

Zur Einschätzung von Verkaufspreisen von Grundbesitz in Berlin in der Nazizeit vor dem Krieg (1933 bis 1938)

Von ROLAND R. VOGEL, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Mit dem Beschluß vom 18. Juli 1998 äußert sich das Bundesverwaltungsgericht erneut zur Angemessenheit von Kaufpreisen im Sinne des § 1 Abs. 6 Vermögensgesetz (VermG) i. V. m. Art. 3 Abs. 1 REAO. Danach wird entsprechend der früheren Spruchpraxis der angemessene Kaufpreis im Fall von Verkäufen von Grundbesitz verfolgter Mitbürger in der Nazizeit als derjenige definiert, den ein Kauflustiger zu zahlen und ein Verkaufslustiger anzunehmen bereit gewesen wäre, bei denen der Verkaufslustige keinen Verfolgungsmaßnahmen im Sinne der REAO unterworfen war. Damit ist eine Begriffsbestimmung gewählt, die im Grunde nach der heute geläufigen Definition des Verkehrswertes gleichgesetzt werden kann.

Für die Beurteilung, ob ein damaliger Kaufpreis als angemessen anzusehen ist, ist an die allgemeine Erfahrung aus der Wiedergutmachungspraxis der alten Bundesländer anzuknüpfen: Danach wird generell ein verfolgungsbedingter Vermögensverlust als gegeben angenommen, wenn der vereinbarte Kaufpreis bei einer Immobilie verfolgter Verkäufer unter 120 % des steuerlichen Einheitswertes lag. Von derartigen Grenzen gehen auch noch aktuelle Bescheide der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen (AROV) aus. Danach wird der verfolgungsbedingte Vermögensverlust angenommen, wenn die Angemessenheit des damaligen Kaufpreises verneint wird. Die gesetzliche Vermutung, daß kein verfolgungsbedingt niedriger Kaufpreis vorgelegen hat, gilt nach den entsprechenden Bescheiden nur dann als widerlegt, wenn der Kaufpreis mindestens 20 % über dem steuerlichen Einheitswert lag.

Im oben erwähnten Urteil konstatiert das BVerwG einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust in den Fällen, in denen

- der steuerliche Einheitswert vom Kaufpreis unterschritten worden ist (also weniger als 120 %), und
- kein Beweis darüber angetreten werden kann, daß der Verkehrswert unter dem Einheitswert lag.

Insoweit wird also nicht mehr auf die Vermutung abgestellt, daß schon ein Kaufpreis, der weniger als 120 % des Einheitswertes betrug, einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust belegt.

Beweisnot für Wertfeststellungen in der Nazizeit

Dieser Verweis auf den steuerlichen Einheitswert erfolgt, weil man in der Sache in Beweisnot ist. So kann als Beweismittel vornehmlich nur auf den Sachverständigenbeweis zurückgegriffen werden.

Es können für solche Beurteilungen nach Lage der Dinge in aller Regel nur Sachverständige herangezogen werden, denen entgegengehalten werden kann, daß sie aus eigenem Erleben ein solches Gutachten gar nicht begründen können.

Historischer Rückblick

Seit Beginn der Nazizeit in Deutschland wurden bestimmte Bevölkerungsgruppen rassistisch, politisch und religiös diskriminiert, verfolgt und rechtlos gemacht. Seit 1933 waren staatliche Stellen und staatliche Bedienstete ganz offiziell angewiesen, keine Einkäufe bei jüdischen Geschäftsleuten zu tätigen und keine geschäftlichen Kontakte zu Juden zu haben. Jüdische Beamte wurden schon 1933 aufgrund des Gesetzes zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums entlassen. Anfänglich war der Verfolgungsdruck auf die Juden vorwiegend wirtschaftlicher Art. Sie wurden ökonomisch wie auch besonders kulturell und sozial ausgegrenzt, vom öffentlichen Leben ausgeschlossen und auf diese Weise spürbar diskriminiert. Im September 1935 kamen die Rassegesetze. Vielfach wurden diese Repressalien von den in ihrer langen Geschichte leidvoller Erfahrungen schwer geprüften Menschen mehr als eine Art zusätzliches Schicksal hingenommen, das sie ertragen mußten. Die damit verbundene zukünftige direkte Bedrohung wurde von vielen verdrängt, sowohl von Juden als auch von Nichtjuden.

