vermieter zur Beheizung der Mieträume verpflichtet war. Die Steuer belastete nun diese Vermieter mit 20 Prozent des Wertes der verbrauchten Kohlen. Die Kohlen wurden sofort um den Betrag der Steuer teurer. Um hier keine Härte eintreten zu lassen und weil die Kohlensteuer im Grunde eine Verbrauchssteuer ist, hat das Gesetz in § 37, Abs. 3 den Vermietern ausdrücklich das Recht gegeben, die Steuer auf den Mieter abzuwälzen. Der § 37 lautet:

„Soweit beim Inkrafttreten dieses Gesetzes Verträge über Lieferung von elektrischer Arbeit, Gas, Wasser, Heizung oder Dampfkraft oder Preisvereinbarungen über derartige Leistungen bestehen, ist der Lieferer berechtigt, einen Zuschlag zum Preise zu verlangen, welcher der ihm durch die Kohlensteuer verursachten Erhöhung der Herstellungs-, Betriebs- oder Bezugskosten entspricht.“

Diese Bestimmung kommt nur denjenigen Vermietern zugute, die beim Inkrafttreten des Gesetzes also am 1. August 1917, laufende Mietverträge mit Beheizung hatten. Auf später abgeschlossene Mietverträge findet die Bestimmung keine Anwendung; hier hatte es der Vermieter in der Hand die Beheizung so zu berechnen, daß er die Steuer in Rücksicht zog. Der Hausbesitzer, der also nach dem 1. August 1917 einen Mietvertrag mit Beheizung abgeschlossen hat, kann die Kohlensteuer nicht ohne weiteres verlangen, es müßte dies schon besonders vereinbart sein. Eine Vereinbarung, daß die Kohlensteuer besonders zu zahlen ist, empfiehlt sich, da auch diese Steuer einer erneuten Erhöhung ausgesetzt sein kann. Im Falle dieser Erhöhung besteht dann für den Vermieter keine Schwierigkeit, die erhöhte Steuer vom Mieter als

dem Verbraucher einzuziehen. Es genügt auch die Vereinbarung, daß die tatsächlich verausgabten Heizungskosten vom Mieter zu tragen sind; diese schließen die Kohlensteuer in sich.

Die Kohlensteuer wird gefunden, indem man 15 Prozent des Rechnungspreises der Kohlen oder des Koks für die Steuer annimmt.

## Abwälzung der erhöhten Elektrizitäts- Gas- und Wasserkosten auf die Mieter

Eine Verordnung der Reichsregierung vom 1. März 1919 bestimmt, daß, wer vor Verkündung der Verordnung (4. Februar 1919) zur Lieferung von Elektrizität, Gas oder Wasser verpflichtet war, eine Erhöhung der vereinbarten Lieferpreise verlangen kann, wenn infolge der Kriegereignisse eine erhebliche Erhöhung der Selbstkosten eintritt. Diese Verordnung findet auch auf die Vermieter Anwendung, wenn sie vor dem 4. Februar 1919 sich in Mietverträgen verpflichtet haben, Elektrizität, Gas oder Wasser zu liefern.

Nach § 10 einer Bekanntmachung des Reichswirtschaftsministers findet für das Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter falls keine Einigung zustande kommt, ein schiedsrichterliches Verfahren statt, welches der Schiedsstelle für Sammelheizung und Warmwasserversorgung überwiesen ist; das Verfahren wird nach den Vorschriften gehandhabt, die für diese Schiedsstelle durch die Verordnung vom 2. November 1917 angeordnet sind.

Hat demnach der Vermieter für Elektrizität, Gas oder Wasser erhebliche Mehraufwendungen durch den Krieg, so kann er zur Festsetzung derjenigen Beträge, die auf den Mieter fallen, die Schiedsstelle des Heizungsamtes anrufen.

Die Schiedsstelle entscheidet nach billigem Ermessen; ihre Entscheidung ist unanfechtbar.

## Zur Wertbemessung städtischer Grund- stücke bei der bevorstehenden Veranlagung zur Kriegssteuer

Von Rechnungsrat Fuhrmann

Sachverständiger im Hypotheken-Einigungsamt der Stadt Berlin

Die Vermögens- und Einkommensabgaben werden den Mittelstand, besonders aber den schwer bedrängten Hausbesitz gelegentlich der bevorstehenden Deckung der Kriegsschäden hart treffen. Es dürfte schon im Interesse der Allgemeinheit liegen, daß die Abgaben in einer Form erfolgen, die diesen Stand — den besten Steuerzahler und eigentlichen Wohnungsversorger — nicht ganz zugrunde richten. Bei diesem handelt es sich doch lediglich um unbewegliche Werte, von denen man nicht ohne weiteres Teile flüssig machen kann. Die gemeinen Werte können nicht erhöht werden; denn in Wahrheit genommen ist der gemeine Wert nirgends gestiegen. Von einer Steigerungsaussicht kann man nur in dem Sinne sprechen, daß das Wertverhältnis der Zahlungsmittel zu dem Güterwerte sich zumungunsten der ersteren verschoben hat, daß Sachverständige die „Markt“ heute nur auf ein Drittel ihres Wertes bemessen. Zu einer Erhöhung des gemeinen Wertes darf auch die teilweise durchgeführte Mieterhöhung unter keinen Umständen führen und noch weniger die Erhöhung der Feuerkasse; denn auch diese Umstände beruhen nicht nur auf einer wirklichen Erhöhung der Werte, sondern auf einer Entwertung dessen, was unter dem Namen „Geld“ umläuft. Auch werden selbstverständlich die jahrelang vernachlässigten Hausreparaturen, deren Notwendigkeit immer dringender wird und die wegen ebendieser Geldentwertung zum wesentlichen Teil wenigstens immer teurer geworden sind, einen großen Teil der scheinbaren Mehreinnahmen wieder verschlingen. Man darf ferner auch nicht vergessen, daß schon die Veranlagungsbehörden alljährlich einen, wenn oftmals auch nur zu geringen Prozentsatz von dem Bauwerte der Gebäude als Abschreibung zulassen, so daß hierdurch schon eine Wert-

verminderung und so eine Herabsetzung des gemeinen Wertes bedingt wird.

