

Fotokopie Ferdinand Kalweit

Architekt / Bau-Oberingenieur a. D.

F. 35613

Berichtlich beeideter Sachverständiger für das Kammergericht und für die Gerichte der Landgerichtsbezirke I, II, III Berlin

2) Demnant der Rechtsanwaltschaft

Fernsprecher: F 5 Bergmann 6772
Wohnung: D 8 Dankow Nr. 3286

Berlin SW 61, den 28. Dezember 1932.
Sandwischstraße 5

Bankkonto: Nr. J 2/678
bei d. Deutschen Bank u. Disconto-Gesellschaft,
Depositen-Kasse J 2, Berlin SW 19,
Jerusalemmer Straße 65/66

Postcheckkonto: Berlin Nr. 130966

[Handwritten notes and signatures, including 'Gutachten' and various illegible scribbles]

Gutachten.

Von Herrn Ignatz M a c h e r, Berlin S. 35,
Aurfürstenstr. 56, bin ich ersucht worden, mich gut-
achtlich zu äußern über die Angemessenheit des am 17.
Januar 1929 vereinbarten Kaufpreises von 8.990.000 RM
für das Grundstück Berlin, Alexanderstr. 46/48, Neue Kö-
nigsstr. 44/45, Alte Schützenstr. 13/15.

Das Grundstück ist in Rahmen der Umgestaltung
des Alexanderplatzes von einer städtischen Verwaltungs-
behörde erworben worden.

Grundstücksdokumente, Kaufvertrag, Bauzeich-
nungen, Mietverträge und dergleichen standen mir nicht
zur Verfügung.

Ich bin deshalb nicht in der Lage, rein rech-
nerisch eine genaue Überprüfung des Kaufpreises auf sei-
ne Angemessenheit vorzunehmen. Ich beschränke mich daher
auf eine eigenartige Vorüberlegung unter Berücksichti-

gung der Marktlage, wie sie für den Stichtag infrage kommt.

Ferner ist mir nicht genau bekannt, welche Gründe für den Erwerb des Grundstückes ausschlaggebend waren, insbesondere, ob beabsichtigt war, dasselbe durch grossstädtische Verkehrsanlagen zu unterfahren, oder ob das Grundstück benötigt wurde zur Durchführung oberirdischer grosszügiger städtebaulicher Projekte, oder ob beide Faktoren vorlagen.

- - -

Bedeutung der Verkehrslage.

Bevor ich auf die Konjunktur des Grundstücksmarktes der damaligen Zeit eingehe, halte ich es für zweckmässig, auf die Bedeutung der Verkehrslage kurz einzugehen.

Der Alexanderplatz ist einer der markantesten Verkehrspunkte in der Entwicklung von Berlin. Die Weltstadt ist in Jahrhunderte alten Aufbau von innen heraus und von aussen her an den Stadtkern allmählich herangewachsen. In dem innern Stadtbild bildet der Alexanderplatz den Mittelpunkt.

Auf diesen Platz ziehen die Hauptausfallstrassen:

a) von und nach Westen.

Königstrasse,

b) von und nach Nordosten:

Neue Königstrasse, Greifswalderstrasse,

c) von und nach Osten:

Landsbergerstrasse, Frankfurter Strasse,
Frankfurter Allee,

d) von und nach Süden:

Alexanderstrasse,

e) von und nach Norden - Nordwesten:

Alexanderstrasse, Münzstrasse.

Im Jahre 1912 war der Alexanderplatz noch nicht an das Schnellbahnnetz angeschlossen. Die Linie Nordring - Spittelmarkt wurde erst 1913 eröffnet. Aber schon damals standen andere Schnellbahnprojekte zur Erörterung. Bekannt dürfte noch sein das Schnellbahnprojekt, welches die Errichtung einer Schwebebahn vorsah, die durch die engen, dicht bevölkerten Strassen der Innenstadt von Gesundbrunnen über den Alexanderplatz nach Seukölln führen sollte. In der Brunnenstrasse, dicht am Rosenthaler Tor war lange Zeit hindurch eine Probestrecke zu sehen. Die Erlangung der Konzession wurde von einer Nürnberger Firma betrieben. Nach Ablehnung derselben erhielt die A. S. G. die Genehmigung zur Ausführung einer Untergrundbahn. Mit dem Bau wurde 1913 begonnen. Lange Tunnelstrecken im Norden und im Zentrum wurden fertiggestellt und auch eine Untertunnel-

