

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Landrat

Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV)

Hausanschrift: ARoV Potsdam-Mittelmark, Fr.-Eberl-Str. 79-81, 14469 Potsdam

Telefon: 0331 / 289-3822

Bearbeiter: Frau Ewers

Datum: 29. März 1996

In dem vermögensrechtlichen Verfahren

der Anspruchsteller:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

als Testamentsvollstrecker
nach [REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte der Anspruchsteller zu 1-5:

[REDACTED]

6. [REDACTED]

zugleich als Testaments-
vollstrecker nach

7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]

[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte der Anspruchsteller zu 6 bis 12:

Rechtsanwälte

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 13. [REDACTED]
- 14. [REDACTED]
- 15. [REDACTED]
- 16. [REDACTED]
- 17. [REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigter der Anspruchsteller zu 13 bis 17:

Rechtsanwalt

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Durchführung des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG)
Vermögensrechtliche Anmeldung hinsichtlich des parzellierten Geländes des früheren
Gutes Seehof in Teltow
AZ: P 12038-591299-90 II D 2 F**

Auf die Anträge der Erbengemeinschaft nach Max und Albert Sabersky zur Rückübertragung der in dem Parzellierungsvertrag vom 13. Oktober 1933 bezeichneten Flächen erläßt das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Potsdam-Mittelmark folgenden

B e s c h e i d :

1. Der Antrag auf Rückübertragung des parzellierten Geländes in Teltow-Seehof, früher verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Lichterfelde von Teltow, Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] wird abgelehnt.
2. Das Verfahren ist kostenfrei. Auslagen werden nicht erstattet.

Begründung:

I.

Die Brüder Max und Albert Sabersky waren als Eigentümer des Gutes Teltow Seehof im Grundbuch von Teltow, Blatt 124 (Liegenschaftsblatt 78) in Abteilung I seit 1878 eingetragen. Der Grundbesitz umfaßte insgesamt ca. 84 Hektar Acker und Gartenland.

Die Antragsteller sind die Erbeserben dieser schon vor 1933 verstorbenen Alteigentümer, teilweise bereits in fünfter Generation. Die nach dem Tode von Max und Albert entstandene Erbengemeinschaft bestand im Jahre 1933 aus [REDACTED]
[REDACTED] (folgend Erbengemeinschaft Sabersky genannt) und war - wie die Alteigentümer - sämtlich jüdischer Abstammung. Alle Mitglieder sind zwischenzeitlich ebenfalls verstorben.

Am 13. Oktober 1933 schloß die Erbengemeinschaft Sabersky mit Herrn [REDACTED] G [REDACTED] aus Berlin einen sogenannten Parzellierungsvertrag vor dem Notar [REDACTED] aus Berlin unter der Nr. 537 des Jahres 1933 des Notarregisters. Auf der Grundlage dieses Vertrages sollte der damalige Bestand des Grundbuchblattes 124 mit Ausnahme des Wirtschaftshofes des Gutes Seehof im Wege der Parzellierung an Dritte veräußert werden.

Daneben wurden im wesentlichen folgende Festlegungen getroffen:

Der Parzellierende, Herr G [REDACTED], verpflichtet sich, insbesondere

- die Kosten für die Erstellung des Aufteilungsplanes zu übernehmen,
- den verkaufsfertigen Zustand des Geländes auf seine Kosten zu veranlassen,
- die Kosten für die Verkaufsreklame zu übernehmen,
- die Vermessungskosten zu tragen und
- die büromäßige Parzellierung durchzuführen.

Der Vertrag sah eine Provision in Höhe von 0,80 RM pro Quadratmeter verkaufter Fläche für den Parzellierenden vor.

Als Grundpreis für die Veräußerung wurden 1,50 RM pro qm Nettoland festgelegt; für Grundstücke nördlich der Max-Sabersky-Allee betrug er 2,50 RM pro qm. Dieser Grundpreis sollte auf jeden Fall den Eigentümern, also den Veräußerern, zufließen.

Gemäß § 3 des Vertrages war für die Durchführung der Einzelkaufverträge sowie für die Einziehung der Zahlungen der Siedler Herr Gloatz als Parzellierungsunternehmer verantwortlich.

Für den Abschluß der Verträge und die Auflassung war gemäß § 4 des Vertrages [REDACTED] B [REDACTED] als Bevollmächtigter ernannt, der mit Schreiben vom 20. Juni 1939 seinem Sohn G [REDACTED] mit UR 486/1939 des Notars B [REDACTED] in Berlin über seinen Tod hinaus Untervollmacht erteilte. Die Auflassung sollte erst nach Zahlung von mindestens einem Drittel des Kaufpreises erfolgen.

Nach § 7 des Vertrages waren auf der Grundlage eines Musterkaufvertrages zunächst 20 % des Kaufpreises anzuzahlen und der Rest danach in Raten von 15,- RM je Monat zu leisten.

Im Verlaufe der Parzellierungsverkäufe ergaben sich im wesentlichen folgende Zahlungsverhältnisse:

Ein Teil der Käufer zahlte den gesamten Kaufpreis bei Vertragsabschluß bar (sog. Barzahlungsfälle/Variante I). Andere Erwerber leisteten eine Anzahlung und vereinbarten die Eintragung einer Restkaufgeldhypothek, zu deren Eintragung im Grundbuch es aber wegen der zwischenzeitlichen Tilgung nicht mehr kam (Fall der Stundungsabrede/Variante II). In diesen Fällen quittierte der Beauftragte der Verkäufer bei Auflassung die vollständige Kaufpreiserfüllung. In der dritten Variante kam es zu der Eintragung der Restkaufgeldhypothek, die nach Erfüllung der Kaufpreisforderung zur Löschung gebracht wurde (Restkaufgeldhypothekenfall/Variante III). Schließlich gab es Fälle, in denen die Forderung und damit die Restkaufgeldhypothek an einen Dritten (z.B. an die Altstadt-GmbH) abgetreten wurde (Abtretungsfall/Variante IV).

Die Siedler hatten gemäß § 9 des Parzellierungsvertrages die Zahlungen an den Parzellierenden, Herrn Gloatz, zu richten. Dieser sollte an jedem 10. eines Monats gegenüber den Sabersky-Erben Rechnung legen.

Auf der anderen Seite verpflichteten sich die Eigentümer zur Sicherung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, ihrerseits eine Sicherungshypothek zugunsten des Herrn Gloatz in Höhe von 100.000,- RM eintragen zu lassen.

§ 14 des Vertrages räumte den Eigentümern ein sofortiges Rücktrittsrecht für den Fall ein, daß es zu einer Zahlungseinstellung des Parzellierenden, Herrn Gloatz, kommen sollte.