Am besten dürfte es erscheinen, bei dieser Wertbemessung die Gesteuerungskosten zugrunde zu legen. Unter Gesteuerungskosten ist im allgemeinen zu verstehen, bei Grundstücken, die der Steuerpflichtige am 1. Januar 1914 im Besitz hatte, deren Wert, wie er in die Vermögenssteuererklärung zum Wehrbeitrag eingesezt war. Bei Grundstücken dagegen, die nach diesem Zeitpunkt, also nach der Veranlagung zum Wehrbeitrag, gekauft sind, gelten der Kaufwert, also die Erstehung des Grundstücks, als Gesteuerungskosten.

Daß alle diese, wie man meinen sollte, selbstverständlichen Gesichtspunkte nicht überall einleuchten, geht schon daraus hervor, daß Leute, denen die hervorgehobenen wesentlichen Zusammenhänge, wie leider so oft, noch nicht klargeworden sind, den Gedanken einer Hausrentenzuwachsststeuer anregen zu müssen glauben. Wichtig ist, daß im Augenblick wenigstens die alten Verlegenheiten der Hauswirte, die ihnen aus dem Ueberfluß auf dem Wohnungsmarkte erwachsen, beseitigt zu sein scheinen; doch eröffnet die Zukunft nach dieser Richtung hin wenig hoffnungreiche Ausichten. Die öffentlichen Zustände Berlins und die Entwicklung der politischen Verhältnisse des Vaterlandes lassen eine gewaltige Abwanderung der Industrie aus den Großstädten keineswegs als ausgeschlossen erscheinen und ebensowenig eine solche der Behörden und ihrer zahlreichen Beamten und Angestellten.

Wenn auch der Grundbesitz wie bisher willig und bereit ist, nach seinen Kräften an den Lasten, die die Not des Vaterlandes erfordert, beizutragen, so muß doch so verfahren werden, daß er nicht, wie immer, mehr getroffen wird als andere Volksschichten. Diese Gefahr ist aber groß und um so größer gewesen, weil der immobile Besitz jedermann offenlag und am einfachsten zu erfassen war.

## **Vollstreckung von Räumungs-Urteilen**

Von Rechtsanwalt Richard Dubelmann

Die Schwierigkeiten, heute einen zur Räumung verurteilten Mieter zwangsweise herauszusehen, sind den meisten Hauseigentümern bekannt. Ist der Mieter Kriegsteilnehmer, so ist die Vollstreckung des Urteils nur mit Bewilligung des Vollstreckungsgerichts zulässig, die nur erteilt werden soll, wenn ihre Verfassung unbillig wäre.

Handelt es sich nicht um einen Kriegsteilnehmer, so ist es die herrschende Wohnungsnot, die eine Vollstreckung zurzeit erschwert, insofern sich der Mieter dem mit der Vollstreckung des Räumungsurteils beauftragten Gerichtsvollzieher gegenüber häufig auf den Standpunkt stellt, er könne keine andere Wohnung finden. Der Mieter pflegt in solchen Fällen eine Bescheinigung des städtischen Wohnungsamtes vorzulegen, aus der sich ergibt, daß er dessen Vermittlung zur Beschaffung einer anderen Wohnung ohne Erfolg angerufen hat und der Gerichtsvollzieher lehnt alsdann nicht selten die Vollstreckung des Urteils ab.

Die Gerichtsvollzieher stützen sich hierbei auf eine im Justizministerialblatt erschienene Verfügung des früheren Justizministers Rosenfeld vom 10. Dezember 1918, in der die Gerichtsvollzieher angewiesen werden, in den Fällen, in denen vorauszu sehen ist, daß der Mieter infolge der Vollstreckung des Urteils obdachlos wird, vor der Vollstreckung der Ortspolizeibehörde Mitteilung zu machen, damit diese Gelegenheit hat, für die Unterbringung der betreffenden Personen zu sorgen.

Diese Verfügung hat bei den Gerichtsvollziehern eine vollkommene Unklarheit über die Rechtslage herbeigeführt. Die Polizeibehörde stellt sich auf den Standpunkt, sie sei nicht in der Lage und es sei auch nicht ihre Aufgabe, den Leuten Wohnungen zu beschaffen und verweist an das städtische Wohnungsamt. Dieses ist bei der herrschenden

Wohnungsnot meist gleichfalls hierzu nicht in der Lage und erteilt anstandslos eine diesbezügliche Bescheinigung. Die Situation wird naturgemäß von böswilligen Mietern ausgenutzt und so kommt es vor, daß Leute, die wegen Nichtzahlung der Miete zur Räumung verurteilt sind, im Vertrauen auf diese Verhältnisse ruhig wohnen bleiben und keinen Pfennig Miete bezahlen.

Auch in den Kreisen der Rechtsanwälte hört man die Auffassung vertreten, man könne zurzeit auch gegen einen Schuldner, der nicht Kriegsteilnehmer ist, ein Räumungsurteil nur dann vollstrecken, wenn man dem Schuldner eine andere, womöglich gleichwertige Wohnung anzubieten in der Lage sei.

Diese Auffassung ist indessen unrichtig. Daß sie im Gesetz keine Stütze findet und für den Hauseigentümer eine durch nichts gerechtfertigte Härte bedeuten würde, braucht nicht hervorgehoben zu werden. Die Unklarheit ist entstanden infolge unrichtiger Auslegung der erwähnten Verfügung durch die Gerichtsvollzieher. Die Verfügung weist den Gerichtsvollzieher lediglich an, der Ortspolizeibehörde Mitteilung von der beabsichtigten Räumung zu machen. Ist nach erfolgter Mitteilung an die Polizeibehörde eine angemessene Zeit von etwa 8 Tagen verstrichen, so kann und muß der Gerichtsvollzieher vollstrecken. So wird auch seitens einiger Gerichtsvollzieher verfahren.

Lehnt der Gerichtsvollzieher unter Hinweis auf die Verfügung des Justizministers die Vollstreckung ab, so hat der Hauseigentümer unter allen Umständen das Recht, die Entscheidung des Gerichts anzurufen, auf die übrigens auch die genannte Verfügung hinweist. Das Gericht wird namentlich in solchen Fällen wie den vorstehend geschilderten, stets den Gerichtsvollzieher anweisen, die Vollstreckung vorzunehmen. Durch die Entscheidung des Gerichts ist alsdann auch der Gerichtsvollzieher gedeckt und es kann dem Urteil Genüge getan werden.