lung der Spree in der Nähe des Könikischen Museums durchgeföhrt. Der Weltkrieg und die Inflation machte das Projekt zunichte, und die Firma hat schliesslich die Arbeiten eingestellt und hierbei nach den Erörterungen in der Tagespresse 70 Millionen Mark daran eingebüsst. Erst in der Nachkriegszeit ist von der Stadtverwaltung unter Aenderung der Linienführung das 1912/13 beschlossene Projekt einer Untergrundbahn Gesundbrunnen - Neukölln wieder aufgegriffen und auch durchgeführt worden. Ein weiteres grosszügiges Projekt ist ebenfalls Wirklichkeit geworden und zwar die Schnellbahnverbindung zwischen Alexanderplatz und Lichtenberg. Soweit mir bekannt, ist geplant, diese Linie einmal bis Steglitz zu verlängern, und würde diese Strecke die längste, etwa 17 1/2 km lange Untergrundbahnstrecke Berlins bilden. Auf die Verlängerung dieser Linienführung sollen die Untergrundbahnanlagen Alexanderplatz schon eingerichtet sein

Ein Teil der Neugestaltung des Platzes ist auf der Westseite erfolgt und durch die bekannte Hochhausbebauung in Erbpacht gekennzeichnet.

Die Gestaltung der Ostseite, auf welcher das Streitgrundstück belegen ist, harri noch der Verwirklichung.

Abschliessend ist zu sagen, dass die Entwicklung dieses bedeutenden Verkehrsknotenpunktes heute noch nicht abgeschlossen ist.

Konjunktur auf dem Grundstücksmarkt.

Auf diese gehe ich nur kurz ein, soweit sie zur Beurteilung des vorliegenden Falles beachtlich ist. Vorweg bemerke ich, dass ich den Grundstücksmarkt schon seit sehr langer Zeit gründlich verfolge und statistisches Material, Kaufpreise und dergleichen gesammelt und in einer Kartothek niedergeschlagen habe. Diese Unterlagen benutzte ich zu einer Veröffentlichung "Die Baustellenwerte in Berlin", welche in zwei Bänden, abgeschlossen am 31. Dezember 1929, erschienen ist.

Vor 1929 war der Grundstücksmarkt sehr unregelmäßig und festigte sich erst im Jahre 1929 derart, dass man eine Veröffentlichung von Richtpreisen vornehmen konnte.

Im Jahre 1926 erfuhr der Grundstücksmarkt nach Beendigung der Inflation eine Belebung durch steigende Nachfrage nach Zinshäusern, Terrains und Villen.

Neben Käufern, die Anlage suchten, war auch die Spekulation stark vertreten, woraus sich die damaligen Preissteigerungen erklären.

Auch Zweckgrundstücke wurden gekauft und für günstige Zity-Grundstücke damals Preise bewilligt, die nach meinem Quellenmaterial durchschnittlich 1.400 RM je qm ausmachten.

Im Jahre 1927 zeigte sich ein stark schwankender Grundstücksmarkt als Folge der ansteigenden Ver-

teuerung auf allen Gebieten, insbesondere auch durch das Anwachsen der Zinssätze für Hypothekengelder. Mitte 1927 war der Markt angeregt durch sogenannte Grosskäufer (Versicherungsgesellschaften, Konzerne, Verbände), welche in bevorzugten Stadtgebieten (auch Kurfürstendamm) Käufe vornehmen zu verhältnismässig hohen Preisen. Damals wurden für Zweckgrundstücke Friedenspreise und darüber bewilligt.

In Jahre 1928 trat ein gewisser Rückschlag ein. Allgemein wurde Zurückhaltung geübt, auch die Grosskäufer traten nur noch vereinzelt in Erscheinung.

In Jahre 1929 stabilisierte sich der in Jahre 1928 eingetretene Rückschlag, die Preise hielten sich auf der Höhe von etwa Ende 1928. 1928/29 wurden besonders die Ankäufe des Magistrats auf dem Grundstücksmarkt bemerkt.