Am 16.05.1934 schlossen die Erben nach Max und Albert Sabersky mit der Stadt Teltow einen sogenannten Aufschließungsvertrag vor dem Notar Johl in Berlin unter der Nr. 218 des Notarregisters von 1934, in dem die Bedingungen der Parzellierung festgelegt wurden.

In diesem Vertrag vereinbarten die Parteien unter anderem: Die Sabersky-Erben als Parzellierungsunternehmer hatten

- die anteiligen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes zu tragen,
- die Kosten für den aufzustellenden Siedlungsplan zu übernehmen,
- gemäß § 5 Nr. 5 für die frühzeitige Verlegung von Versorgungsleitungen etc. 50.000,- RM in die vorläufige Baukasse einzuzahlen (damit sollte den Käufern der Einbau von Pumpen für die Bauzeit erspart bleiben),
- zugunsten der Stadt Teltow eine Sicherungshypothek in Höhe von 350.000,- RM zu bestellen (§ 8), die bei Erfüllung sämtlicher Pflichten aus dem Vertrag gelöscht werden sollte,
- 25 % der Gesamtfläche, ca. 21 Hektar für Straßen, Plätze und Grünanlagen an die Stadt Teltow abzutreten (die einzelnen Flächen ergeben sich aus dem Aufschließungsvertrag und dem Teilsiedlungsplan, auf den dort Bezug genommen wird).

Ursprünglich sollten bis zum Ende des Jahres 1938 die ca. 800 bis 1000 im Zuge der Parzellierung entstehenden Trennstücke verkauft werden. Am 31.05.1934 erfolgten die ersten Parzellierungsverkäufe. Die Verkäufe konnten aber nicht wie vorgesehen bis Ende 1938 abgeschlossen werden. Sie wurden deshalb 1939 bis Anfang 1940 fortgesetzt. Es handelte sich um 83 Parzellen, von denen sechs Eckgrundstücke und zehn tieferliegende Parzellen waren.

Den Einzelverkäufen lag ein Musterkaufvertrag des Notars Bitter aus Berlin zugrunde. Schon der Musterkaufvertrag sah vor, die Verpflichtungen gegenüber der Stadt Teltow an die Käufer weiterzugeben. Er sah darüberhinaus sowohl Barverkäufe als auch Stundungsabreden vor, wobei die Restkaufgeldforderung hypothekarisch abgesichert werden sollte.

Bis 1939 sind die meisten Mitglieder der Erbengemeinschaft Sabersky, zum großen Teil im Zeitraum 1938/1939. Hierbei haben sie alle noch aus den Grundstücksverkäufen bestehenden Forderungen an den zurückbleibenden Arthur Sonenthal zediert, der erst im August 1939 emigrierte.

Die amtlichen Ermittlungen ergaben, daß im Rahmen der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes vor Durchführung der Parzellierung von einem Hektarsatz von 800,- RM (Reichsmark) bis 1.361,- RM für Ackerland und für Gartenland von einem Hektarsatz von 3.000,- bis 4.000,- RM auszugehen ist. Der steuerliche Einheitswert wurde erst nach Erlangung der Baureife der Grundstücke festgesetzt und setzte sich folglich zusammen aus dem Kaufpreis und den darüberhinaus zur Erlangung der Baureife erforderlichen Aufwendungen.

Am 28.12.1992, teilweise schon zuvor (insoweit wird auf die Akten verwiesen), beantragten die Bevollmächtigten der Antragsteller u.a. die Rückübertragung des parzellierten Geländes.

Die Akten der Verfahren vor den Wiedergutmachungsbehörden und -gerichten wurden beigezogen und waren Gegenstand dieses Verfahrens. Herr Gloatz und Herr Birkholtz jun. wurden als Zeugen angehört. Wegen des Ergebnisses der Befragung wird auf die Akten verwiesen. Ebenso wird hinsichtlich der nachfolgend genannten Fundstellen auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Der zulässige Antrag auf Rückübertragung ist unbegründet.

Die Antragsteller haben keinen Anspruch auf Rückübertragung nach § 3 Abs. 1 S. 1 VermG, weil die streitgegenständlichen Vermögenswerte keiner Maßnahme i.S.d. § 1 VermG unterlagen. Es liegt insbesondere keine Maßnahme gemäß § 1 Abs. 6 VermG vor.

Der Entscheidung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Gemäß § 1 Abs. 6 VermG ist das Vermögensgesetz entsprechend auf vermögensrechtliche Ansprüche von Bürgern und Vereinigungen anzuwenden, die in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 aus rassistischen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen infolge von Zwangsverkäufen, Enteignungen oder auf andere Weise verloren haben.

Im vorliegenden Fall wurde der Vermögenswert, das parzellierte Gelände, veräußert.

Zugunsten der Berechtigten wird bei Rechtsgeschäften in der maßgeblichen Zeit ein verfolgungsbedingter Vermögensverlust nach Maßgabe des II. Abschnitts der Anordnung BK/O (49) 180 der Alliierten Kommandantur Berlin vom 26. Juli 1949, VOBl. für Groß-Berlin I S. 221 (kurz: REAO) vermutet.

Wenn keine anderen Tatsachen eine ungerechtfertigte Entziehung beweisen oder für eine solche Entziehung sprechen, kann gemäß Art. 3 Abs. 2 REAO bei der Veräußerung oder Aufgabe von Vermögensgegenständen durch jemanden, der unmittelbar Verfolgungsmaßnahmen ausgesetzt war (Art. 3 Abs. 1 a) diese Vermutung durch den Beweis widerlegt werden, daß der Veräußerer einen angemessenen Kaufpreis erhalten hat, und daß er über diesen frei verfügen konnte.

Bei Veräußerung oder Aufgabe von Vermögensgegenständen durch jemanden, der zu einem Personenkreis gehörte, den in seiner Gesamtheit die deutsche Regierung oder die NSDAP durch ihre Maßnahmen vom kulturellen oder wirtschaftlichen Leben Deutschlands auszuschließen beabsichtigte (Art. 3 Abs. 1 b REAO), gilt dies auch, aber für Rechtsgeschäfte, welche in der Zeit vom 15. September 1935 bis zum 8. Mai 1945 vorgenommen worden sind, kann die Vermutung nur widerlegt werden, wenn darüberhinaus bewiesen werden kann, daß das Rechtsgeschäft auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre oder der Erwerber in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen des Berechtigten oder seines Rechtsvorgängers wahrgenommen hat.

Im vorliegenden Fall beweisen andere Tatsachen weder eine ungerechtfertigte Entziehung noch sprechen sie für eine solche.