Anm. der Schriftl.: Die Richtigkeit der Ansicht des Herrn Rechtsanwaltes Dubelmann wird durch folgendes Urteil des Landgerichts 3 Berlin bestätigt:

Auf eine Weigerung eines Charlottenburger Gerichtsvollziehers, ein Räumungsurteil zu vollstrecken, ehe nicht die Ortspolizeibehörde oder der Magistrat für die zu ermittelnden Personen anderweit Unterkunft geschafft habe, hatte das Amtsgericht Charlottenburg den Standpunkt des Gerichtsvollziehers für zutreffend erachtet. Dagegen hat das Landgericht 3 Berlin, Zweite Zivilkammer, durch Beschluß vom 21. März 1919 — 4. T. 178/19 — unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts den Gerichtsvollzieher angewiesen, die Vollstreckung aus dem Räumungsurteil vorzunehmen und zwar aus folgenden Gründen:

„In der allgemeinen Verfügung des Justizministers vom 10. Dezember 1918 wird dem Gerichtsvollzieher nur zur Pflicht gemacht, sich vor Vollstreckung eines Räumungsurteils mit der Ortspolizeibehörde zwecks anderweitiger Unterbringung des Schuldners in Verbindung zu setzen. Davon, daß die Vollstreckung zu unterbleiben habe, wenn der Ortspolizeibehörde eine anderweitige Unterbringung nicht gelingt, ist in der Verfügung nichts gesagt. Der Justizminister wäre auch gar nicht befugt gewesen, eine derartige Anordnung zu treffen. Der Gläubiger, welcher einen vollstreckbaren Titel erwirkt hat, hat nach der Zivilprozedurordnung das Recht, die Vollstreckung unverzüglich vorzunehmen. Die Vollstreckung ist durch den Gerichtsvollzieher zu bewirken, der Gerichtsvollzieher hat also dem Vollstreckungsauftrage unverzüglich Folge zu leisten (Paragraph 753, Abs. 1 ZPO). Die auf dem Gesetz beruhende Verpflichtung des Gerichtsvollziehers zur Vornahme einer Amtshandlung kann im Verwaltungswege nicht beseitigt werden. Der Beschwerde mußte somit, wie geschehen, abgeholfen werden.“

## Abwehr gegen die maßlosen unberechtigten Angriffe des Mieterschutz-Vereins

**Richtlinien für einen angemessenen Mietpreis.**

Die außerordentlich gestiegenen Lasten des Haus- und Grundbesitzes, insbesondere die um das 10- bis 15fach höheren Unterhaltungskosten der Gebäude und Wohnungen, haben in allen deutschen Städten Mietsteigerungen notwendig gemacht. Die Mietpreise in Wiesbaden waren vor und während des Krieges so gering, daß die meisten Hausbesitzer nicht einmal ihre Auslagen decken konnten und mit Verlust arbeiten mußten. Wir haben deshalb schon vor Jahresfrist Richtlinien für einen angemessenen Mietpreis aufgestellt und diese dem Magistrat unterbreitet. In diesen Richtlinien haben wir lediglich verlangt, daß der Hausbesitzer, um bestehen zu können, durch die Mieteinnahmen Deckung für seine Ausgaben und Arbeit fordern darf. Eine gerechtere Forderung kann nicht gestellt werden. Von Anfang an war unser Bestreben darauf gerichtet, auf dem Wege der Verständigung mit unseren Mietern Vereinbarungen über die Mietpreise zu erzielen. Aus diesem Grunde war es unser Verlangen, den Antrag gestellt, trotzdem außer einer Verordnung zum Schutz der Mieter eine Verordnung zum Schutz der Hausbesitzer dringend notwendig war, in Wiesbaden ein Mieterschutzamt zu errichten. Die meisten Hausbesitzer waren notleidender wie die Mieter. Trotzdem wir unsere Interessen nur vertreten haben, soweit dieselben berechtigt sind, und jede Gehässigkeit vermieden wurde, hat der neu gegründete Mieter-Schutz-Verein, insbesondere dessen Vorsitzender, Direktor Abigt, Viebrich, uns mit maßlosen Verdächtigungen überschüttet und dadurch vielfach Unfrieden zwischen Hausbesitzern und Mietern gestiftet. Wir lehnen es ab, in dieser ersten und schwereren Zeit unsere Mitbürger gegeneinander aufzuheizen. Wir werden wie bisher in streng sachlicher Weise die Interessen des Hausbesitzes vertreten und damit am besten zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen. Um der Öffentlichkeit völlige Aufklärung über die Tätigkeit des Mieter-Schutz-Vereins und unserer Abwehr zu geben, veröffentlichen wir nachstehend den Gesamtjahrtswechsel in genauer Wiedergabe. Wir enthalten uns jeder weiteren Bemerkung und überlassen das Urteil der Öffentlichkeit.

### Der Vorstand

des Haus- und Grundbesitzer-Vereins.

\*

Eingaben Nr. 1 und 2 an den Magistrat Wiesbaden.

Wiesbaden, den 29. Oktober 1919.

An den sehr verehrlichen Magistrat der Residenzstadt Wiesbaden.

In unseren letzten Vorstandssitzungen wurde über die Richtlinien für die Errechnung eines angemessenen Mietpreises eingehend beraten.

Wir ließen uns hierbei von dem Grundsatz leiten, daß von den Hausbesitzern nur berechnete Mietpreisforderungen gestellt werden sollen, um das gute Einvernehmen zwischen Hausbesitzer und Mieter, welches im öffentlichen Interesse liegt, dauernd zu erhalten. Es läßt sich keine Normalmiete aufstellen, sondern die Einzelheiten müssen je nach den besonderen Umständen nach festzustellenden Richtlinien errechnet werden.

Der Hausbesitz ist auf Wirtschaftlichkeit gestellt, und wenn er bestehen soll, müssen seine Einnahmen und Ausgaben sich das Gleichgewicht halten.

Als Richtlinien für die Errechnung eines angemessenen Mietpreises sind von uns nach eingehender Prüfung festgestellt worden:

Die Mieteinnahmen müssen nachstehende Ausgaben decken:

1. Die Hypothekenzinsen und Hypothekenschlußvergütung.
2. 5 bis 6 % des eigenen Kapitals.

Das das Geld des Eigentümers ohne Eintragung hinter den Hypotheken steht, und heute die ersten Hypotheken unter Berücksichtigung der Vermittlungs- und Abschlußgebühren 5 %, die nachstelligen Hypotheken nicht selten

bis zu 8 % erfordern, ist eine Verzinsung von 6 % angemessen.

3. Grund- und Gebäudesteuer.

4. Kanalgebühren, Schornsteinreinigung, Wassergeld.

Letzteres ist nur in Rechnung zu stellen, wenn der Vermieter vertraglich den Wasserverbrauch nicht zahlt.