Auf die nachfolgende Entwicklung des Grundstücksmarktes einzugehen, halte ich für überflüssig, da diese nach der hier infrage kommenden Stichzeit liegt.

Die Entwicklung der Kaufpreise für Berliner Mietswohngrundstücke habe ich für die Jahre 1926 - 1931 in einer Konjunkturkurve dargestellt, die ich diesem Gutachten als Anlage beifüge.

Preisbildung für Zweckgrundstücke am Alexanderplatz.

In meinem Buche "Die Baustellenwerte in Ber-

In 1928", Band I, Seite 30, habe ich bezüglich der Preisbildung in der Innenstadt folgende Vorbemerkung gemacht:

"Bei den Grundstücken des Stadtkernes (City) handelt es sich fast ausschliesslich um Zweckgrundstücke, deren jeweiliger Wert individuell ermittelt werden muss. Die Marktwerte können voneinander stark abweichen."

In Band II, Seite 23, habe ich den Baustellenwert für Alexanderplatz zur Ausnutzung in Bauklasse Va mit RM 1.500 je qm und darüber beziffert, dazu eine Notiz des Berliner Tageblattes gebracht, die am 27.1. 1929 den Verkauf des Streitgrundstückes mit 2.629 RM je qm meldete.

Wenn ich damals nicht eine höhere Ziffer als 1.500 RM als Normalwert für Frontbaustellen an Alexanderplatz in Ansatz brachte, so geschah dies deshalb, weil meine Werte sich auf Normalverkäufe beziehen und zwar aus der Preisbildung angebotener Grundstücke.

Hierzu bemerke ich noch, dass in dem Nachschlagebuch der Vorkriegszeit über die Bodenwerte in Gross-Berlin "Taxator von 1914" der Bodenwert an Alexanderplatz mit 1.769,05 RM je qm beziffert ist, wobei der Verfasser die Bemerkung zugefügt hat:

"Einige Grundstücke haben wesentlich höheren Wert".

Gemeint sind hiermit offensichtlich besonders günstig gelegene Grundstücke, z.B. die wertvolleren Ecken.

Bei den von der Stadtbehörde an Alexanderplatz angekauften Grundstücken handelt es sich z.B. nicht um angebotene Grundstücke, wie sie in gewöhnlichen Grundstückverkehr ausgehandelt werden, sondern um nicht verkäufliche, also um gefragte Objekte. Naturgemäß unterscheiden sich die Verkaufsverhandlungen von angebotenen und gefragten Grundstücken stark voneinander.

Die Eigentümer von Grundstücken, nach denen besondere Nachfrage herrscht, sind, wie sich aus meiner Schilderung der Entwicklung der Verkehrsfrage von 1914 bis 1929 ergibt, schon längst durch die öffentlichen Erörterungen genauestens darüber unterrichtet, welche Pläne für die Umgestaltung des Alexanderplatzes vorbereitet werden. Wenn auch im Einzelnen nicht bekannt ist, welche Grundstücke durch die Neugestaltung der Verhältnisse besonders gewinnen, so ist es doch verständlich, dass die meisten Grundstückseigentümer dieser bevorzugten Lage sich darüber klar sind, dass mit einer Verbesserung der Geschäfts- und Verkehrsle-

eine ge/höhere zukünftige Bodenrente verbunden ist, die sich wieder in einem höheren Grundstückswert auswirken muss. Es ist mir bekannt, dass einzelne Grundstückseigentümer dieser Lage sich längst vor den Ankäufen der Stadt von führenden Architekten in Berlin Projekte ausarbeiten liessen, um sich eine Übersicht zu verschaffen, in welcher Weise ihre Grundstücke in Zukunft am besten auszunutzen seien.

für die Bemessung der Kaufpreise bildeten die Marktpreise für Mietwohnungen keine Grundlage.

Die Erwerber von Grundstücken in erstklassiger Geschäftslage verfolgen mit dem Ankauf besondere wirtschaftliche Zwecke, und sind bereit, hierfür besondere Opfer zu bringen.