Eine andere Dimension erlangte der Verfolgungsdruck 1938. Im April

1938 wurde eine Verordnung erlassen, die alle Juden verpflichtete, ihr Vermögen anzumelden, soweit es einen Wert von 5.000 Reichsmark überstieg. Dieses war ein unübersehbares Zeichen, das auch jeder der jüdischen Mitbürger so verstehen mußte. Die Juden mußten erkennen, daß nicht auszuschließen war: Nach der Erfassung würde die Entziehung des Eigentums erfolgen.

Am 9. November 1938 setzte das unter dem nachgerade zynischen Namen „Reichskristallnacht“ in die Geschichte eingegangene Pogrom das für jedermann sichtbare Zeichen für die weitere schlimme Entwicklung dieser staatlich gewollten Vernichtung eines ganzen Teils der deutschen, im Krieg auch der europäischen Bevölkerung. Diesem Pogrom folgten unmittelbar anschließend innerhalb weniger Tage Gesetze und Verordnungen zur weiteren Diskriminierung und Verfolgung jüdischer Mitbürger, ein durchsichtiges, vorbereitetes Szenario. Seit diesem Tage spürten auch diejenigen verfolgten Bürger, die als Deutsche in ihrem Vaterland die drohende Gefahr bis dahin nicht wahrhaben wollten, die deutliche Gefahr für Leib und Leben. Spätestens seit dieser Nacht ist nicht mehr davon auszugehen, daß bei einem Verkauf jüdischen Eigentums der Verfolgungsdruck ohne Einfluß war. Die vollständige Verdrängung aus dem Wirtschaftsleben, das erlassene Berufsverbot, eine daseinszerstörende Abgabenlast, schließlich die Einziehung des Vermögens zugunsten des Deutschen Reichs folgten.

Zu erwähnen sind gesetzliche Regelungen wie „Fluchtsteuer“, wie auch die sogenannte Arisierungsgabe: Wie bei jedem Grundstücksverkauf wurde der Kaufpreis überprüft. Hatte ein Nichtjude von einem Juden ein Grundstück erworben, wurden besondere Maßstäbe angelegt. Erhielt der Verkäufer einen unterhalb des Verkehrswertes liegenden, den Diskriminierungsabsichten entsprechenden Kaufpreis, so wurde dieser Preis genehmigt. Hatte der nichtverfolgte Käufer mit dem verfolgten Verkäufer einen Preis beurkundet, der dem Verkehrswert entsprach, mußte der vereinbarte Preis gezahlt werden. Der den diskriminierenden Preis übersteigende Betrag wurde als „Arisierungsgabe“ von staatlicher Seite abgeschöpft.

Besondere Verhältnisse in Berlin

Bei einer Beurteilung von Verkaufspreisen von Grundbesitz verfolgter Mitbürger in der Nazizeit ist auf die Sonderstellung hinzuweisen, die Berlin damals hatte. In Berlin waren die Verhältnisse noch lange Zeit etwas anders als im übrigen Reichsgebiet. In den „Provinzen“ ergriffen die Ortsorganisationen der Nazis rasch direkte Unterdrückungshandlungen gegen die verfolgten Bürger. In den Provinzstädten wurde das öffentliche und soziale Leben offensichtlich schneller und durchgreifender von dem nationalsozialistischen Gedankengut bestimmt. Repressalien, Diskriminierungen und Boykotte der Nazis waren dort leichter durchsetzbar.