5. Flur- und Treppenreinigung und Beleuchtung.

Selbstredend fällt eine vertragliche Anrechnung hierfür weg, wenn die Vermieter selbst für Reinigung und Beleuchtung sorgen müssen.

6. Versicherungen.

Hierunter fallen Versicherungen gegen Feuer, Wasserschäden, Sturm, Hagelschlag, Haftpflicht, Glasbruch, Fliegenschäden.

7. Abschreibungen.

Nach der durchschnittlichen Lebensdauer und Benutzungsart eines Hauses sind für Wiesbaden  $\frac{1}{2}$  bis  $1\frac{1}{2}$  % des Feuerversicherungswertes in der Regel angemessen.

8. Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen, Ausbesserungen und Erneuerungen.

Hier sind 10 bis 15 % der Mieteinnahme angemessen, je nach der Benutzungsart des Hauses — ob an einen Mieter stückwerksweise oder zimmerweise vermietet. Die geringfügigsten, unbedingt erforderlichen Arbeiten beanspruchen heute ganz bedeutende Ausgaben. Was heute nicht gemacht wird, oder gemacht werden kann, vergrößert die später aufzuwendenden Kosten. Da die Miete aber nicht beliebig, je nach den höheren oder niederen Auslagen festgesetzt werden kann, muß ein angemessener Durchschnitt berechnet werden.

9. Rücklage.

Jeder Gewerbetreibende und Kaufmann zieht in seine Preisberechnung eine Rücklage für unvorhergesehene Fälle ein. Bei Gesellschaften ist eine solche vorgeschrieben. Der Hausbesitzer hat für Mietausfälle, vorübergehendes Leerstehen der Wohnungen, außergewöhnliche Instandsetzungen, durch Schäden bei Unwetter usw., ebenfalls eine Rücklage nötig. 5 % der Mieteinnahme sind angemessen.

10. Entschädigung für die eigene Arbeit.

Niemand leistet eine Arbeit umsonst. Der Hauseigentümer hat einen berechtigten Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für seine Arbeit in der Verwaltung und Instandhaltung des Hauses. Ist ein Hausverwalter angestellt, so sind dessen Bezüge anzurechnen.

Bislang ist die irrige Ansicht verbreitet, der Hausbesitzer sei nur berechtigt, eine Mietpreissteigerung in dem Umfang vorzunehmen, in welchem seine Lasten gegenüber denjenigen vor dem Krieg gestiegen sind.

Diese Auffassung ist nicht berechtigt. Es ist feststehende Tatsache, daß der größte Teil der deutschen Hausbesitzer vor dem Krieg infolge der ungünstigen Konjunktur mit Unterbilanz arbeiten mußten, das heißt, daß seine Einnahmen nicht ausreichten, um seine Ausgaben zu decken. Es ist deshalb erforderlich, daß der Hausbesitzer seine jetzt tatsächlich nötigen Ausgaben nachweist, und daß hiernach die Miete berechnet wird. Selbstverständlich gibt es auch Ausnahmefälle. So z. B. kann der Besitzer eines durch unsachgemäße Ausführung unrentabel hergestellten Hauses nicht verlangen, daß der Mieter für Fehler, die in der Ausführung des Hauses gemacht worden sind, und einen Mindertwert der Wohnungen bedingen, trotzdem eine angemessene Rente erzielt.

Allgemein wird von den Behörden nach dem Krieg ein großer Wohnungsmangel in vielen Städten befürchtet, und sind umfassende Maßnahmen geplant, um dieser Gefahr vorzubeugen. Diese Vorsichtsmaßnahmen sind durchaus zu billigen. Ist doch die Wohnungsfürsorge für die Volksgesundheit und Vermehrung von größter Bedeutung.

Um das Wohnungsbedürfnis zu befriedigen, muß ein besitzfreudiger und leistungsfähiger Hausbesitzerstand dem deutschen Reich erhalten bleiben.

Wir verweisen in dieser Beziehung auf den in der Einlage beigelegten Schriftsatz: „An die Gesetzgeber in Reich, Staat und Gemeinde.“ Es ist nur dann auf eine günstige Entwicklung der privaten Bautätigkeit zu rechnen, wenn die Errichtung von Wohngebäuden auf gesunder, wirtschaftlicher Grundlage beruht, d. h. wenn der Hausbesitzer bei der Herstellung von Wohngebäuden seine Rechnung findet. Wenn also das Wohnungsbedürfnis ausreichend befriedigt werden soll, dann muß die Gewährung eines angemessenen Mietpreises verlangt werden.

Aus den vorstehend angeführten Gründen bitten wir deshalb den verehrlichen Magistrat ergebenst, unsere Richtlinien zu prüfen und wenn dieselben Ihre Genehmigung finden, dem Mieteinigungsamt zur Beachtung und Anwendung zu empfehlen.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
gez. C. Kalkbrenner, Stadtrat,  
1. Vorsitzender.

Wiesbaden, den 17. Juli 1919.

An den sehr verehrlichen Magistrat Wiesbaden.  
Betr. Mieteinigungsamt.

Wir bestätigen den Empfang ihrer Mitteilung vom 12. Juni (Tagebuch Nr. 3501, 1) und sagen verbindlichsten Dank.

Ohne auf den Inhalt der einzelnen Punkte näher einzugehen, wollen wir lediglich folgendes feststellen:

Die von uns aufgestellten Richtlinien sollen nicht dazu dienen, dem Hausbesitzerstand Sondervorteile zu verschaffen, sondern lediglich Ansprüche kennzeichnen, die der Hausbesitzer stellen darf und stellen muß, wenn er existenzfähig und leistungsfähig bleiben soll. Nur in letzterem Falle kann das Wohnungsbedürfnis, diese zurzeit so ernste und wichtige volkswirtschaftliche Frage gelöst werden. Darüber besteht kein Zweifel.

Unsere Richtlinien sollten keineswegs die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit des Mieteinigungsamtes irgendwie beeinflussen. Unsere Richtlinien sollten von dem Magistrat, dem eine überaus große Erfahrung und Sachkenntnis zur Verfügung steht, geprüft werden, und wenn der Magistrat unsere Richtlinien für berechtigt hält, sollte er diese Tatsache dem Mieteinigungsamt zur Kenntnis bringen.