In Grundstückskreisen ist zudem allgemein bekannt, dass, falls ein freihändiger Verkauf bei behördlich gefragten Grundstücken nicht zustande kommt, diese Stellen nur über die Enteignung ein Grundstück erwerben können. Das Enteignungsgesetz wieder sieht volle Entschädigung vor. Zahlreiche Reichsgerichtsentscheidungen besagen, dass die volle Entschädigung weitgehendst zu gewähren ist. Der Enteignete kann mehr als die Entschädigung verlangen für den Boden- und Bauwert oder für den kapitalisierten Verlust aus dem Ertrag. Es muss ihm gegebenen Falles auch der ideelle Wert ersetzt werden. Hierüber gibt es eine umfangreiche

Literatur, die anzuführen, im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich ist.

Diejenigen Eigentümer, die früher materiell in der Lage waren, ein Enteignungsverfahren und einen nachfolgenden Prozess bis zum Reichsgericht durchzuführen, sind nach meiner Kenntnis des Ausganges zahlreicher Verfahren nie schlecht dabei gefahren.

Es ist auch anzunehmen, dass der Magistrat über diese Verhältnisse genau unterrichtet war, unso-
mehr, als einige Ankäufe, die in der damaligen Zeit im Enteignungsverfahren durchgeführt wurden, den Beweis erbrachten, dass ein freihändiger Verkauf grundsätzlich einem Enteignungsverfahren vorzuziehen ist.

Wir sind zum Beispiel die nachstehenden Fälle bekannt:

Grundstück Kottbuser Damm Nr.39:

Der Enteignungsbeschluss bestimmte einen Kaufpreis von 209.500 RM. Der Eigentümer hat hiergegen Klage erhoben, und das Landgericht billigte dem Kläger einen Kaufpreis zu von 335.200 RM, also einen um 60% höheren Preis, als er im Enteignungsverfahren entschieden war. Der Grundstückspreis stellte sich auf rd. 456 RM je qm.

Grundstück Kottbuser Damm Nr.40:

Das gleichartige Grundstück wie Kottbuser Damm Nr.39 wurde freihändig erworben zu einem Kaufpreise von 194.869 RM oder 238 RM je qm.

Grundstück Kottbuser Damm Nr.41:

Der Erwerb des benachbarten Grundstückes bildete Gegenstand eines Rechtstreites. Der Enteignungsbeschluss sah einen Kaufpreis vor von 180.750 RM. Dieser Beschluss wurde durch Klage angefochten mit dem Erfolg, dass der Eigentümer 239.200 RM, also einen um 80% höheren Preis zugesprochen erhielt. Der Grundstückspreis stellte sich auf 327 RM je qm.

Aus der Gegenüberstellung der Preisbildung dieser drei nebeneinander gelegenen gleichartigen Grundstücke ist deutlich erkennbar, welche grossen Unterschiede die Kaufpreise für freihändig und zwangsweise erworbene Grundstücke aufweisen.

An anderer Stelle Berlins sind ähnliche Unterschiede in der Bewertung von Grundstücken durch Urteile bekannt.

Grundstück Admiralsstr.40/40a:

Dieses Grundstück wurde freihändig erworben für einen Preis von 423.909 RM oder rd. 500 RM je qm.

Das nahe gelegene Grundstück Kottbuser Strasse Nr. 1/2 wurde enteignet und der Kaufpreis bestimmt mit 1.155.881 RM oder rd. 327 RM je qm. Der Preisunterschied zwischen beiden Grundstücken beträgt somit 85% je qm Grundfläche.

Grundstück Köpenickerstr.76/103:

Der freihändige Ankauf war beabsichtigt, und es lag ei

notarielles Angebot vor von 475.000 RM. Eine Aufsichtsstelle hat diesen Preis als zu hoch befunden, und es kam zur Enteignung. Der Enteignungsbeschluss sieht eine Entschädigung vor von 850.000 RM, also 79% mehr als der freihändige Ankauf vorsah.

Aufsehen erregte auch der im Enteignungsverfahren durchgeführte Ankauf der Hälfte der Grundstücksanteile des Grundstückes Königstr. 30 Ecke Neue Friedrichstrasse. Hierbei wurde dem Besitzer der Anteile ein Preis zugesprochen, der - auf die Grundstücksfläche berechnet - etwa 5.360 RM je qm ausmachen soll.