Damit waren die Verhältnisse in Berlin noch in den ersten Jahren der Naziherrschaft nicht direkt vergleichbar. Dort lebten 160.000 Juden. Die Stadt war weltoffen. In Berlin, so die Wahlergebnisse zur Wahl der „Machtübernahme“ im Januar 1933, war die NSDAP nicht als Spitzenpartei gewählt worden. Die Juden fühlten sich den Unterdrückungen in Berlin anfangs etwas weniger hilflos ausgeliefert als in der Provinz. So war auch zu beobachten, daß innerhalb der Zeit bis 1938 eine nachweisbare Migration jüdischer Bürger nach Berlin stattfand. Hier standen die rassenideologischen Ausschreitungen noch nicht so im Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Allerdings holten die gesamtstaatlichen Verhältnisse des Dritten Reichs spätestens mit der „Reichskristallnacht“ und den unmittelbar davor und danach erlassenen Gesetzen auch Berlin ein, die in ihrer Heimtücke nicht zu übertreffen waren. Allgemein ist auch für Berlin davon auszugehen, daß in allen Fällen von Verkäufen nach 1938 die Verfolgungsvermutung als zutreffend angenommen werden muß.

Der Beispielfall

Der Autor wurde im Zuge eines Verfahrens, in dem es um vermögensrechtliche Ansprüche bezüglich des seinerzeit erworbenen Grundstücks ging, von den Rechtsnachfolgern eines nichtverfolgten Käufers eines Grundstücks aus der Nazizeit mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt.

Gegenstand dieser Darlegungen soll es sein, wie der Autor als Sachverständiger, der auf eigenes Erfahrungswissen aus der betreffenden Zeit nicht zurückgreifen kann, Urteile über die damaligen Verhältnisse abgeben hat. Die Gedankengänge zur vorstehenden Problematik sollen anhand des detailliert dargestellten Beispiels zur Wertermittlung von Renditeobjekten in Berlin in der betreffenden Zeit zur Diskussion gestellt werden.

Von den Auftraggebern konnte lediglich ein Kaufvertrag aus dem Juni 1938 vorgelegt werden. In diesem wurde der Verkauf eines innerstädtischen Mietswohngrundstücks in Berlin-Mitte beurkundet. Der Kaufpreis für das Grundstück wird in § 2 des vorgenannten Kaufvertrags mit GM (Goldmark) 70.000 bei einem steuerlichen Einheitswert zu 1935 von M (Reichsmark) 70.700 angegeben.

Der Verkäufer war Jude. Nach allgemeiner Praxis lag ein Fall vor, in dem ein Kaufvertrag mit einem Verfolgten abgeschlossen worden war, in dem ein Gegenwert vereinbart wurde, der, da unter dem Einheitswert, als verfolgungsbedingter Kaufpreis anzusehen war. Der Grundstückserwerb fiel also unter diejenigen Erwerbe, in denen nach der gesetzlichen Vermutung ein Vermögensverlust für den verfolgten Verkäufer vorlag. Entsprechend erging ein ablehnender Bescheid des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (LAROV). Nach diesem wurde als Maß die 120-%-Grenze für die Prüfung der Angemessenheit herangezogen.

Nach dem ablehnenden Bescheid des AROV, der mit der Nichtangemessenheit des Kaufpreises begründet war, bestanden die Rechtsnachfolger des nichtverfolgten Käufers auf einem Gutachten. Sie gingen davon aus, daß sie nachweisen konnten, daß der damalige Kaufpreis in die freie Verfügung des Verkäufers gelangt sei, ein Vorbringen, das ein Sachverständiger nicht zu prüfen hat. Für den Sachverständigen stellte sich die Aufgabe, den Verkehrswert und damit den „angemessenen Kaufpreis“ des Kaufobjekts zum Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Erwerbs durch den Erwerber im Jahre 1938 einzuschätzen. Über die Vorgehensweise und die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen soll hier berichtet werden.

Keine Erkenntnismittel, keine Unterlagen - keine Wertermittlung?