Wir stehen auch auf dem Standpunkt, daß die Mieter ein Recht haben, ihre Ansprüche zur Geltung zu bringen, und Richtlinien für dieselben dem Magistrat unterbreiten. Wir wollen keineswegs unsere Mieter bevormunden, sondern wir wünschen das beste Einvernehmen mit unseren Mietern, und dieser Standpunkt hat uns seit Bestehen unserer Organisation ausschließlich geleitet. Auch jetzt liegt uns daran, mit unseren Mietern zu einer Verständigung zu gelangen. Eine solche Verständigung liegt im Interesse beider Parteien: Vermieter und Mieter. Sie liegt auch im größten Interesse der Stadt selbst. In der überaus schwierigen und ernsten Lage, in der sich das deutsche Volk befindet, ist es Pflicht eines jeden Volksgenossen, in allen wirtschaftlichen Fragen Verständigung und Ausgleich zu suchen und zu finden.

Es wäre überaus zu bedauern, wenn Vermieter und Mieter sich bekämpfen müßten. Die eine Partei (die Vermieter) klagt über ungenügende Mietzahlung, und die andere Partei (die Mieter) klagt über die hohen Mietpreise. Der Streit droht in die Dessenlichkeit überzugreifen. Das darf nicht sein; es muß ein Ausgleich geschaffen werden und der wird am besten durch eine Verständigung herbeigeführt. Einer solchen Verständigung muß die nötige Aufklärung vorausgehen.

Aus allen vorstehenden Gründen bitten wir den verehrlichen Magistrat die Vertreter der Hausbesitzer und die Vertreter der Mieter zu einer gemeinschaftlichen Besprechung einzuladen. Die Besprechung soll unter Leitung einer Magistratsvertretung stattfinden, und es wäre dringend erwünscht, daß eine Vertretung des Mieteinigungsamtes zugezogen würde.

Wir versprechen uns von einer solchen Verhandlung einen segensreichen Erfolg und bitten deshalb um baldmöglichste Ausführung unseres Antrages.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Für den Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins,  
gez. C. Kalkbrenner, Stadtrat, 1. Vorsitzender.

Diesen Anträgen hat der Magistrat entsprochen und hat die Verhandlung im Rathaus unter dem Vorsitz des Herrn Beigeordneten Dr. Hess am 20. September 1919 stattgefunden.

Inzwischen hatten wir nachstehendes Schreiben Nr. 3 überandt:

Wiesbaden, den 23. Septbr. 1919.

Herrn Vorsitzenden des Mieter Schutzvereins,  
Direktor Abigt, Wiesbaden.

Unter Bezugnahme auf die gestrigen Verhandlungen im Rathaus unter dem Vorsitz des Herrn Beigeordneten Dr. Hess betr. Verständigung über angemessene Mietpreise übersenden wir Ihnen einliegend Abschrift der „Richtlinien für die Errechnung eines angemessenen Mietpreises“, wie wir solche am 29. Oktober 1918 dem Magistrat unterbreitet haben.

Wir hoffen gern, daß Ihr Verein die Berechtigung der aufgestellten Forderungen anerkennt. Wir sind aber auch gerne bereit, abweichende Meinungen gemeinschaftlich zu besprechen.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Für den Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins e. V.  
gez. C. Kalkbrenner, Stadtrat, 1. Vorsitzender.

Gleichzeitig verbreitete Herr Abigt, Viebrich, nachstehendes Zirkular Nr. 4 in großer Auflage an die Mieter der Stadt Wiesbaden:

Wiesbaden, 22. September.

Sehr geehrte Herren!

Für die bevorstehenden Stadtverordneten-Wahlen gilt es, nachdrücklich die Interessen der Mieterkreise, also vor allem der Minderbemittelten und Mittelstandskreise, der Beamten und Pensionäre zur Geltung zu bringen, nachdem ja bekanntlich infolge des bisherigen Hausbesitzer-Privilegs diese in allen Fragen der Nahrungsmittelversorgung, der Heizmittel und vor allem der Wohnungsangelegenheiten nicht berücksichtigt worden sind. Anstelle vorwiegender Begünstigung aller Hausbesitzer-Interessen hat in der Stadt vor allem das Wohl der Allgemeinheit — mehr als 90 Prozent sind Mieter — zu treten, die vor allem auch eine eingreifende Besserung in allen Wohnungsfragen beanspruchen müssen.

Gegenüber den maßlosen, von Provokateur geleiteten, oft geradezu unerhörten, nicht durch zwingende Notwendigkeit bedingten Mietsteigerungen (meist war die Hausrente derart, daß eine Mietsteigerung überhaupt nicht gerechtfertigt war), sind eingreifende Maßnahmen der Stadt nötig, wie sie vom Staatskommissar den Städten längst anheim gegeben wurden und wovon auch anderwärts Gebrauch gemacht wird, geschieht hier infolge der Hausbesitzer-Vertretung in der Stadtverwaltung nichts gegen solche Ausbeutung der Mieterfamilien. In verschiedenen deutschen Freistaaten ist sogar die rückwirkende Festsetzung der Mietpreise gesetzlich als zwingendes Recht geregelt, die Mieten auf ein gerechtes Maß zurückgeführt, während sie hier die Hausbesitzer nach und nach mit den heutigen hohen Bauweisen in Einklang bringen möchten.

Eine Parteipolitik gehört überhaupt nicht in das Stadtparlament, wo die Interessen der Bürger doch lediglich nach deren wirtschaftlichen Interessen zu vertreten sind. Deshalb ist es jetzt, nachdem das Hausbesitzerprivileg und das damit verbundene einseitige Wahlrecht gefallen sind, unbedingt nötig, daß keine Mieterfamilie einen Hausbesitzer wählt, auch keine ohne Zustimmung der Allgemeinheit von parteipolitischen Wählern auf die Wahlliste gesetzt werden darf. Die Mieterkreise müssen verlangen, daß aus ihren Kreisen, also demjenigen der Angestellten und Beamten, Handwerker, Arbeiter, Pensionäre usw. in das Stadtparlament gewählt werden, keine Schwäger oder Parteigünstlinge, sondern Männer und Frauen, die das Vertrauen ihrer Kreise besitzen und deren Interessen unabhängig vertreten können.

Ich möchte Sie daher ersuchen, diese Anregung mit Ihren Kollegen und Freunden zu besprechen, geeignete Persönlichkeiten vorzuschlagen, die gewählt werden und solche, die dafür mitarbeiten können. Zu weiterer Besprechung siehe ich zur Verfügung und es kann solche telefonisch vereinbart werden. Telefon Nr. 1996.

Mit deutschem Gruß  
gez. Emil Abigt, Direktor  
1. Vorsitzender des Mieter Schutzvereins.