Es ist deshalb nicht aussergewöhnlich, wenn die am Alexanderplatz ausgewiesenen Verkaufspreise stark voneinander abweichen.

Hierbei ist aber besonders zu bemerken, dass bei dieser Preisbildung nicht nur der Bodenswert, der Bauwert oder der Ertragswert abgezogen werden muss, sondern dass auch für die Freimachung der betreffenden Grundstücke und für den Verzicht besonderer vertraglicher Rechte Dritter unter Umständen sich recht hohe Abstandssummen herausrechnen. Das sind Nebenkosten, die bei gewöhnlichen Grundstückskäufen überhaupt nicht zu berücksichtigen sind. Je nachdem bei einem Grundstück wertvolle Rechte Dritter abgezogen werden müssen oder nicht, müssen sich die Unterschiede hieraus in dem Er-

verbspreis auswirken.

Nach dem mir zur Verfügung stehenden Material stellte sich der Erwerbspreis für das Grundstück Alexanderstrasse 43, Neue Königstr. 46 (früher Jürgens), das im Mai 1927 zum Verkauf kam, auf etwa 4.180 RM je qm, in welchem Preise alle Nebenkosten enthalten sein sollen.

Alexanderstrasse Nr. 71, Dirksenstrasse Nr. 22/25, Am Königsgraben 8/9, früher der Firma Benno Stahl gehörig, im Juli 1927 erworben durch einen Vergleich beim Enteignungskommissar; Der Grundstückspreis stellte sich auf etwa 4.775 RM je qm, in welchem Preise alle Nebenkosten eingeschlossen sind.

Alexanderstr. 1, Dirksenstr. 21/22 (früher Joerer & Wolff): Im Mai 1927 freihändig erworben. Der Kaufpreis ist veröffentlicht worden mit rd. 4.180 RM je qm, in welchem Preise alle Nebenkosten eingeschlossen sind.

Alexanderplatz 1/2: Im April 1929 erworben. Der Preis wurde in einem Schiedsgerichtsverfahren festgelegt und soll je qm 5.845 RM betragen haben, in welchem Preise ebenfalls alle Nebenkosten abgegolten sind Alexanderstr. 46/48, Neue Königstr. 44/45, Alte Schützenstrasse Nr. 13/15: (früher Engelhardt-Brauerei):

Es ist dies das zur Beurteilung stehende Grundstück. Ich kenne den Verkaufspreis nur aus der

als gewordenen Mitteilung und aus den Veröffentlichungen. Einschliesslich aller Nebenkosten stellt sich der Ankauf auf 3.564 RM je qm, ohne diese Nebenkosten auf 2.629 RM je qm (siehe auch "Kaufwelt, Die Baustellenwerte in Berlin", Band II, Seite 23).

Vergleicht man die Preisbildung der fünf Grundstücke an Alexanderplatz untereinander, so muss man feststellen, dass die Besitzer des letztgenannten Grundstückes den relativ niedrigsten Kaufpreis erzielten.

Dieser Preis kann unter Berücksichtigung der Vergleichsverkäufe nicht als unangemessen angesehen werden.

Zur Frage der Angemessenheit sind noch andere Überlegungen anzustellen:

Wie schon an anderer Stelle gesagt, bin ich nicht genau darüber unterrichtet, welches besondere Interesse die Stadt Berlin an dem Erwerb des Grundstückes hatte.

Ich muss annehmen, dass diejenigen Stellen, die die Prüfung des Angebotspreises vornahmen, sich darüber klar geworden waren, dass der Ankauf des Grundstückes zu dem genannten Preise wirtschaftlich war.

Fenn z.B. beabsichtigt war, das Grundstück zu unterfahren, so mussten im Rahmen des Bauprogrammes

Unterfahrungskosten sind recht hohe. Sie dürften sich in der damaligen Zeit auf etwa 2.000 RM je qm unterfahrene Nutzfläche stellen. Hierzu kommt noch die Entschädigung an den Eigentümer für die Gewährung des Unterfahrungsrechtes (dingliche Sicherstellung in Abteilung II des Grundbuches). Schliesslich ist es eine bekannte Erfahrung, dass alle Unterfahrungen mehr oder weniger je nach der Schwierigkeit der Ausführung zu Rissebildungen in den Gebäuden führen und dass auch diese Schäden in irgendeiner Form abgegolten werden müssen. Ich kann mir wohl denken, dass die überschlägliche Berechnung aller dieser Kosten einen Betrag ergibt, der annähernd so hoch ist wie der Erwerbspreis des Grundstückes. Wenn die Behörde sich entschliesst, ein solches Grundstück zu erwerben, so tut sie a. B. klug daran. Sie erhält dann wenigstens für die gezahlte Entschädigung einen verwertbaren Sachwert, der die Baukosten verringert, während sie sonst mit der gezahlten Entschädigung nur die höchsten Baukosten erzielt.

