

Carl Faust

Barcelona, den 19. Februar 1934.
Salmerón 239.

Liebe Brüder:

Ich bestätige Euch meinen Brief vom 31.12.33. (am 14. ds. Ms. abgesandt). Ihr solltet denselben natürlich schon eher bekommen, aber das unglückliche Familienereignis hat es verhindert. Ich nehme an, dass es Otto keine grosse Mühe macht, trotz der Verspätung, die neue Buch- und Kassenführung mit dem 1.1.34. zu beginnen. Ebenso möchte ich, dass das Abkommen in seiner Gesamtheit als am 1.1.34. abgeschlossen betrachtet werden möge.

Ich habe mich durch eingehendes Studium der Hausbesitzerzeitung, durch Anfragen bei dem hiesigen Generalkonsulat und der Deutschen Handelskammer sowie durch Unterhaltungen mit hiesigen Besitzern von Häusern in Deutschland so ziemlich davon unterrichtet, wie die ordnungsgemässe Verwaltung des deutschen Hausbesitzes heute vor sich zu gehen hat. Ausserdem haben die mir voriges Jahr hier gehabten Belege mancherlei Anregungen zu meinen heutigen Auslassungen gegeben.

Trotz allen Studiums ist mir jedoch noch nicht alles klar, weshalb ich Euch bitte, mir die nachstehend gestellten Fragen zu beantworten oder sonstwie Stellung dazu zu nehmen. Es ist natürlich nicht nötig, dass Ihr beide getrennte Antwortbriefe schreibt. Ein von Euch beiden unterschriebener Brief genügt. Es werden wohl manche Fragen dabei sein, die Euch überflüssig vorkommen, aber ich bin jetzt über 36 Jahre von dort weg, und es gehen mir infolgedessen Begriffe ab, die für Euch selbstverständlich sind.

Steuern:

Auf welchen Einheitswerten basiert die Vermögensteuer, die ich heute zahle? Kann bei absackenden Immobilienwerten eine Revision dieser Steuer beantragt werden?

Haben s.Zt. alle Gesuche von Herrn Ortlepp betr. der Steuernachlässe Erfolg gehabt oder nur die, welche mir s.Zt. gemeldet worden sind?

Wieviel Gesuche sind genehmigt und wieviel abgeschlagen worden? Laufen noch unerledigte Anträge?

Versicherungen:

Sind die Versicherungsprämien den heutigen Werten der Häuser angepasst?

Sind die Versicherungsgesellschaften verpflichtet, die Prämien nach Massgabe der Entwertung der Häuser automatisch herunterzusetzen?

Sollte das so sein, die Gesellschaft sich aber davor gedrückt haben, dann möchte ich wissen, ob es möglich ist, die Vergütung der zuviel gezahlten Gelder zu erzwingen.

Bejahendenfalls wäre gegen die betr. Versicherungsgesellschaft sofort - evtl. gerichtlich - vorzugehen.

Neue Versicherungen dürfen mit derselben nicht mehr abgeschlossen werden. Ebenso soll der Agent, der die heute laufenden Versicherungen vermittelt hat, bei neuen Abschlüssen nicht mehr hinzugezogen werden.

Hätte der Agent als anständiger Mensch nicht von sich aus den Kunden auf die Möglichkeit einer Prämienreduktion aufmerksam machen sollen?

Sind aus Heizungsdefekten resultierende Wasserschäden wie neulich in der Brentanostrasse in den bestehenden Versicherungspolicen enthalten?

Ich stelle diese Frage, da man bei einer Heizung immer nur an evtl. mögliche Feuerschäden denkt.

Ist es praktisch oder ratsam, in den heutigen bewegten Zeiten Versicherungen auf 10 Jahre abzuschliessen?

Ich erinnere mich, dass ich unter den mir voriges Jahr eingesandten

Belegen Versicherungsquittungen mit dem Namen "Gotha" gesehen habe, aber soviel ich mich entsinne, kam unter den Belegen auch der Name "Favag" vor. Teilt mir bitte mit, mit welcher Gesellschaft Ihr in Zukunft zu arbeiten gedenkt.

Hat Herr Ortlepp schon einmal nachgeprüft, ob die enormen Versicherungsprämien revidiert werden können?

Umlagen:

Sind die Umlagen, welche die Mieter nach dem Gesetz oder nach dort allgemein üblichen Gepflogenheiten anzuerkennen haben, restlos erfolgt? Teilt mir bitte einmal mit, welche Spesen nach dem Gesetz und dort üblichen Gepflogenheiten dem Umlageverfahren unterliegen.

Laufende Unkosten:

Lässt sich an denselben etwas einsparen?

Sind die Beträge für Treppenbeleuchtung und für Instandsetzung und Unterhaltung des Vorgartens und sonstige Ausgaben dieser Art auf ein Minimum herabgesetzt oder lässt sich da irgendwo noch was aussparen?

Haben die Häuser Hausmeister und welche Löhne werden denselben bezahlt? Wohnen die Hausmeister in den Häusern, die sie bedienen?

Ist in den augenblicklich bestehenden Mietsverträgen vereinbart, dass die Mieter kleine Reparaturen selbst zu tragen haben und bis zu welcher Höhe?

Ist an Wassergeldern etwas zu sparen?

Können dieselben umgelegt werden und geschieht das?

Unter den Belegen war eine Quittung über einen hohen Betrag für Wohnungsvermittlung. Ist eine solche Ausgabe unbedingt nötig? Könnte es nicht vorher einmal mit einer Annonce probiert werden?

Ist die Mitgliedschaft in der Wach- und Schliessgesellschaft obligatorisch?