Hierauf forderten wir von Direktor Abigt, Viebrich, Beweise für die falschen Behauptungen oder Zurücknahme derselben, durch Schreiben Nr. 5:

Wiesbaden, den 3. Oktober 1919.

Herrn Direktor Emil Abigt, erster Vorsitzender des Mieterschutzvereins, Viebrich, Nassauerstraße 3.

Am dem gleichen Tage, an welchem eine Besprechung zwischen den Vertretern des Magistrats, des Mieteinigungsamts, den Vorständen des Haus- und Grundbesitzervereins und des Mieterschutzvereins stattfand, haben sie ein Zirkular verfaßt und versandt, welches die größten Beleidigungen gegen hiesige Hausbesitzer und die städtische Vertretung enthält, unwahre Tatsachen behauptet und geeignet ist, Mieter und Vermieter aufzureizen und zu verfeinden. Sie haben dies getan, trotzdem sie wußten, daß der Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins eine gütliche Verständigung mit den Mietern anstrebt und entsprechende Verhandlungen eingeleitet sind. Wir versagen es uns, die gleichen Gehässigkeiten, wie solche in Ihrem Zirkular enthalten sind, zu erwidern. Wir stellen aber folgende Fragen an Sie:

1. Welche Tatsachen berechtigen Sie zu sagen, daß „die Hausbesitzer in der städtischen Vertretung in allen Fragen der Nahrungsmittelversorgung, der Heizmittel, dahin gewirkt zu haben, daß die Mittelstandskreise usw. nicht berücksichtigt worden sind“?
2. Welche „Hausbesitzerinteressen sind von der Stadt begünstigt worden“?
3. Wer hat es nötig „maßlose von Profitgier geleitete unerhörte Mietsteigerungen anzunehmen“, nachdem Sie wissen, daß hierüber ein Mieteinigungsamt in unserer Stadt zu entscheiden hat?
4. Wer hat „die städtische Verwaltung daran gehindert, daß die Stadtverwaltung nichts gegen eine Ausbeutung von Mieterfamilien getan hat“?
5. Welche Hausbesitzer haben „Mieterfamilien ausgebeutet“? Wir verlangen Angabe der Namen, weil Sie wissen, daß wir gegen Ausbeutung energisch vorgehen.
6. Auf Grund welcher Tatsachen wollen Sie behaupten, daß „die hiesigen Hausbesitzer die Miete in Einklang mit den hohen Baupreisen bringen wollen“?

In der Magistratsbesprechung wurde Ihnen von unserem Vorsitzenden erklärt, daß wir an eine solche Forderung nicht im geringsten denken.

Sie wollen, daß keine Mieterfamilie einen Hausbesitzer in die Stadtverordnetenversammlung wählt. Sie wollen also lediglich Mieter in der städtischen Vertretung und beweisen damit, welche Rechtsgrundsätze Sie verfolgen.

Wir erwarten Beweise für Ihre Behauptungen oder Zurücknahme derselben an allen denjenigen Stellen, wo Sie solche verbreitet haben.

Hochachtend

der Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins e. V.

gez. E. Kalkbrenner, Stadtrat, 1. Vorsitzender, gez. H. Hartmann, Stadtv. 2. Vorsitzender.

gez. Ed. Hansohn, Stadtv. gez. H. Kaesebier

gez. J. Antbes gez. F. Dhs.

gez. Gg. Hahn gez. W. Kimmel, Stadtrat

gez. F. Hildner, Stadtv. gez. A. Schwapp, Stadtv.

gez. D. Baumbach gez. L. Walter, Stadtv.

Hierauf erwiderte Herr Abigt und der Mieterschutzverein durch die Briefe Nr. 6 und 7:

Wiesbaden-Abolfshöhe, 6. 10. 1919.

An den Vorstand des Haus- und Grundbesitzer-Vereins e. V., Wiesbaden.

Auf Ihr Schreiben vom 3. Oktober teile ich Ihnen hierdurch höflichst mit, daß es sich hier um eine Sache des Gesamt-

Vorstandes und des Mieterausschusses unseres Vereins handelt, der dazu Stellung nehmen wird. Gegen mich persönlich gerichtete Vorwürfe und Unterstellungen weise ich mit aller Entschiedenheit zurück. Die Mieterkreise werden natürlich sofort mit ihrem großen Belassungsmaterial gegen den Hausbesitz an

die Öffentlichkeit treten, wie auch Sie es anscheinend in deren Interesse wohl wünschen.

Hochachtend

Emil Abigt, Direktor I. Vorsitzender des Mieterschutzvereins.

Wiesbaden, 11. Oktober 1919.

An den Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins Wiesbaden e. V., Wiesbaden.

Auf das an unseren 1. Vorsitzenden gerichtete Schreiben vom 3. Oktober erklären wir folgendes:

Zunächst sei festgestellt, daß betreffendes Rundschreiben an Mieterkreise, dem übrigens unsere Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt hat, schon vor dem 20. September abgefaßt und zum größten Teile auch schon am 21., ein kleiner Rest am 22. September früh, versandt worden ist, also vor der Besprechung im Rathause. Damit entfallen daran geknüpfte gegen uns gerichtete Folgerungen, und wir weisen Ihre Ausführungen daher zurück.

Es ist weiterhin ganz natürlich, daß die wirtschaftlichen Interessengegensätze zu Schärfen führen müssen, wenn der Hausbesitzerstand solche Auswüchse zeigt und sie in seinen Reihen bisher nicht selbst bekämpft, sich damit also indentifiziert und allgemeine Abwehr hervorruft. Wenn Ihrem Vereine nicht die Sonderinteressen bisher höher als das heutige Volksinteresse gestanden hätte, so konnte er schon vor Jahresfrist eine gemeinsame Kommission zum Ausgleich der Hausbesitzer- und Mieterinteressen mit Miße des Magistrats bezw. Mieteinigungsamtes bilden lassen, nicht nur einseitig akademische „Richtlinien“ vorlegen.

