

ERNST FAUST

ARCHITEKT.

Frankfurt a/Main, den 21. Dezember 1922.

Herrn

C a r l F a u s t

B a r c e l o n a

Apartado 407.

Lieber Carl:

Nachträglich ist es mir recht peinlich gewesen, dass ich meine Akten über Deine Häuser mitgebracht und die Absicht hatte, Dir alle Einzelheiten zur Beschlussfassung vorzutragen und dass daraus nichts geworden ist und ich in manchen Dingen selbständig handeln musste. Im Bewusstsein, Deine Interessen gut vertreten zu haben, unterbreite ich Dir folgende

Abrechnung:

I: Betr.: Blücherplatz Nr.1

In der Anlage I überreiche ich eine das Haus Blücherplatz 1 betreffende Sonderabrechnung nebst dazugehörigen Belegen. Sie schliesst ab mit einem Saldo zu Deinen Gunsten von

M: 72 219,00

Hierzu bemerke ich folgendes:

Wie aus dem Kaufvertrage ersichtlich, müssen noch Hypotheken abgelöst werden von insgesamt

150 000 + 180 000 =

M: 330 000,00

Zieht man hiervon den obigen Saldo ab, so verbleiben rund

M: 258 000. Das ist der Betrag, um welchen der Ankauf teurer zu stehen kam, als ich in meinem Schreiben vom 28./10. kalkuliert hatte. Ich hatte die veränderte Forderung akzeptiert mit Rücksicht auf den damals eingetretenen Marksturz.

72 219
257 781

258 000
257 781
2219

zu übertragen:

M: 330 000,00

M: 72 219,00

Uebertrag: M: 330 000,00 M: 72 219,00

Die Hypothek von M: 150 000, bestehend aus zwei Teilhypotheken von M: 20 000 und M: 130 000 läuft noch einige Jahre. Die vorzeitige Rückzahlung wird von der in Betracht kommenden Mecklenburgischen Lebensversicherungs-Bank abhängig gemacht von einem Reugeld. Dieses schätzt der hiesige Bankvertreter auf etwa 10% = M: 15 000. Dazu kommen 2% Vermittlungsprovision, also zusammen M: 18 000,00

Ich nehme an, dass Dir diese Bedingungen zusagen.

II: Betr.: Rusterstrasse Nr.1

In der Anlage II überreiche ich eine das Haus Rusterstrasse 1 betreffende Sonderabrechnung nebst dazugehörigen Belegen, abschliessend zu meinen Gunsten mit M: 1 835,85

Gleichzeitig teile ich Dir mit, dass Herr Dr. German mit folgendem Antrage an mich herantreten ist: Nach dem Kaufvertrage hattest Du die Wertzuwachssteuer bis zum Betrage von M: 130 000 übernommen. Damals hatte ~~ihm~~ Herr Schmidt ^{*Herr Herr Dr. German*} allerdings gesagt, 130 000 M würden ausreichen. Nun ist aber das Steueramt zu einer um M: 76 000 höheren Forderung gelangt und Dr. German ist offenbar in grosser

zu übertragen: M: 349 835,85 M: 72 219,00

Uebertrag: M: 349 835,85 M: 72 219,00

Not. Er hat mich nämlich gebeten, bei Dir dahin zu wirken, dass Du den genannten Betrag noch nachträglich bewilligst. Ich gebe diesen Antrag pflichtmässig an Dich weiter und bitte Dich um Stellungnahme. Den Betrag stelle ich hier einstellweilen ein mit

M: 76 000,00

III: Betr.: Liebigstrasse 27 c:

In der Anlage III überreiche ich eine das Haus Liebigstrasse 27 c betreffende Sonderabrechnung mebst dazugehörigen Belegen, abschliessend zu meinen Gunsten mit

M: 40 705,60

In diesem Hause habe ich ausser den von mir lt. vorstehender Abrechnung bereits gezahlten Reparaturen noch notwendige Reparaturen angeordnet, deren Abrechnung wie folgt verlaufen dürfte:

Vergütung an meinen Bauführer	M:	5600,00
Anstreicherarbeiten *	M:	40000,00
Maurerarbeiten	M:	121903,95
Glaserarbeiten	M:	40706,64
Asphaltarbeiten	M:	27182,00
Spenglerarbeiten	M:	53068,60
Schlosserarbeiten *	M:	30000,00

*Die mit * bezeichneten Arbeiten sind darauf gegliedert.*

M: 318 460,59

Sa. M: 785 002,04 M: 72 219,00

Hiernach benötige ich M: 785 002,04 - M: 72 219,00 = M: 712 783,04.

