

0F102

OTTO FAUST  
FRANKFURT A. M.  
RÜSTERSTRASSE 1

Telefon ~~1350~~  
74330

FRANKFURT A. M., DEN 25. März 1934.

Lieber Carl!

In der Anlage überreiche ich Dir die Abrechnung über Deine Häuser für das Jahr 1933. Ich habe in der Abrechnung die Ausgaben soweit wie möglich detailliert, um Dir ein möglichst klares Bild über die Verwaltung der Häuser zu geben. Du ersiehst daraus, dass ich für Schönheitsreparaturen in den vermieteten Wohnungen äusserst wenig aufgewandt habe, dass hingegen für die Instandsetzung der neuvermieteten Wohnungen erhebliche Beträge ausgegeben werden mussten. Durch die laufenden Unterhaltungsarbeiten entstehen fortgesetzt grosse Kosten und dürfte der in Deinen Bedingungen vom 31. Dezember 1933 hierfür ausgeworfene Betrag von ~~A 100.- bei Weitem nicht~~ ausreichen. Es sei denn, dass durch die in Aussicht genommene Instandsetzung der Häuser dafür gesorgt wird, dass hier Wandel geschaffen wird. Es erübrigt sich wohl, zunächst näher auf die Bedingungen vom 31. Dezember 1933 einzugehen, solange Du Dich nicht entschieden hast, wie sich die Verwaltung in Zukunft gestaltet.

Zu der Abrechnung möchte ich bezüglich der Mietrückstände noch folgendes sagen: Die jüdischen Mieter Katzenstein, Schaps und Hirsch sind durch die wirtschaftlichen Verhältnisse mit ihren Mietzahlungen stark im Rückstand. Ich habe gegen diese Mieter seither nichts unternommen, da mir der Eingang der Mietrückstände gesichert erscheint und sich die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Mieter voraussichtlich wieder ausgleichen werden. - Ein trauriges Kapitel sind die Mietrückstände in Hause Blücherplatz Nr. 1. Durch die seitherige Arbeitslosigkeit der Mieter und durch die schlechten

*Katzenstein, Schaps  
Blücherstrasse  
Hirsch,  
Mantelstrasse*

wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich im Jahr 1933 noch auswirk-  
ten, sind diese Mietrückstände entstanden. Dass ich hier eingegrif-  
fen habe, möge Dir der in der Abrechnung ersichtliche Betrag von  
③ *Die zum Teil wieder eingezogenen Beträge für den Restfall sind*  $\text{M } 245.63^{(*)}$  für Gerichts- und Anwaltskosten zeigen. Mit Kuhn, Euler  
und Berlebach schweben zur Zeit Verhandlungen und steht Klage in  
Aussicht. Die Mietschuld Neureuther wird in monatlichen Raten ab-  
getragen.

Ich bitte Dich, die Abrechnung durchzusehen, und sollte Dir irgend  
etwas unklar sein, so bitte ich um Rückfrage.

Die Häuser Blücherplatz Nr. 1 und Hirschhornstrasse Nr. 13  
sind zur Zeit vollständig vermietet; es ist anzunehmen, dass im  
laufenden Jahr wesentliche Mietausfälle durch Leerstehen der Woh-  
nungen und faule Mietzahlung nicht entstehen werden, sondern für  
1934 ein günstigerer Abschluss zu erwarten ist.

Die leerstehende Wohnung im Haus Brentanostrasse Nr. 14 und der  
Mietausfall für Ernst's Wohnung werden sich natürlich <sup>auch</sup> im laufenden  
Jahr verhängnisvoll auswirken. Es ist zu hoffen, dass die Wohnung  
im 2. Stock ja vermietet wird, wenn sie einmal Instand gesetzt ist.  
Allerdings ist die Nachfrage nach den grossen Wohnungen immer noch  
sehr gering. Die Ansprüche aber, die die Mieter an die Wohnung stel-  
len, sind ausserordentlich gross; man verlangt in solchen Wohnungen  
ganz moderne Einrichtungen, wie gekachelte Bäder und Warmwasserver-  
sorgung, die allerdings nur mit ganz erheblichen Kosten zu schaffen  
wären. *Die Mietzinsen sind nun sehr gedrückt.*

Zu Deiner weiteren Orientierung füge ich Dir eine Zusammenstellung  
der Mieter und Mieteinnahmen für das Jahr 1934 bei, die ich in die-  
sen Tagen Herrn Ortlepp zwecks Herbeiführung von Steuerstundungen  
zusammengestellt habe.

