

FFS 99/1
scun

Frankfurt a.M., den 10. Dezember 1933

16.12.

ERST FAUST

BRUNNEN

Lieber Carl:

Meinen Brief vom 8. d.M. wirst Du inzwischen erhalten haben. Nachträglich sind mir noch eine Reihe von Fragen, die Du gestellt hattest, eingefallen. Ich will auch zu Ihnen Stellung nehmen wie folgt:

- 1) An ein zwangweises Vorgehen der Regierung Hitlers auf dem Gebiete der Sanierung des Althausbesitzes glaube ich nicht. Die Tendenz geht offensichtlich grundsätz-lich dahin, durch Unterstützungen aller möglichen Art die Privatinitiative anzuregen. Ich werde auf diese Anregungen noch in dem Plane zurückkommen, den ich über die Finanzierung der Instandsetzungsarbeiten aufstellen will.
- 2) Zu Wohnungsteilungen in Deinen Häusern rate ich nicht. Zu einwandfreien Teilungen eignen sich Deine Häuser nicht, weder in Bezug auf ihre Grundrissgestaltungen, noch ihre Stadtlagen. In vielen Fällen werden übrigens aus den kleinen Wohnungen nicht Mietpreise erzielt, die einen Umbau wirtschaftlich rechtfertigen. In Deinen Fällen ist es richtiger, den baulichen Bestand der Häuser so gut es eben geht zu erhalten und bessere Zeiten abzuwarten. Die Zeit der Grosswohnungen kommt wieder.
- 3) Du wolltest die Abrechnungen haben, die Otto der F.B. eingereicht hat. Die müsstest Du von Otto direkt anfordern. Sie haben für Dich praktischen Wert aber nicht. In meinen Akten fand ich die beiliegende Abrechnung. Otto sandte sie mir, wie Du aus den Anlagen ersiehst, als die Abschrift derjenigen, die er der F.B. eingereicht haben will. Merkwürdigerweise sah ich aber eine andere bei Herrn Wöber. In ihr waren z.B. die Einnahmen einzeln aufgeführt. Es figurierten in ihr unter Einnahmen auch nicht eingenommene Beträge. Sie unterschied sich von der beiliegenden Abschrift auch noch anderweitig. Ich schrieb Dir darüber schon. Beachte übrigens, dass die erste Aufforderung der F.B. am 9. Januar erging und dass die Erledigung erst am 23. März erfolgte.

Zu den Einzelheiten der vorliegenden Abrechnung bemerke ich folgendes:

- a) Warum werden die Einnahmen nicht detailliert aufgeführt? Mich würde sehr interessieren, ob die Ausgaben für Licht, Wasser, Schornsteinfeger, Kohlen und Heizer, die man in der Regel auf die Mieter umzulegen pflegt, im Wege der Umlage in vollem Umfange vereinnahmt worden sind.
- b) An den Beträgen für Versicherungen kann m.B. prozentual viel gespart werden.
- c) Unverständlich ist mir, dass in Brentanost. No 14 nur 32,20 RM, in Rusterstr. No 1 aber 74,25 RM für Licht verbraucht sein sollen. Die Differenz beträgt 130 %. Sie ist aus den Grössenverhältnissen der Häuser nicht erklärlich.

- d) Die Beträge von 295,29 und 381,57 RM für Wasser erscheinen mir sehr hoch. Was einem wurscht sein könnte, wenn das unter a) gedachte Umlageverfahren herrschte. Im Umlageverfahren pflegen die Mieter sparsamer zu sein. Hier im Hause hört man oft, auch nachts, einen Wasserhahn im Erdgeschoss brummen. Da scheint der unter uns wohnende Arzt Roetngenplatter zu wässern. Ich bin schon nachts aufgestanden, habe hinunter telefoniert und um Abstellung des ruhestörenden Lärms gebeten.
- e) Für Brentanostrasse 14 sind 231,05 RM, für Rüterstrasse 1313,69 RM an Reparaturen aufgewandt. Daraus wäre einerseits der verwahrloste Zustand in Brentanostrasse 14 erklärlich. Andererseits wundere ich mich nun nicht mehr darüber, dass Anfangs des Winters blitzblanke, weiss gestrichene Vorfenster vor Ottos Wohnung in die Erscheinung traten. ic/2
In hiesigen Mietverträgen pflegt man die Verpflichtung des Mieters, kleine Reparaturen bis zu einem gewissen Betrage von Fall zu Fall selbst tragen zu müssen, zu vereinbaren. Das hat ausgesprochenen Massen erzieherischen Zweck. Ist eine solche Klausel in den für Dich abgeschlossenen Verträgen enthalten und wird sie gehandhabt?
- f) Die Kosten für den Betrieb der Heizung mit 513,67 + 195,00 RM in Brentanostrasse 14 sind mit durchschnittlich 15 RM je Monat und Etage reichlich hoch.
Warum erscheinen für Rüterstrasse 1 nur 72,33 RM p.a. für Kohlen? Dabei muss fehlerhaft gebucht worden sein.
Bei dieser Gelegenheit übrigens die Bemerkung, dass die Heizungsanlage in Brentanostrasse 14 nicht erstklassig ist. Frau Professor Stelz musste neulich neben der Zentralheizung den Kachelofen anstecken, damit ihre Gäste nicht frören. Ich habe heute den ganzen Tag kalte Hände und Füße. Die Mädchenkammern haben Heizung nicht.
- g) Wenn Otto für jedes Haus 600 RM Verwaltungshonorar bekommt, dann sind das insgesamt 3000 RM im Jahr. Ein schönes Geld!
- h) Rechnet man durchschnittlich 7 Heizmonate im Jahr, dann bekommt der Heizer für Brentanostrasse 14 rund 28 RM und für Rüterstrasse 1 rund 20 RM je Monat. Warum im einen Hause mehr als im andern?
Ich glaube, dass man die Arbeit je Monat und Haus für 15 RM haben kann. Der Friedenspreis wird mit 18 RM angegeben.
Bezüglich Rüterstrasse habe ich Grund zu vermuten, dass die Heizung vom Messgehilfen besorgt wird. Bekommt er um deswillen mehr Lohn oder ---?
- i) In der Abrechnung für Brentanostrasse 14 sind mir 240 RM für Hausmeister gänzlich unverständlich. Es ist doch gar kein Hausmeister da. In der Abrechnung vermisse ich die Kosten für einen Wach- und Schliessmann, der nachts auf der Liegenschaft anzutreffen ist. Ist eine solche Einrichtung überhaupt nötig, in einem Hause, in dem jeder der wenigen Bewohner auf Ordnung halten sollte. Aber hier macht jeder was er will. Und wenn ich mich um etwas kümmere, dann wird das übel genommen.
- k) Garten-, Reinigungs- und Hausmeisterarbeit kosten in Rüterstrasse 1 187,50 RM. In der Abrechnung, die ich bei Herrn Wöber sah, hiess es nach meiner Erinnerung für „Garteninstandsetzung 180,00 RM“. Auch hierbei spielt, so vermute ich, der Lohn des