Die Tatsachen bestehen ohne besondere Begründung, daß die städtische Vertretung bis heute ein Hausbesitzer-Parlament gewesen ist und als solches naturgemäß nicht die wirtschaftlichen Interessen der Mieter in den Vordergrund stellte, obwohl diese 90 Prozent der Bürgerschaft ausmachen, wie auch weiterhin durch die ungehemmte Grundstückspekulation (Bodenwucher) vieler seiner Mitglieder und besonders solcher des „H. u. G. V.“ die Wohnungsverhältnisse hier in wenigen Jahrzehnten so grundlegend verändert worden sind Millionen an Werten sind in ihre Taschen geflossen, die bei gesunder und vernunftgemäßer Bodenpolitik der Gemeinde hätten der Allgemeinheit zugute kommen müssen. Es bestand also eine der ganzen Bevölkerung bekannte einseitige Interessenspolitik der Spekulanten, die auch heute in des Volkes Not noch immer ihre Spekulationsgewinne realisieren wollen und seit Jahren damit die Bautätigkeit und somit auch die Entwicklung der Stadt gehemmt haben.

Erklärlich ist es weiterhin, daß ein Hausbesitzerparlament den Magistrat nicht veranlaßt, von allen weitestgehenden Ermächtigungen zum Schutze der Mieter insbesondere hinsichtlich Genehmigung jedes gesteigerten Mietvertrages, wie anderwärts Gebrauch zu machen. Wenn wir mit dem Material gegen den Hausbesitz mit den Tatsachen und Namen in die Öffentlichkeit gehen, so ist dies für den Hausbesitzerstand sicher nicht von Vorteil und er kann die bisherige Zurückhaltung nur begründen und versuchen zu einer gemeinsamen Bekämpfung der Auswüchse zu gelangen, bevor das Volksurteil dazu Stellung nimmt.

Mit Recht fordern die Mieterkreise aller Parteien, daß keine durch ihr bisheriges Verhalten in Verzug gekommene Miethausbesitzer und Spekulanten für die städtischen Körperschaften aufgestellt und gewählt werden, denn nur gegen solche richtet sich ihr Vorgehen in Wahrnehmung berechtigter Interessen und sie sprechen den Hausbesitzern natürlich nicht eigene Interessenvertretung ab.

Noch weiter auf Ihre Zuschrift einzugehen, erscheint uns überflüssig, denn nicht der Streit, sondern die Abhilfe wird von uns gewünscht. Wir schlagen daher vor, daß die gemischte Kommission im Rathause sofort wieder zusammentritt, ein Wohnungsausschuß gebildet, bezw. in dieser Weise das Wohnungsamt ausgebaut wird, damit ein Instrument geschaffen wird, das alle beanstandeten Mietsteigerungen durch Sachverständige prüft und das Mieteinigungsamt darüber beschließen läßt, dieses also entlastet und unterstützt. Ferner sollte sofort ein gemeinsamer Mietvertrag nach dem BVB aufgestellt und eine Ausgleichsstelle für Mietstreitigkeiten geschaffen werden, die in Erscheinung tritt und vermittelnd wirkt, damit nicht alle unwesentlichen Sachen erst vom Mieteinigungsamt entschieden, sondern vorher geschlichtet werden können.

Weitere Vorschläge werden unsererseits vorgelegt, sofern unser Vorschlag durchgeführt wird.

Hochachtungsvoll

Mieterschutzverein Wiesbaden.

Der Vorstand

E. Abigt, Gg. Hofmann, Fr. Zimmer, D. Dodenhoff.

Ergänzend wird noch bemerkt, daß in der Magistrats-Besprechung Herr Dessenmer von Ihrer Seite lediglich bezüglich der Baukosten zur Begründung von Mietsteigerungen nur das gesagt hat, was auch von anderen Hausbesitzern fortgesetzt mit betont wird, die Tatsache also an sich bestehen bleibt.

Wiesbaden, den 15. Oktober 1919.

An den Vorstand des Mieterschutzvereins Wiesbaden,  
3. Hd. des Herrn Direktor Abigt, Viebrich, Nassauerstr.

Auf Ihre Mitteilung vom 11. Oktober erwidern wir:

Das Zirkular Ihres Herrn Vorsitzenden, das erst nachträglich von Ihrem Verein genehmigt wurde, trägt genau das Datum, an dem die Magistratsbesprechung stattfand. Es ist am 22. September und nachher noch versandt worden. Nachdem Ihre Vertreter in der Magistratsbesprechung genau unterrichtet wurden, daß wir eine gütliche Verständigung seit langer Zeit anstreben, war es deren Pflicht zu bekennen, daß ein derartiges Zirkular, das zweifellos unwahre Tatsachen enthält und gehässig ist, in Bearbeitung war.

Ihre Zuschrift gibt keine Antwort über die an Herrn Direktor Abigt gestellten sechs Fragen und auch nicht einen Beweis für die Richtigkeit der Behauptungen in dem Abigt'schen Zirkular!

Die Wahrheit läßt sich glücklicherweise nicht widerlegen.

Wir müssen es ablehnen auf allgemein gehaltene Behauptungen und Verdächtigungen einzugehen, so lange sie dieselben nicht beweisen können. Ebenso lehnen wir es ab, Mieter und Hausbesitzer gegeneinander aufzuheben, dazu ist die Zeit viel zu ernst. Dagegen erklären wir uns wiederholt bereit, begründeten Beschwerden gegen Hausbesitzer, sobald uns die Namen genannt werden, näher zu treten. Wir bitten uns diejenigen Mitglieder unseres Vereins zu bezeichnen, welche Wohnungswucher und Bodenwucher getrieben haben, selbstverständlich auch die Beweise hierfür zu erbringen.

Es sind lediglich Gesetze zum Schutz der Mieter erlassen worden, trotzdem gewissenhafte Volkswirtschaftler bestätigen, daß der Hausbesitz vor und während des Krieges schutzbedürftiger war, wie der Mieter. Es ist eine feststehende Tatsache, daß die größte Zahl der deutschen Hausbesitzer viele Jahre lang mit Verlusten gearbeitet hat und daß das Opfer, welches die Hausbesitzer während der Kriegsjahre durch Mietnachteile, leerstehende Wohnungen usw. erlitten haben, in die Hunderte von Millionen geht. Sie dürfen nicht glauben, daß durch Ihre täglichen Annoncen und Zeitungsartikel mit den Beschuldigungen über Mietwucher, Bodenwucher usw., den Interessen der Mieter und der Allgemeinheit gedient ist. Der organisierte Hausbesitz hat nachgewiesen, daß das Wohnungsbedürfnis nur befriedigt werden kann, wenn ihm Gerechtigkeit widerfährt. Diese Gerechtigkeit muß darin bestehen, daß wir in der Miete Ersatz für unsere Ausgaben und Arbeit finden. Es wird sich einst bitter rächen, wenn die fortgesetzte Hege gegen den Hausbesitz dazu führt, daß niemand mehr sich findet, welcher Wohnungen erstellt und verwaltet.