Heizung:

Ist der Heizungsbetrieb auf das allereconomischste organisiert? Ich bin Fachmann und weiss, welche Summen hierbei, wenn nicht richtig gewirtschaftet wird, durch den Schornstein hinausgehen.

Ist der Einkauf der Kohlen ordnungsgemäss studiert und organisiert worden?

Sind die Löhne der Heizer den ortsüblichen Gepflogenheiten angemessen?

Handwerker:

pflegen die Handwerker dortzulande, ähnlich wie hierzulande, den Verwaltern Prozente auf die Rechnungen anzubieten? Bejahendenfalls verlange ich, dass Ihr darauf haltet, dass derartige Anbieterungen in Zukunft unterbleiben. Die Leute sollen alleräusserste Preise stellen. Sollte es einmal vorkommen, wie das hier manchmal der Fall ist, dass die Prozente dem Verwalter nach Begleichung der Rechnung ins Haus geschickt werden, dann sind die Beträge zur Verbesserung der Bilanz, auf keinen Fall aber für private Zwecke zu verwenden; auch nicht für private Zwecke von mir. Mit den betreffenden Handwerkern soll möglichst nicht mehr gearbeitet werden. Ich halte Euch ehrenwörtlich verpflichtet, dass Ihr ganz besonders in dieser Beziehung auf Ordnung haltet und den Weisungen dieses Abschnittes auf das peinlichste nachkommt.

Hypotheken:

Sind die auf die bestehenden Hypotheken zu zahlenden Zinsen starr an Abmachungen gebunden oder unterliegen ^{den} jeweiligen Gesetzgebung?

Sind die Zinsenfüsse, die ich heute zahle, die niedrig möglichsten?

Ich habe voriges Jahr Herrn Ortlepp schon einmal mit dieser Frage beauftragt, werfe sie aber in Anbetracht der grossen inzwischen stattgehabten Umwälzung auf allen Gebieten nochmals auf.

Ueberweisungen:

Die eventuellen aus Nettoüberschüssen resultierenden Ueberweisungen

an mich unterliegen jedenfalls den Vorschriften über Sperrmark. Ihr müsst Euch darüber einmal genau erkundigen und in Erfahrung bringen, ob für die Ueberweisung die Konversionsbank in Berlin die zuständige Stelle ist. Meiner Ansicht nach unterliegen jedoch die Mietsüberschüsse aus den Häusern Hüsterstrasse No. 1 und Brentanostrasse No. 14 nicht den Vorschriften über Sperrmark, weil sie einer dort ansässigen Bank zur Herabminderung eines Debetsaldos verschrieben sind. Unter meinen auf der Frankfurter Bank liegenden Wertpapieren ist nämlich noch eins, das bis heute Dividendenabgeworfen hat. Dieselben werden nach meinem Abkommen mit der Bank zur Herabminderung meines Debetsaldos verwandt und werden mir infolgedessen in voller Höhe gutgeschrieben.

Neues Abkommen vom 31.12.33.:

Ich bitte um baldige Ueberweisung des Rechenschaftsberichtes 1933 nebst Belegen. Ich bitte Ernst, an der Ausarbeitung des Berichtes 1933 aktiv teilzunehmen, weil mir das als eine gute Vorübung für die ihm nunmehr obliegenden Verwaltungsarbeiten erscheint. Ich bitte Otto, Ernst bei Uebernahme der Verwaltung des Hauses Brentanostrasse 14 auch sonst in jeder Weise zu unterstützen.

Unter Gutschriftsposten, auf die Otto seine Prozente für Buch- und Kassenführung erhält, fallen natürlich nur aktive Gutschriften, nicht aber non-valeurs wie z.B. Stornoposten.

Die letzte Gebührenordnung für Architekten, die ich hier in den deutschen Buchhandlungen auftreiben konnte, ist vom Jahre 1932. Sollte inzwischen eine neue erschienen sein, dann bitte ich Ernst, mir eine solche zuzustellen.

Ich bitte Otto, die in seinem Besitz befindliche Generalvollmacht an Ernst auszuhändigen. Ernst bitte ich, Herrn Wöber auf der Frankfurter Bank zu besuchen und die Vollmacht kraft einliegenden Briefes bei genannter Bank zu hinterlegen.

Was bekommt Herr Ortlepp für die ihm laut unserem Abkommen zustehenden neuen Arbeiten mehr als früher? Ich bitte Euch, das mit ihm auszumachen und mir dann darüber zu berichten.

Wenn Herr Ortlepp betreffs der Versicherungen und anderer Fragen fachmännische Gutachten eines Architekten benötigt, so versteht es sich von selbst, dass dabei Ernst in erster Linie in Frage kommt. Ich mache diese Bemerkung, weil in den hiergehobten Belegen der Name eines anderen Architekten vorkam.

Sollte eine ordnungsgemässe moderne Hausverwaltung nicht ohne Kontokorrentbuch möglich sein, so soll zu der Einrichtung desselben Herr Ortlepp gegen entsprechende einmalige Honorierung hinzugezogen werden. Sollten sich in der Praxis Mängel an dem Abkommen herausstellen, so ändern wir es nach Uebereinkunft ab. Auf alle Fälle scheint es mir in der heutigen Abfassung eine brauchbare Basis zu bieten, auf der evtl. später weiter aufgebaut werden kann.

Ich bitte Euch um eheste Beantwortung aller heute gestellten Fragen und danke Euch im Voraus bestens für Eure diesbezüglichen Bemühungen.

Mit herzlichen Grüßen

Euer getreuer Bruder