Messgehilfen eine gewisse Rolle.

Die Daliën- und Rosenzuchten Miles gehen u.U. auch auf Deine Kosten. Dagegen ist der Vorgarten an der Brentanostrasse verwahrlost.

- 1) 150 RM für Wohnungvermittlung ist viel Geld. Neulich hatte ich für einen auswärtigen Kunden ein Inserat im Generalanzeiger, worin ich eine 5 Zimmerwohnung anbot. Das Inserat kostete 4,20 RM. Nach einer Woche war die Wohnung vermietet. Das mag Dusel gewesen sein. Aber der Versuch könnte doch auch in Deinem Interesse gemacht werden. Warum geschieht es nicht?

Zusammenfassend rate ich Dir, jeweils zum Jahresschluss Abrechnungen zu verlangen, die gewissermassen Abschriften der Kassakontis jedes Hauses sind und ich würde mir auch die Belege vorlegen lassen. Wenn Du zu deren Prüfung keine Zeit hast, so will ich sie Dir besorgen oder ich will Dir einen fremden Prüfer namhaft machen. Ortleop als Logenbruder von Otto empfehle ich Dir nicht.

Und ich würde mir auch jeweils eine Bilanz für das abgelaufene Jahr und einen Etat für das dann kommende Jahr zur Genehmigung vorlegen lassen. Es wäre dann allerdings Deine Sache, die Genehmigung auszusprechen. Und den Verwalter möchte ich sehen, der sich ausseretatmässige Ausgaben anmassst, es sei denn, dass Gefahr im Verzuge wäre.

Du siehst, lieber Carl, dass ich mich diesmal sehr eingehend mit Deinen Angelegenheiten befasst habe. Es konnte natürlich Liesel nicht verborgen bleiben, dass ich tagelang darüber nachsann. Dabei fiel wohl manch bitteres Wort über Ottos Verwaltertätigkeit. Ob schon es nun Liesels Charakter durchaus nicht entspricht, der Katz die Schelle anzuhängen, erzählte sie mir von einer jüngsten Unterhaltung mit Otto und Mile, aus der sich zweifelsfrei ergeben habe, dass Otto es als Unrecht absolut nicht empfindet, neben dem Honorar das Du ihm gibst, auch noch Prozente von den Handwerkern, die Reparaturen ausführen, zu nehmen. Ich nenne solche Prozente Schmiergelder. Ich habe sie immer zurückgewiesen. Es ist bei uns vorgekommen, dass meine Handwerker zu Liesel kamen und ihr die Gelder anboten, die ich abgelehnt hatte. Auch diesen Mangel an Ottos, sprich Miles Verwaltertätigkeit, glaubte ich Dir nicht verschweigen zu dürfen.

Aus allen meinen Ausführungen ergibt sich, dass Du Ordnung in den Laden bringen musst. Wenn ich wusste, dass Du es mir nicht als Aufdringlichkeit auslegst und dass Du nicht glaubst, meine Kritik sei nur Mittel zum Zweck, so würde ich Dir vortragen, wie ich mir jene Ordnung unter Einschaltung meiner Person und unter möglichster Schonung Ottos denke. Meine Vorschläge liegen fertig entworfen vor mir. Lasse mich wissen, ob sie Dir erwünscht sind. Du würdest sie dann postwendend erhalten.

Mit herzlichem Gruss bin ich
Dein getreuer Bruder

Luft.