Zu Deinen Anfragen vom 19. Februar 1934 möchte ich Dir

OTTO FAUST  
FRANKFURT A. M.  
RÜSTERSTRASSE 1

Telefon ~~Frankfurt 4350~~

◊ 74330

FRANKFURT A. M., DEN 25. März 1934.

folgendes sagen:

Steuern: Die Vermögenssteuer basiert auf Einheitswerten aus dem Jahr 1934 doch ist die Vermögenssteuer durch Herabsetzung den heutigen Immobilien <sup>werten</sup> bereits angepasst.

Versicherungen: Die Versicherungssummen, insbesondere die Versicherungen für Wasserschäden können wahrscheinlich herabgesetzt werden. Es ist dies seither nicht geschehen, um die Erledigung der laufenden Versicherungsschäden nicht zu beeinflussen. Die Versicherungssummen können nach den Versicherungsbedingungen jederzeit auf Antrag herabgesetzt werden. Diese Angelegenheit wäre näher zu prüfen; der Abschluss auf 10 Jahre ist nur deshalb gemacht, weil dadurch die Versicherungsprämien geringer sind. - Die Feuerversicherung ist bei der Gothaer Feuerversicherung gemacht, weil die Häuser dort schon immer versichert waren. Die anderen Versicherungen laufen bei der Neuen Frankfurter Allgemeinen Versicherungsgesellschaft, welche zur Allianz gehört.

Umlagen: Da die Mietverträge alle auf frei vereinbarten Mieten bestehen, lassen sich Umlagen nicht machen, da in der Miete in der Regel alles enthalten ist. Ich wüsste auch nicht, welche Umlagen den Mietern aufgebürdet werden könnten.

Laufende Umkosten: Irgendwelche Ersparungen an Treppenbeleuchtung dürften meiner Ansicht nach kaum möglich sein. Der Lichtverbrauch geschieht nach Messung und ist von dem Hauseigentümer zu tragen. - Die Instandsetzung und Unterhaltung der Vorgärten und Gärten ist bereits auf ein Minimum beschränkt. - Die Hausmeisterarbeiten für die Häuser Hirsch-

hornstrasse. Rusterstrasse und Brentanostrasse werden durch einen meiner Angestellten besorgt, wofür ich lediglich meine Auslagen in Rechnung stelle. - Mit den Mietern sind wohl kleine Reparaturen in den Mietverträgen vereinbart, doch ist in dieser Beziehung nicht viel herauszuholen. - <sup>den</sup> ~~In~~ Wassergeld sind Ersparungen dadurch zu machen, dass die betreffenden Einrichtungen, Bäder und Zapfstellen dauernd in Ordnung gehalten werden. Es müssen hierfür, <sup>infolge der Arbeit der Gasleitungen</sup> wie aus der Abrechnung ersichtlich, erhebliche Beträge aufgewandt werden. Wassergeld <sup>nach Maffing</sup> kann nicht umgelegt werden, und ist in den Mieten enthalten. - Die Ausschaltung der Makler bei Neuvermietung ist nicht zugänglich, da die grossen Wohnungen meist nur durch Vermittlung der Makler vermietet werden können. Die kleineren Wohnungen im Blücherplatz und Hirschhornstrasse sind seither ohne Makler vermietet worden. Ich habe es auch schon des Oefteren mit Zeitungsanzeigen versucht, doch habe ich hierbei wenig Erfolg gehabt. - Nur im Hause Brentanostrasse entstehen Kosten für Wach- und Schliessgesellschaft, da dort ständig nachts das Haus offenstand. Nachdem Ernst nunmehr im Hause wohnt, ist das Abkommen gekündigt worden.

Heizung: Bei dem Einkauf der Kohlen dürfte kaum etwas zu machen sein, da der Preis des Kohlensyndikats massgebend ist, und es den Händlern verboten ist, irgendwelche Sonderabkommen zu treffen. - Der Heizer, den ich schon seit Jahren habe, ist äusserst sparsam und bedient die Heizung nach meiner Ansicht gut und einwandfrei. Ernst hatte allerdings neulich Krach mit ihm und hat verlangt, dass nachts die Heizung nicht abgestellt werden da sie sonst wieder einfrieren könnte. (Es lag damals aber <sup>gar</sup> keine Frostgefahr vor). Die Heizung im Hause Brentanostrasse ist eingefroren, weil ein Fenster in der leeren Wohnung im 2. Stock aufstand. Es

OTTO FAUST  
FRANKFURT A. M.  
RÜSTERSTRASSE 1  
Telefon ~~Hansa-1850~~

FRANKFURT A. M., DEN 25. März 1934.