Ich bitte Dich, diesen Betrag auf mein Konto bei Ernst Wertheimer & Co., Hier, Taunusanlage Nr.6 alsbald zu überweisen, damit ich die bezüglichen Zahlungen noch vor Jahresschluss leisten kann.

*Am 15.6.23 intern
auf den Posten
318460.59*

Bei den Reparaturen, welche in der Liebigstrasse vorgenommen bzw. noch im Gange sind, erscheint zahlenmässig ein hoher Betrag. In Wirklichkeit aber handelt es sich nur um Kleinigkeiten. Ich bitte den Betrag danach zu beurteilen, dass wir mit den Kosten für Bauarbeiten zurzeit etwa auf dem 2000-fachen der Vorkriegszeit angekommen sind.

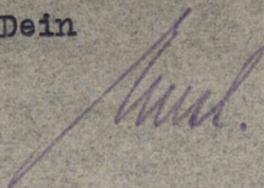
Im wesentlichen wurden folgende Reparaturen vorgenommen:

- a) Die Oberfläche des Vorgartens hatte nach dem Hause zu Gefälle, sodass an dem Hause entlang bei starkem Regen Pfützen entstanden, durch die das Kellermauerwerk feucht geworden war. Ich habe durch Anfahren von Erde die Oberfläche heben und den Streifen entlang des Hauses mit Zementestrich befestigen lassen, sodass Wasser nicht mehr eindringen und die Kellermauer wieder austrocknen kann.
- b) An der Seitenfassade befinden sich in den vier Etagen Balkone, welche an einer Seite an die Brandmauer angrenzen. An dem Fussboden der Balkone waren undichte Stellen, durch die Regenwasser in die Brandmauer bzw. in die Wandfläche des Nachbarhauses eingedrungen ist. Der Eigentümer des Nachbarhauses, Rechtsanwalt Dr. Emmerich, hat zwar eingesehen, dass der Schaden in seinem Hause zur Entstehung gelangt ist, als Du noch nicht Eigentümer warst und dass er sich wegen Ersatz dieses Schadens an den Vorbesitzer wenden muss. Für die Beseitigung der Ursache des Schadens jedoch bist Du haftbar und ich habe nicht gesäumt, den Schaden dergestalt auszubessern, dass ich die Asphaltbeläge der Balkone in Ordnung brachte und den Wandverputz daselbst ausbessern sowie die Wandfläche mit Oelfarbe streichen liess. Bei dieser Gelegenheit und da Gerüst vor die Balkone gestellt war, habe ich das Eisenwerk der Balkone und die Balkondecken gleichzeitig streichen lassen, sodass dort wieder alles in Ordnung ist.
- c) An der Dachrinne waren einige Reparaturen erforderlich, die ich vom Spengler habe vornehmen lassen.

- d) Am schmiedeeisernen Eingangstor im Hof waren die unteren Füllungen verrostet. Der Schlosser ist zurzeit dabei, sie zu erneuern und zugleich das Torschloss in Ordnung zu bringen. Auch ist das Schloss der Haustüre nachgesehen worden. Nach Wiederanbringung der Torflügel will ich das Tor einschliesslich des anschliessenden Gitters mit Oelfarbe neu streichen lassen. Ich habe im Anschluss daran auch schon die Gitter vor den Kellerfenstern, die stark am Verrosteten waren, mit neuem Anstrich versehen lassen.
- e) In den Glasverschlagen vor den Vorplatztüren der einzelnen Etagen ist Bleiverglasung. Diese war eingebault, weil sie von Haus aus nicht mit der genügenden Anzahl sogenannter Sturmstangen versehen war. Ich habe auch dies in Ordnung bringen lassen und bei dieser Gelegenheit einige Fensterscheiben erneuern lassen, woraus sich der Rechnungsbetrag für Glaserarbeiten ergibt.
- Bemerken muss ich noch, dass ich auf Grund einer gesetzlichen Bestimmung versuchen werde, einen Teil dieser Kosten auf die Mieter umzulegen, es sei denn, dass diese bei Normierung der neuen Mietpreise zugänglich sein werden.

Mit herzlichem Gruss

Dein



EFS 24/6

~~1119~~

Hypotheken Blücherplatz	330000. -
Rengeld	18000. -
Rüsterstr.	1835.85
Rüsterstr. Nachforderung	76000. -
Liebigstr. 27c	40705.60
	<hr/> 466541,45
Guthaben	72219. -
	<hr/> 394322,45
	318460.59
	<hr/> 712783,24
	<hr/> 394322.45
flar Puelles	13902. -
Theaterplan	22000. -
Reise	11769.55
Holz	89490. -
	<hr/> 531.484.00