Auch Ihr Vorwurf, wir hätten schon längst vor Jahresfrist eine Kommission beantragen müssen, ist unbegründet. Wir haben schon vor Jahresfrist diese Anregung gegeben und fragen Sie, weshalb Ihr Verein denn nicht in der Verständigungsfrage auch nur das geringste getan hat. Ist es Ihnen nicht bekannt, daß der Haus- und Grundbesitzerverein es war, der bei dem Magistrat beantragt hat, für Wiesbaden ein Mieteinigungsamt zu errichten?

Wir haben dies getan, trotzdem eine Schutzverordnung für Mieter und Hausbesitzer notwendig gewesen wäre! Bedarf es hiernach noch irgend eines Beweises, daß wir unter Rückstellung eigener Interessen lediglich das Interesse der Allgemeinheit fördern wollten, und daß uns vor allen Dingen am Herzen lag mit unseren Mietern in gutem Einvernehmen zu bleiben.

Wir sind bereit Ihnen nachzuweisen, daß jetzt noch Miethäuser — trotz höherer Mieten — noch nicht drei Prozent des angelegten Kapitals an Mieteinnahmen erbringen, und daß die um das 10- bis 15fache gestiegenen Unterhaltungskosten überhaupt nicht durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Wollen und können Sie es verantworten, einem Hausbesitzer, der Geld zulegt, auch noch die schwersten Vorwürfe zu machen? Glauben Sie wirk-

lich, daß sich das ein Staatsbürger im Zeitalter der Demokratie gefallen läßt? Glauben Sie, daß, nachdem alles um 10 und mehrfach teurer geworden ist, ein Hausbesitzer nicht berechtigt sein soll, Mietsteigerungen zu fordern, die in den meisten Fällen nicht über 1/5 hinausgehen? Geben Sie sich keiner Täuschung hin, daß jedes Unrecht sich gegen diejenigen wendet, die es vertreten.

Wir bitten Sie dringend, Ihre fortgesetzten Drohungen mit der „Oeffentlichkeit“ zu unterlassen. Wir haben keine Oeffentlichkeit zu fürchten, im Gegenteil, jede Aufklärung der Oeffentlichkeit liegt in unserem Interesse und ist uns erwünscht. Um diese Aufklärung herbeizuführen, werden wir den gesamten Schriftwechsel mit Ihnen der Oeffentlichkeit übergeben.

Wir wissen, daß es auch Hausbesitzer gibt, welche unberechtigte Forderungen stellen. Diese — es werden nur wenige sein — bekämpfen wir. Sind Sie bereit, auch diejenigen Mieter zu bekämpfen und der Oeffentlichkeit mitzuteilen, welche in Altermiete unerlaubte Mietforderungen stellen? Wir erwarten eine Erklärung darüber.

Ihr Herr 1. Vorsitzender ist an die Oeffentlichkeit getreten, um Siedelungen zu gründen und neue Wohnungen zu schaffen. Es scheint uns, daß seine jetzige Tätigkeit das Gegenteil bewirkt. Er bekämpft mit unwarhen Behauptungen diejenigen, welche Wohnungen erstellen und verwalten. Wir wären dankbar für eine Aufklärung darüber, welche neue Wohnungen durch die Bemühungen Ihres Herrn ersten Vorsitzenden geschaffen sind oder demnächst bereit gestellt werden.

Außer den zahlreichen Vorwürfen, die Sie der städtischen Vertretung gemacht haben, werfen Sie derselben jetzt vor, sie habe keine gesunde und vernunftgemäße Bodenpolitik getrieben. Das beweist, daß Sie die tatsächlichen Verhältnisse nicht kennen. Die Mietpreise waren in Wiesbaden, namentlich mit Rücksicht auf die Beschaffenheit der Wohnungen niedriger, wie in den meisten Großstädten. Mögen auch einige Spekulantengeld verdient haben, so steht doch fest, daß die Hausbesitzer Wiesbadens Millionen aufgewendet haben für die Herstellung von Straßen, Kanälen usw. Es wird immer übersehen, daß die Freilegung und der Ausbau der Straßen, Kanäle und anderen Straßenbaukosten oft mehr Aufwendungen erfordern, wie der Bauplatz selbst. Diese enormen Straßenkosten hat der Hausbesitzer bisher allein getragen. Wir verweisen in dieser Beziehung auf unser Flugblatt an die Gesetzgeber in Reich, Staat und Gemeinde. Ein Exemplar fügen wir bei.

Ihrem Verlangen, daß Mietsteigerungen durch Sachverständige geprüft werden, und daß hiernach zu entscheiden ist, treten wir vollständig bei. Die meisten Hausbesitzer wissen gar nicht, welche enormen Lasten ihnen durch die Teuerung der Unterhaltungskosten noch bevorstehen. In vielen Fällen sind die Mieten überhaupt nicht ausreichend, um die Unterhaltungs- und Erneuerungskosten eines Hauses zu ersetzen.

Wir erbitten baldigt Antwort auf unsere Fragen und zeichnen

Hochachtungsvoll  
Für den Vorstand des Haus- und Grundbesitzervereins e. V.  
gez. C. Kalkbrenner, Stadtrat, 1. Vorsitzender.

Haus- und Grundbesitzer-Verein e. V.

## Unsere ordentliche Mitglieder-Versammlung

findet am Montag, den 20. Oktober, abends 8.30 Uhr, in der Aula des Theaters II am Bosenplatz statt.

### Tagesordnung:

1. Bericht über das Vereinsjahr 1917/18 und 1918/19;
2. Bericht der Rechnungsprüfungskommission für die Prüfung der Jahresrechnung 1917/18 und 1918/19;
3. Wahl einer Kommission für die Prüfung der Jahresrechnung 1919/20;
4. Rechnungsvoranschlag für das Rechnungsjahr 1919/20;
5. Festsetzung der Mitgliederbeiträge für 1919/20;
6. Ergänzungswahl des Vorstandes anstelle der scheidungs-gemäß ausscheidenden Herren: Baumbach, Hansohn, Hildner, Himmel, Schwant;
7. Ersatzwahl für das verstorbene Vorstandsmitglied Hammelmann und das freiwillig ausscheidende Vorstandsmitglied Stamm;
8. Sonstige wichtige Vereinsangelegenheiten.

Um rege Teilnahme der Mitglieder wird gebeten.

Der Vorstand: C. Kalkbrenner, Stadtrat, 1. Vorsitzender.