74330 müsste ja sonst jede Wasserleitung einfrieren und ich hatte  
im Hause Brentanostrasse niemals einen Frostschaden. Die  
Schuld an dem offenen Fenster hatte lediglich Ernst, der  
die Schlüssel für die Wohnung hatte, und die Wohnung Inte=  
ressenten zeigt.  
Handwerker: Mir hat noch kein Handwerker Prozente angeboten,  
ich habe sie nie verlangt und werde sie auch niemals verlang  
gen. *Jein die Zimmern ist ab dem Fenster kann man  
bisher Prozente anzubringen wie zu erwarten.*  
Hypotheken: Die zu zahlenden Hypothekenzinsen sind gesetz=  
lich festgesetzt. Die Allianz hat sie für das Haus Brentano=  
strasse ab 1. Januar 1934 freiwillig auf 5 1/2 % herabgesetzt;  
Die Versicherungsgesellschaft für das Haus Liebigstrasse  
hat dies seither noch nicht getan, wird aber nicht umhin  
können, der Allianz nachzufolgen.

Ueberweisungen: Um die Mieten aus Deinen Häusern überhaupt  
einkassieren zu können, muss ich die Genehmigung der Devi=  
senstelle haben. Auch muss ich die Genehmigung haben, etwaige  
Ueberschüsse an die Frankfurter Bank abzuführen. Die Frank=  
furter Bank nimmt mir überhaupt kein Geld ab, wenn ich nicht  
die Genehmigung der Devisenstelle <sup>habe</sup> nachsuche. Was die Frank=  
furter Bank nachher mit dem Geld macht, darum habe ich mich  
nicht gekümmert und ist ja auch nicht meine Sache. Ob die  
Ueberweisung an die Konversionsbank in Berlin ohne weiteres  
zulässig ist, müsste eventuell festgestellt werden.

Vollmacht: Die in meinem Besitz befindliche Generalvoll=  
macht liegt noch beim Gericht. Ich habe sie zurückgefordert  
und werde sie Dir alsbald zusenden.

Der Name eines anderen Architekten in Deinen Belegen ist

wohl Herr Architekt Stössel, der für die Frankfurter Bank Schätzun-  
gen für die Häuser Rüsterstrasse und Brentanostrasse gemacht hat.

Hierzu ist Ernst nicht in der Lage, da er nicht vereidigt ist.

Das wäre wohl alles, was ich zu der Abrechnung und zu Dei-  
nen Anfragen vom 19. Februar 1934 zu sagen hätte. Solltest Du noch  
irgendwelche Rückfragen haben, so bitte ich, das zu tun, damit ich  
Dir etwaige Aufklärung geben kann. Dass jede Ausgabe belegt werden  
kann, ist selbstverständlich und stelle ich Dir anheim, meine Ver-  
waltungstätigkeit in dieser Beziehung prüfen zu lassen.

Angenehm wäre es mir, wenn Du Dich bald entscheiden wolltest, wie  
Du die Verwaltung in Zukunft machen willst, da ich selbstverständ-  
lich den Mietern gegenüber an Händen und Füßen gebunden bin, nach-  
dem ich Dir zugesagt habe, neue Verpflichtungen nicht einzugehen.

Nicht unerwähnt möchte ich zum Schluss lassen, dass Ernst beziehung-  
sweise Liesel zur Zeit in Ihrem Bekanntenkreis verbreiten, ich wolle  
um  
Ernst/die Verwaltung bringen, es liegt mir dies natürlich voll-

kommen fern, und steht es vollständig ~~taxax~~ bei Dir, die Verwaltung  
zu geben, wem Du willst. Nur hielt ich es für meine verdammte

Pflicht und Schuldigkeit, eine Zusammenarbeit mit Ernst auf jeden

Fall abzulehnen, da ich nicht das Vertrauen zu einer gedeihlichen

Zusammenarbeit mit Ernst habe. Ich glaube, Dir dies genügend be-

gründet zu haben. Am Besten wäre es ja doch, Du würdest es möglich

machen, nach hier zu kommen, um dadurch die Möglichkeit zu geben,

über alles noch eingehender zu sprechen wie dies in einem Brief

möglich ist. Sieh zu, dass Du im Laufe des Sommers einmal nach

Frankfurt kommst.

Bis dahin verbleibe ich mit herzlichen Grüßen

Dein getreuer Bruder