Die Stadtgemeinde hat es aber a. B. auch in der Hand, ein solches Grundstück in Zukunft viel besser zu verwerten als ein Einzelbesitzer. Diesen gegenüber gelten die Vorschriften der Bauordnung. Im Rahmen dieser Vorschriften einschli. der Dispensvergünstigungen kann der Betreffende sein Grundstück nur beschränkt

nutzen.

Die Stadtgemeinde kann, wenn sie alle Grundstücke für eine grosszügige städtebauliche Anlage in einer Hand vereinigt, dieses Projekt so ausgestalten, dass der hohe Anschaffungswert, normale Verhältnisse vorausgesetzt, sich immer noch rentiert. Solche Pläne sind auch aufgestellt worden. In den Fachzeitschriften ist das von dem früheren Stadtbaurat Wagner in einem engeren Wettbewerb hervorgegangene sehr grosszügige Projekt der Umgestaltung des Alexanderplatzes eingehend erörtert worden. Dieses Projekt sieht eine Hochhausbebauung für alle der Stadt gehörigen Grundstücke vor, wodurch sich naturgemäss der Bodenwert erhöht, da dieser eine Fiktion des Ertrages darstellt.

Ich möchte schliesslich nicht unterlassen, über eine überschlägliche Berechnung die Angemessenheit des gezahlten Kaufpreises nachzuprüfen:

Normalwert einer Frontbaustelle an	
Alexanderplatz im Januar 1929 je qm	1.500 RM
Zuschlag für Eckgrundstück nach allgemeinen Erfahrungssätzen 20% =.....	<u>300 "</u>
Normalkaufpreis, ohne Freimachungskosten, je qm.....	1.800 RM
Hierzu der anteilige Preis für den Zeitwert der Baulichkeiten.	
Uebertrag:.....	<u>1.800 RM</u>

Uebertrag:..... 1.800 RM

Nach den gegebenen Beispielen musste damit gerechnet werden, dass bei einer Enteignung ein weit höherer Preis bewilligt wird.

Rechnet man vorsichtig nur mit einem Zuschlag von 50% =..... 900 "
so beträgt der vermutliche Erwerbspreis in Enteignungsverfahren..... rd. 2.700 RM

Der gezahlte Kaufpreis beträgt (vgl. Seite 7 des Gutachtens) 2.629 RM je qm.

Hierzu kommen die Nebenkosten, insbesondere die Freimachungskosten und dergleichen.

Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass die Angemessenheit des hier zur Beurteilung stehenden Kaufpreises des Grundstückes nicht an den Marktpreis für gewöhnliche Grundstücke gemessen werden kann.

Es handelt sich hier nicht um ein angebotenes, sondern um ein gefragtes Grundstück, dessen Kaufpreis nur ermittelt werden kann auf der Grundlage der vermutlichen vollen Enteignungsschädigung, unter

Berücksichtigung eines individuellen Wertes, falls die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Verglichen an den in der damaligen Zeit von dem Magistrat freiwillig gezahlten und durch Entscheidung der Gerichte auferlegten Entschädigungen für den Grundenerb, halte ich den für das Grundstück Berlin, Alexanderstr. 46/48, Neue Königstr. 44/45, Alte Schillingenstr. 13/15 im Jahre 1929 gezahlten Kaufpreis für angemessen. -

Das Gutachten habe ich nach bestem Wissen erstattet.

Mit dem Auftraggeber verbinden sich keinerlei Interessen.

gez. Kalweit.

Gerichtlich beeideter Sachverständiger
für das Kammergericht und die Gerichte
der Landgerichtsbezirke I, II, III Berlin