Der Rücktritt des Dr. Paul Mamroth in dieser Zeit von Leitungsfunktionen in den Verwaltungsorganen einiger - teilweise namhafter - Firmen erfolgte prima facie nicht verfolgungsbedingt, sondern mit siebzig Jahren aus Altersgründen und ist damit keine Tatsache, die als solche allein eine ungerechtfertigte Entziehung beweisen oder dafür sprechen könnte.

Dr. Max Mainzer unterlag zwar dem Berufsverbot von 1933, war aber nicht Mitglied der Erbgemeinschaft. Außerdem steht dem Berufsverbot die Verleihung des Ehrenkreuzes für den Frontkämpfer Arthur Sonnenthal am 13. Mai 1936 gegenüber.

Dr. Fritz Sabersky durfte in seiner Eigenschaft als Rechtsanwalt und Notar als hochdekoriertes Teilnehmer des 1. Weltkrieges nach einem Wiederezulassungsgesuch bis 1935 weiterpraktizieren. Das macht das vorangegangene Unrecht nicht ungeschehen, ist aber keine Tatsache, die eine ungerechtfertigte Entziehung des Eigentums der Erbgemeinschaft im Jahre 1933 beweist oder dafür spricht.

Die Antragsteller haben nicht dargelegt, daß das Berufsverbot gegen Dr. Fritz Sabersky sämtliche Miterben veranlaßt hat, den Parzellierungsvertrag abzuschließen. Dies konnte auch nicht ermittelt werden.

Es steht aber unstreitig fest, daß die Erbgemeinschaft nach Max und Albert Sabersky zu dem Personenkreis gehörte, den in seiner Gesamtheit die deutsche Regierung oder die NSDAP durch ihre Maßnahmen vom kulturellen und wirtschaftlichen Leben Deutschlands auszuschließen beabsichtigte, so daß die Vermutung der ungerechtfertigten Entziehung hier zunächst greift.

Diese gesetzliche Vermutung zugunsten der Antragsteller, daß das hier betroffene Gelände im Wege des Zwangsverkaufes verloren ging, kann allerdings widerlegt werden. Einerseits wurde ein angemessener, üblicher Kaufpreis erzielt (1.) und andererseits kam das Kaufgeld in die freie Verfügungsgewalt der Verkäufer (2.). Darüberhinaus steht fest, daß das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre (3.).

(1.) Die Erbengemeinschaft erzielte bei einem durchschnittlichem Quadratmeterpreis von 2,50 RM/qm bis 3,50 RM/qm einen angemessenen Kaufpreis.

Angemessen ist gemäß Art. 3 Abs. 2 REAO ein Geldbetrag, den ein Kauflustiger zu zahlen und Verkaufslustiger anzunehmen bereit wäre, d.h. der Betrag, der unter Nichtverfolgten zur damaligen Zeit gezahlt worden wäre.

Die Preise im Berliner Umland betragen nach der Schrift "Die private Stadtrandsiedlung, untersucht am Berliner Beispiel", bearbeitet im deutschen Archiv für Siedlungswesen, Berlin im Jahre 1933, zwischen 1,-- RM/qm und 3,-- RM/qm. Damit befanden sich die hier erzielten Verkaufspreise in Höhe von 2,50 RM/qm und 3,50 RM/qm auf dem üblichen Niveau.

Frau Prof. Simsch kommt in ihrem Parteigutachten zu demselben Ergebnis.

Der Kaufpreis ist auch unter Berücksichtigung der Konditionen der abgeschlossenen Kaufverträge angemessen:

Zwar liegt der angemessene Kaufpreis nach der Rechtsprechung zum Rückerstattungsrecht regelmäßig 20 % höher als der jeweilige Einheitswert des Grundstückes. Das ist hier vordergründig nicht der Fall, aber bei den verkauften Parzellen handelte es sich um sog. Rohbauland. Dies ist gemäß § 4 Abs. 3 WertV nach amtlicher Definition im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach einem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Vermögen haben, selbst wenn sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Baureife haben die Parzellen erst nach dem Verkauf und auf Kosten der Erwerber erlangt. Gemäß § 4 Abs. 4 WertV gehören nach der amtlichen Definition zum baureifen Land Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Es liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist in der Regel in passende Bauparzellen eingeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur geringe oder gar keine Bebauung zeigt. Auf die Größe des Grundstückes kommt es nicht an.

Nach dem Musterkaufvertrag wurden Trennstücke aus verschiedenen Zonen eines Parzellenplanes verkauft. Es wurde dem Käufer mitgeteilt, daß die Stadt Teltow sich verpflichtet hat, auf Antrag des Käufers von dem eigentlich bestehenden ortsgesetzlichen Bauverbot eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, d.h. das Gelände war zunächst nicht von der Gemeinde für eine Bebauung vorgesehen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang § 5 des Kaufvertrages. Danach übernimmt der Käufer sämtliche Verpflichtungen gegenüber der Stadt Teltow, die aus dem Acker baureifes Land machen. *Der vorläufige Betrag dafür belief sich auf 1.100,-- RM, bei der Lichterfelder Allee auf 1.800,-- RM. Der Verkaufspreis von z.B. 3,50 RM/qm erhöht sich also um 1.100,-- RM, so daß die vom Käufer aufzubringende Summe 5,20 RM/qm beträgt.*

Die Einheitswerte wurden anhand dieses Wertes des nunmehr baureifen Grundstückes festgestellt. Gemäß § 44 RBewG (Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934, RGBl. I, S. 1035) sind unbebaute Grundstücke nach dem gemeinen Wert zu bewerten. Der gemeine

Wert wird nach § 10 Abs. 2 RBewG durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt bei einer Veräußerung, hier also für baureifes Land, zu erzielen gewesen wäre.

Da die Saberskysche Erbgemeinschaft die Lasten für die Herstellung der Baureife nicht getragen hat, ist bei der Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises nicht der Einheitswert des baureifen Landes zugrunde zu legen.

Regelmäßig leistete der Parzellenerwerber zu dieser Zeit, wie hier, zunächst nur eine Anzahlung. Dieses belegt ebenfalls die vorgenannte Schrift aus dem Jahre 1933 und der Vergleich mit anderen Siedlungsprojekten rund um Berlin.

Darüber hinaus waren die Bedingungen des Aufschließungsvertrages mit der Stadt Teltow aus dem Jahre 1934 üblich. Die im Sachverhalt aufgeführten Verpflichtungen der Sabersky-Erben als Parzellierungsunternehmer waren, wie die o.g. Schrift belegt, normal.

Schließlich führt auch die Betrachtung des Parzellierungsvertrages vom 13.10.1933 zwischen den Sabersky-Erben und Herrn Gloatz zu keinem anderen Ergebnis. Die Provision, die Herr Gloatz als Parzellierender erhielt, war abhängig von zahlreichen Gegenleistungen und war im Hinblick darauf auch gerechtfertigt.

Darüberhinaus war den Sabersky-Erben ein Netto-Preis i.H.v. 1,50 RM/qm bzw. 2,50 RM/qm garantiert. Die Provision für den Parzellierungsunternehmer sollte auf diesen Netto-Preis aufgeschlagen werden.

Schließlich hat das AROV zum Vergleich Verkäufe von Bürgern aus der unmittelbaren Nachbarschaft, die nicht jüdischen Glaubens waren, herangezogen, die die Angemessenheit des Kaufpreises ebenfalls bestätigen. So wurde für das Flurstück 151 der Flur 6 im Jahre 1929 für 2,56 RM/qm, das Flurstück 148 der Flur 6 im Jahre 1930 für 3,- RM/qm, das Flurstück 256 der Flur 5 im Jahre 1936 für 1,90 RM/qm, das Flurstück 252 der Flur 5 im Jahre 1938 für 2,50 RM/qm und das Flurstück 260 der Flur 5 im Jahre 1938 für 2,-RM/qm verkauft.

Die Angemessenheit des Kaufpreises wurde mit gleichlautender Begründung auch schon in den Schadensfeststellungsverfahren nach dem Beweissicherungs- und Feststellungsgesetz (BFG) festgestellt (vgl. Fin V B - LA 5118) und nachfolgend vom Senator für Finanzen bestätigt (vgl. das Schreiben vom 27.12.1977 und 28.2.1978 an den Präsidenten des Bundesausgleichsamtes).

(2.) Das Kaufgeld gelangte in die freie Verfügungsbefugnis der Erben.

Diese Tatsache wurde ebenfalls bereits in dem Verfahren nach dem Beweissicherungs- und Feststellungsgesetz festgestellt (vgl. Fin V B - LA 5118)

In den Fällen der Barzahlung stellt sich das Problem darüberhinaus regelmäßig nicht. Denn nach dem o.g. Parzellierungsvertrag sollten die Zahlungen der Parzellenerwerber stets an Herrn Gloatz erfolgen. An jedem 10. eines Monats hatte Herr Gloatz gegenüber den Sabersky-Erben abzurechnen. Es ist davon auszugehen, daß dieses zumindest bis zum Ende des Jahres 1938 so geschehen ist.

Dies bestätigt zum einen ein Schreiben des Herrn Gloatz an die Saberskyschen Erben vom 17. November 1938. Darin wird ausgeführt, daß ursprünglich bis zum Ablauf des Jahres

1938 sämtliche Parzellen verkauft sein sollten. Für die 83 noch nicht verkauften Parzellen müsse in Anbetracht der jüngsten Ereignisse (Reichskristallnacht) der Parzellierungsvertrag geändert werden. Die vorgeschlagenen Änderungen beziehen sich u.a. auf den Kaufpreis, der für 6 Eckgrundstücke auf 2,50 RM/qm, für 10 tiefliegende Parzellen auf 2,-- RM/qm, aber ansonsten für 3,50 RM veräußert werden könnten. Für die 16 Parzellen sollte die Erbengemeinschaft sich auf 1,-- RM/qm, bei den 67 Parzellen auf 1,50 RM/qm (wie vereinbart) beschränken. Die Fa. Gloatz sollte eine höhere Provision für die Restverwertung erhalten. Hinsichtlich der Restkaufpreishypotheken schlägt Herr Gloatz in dem Schreiben vor, diese für Herrn Georg Birckholtz eintragen zu lassen, damit "der Verkauf und die Durchführung der Besiedelung sowie der gesamte Abrechnungsverkehr völlig arisiert ist und Sie sicher die Beträge erhalten, die Ihnen aufgrund der gültigen Verordnungen zustehen, ohne daß eine Behörde damit befaßt werden müßte" .

Zum anderen wird die korrekte Abrechnung in dem Verfahren der Sabersky-Erben gegen Herrn Gloatz im Jahre 1953 vor der Wiedergutmachungskammer des Landgerichts Berlin (Az.: (147 WGK) 5 WGA 326.50 (217.53) und (147 WGK) 5 WGA 4774.50 (219.53) bestätigt. Dort reklamierten die Sabersky-Erben nur die erhöhten Abzüge für die Zeit nach der Reichskristallnacht im November 1938. Dies bestätigt ein Schreiben des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin an den Senator für Finanzen vom 14.2.1973, wonach nur die Benachteiligung, nicht die eigentliche Veräußerung Gegenstand des Rückerstattungsverfahrens war.

Im Umkehrschluß ist davon auszugehen, daß Herr Gloatz bis dahin ordnungsgemäß abgerechnet hat, das bedeutet, daß für alle Verkäufe, die bis zum Ende des Jahres 1938 getätigt worden sind, das angemessene Kaufgeld in die freie Verfügungsbefugnis gelangt ist. Die ordnungsgemäße Kaufgeldabrechnung bestätigte Herr Gloatz in der Anhörung vom 13. April 1992. Es ist daher in allen Barverkaufsfällen davon auszugehen, daß die Kaufpreisanzahlung über Herrn Gloatz an die Erben zur Auszahlung gelangte.

Da die Einschätzung des Herrn Gloatz bezüglich der o.g. 16 Parzellen bis heute unwidersprochen ist, muß die freie Verfügungsbefugnis lediglich hinsichtlich des Kaufpreises für die verbleibenden 67 Fälle nachgewiesen werden. Selbst wenn der Nachweis nicht geführt werden könnte, kommt es im Ergebnis nicht darauf an, da dann nur ein Schaden am Kaufpreis festgestellt werden könnte, der sich nicht auf die freie Verfügungsbefugnis auswirkt. Diese Tatsachen wurden auch im o.g. BFG-Verfahren seinerzeit amtlich festgestellt, weil die Parzellenerwerber einen angemessenen Kaufpreis entrichtet haben. Gleichwohl wird der entsprechende Nachweis in diesem Abschnitt geführt werden, da insofern auf die Rechtsprechung zum Rückerstattungsrecht zurückgegriffen werden kann.

So hat zwar das OLG Hamm 1952 (in RzW 53, S. 114, Nr. 27) und in ständiger Rechtsprechung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Board (vgl. auch ORG Herford, RzW 57, S. 183, Nr. 12) entschieden, daß der Kaufpreis insoweit nicht in die freie Verfügungsbefugnis gelangt ist, als vom Verkäufer aus dem Kaufgeld eine Maklerprovision zu entrichten war, da diese Kosten wie z.B. auch Notargebühren etc. nicht erwachsen wären, wenn es den Zwangsverkauf nicht gegeben hätte.

Diese Rechtsprechung war aber zum einen nicht unwidersprochen (vgl. OLG Stuttgart in RzW 52, S. 97, Nr. 1) und fiel in der französischen Zone gegenteilig aus (vgl. ORG Rastatt in RzW 57, S. 183, Nr. 13), zum anderen bezieht sie sich auf die Rechtsfolgenseite (Art. 36 Abs. 3 REG). Sie bezog sich also auf die Fälle, in denen feststand, daß es sich um einen Zwangsverkauf handelte. Das bedeutet, erst wenn der Tatbestand der ungerechtfertigten Entziehung festgestellt war, kam man zu der Frage, was der Berechtigte dem Pflichtigen zu erstatten hatte, mithin zu der Frage, was der Berechtigte tatsächlich als Entgelt erhalten hatte.

Die Rechtsprechung zu Art. 36 Abs. 3 REG steht in keinerlei Beziehung zu der Frage der freien Verfügung nach Art. 3 REAO als anspruchsbegründende Voraussetzung (vgl. ORG Berlin in RzW 55, S. 212, Nr. 22 und OLG Düsseldorf in RzW 56, S. 69, Nr. 6). Im Rahmen des Art. 3 REAO konnte nach dieser Rechtsprechung nicht von vorneherein vorausgesetzt werden, daß eine Provisionszahlung aus dem Erlös zwangsweise und daher nicht frei verfügbar erfolgt ist, da derartige Zahlungen auch bei völlig unverdächtigen Geschäften vorkamen. Diese Auffassung vertritt das ORG Berlin erneut in RzW 59, S. 118, Nr. 17. Danach sind die "Vertrags-Nebenkosten", die prima facie nicht diskriminierend sind, im Gegensatz zu offensichtlich diskriminierenden Schulden i.S.d. Art. 3 REAO als eine zur freien Verfügung geleistete Zahlung anzusehen.

Da hier keine Zwangsveräußerung vorlag, greift diese Rechtsprechung zu Art. 36 Absatz 3 REG nicht, weil diese Vorschrift, vergleichbar mit § 7 a VermG, lediglich regelte, was der Berechtigte dem Pflichtigen zu erstatten hatte. Zu erstatten war nach Art. 36 Abs. 1 REG das Entgelt, das der Käufer (Pflichtige) seinerzeit gezahlt hatte. Davon abzusetzen war gemäß Abs. 3 der Betrag, über den der Verkäufer (Berechtigte) nicht die freie Verfügungsbefugnis erhalten hat. Der Begriff der freien Verfügungsbefugnis in Art. 36 Abs. 3 REG entspricht Art. 37 Abs. 3 REAO.

Des weiteren urteilte die Rechtsprechung zum Rückerstattungsrecht (vgl. OLG Hamburg in RzW 53, S. 253, Nr. 52), daß der Kaufpreis auch hinsichtlich der Maklergebühr in die freie Verfügungsbefugnis gelangt ist, wenn der Verkäufer auch sonst über den Kaufpreis frei verfügen konnte. Dies ist hier nachgewiesenermaßen der Fall: Die Erbengemeinschaft hat die freie Verfügungsbefugnis über das Kaufgeld erlangt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, daß ein Schaden am Kaufpreis selbst nie geltend gemacht wurde.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang außerdem, daß es im vorliegenden Fall nicht wie in den zum Rückerstattungsrecht entschiedenen Fällen um die Zahlung einer Maklergebühr geht, sondern um die Zahlung einer Provision für einen Parzellierungsunternehmer, d.h. für eine Leistung, die die Erbengemeinschaft Sabersky hätte gar nicht selbst erbringen können. Dagegen kann der Verkauf von Einzelgrundstücken von einer Privatperson bewältigt werden; die Inanspruchnahme eines Maklers ist grundsätzlich nicht nötig. Insofern ist der hiesige Parzellierungsfall mit den seinerzeit von den Gerichten entschiedenen Maklerfällen nur bedingt vergleichbar.

Darüberhinaus begründet nach dem Urteil des OLG Celle in RzW 56, S. 198, Nr. 13 unter Berufung auf die Entscheidung des OLG Köln in RzW 54, S. 325 Nr. 19 der Umstand, daß der Kaufpreis nicht in die freie Verfügung des Berechtigten gekommen ist, für sich allein keinen Rückerstattungsanspruch. Nach diesen Entscheidungen hat der Berechtigte nur hinsichtlich des "etwa entzogenen" Kaufpreises einen Rückerstattungsanspruch. Daneben ist im vorliegenden Fall beachtlich, daß der Kaufpreisschaden in den Rückerstattungsverfahren der Erbengemeinschaft Sabersky ausgeglichen wurde. Daraus folgt, daß der Schaden im Geltungsbereich der REAO lag und demgemäß nicht im Geltungsbereich des Vermögensgesetzes liegen kann. Er lebt damit auch heute nicht als Restitutionsvoraussetzung wieder auf.

In den Nichtbarzahlungsfällen (s.o. Variante II) soll nach Rieger in ZOV 94, 83 ff die Verfügungsfreiheit als nachgewiesen gelten, wenn dem ARoV keine allgemein geltenden und/oder konkret ergangenen Verfügungsbeschränkungen bekannt sind oder dargelegt wurden. Dies folgt aus der gesetzlichen Beweislastverteilung, die mit der Unaufklärbarkeit

des vermögensrechtlichen Sachverhalts derjenigen belastet, der etwas für sich beansprucht. Verfügungsbeschränkungen haben die Antragsteller nicht dargelegt. Sie sind auch nicht aufgrund amtlicher Ermittlungen bekannt geworden.

Vielmehr ist nach der Entscheidung des ORG Berlin vom 16. November 1956 in RzW 57, S. 77, Nr. 19, geklärt, daß Guthaben rassistisch verfolgter Personen jedenfalls in Berlin weder aufgrund der Anmeldeverordnung v. 26. April 1938 noch auf Grund der Einsatzverordnung vom 3. Dezember 1938 allgemein gesperrt gewesen sind; eine diesbezügliche Vermutung gibt es für Berlin nicht. In diesem Zusammenhang teilt darüberhinaus die Reichs-Kredit-Gesellschaft mbH mit Schreiben vom 19. März 1996 mit, daß das Auswandererguthabenkonto des Arthur Sonnenthal am 10. August 1944 ein Guthaben i.H.v. 11.175,- RM auswies. Das bedeutet, daß abgesehen von diesem Restbetrag über das übrige Guthaben verfügt werden konnte. Das Konto war erst nach der Auswanderung des Arthur Sonnenthal wegen der 11. Durchführungsverordnung zum Reichsbürgergesetz seit Ende 1941 als dem Deutschen Reich verfallen bezeichnet und wurde am 11. August 1944 ausgeglichen.

Die Entscheidungen des ORG Berlin vom 19. Mai 1954 (RzW 54, S. 218, Nr. 33) und vom 5. April 1957 (RzW 57, S. 314, Nr. 13), wonach Auswanderersperrguthaben ab dem 2. August 1937 (diskriminierender Erlaß des Reichsfinanzministers) als nicht mehr frei verfügbar angesehen wurden, betreffen Konten von zu diesem Zeitpunkt längst ausgewanderten Personen jüdischen Glaubens, so daß sie im vorliegenden Fall nicht herangezogen werden können.

Bei Erfüllungssurrogaten/-abreden wie Abtretung oder Stundung (s.o, Varianten III und IV), die mit der Bestellung von Restkaufgeldhypotheken verbunden waren, begibt sich der Verfolgte insoweit selbst seiner Verfügungsmacht. Er verliert seine Verfügungsbefugnis endgültig, wenn er die Forderung zediert. Die Judikatur zum Rückerstattungsrecht stellt deshalb für die Frage der Verfügungsbefugnis auf den Zeitpunkt der Erstzahlung bzw. der Abrede ab (vgl. OLG Köln in RzW 51, 142, Nr. 35). Im Übrigen stand im vorliegenden Fall schon mit Abschluß des Parzellierungsvertrages (§ 3) fest, daß Tilgungs- und Stundungsabreden getroffen werden können, d.h. daß die Erfüllungssurrogate nicht verfolgungsbedingt gewählt wurden.

Die Stundungsabrede wurde hier nach dem Musterkaufvertrag immer mit Abschluß des Kaufvertrages getroffen. Insoweit hat also der Verkäufer - die Saberskysche Erbengemeinschaft - frei verfügt (vgl. insoweit auch CoRA in RzW 55, S. 129, Nr. 1).

Damit steht fest, daß die zwischen Abschluß des Kaufvertrages und Bewilligung der Restkaufgeldhypothek erbrachten Tilgungsleistungen über Herrn Gloatz bzw. Herrn Birckholtz an die Sabersky-Erben gelangt sind.

Die Restkaufgelder wurden nach dem Parzellierungsvertrag von 1933 nach einem bestimmten Abrechnungsmodus zwischen den Sabersky-Erben und Herrn Gloatz aufgeteilt (vgl. §§ 8,9 des Parzellierungsvertrages). Aus den Gründen wie zuvor ist deshalb davon auszugehen, daß auch die Restkaufgelder an die Verkäufer ausgezahlt wurden.

Bis zum 03. Dezember 1938 gab es zwar schon zahlreiche Vorschriften, nach denen jüdische Bürger diskriminiert wurden, allerdings gab es noch keine allgemeine Vorschrift, nach der Forderungen von Juden im Sinne der Rassegesetze Beschlagnahmen unterlagen. Nur Verkäufe, die nach dem Inkrafttreten der "Verordnung zum Einsatze jüdischen Vermögens" am 3. Dezember 1938 beurkundet wurden, unterlagen den Beschränkungen der Verordnung.

Frühere Verträge waren hiervon nicht betroffen, so daß bis zur Auswanderung des Arthur Sonnenthal am 20.08.1939 davon auszugehen ist, daß die Kaufgelder an die Verkäufer gelangten. Anhaltspunkte, daß hier über die allgemeinen Gesetze hinaus Kaufgelder der Sabersky-Erben beschlagnahmt wurden, liegen nicht vor.

Das gleiche gilt, wenn die Restkaufgeldforderungen noch vor der Auswanderung des Herrn Sonnenthal am 20.08.1939 an Dritte abgetreten worden sind. In diesem Fall muß davon ausgegangen werden, daß das Restkaufgeld schon vor der Auswanderung als Gegenleistung für den Forderungsverkauf an die Verkäufer gelangt ist.

Auch die Kaufgelder, die nach der Auswanderung des Arthur Sonnenthal gezahlt bzw. abgetreten worden sind, gelangten zumindest bis zum 25.11.1941 (Inkrafttreten der 11.VO zum Reichsbürgergesetz) in die freie Verfügungsbefugnis der Erben, da sie bis dahin noch nicht aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen konfisziert wurden. Von der freien Verfügungsbefugnis geht der Senator für Finanzen in seinem Schreiben vom 20.4.1976 an die Stadt Ulm ebenfalls aus, da der Bevollmächtigte Birckholtz immer das Vertrauen der Vollmachtgeber genossen habe, so daß keine Bedenken bestünden, die Abtretung des Restkaufgeldes an sich selbst als rechtmäßig und damit als in die freie Verfügung der Verfolgten gelangt anzusehen. Außerdem kommt als Zahlungsempfänger auch noch Katharina Sabersky, geb. Held in Betracht, die noch 1942 in Berlin lebte. Dies ergibt sich aus einem Schreiben der Katharina Sabersky vom 15. April 1942 an das Amtsgericht Lichterfelde.

Somit steht fest, daß die Erben nach Max und Albert Sabersky das gesamte Kaufgeld erhielten.

Diese Tatsachen bestätigte Herr Georg Birkholtz (jun.) bei der Anhörung am 03.02.1993. Danach war das Kaufgeld zwischen Herrn Gloatz und den Sabersky-Erben bis zum Jahre 1939 entsprechend dem Vertrag vom September 1933 aufgeteilt worden. Darüberhinaus bestätigte er im Januar 1996, daß es keine Abrechnungsprobleme gegeben habe. Vielmehr habe es nach 1945 regelmäßig, d.h. ein- bis zweimal jährlich Treffen zwischen den Familien Sonnenthal und Birckholtz gegeben. Wiedergutmachungsansprüche sind gegen Herrn Birckholtz nicht geltend gemacht worden. Er hat die Saberskysche Erbengemeinschaft vielmehr bis 1977 (damals war er 63 Jahre alt) in den Rückerstattungsverfahren vertreten (s. 3 W 1600/77 und 150 WGK 85/76).

Es kann jetzt kein Restitutionsanspruch daraus abgeleitet werden, daß Kaufpreisraten nicht mehr gezahlt bzw. nach 1941 beschlagnahmt wurden, wenn der Verfolgte bei Abschluß des Kaufvertrages im o.g. Sinne frei verfügen konnte. Die Antragsteller begehren in diesem Verfahren die Rückübertragung des Grundvermögens. Die schuldrechtliche Forderung war Gegenstand des Rückerstattungsverfahrens und nicht des hiesigen Verfahrens.

Schon in den o.g. Verfahren wurde abschließend festgestellt, daß es sich um die Entziehung einer Forderung durch den Parzellierungsunternehmer Gloatz, nicht um die Entziehung von Grundstücken durch die Erwerber handelt (vgl. Schreiben des Senators für Finanzen vom 28.2.1978 an den Präsidenten des Bundesausgleichsamtes), da diese den angemessenen Kaufpreis gezahlt haben. Dieser Auffassung stimmte der Präsident des Bundesausgleichsamtes mit Schreiben vom 22.6.1978 an den Senator für Finanzen zu. Danach muß für alle Verkäufe aufgrund des Parzellierungsvertrages die Entziehungsvermutung als widerlegt angesehen werden. Dies wurde Herrn Rechtsanwalt

Traubner mit Schreiben vom 28.11.1979 mitgeteilt. In seinem Antwortschreiben geht Herr Rechtsanwalt Traubner davon aus, daß seine Mandantschaft mit den Parzellierungsverkäufen nichts zu tun hat, sondern lediglich die Erbengemeinschaft nach Albert Sabersky betroffen sei.

Die Antragsteller haben in den Wiedergutmachungsverfahren auch nicht die gesamten Restkaufgelder beansprucht, sondern nur einen Differenzbetrag. Dies bestätigt ein Schreiben des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin an den Senator für Finanzen vom 14.2.1973, wonach nur die Benachteiligung, nicht die eigentliche Veräußerung Gegenstand des Rückerstattungsverfahrens war.

Die Ansprüche auf die Restkaufgelder waren erst an Arthur Sonnenthal, der bis August 1939 in Deutschland geblieben war, und dann an die Altstadt GmbH, einer Tochtergesellschaft des Bankhauses Hardy & Co., abgetreten worden. Diese wiederum hat den Gegenwert für die Hypotheken mit 70 % erbracht.

Die seinerzeit geltend gemachten Rückerstattungsansprüche gegen die Altstadt GmbH waren auf die Nachzahlung für die vorgeblich unter Wert verkauften Hypotheken gerichtet. Zur Begründung wurde vorgetragen, üblicherweise würden Hypotheken zu 85 % ihres Nominalwertes verkauft. Hier seien nur 65 % erzielt worden. Die Ansprüche konnten ohne Begründung in der Sache zurückgewiesen werden, weil der Geltungsbereich der REAO nicht gegeben war.

Ansprüche auf die Hypotheken selbst bzw. auf die Restkaufgelder wurden nicht geltend gemacht. Ebenso wenig machten die Antragsteller geltend, über die Gelder hätte nicht frei verfügt werden können.

Demgegenüber konnte festgestellt werden, daß noch Ende 1939 Gelder zur Auszahlung gelangten. So hatte die Altstadt GmbH für 92.023,75 RM Restkaufgeldhypotheken erworben, von denen wegen einiger Meinungsverschiedenheiten ein Teilbetrag i.H.v. 5.171,03 RM zunächst nicht zur Auszahlung kam. Nach Klärung der Differenzen und nach Genehmigung des Oberfinanzpräsidenten gelangte das Geld aber per 11.12.1939 ("wg. Sonnenthal") auf das Auswanderer-Guthaben-Konto der Reichs-Kreditgesellschaft (vgl. Schreiben des Bankhauses Hardy & Co. vom 7.11.1939 und Genehmigung des Oberfinanzpräsidenten vom 6.12.1939).

Nach dem Ergebnis der amtlichen Ermittlungen hat die Erbengemeinschaft bereits in den Wiedergutmachungsverfahren vorsorglich alle überhaupt in Frage kommenden Vermögensverluste geltend gemacht, die sie während der nationalsozialistischen Herrschaft erlitten hat. Das ergibt sich aus den ausgesprochen detaillierten Anspruchsaufstellungen auch für Vermögenswerte wie die Villa Sonnenthal in Teltow-Seehof, eine Hypothekenforderung auf ein Grundstück in der Neumark, heute Polen, und der Schlechterstellung in der Bezahlung der vom Gutsbetrieb Teltow-Seehof abgelieferten Milchmengen. Es ist schlechthin nicht vorstellbar, daß auf die Geltendmachung nicht erhaltener Verkaufserlöse verzichtet worden wäre.

(3.) Der Verkauf der Grundstücke hätte auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus stattgefunden.

Die Verkäufe nach dem Inkrafttreten der Nürnberger Rassegesetze vom 15.09.1935 (Reichsbürgergesetz u.a.) hätten auch stattgefunden, wenn es das Nazi-Regime nicht gegeben hätte. Auch dies wurde in den o.g. Verfahren festgestellt (vgl. Schreiben des Senators für Finanzen vom 28.2.1978 an den Präsidenten des Bundesausgleichsamtes).

Die Veräußerungsabsicht bestand bereits seit dem Erwerb der Flächen durch Max und Albert Sabersky im letzten Jahrhundert, d.h. das Gelände wurde, abgesehen von den Villengrundstücken, nur zum Zwecke der Weiterveräußerung gekauft.

Dies ergibt sich aus folgendem:

Der Teltower Heimatforscher Harald Duwe berichtet 1987 in seinem Artikel "Die Lahme Ente", Zur Geschichte der Straßenbahn in Teltow, daß sich um 1870 im Stadtteil Seehof einige Berliner Industrielle, Bankbesitzer, Ärzte und Journalisten Villen erbauen ließen und am gleichen Ort 1890 ein Kurhaus entstand. Seit Fertigstellung des Teltowkanals im Jahre 1906 sei Teltow eine Industriestadt geworden. Durch den Bau einer Siedlung in Seehof ab 1872 und durch Obst- und Gemüseverkauf sei Anfang der 80er Jahre ein starkes Bedürfnis für Personen- und Güterverkehr entstanden. 1886 wurde ein entsprechendes Projekt zum Bau einer Dampfstraßenbahn bei den Behörden eingereicht.

1887 wurde eine Aktiengesellschaft "Dampfstraßenbahn zwischen Groß-Lichterfelde - Seehof - Teltow" gegründet. Einer der Hauptaktionäre war Max Sabersky.

Schon 1896 verkauften Albert und Fritz Sabersky einen Teil ihres auf Grundbuchblatt 124 verzeichneten Besitzes, nämlich 80 Morgen Land, zu einem Preis von 1,15 RM/qm an den Kaufmann Richard Zeglin und an Herrn Lothar Meyer.

Im Mai 1896 wurde in Abt. II des Saberskyschen Grundbuches unter der lfd. Nr. 24 der Imperial-Continental Gas-Assosiation zu London das ausschließliche Recht eingeräumt, in den jetzigen und zukünftigen Straßen, Plätzen und Brücken des Gutsbezirkes Seehof Gasröhren zu verlegen. Unter der lfd. Nr. 25 wird den Berliner Vororts-Elektrizitätswerken aufgrund eines Vertrages von 1909 das Recht eingeräumt, Stromleitungen zu verlegen. Ein Vergleich der Karten von 1915 und 1925 zeigt, wie in der Zwischenzeit das Gutsgelände verkehrstechnisch aufgegliedert wurde.

Allein die letzten drei genannten Tatsachen belweisen, daß die von den Antragstellern vorgetragene damals beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung nicht geplant gewesen sein kann.

Auch Frau Helga Schwenke kommt in ihrem Bericht "Strukturwandel in Brandenburg, Teltow-Seehof 1871-1995", veröffentlicht im Teltower Stadtblatt im Februar 1996, zu dem Ergebnis, daß die Parzellierung lange Zeit vor 1933 eingeleitet wurde. Die Handzeichnung der Max Saberskyschen Erben und Albert Saberskys ist danach nicht nur eine Besitzstandsanzeige, sondern ein erster Parzellierungsplan.

Nach alledem hat die unspezifische Weiterveräußerungsabsicht langsam Formen angenommen. Sie mündete 1933 in dem Parzellierungsvertrag.

Dabei wird hier nicht verkannt, daß der Parzellierungsvertrag erst im Oktober 1933 abgeschlossen wurde, aber die Vorüberlegungen zu diesem nunmehr konkreten Verkaufsplan müssen wesentlich früher angestellt worden sein. Auch bedurfte die Planung eines solchen

Unterfangens einer Vorbereitungszeit. Der Vertrag bildet demgegenüber nur den Abschluß erfahrungsgemäß langwieriger Vorbereitungsaufgaben, so daß auch aus diesem Grunde davon auszugehen ist, daß die Parzellierungs- und damit auch die konkrete Verkaufsabsicht bereits vor der Machtergreifung Hitlers bestand.

Gleichwohl waren lt. Parzellierungsplan der Aufteilungsplan und der Aufschließungsvertrag bei Abschluß des Parzellierungsvertrages noch nicht fertiggestellt, aber die Zeit drängte nach Erlaß des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933. Dieses war nach Ansicht des AROV für den Vertragsabschluß ausschlaggebend. Denn danach konnte die oberste Landesbehörde Gebiete, in denen eine starke Wohnsiedlungstätigkeit besteht oder zu erwarten ist, zu Wohnsiedlungsgebieten erklären (§1), ohne daß daraus Ansprüche auf Entschädigung wegen Beschränkung des Eigentums oder wegen Aufgabe von Rechten hätten hergeleitet werden können (§ 12).

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Gesetzes einwandfrei vorlagen (Teltowkanal, unmittelbare Hauptstadtnähe, Straßenbahnlinie) und eine landwirtschaftliche Besiedelung nach dem Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 nicht in Betracht kam (vgl. Schreiben des Landleieferungsverbandes vom 11. Dezember 1933), wäre es zur Anwendung des Gesetzes gekommen. Die Erbgemeinschaft ist dem nur zuvor gekommen, um nicht entschädigungslos das Eigentum zu verlieren. Das Gesetz war - insbesondere im Hinblick auf die bereits im Reichssiedlungsgesetz von 1919 getroffenen Regelungen - frei von rassischem Gedankengut. Es hätte jeden Landbesitzer getroffen, bei dessen Grundstücken die Voraussetzungen vorlagen. Im Hinblick auf dieses Gesetz wurden deshalb in diesem Zeitraum viele Siedlungen um Berlin herum errichtet, u.a. wurde im Nachbarort Kleinmachnow große Teile der Flur 8 ab 1930 parzelliert im selben Zeitraum veräußert. Die nach dem o.g. Gesetz erforderliche Genehmigung wurde mit Schreiben vom 22. Juni 1934 erteilt.

Schließlich bleibt festzuhalten, daß der konkrete Verkaufsentschluß mit Abschluß des Parzellierungsvertrages am 13.10.1933 für das gesamte Gelände bereits feststand, da seinerzeit die Parzellierungsentscheidung für das gesamte ehemalige Gutsgelände getroffen worden war, also zu einem Zeitpunkt, als es die Rassegesetze noch nicht gab. Auch insofern können die Ansprüche auf die nach 1935 verkauften Grundstücke in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht anders bewertet werden, als die vor Inkrafttreten der Nürnberger Rassegesetze verkauften Parzellen.

Auf den Zeitpunkt des Abschlusses der einzelnen Kaufverträge kommt es danach nicht mehr an. Maßgeblich ist der Wille zur Parzellierung des Geländes, dessen Umsetzung zwangsläufig den Verkauf der parzellierten Flächen zur Folge hat, d.h., mit dem Entschluß zur Parzellierung geht der Entschluß über den Verkauf der einzelnen Grundstücke einher. Wenn diese Verwertungsabsicht von der Machtergreifung beeinflusst gewesen wäre, wäre dies sicher in den Wiedergutmachungsverfahren vorgetragen worden. Dies ist aber nicht der Fall.

Nach alledem ist die gesetzliche Vermutung, daß es sich bei den Veräußerungen im Rahmen der Parzellierung um Zwangsverkäufe handelt, widerlegt. Der Antrag war, nachdem also keine Maßnahme nach § 1 Abs. 6 VermG vorliegt, abzulehnen.

Dieser Bescheid erfaßt sämtliche Flurstücke des parzellierten Geländes, über die noch nicht durch Teilbescheid entschieden worden ist. Er erfaßt darüberhinaus die nach dem Aufschließungsvertrag an die Stadt Teltow abgetretenen Grünflächen, Straßen und Plätze, die etwa 25 % der Gesamtfläche ausmachen. Es ist damals wie heute baurechtlich

vorgeschrieben, daß bei Großsiedlungen 25-30% der zu bebauenden Fläche als Grün- und Verkehrsfläche zur Verfügung stehen muß. Auch diese Flächen unterlagen folglich keine Maßnahme i.S.d. § 1 Abs. 6 VermG.

Da es nach obigen Feststellungen bei der Beurteilung des Anspruchs nicht auf die einzelnen Flurstücke ankommt, konnte jetzt der abschließende Bescheid erlassen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 38 VermG.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann Widerspruch eingelegt werden. Er ist innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Der Landrat, Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, Friedrich-Ebert-Straße 79-81, 14469 Potsdam zu erheben.

Der Widerspruch soll begründet werden.

Im Auftrag


Köppen
-Amtsleiter-