Der Kaufvertrag, die einzige von seiten der Auftraggeber zur Verfügung gestellte Erkenntnisgrundlage in diesem Fall, enthält ausschließlich Angaben über die Personalien des Verkäufers und des Käufers, das Grundbuch, den Kaufpreis, den steuerlichen Einheitswert, die vom Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Grundstücksbelastungen in Abt. III des Grundbuchs, eine in Abt. II des Grundbuchs verzeichnete, vom Käufer übernommene Last sowie die Erwähnung, daß alle Mietverträge auf den Käufer übergehen. Angaben über vermietete oder vermietbare Flächen, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung, schließlich über die Miete bzw. Friedensmiete fehlten vollständig. Somit waren Angaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse und damit die Grundlagen der Kaufpreisfindung des Grundstücksgeschäfts den übergebenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die besondere Schwierigkeit des geschilderten Falles lag unter anderem auch darin, daß das Ergebnis der erfolgten Ortsbesichtigung eine Übereinstimmung mit den Erläuterungen im Bescheid des LAROV ergab: Die seinerzeit mit dem Grundstück verkaufte Bebauung wurde zerstört - vermutlich durch Kriegseinwirkungen. Auf der Grundstücksfläche war eine neu erstellte Bebauung aus der Nachwendezeit vorhanden. Ein Investor hatte im Investitionsvorrangverfahren ein neues Gebäude auf dem Grundstück errichtet.

In solchen Fällen bemüht sich der Sachverständige üblicherweise beim zuständigen Bauarchiv um die Ermittlung des ehemaligen Gebäudebestandes. Eine entsprechend durchgeführte Recherche verlief jedoch ergebnislos. Die betreffenden Unterlagen waren ebenfalls den Kriegswirren zum Opfer gefallen.

Sorgfältige, in die Tiefe gehende Recherchen

Es mußten daher Recherchen angestellt werden, um zu klären, ob Unterlagen gefunden werden können, die eine Aussage über die im Jahre 1938 vorhandene Bebauung und deren Wert zuließen.

Zunächst konnte beim VERMESSUNGSAMT ein Flurkartenausschnitt aus dem Jahre 1923 im Maßstab 1 : 1000 beschafft werden, aus dem zumindest die Gebäudegrundrisse und ihre Abmessungen verhältnismäßig genau abgeleitet werden konnten. Feststellungen zur Gebäudeart und Geschossigkeit von Einzelbauteilen waren hieraus allerdings noch nicht zweifelsfrei erkennbar.

Zur Unterscheidung der auf dem Grundstück vorhandenen Einzelbaukörper nach Nutzungsart und Konstruktion ist, so die Erfahrung in solchen Fällen, entsprechendes Bildmaterial aus der Vorkriegszeit gut geeignet. Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit der LANDESBILDSTELLE eine Nachforschung durchgeführt, die allerdings für das spezielle Bewertungsobjekt ergebnislos verlief.

Danach wurde im LANDESARCHIV nachgeforscht. In diesem fanden sich lediglich Fotos aus dem Umfeld des Bewertungsobjekts aus dem Jahre 1935. Das Bewertungsobjekt selbst war nicht dokumentiert.

Im HEIMATMUSEUM erbrachte die Nachforschung ebenso wie in der STIFTUNG STADTMUSEUM kein Ergebnis.

Allerdings wurden im LANDESLUFTBILDARCHIV Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1928 und 1943 aufgefunden, auf denen das Bewertungsobjekt mit seiner Bebauungsstruktur deutlich erkennbar ist. Da beide Aufnahmen bezüglich des Bewertungsobjekts keine wesentlichen Unterschiede aufwiesen, wurde aufgrund der etwas besseren Qualität auf die Aufnahme von 1943 zurückgegriffen. Somit lag als erstes weiteres Erkenntnismittel wenigstens die Luftbildaufnahme im ungefähren Maßstab 1 : 2000 vor, die herangezogen werden konnte.

Die vom Landesluftbildarchiv beschaffte Luftbildaufnahme bestätigt weitgehend die aus den Katasterplänen abzuleitende Vermutung, daß das Bewertungsobjekt nahezu axialsymmetrisch zum östlich benachbarten Grundstück bebaut war. Auf der Grundlage dieses Erkenntnisstandes wurde erneut eine Ortsbesichtigung durchgeführt, bei der Feststellungen zur Bebauung des als vergleichbar angesehenen Nachbargrundstücks getroffen wurden. Weiteren Aufschluß über die Art der Bebauung und der Geschossigkeit ergaben die zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem noch weitgehend erhaltenen Nachbargrundstück noch erhalten gebliebene (nunmehr) freistehende Mauerwerkswand sowie die Putz- und Farbreste am Quergebäude des Nachbargrundstücks.

Erkenntnisse über den damaligen Gebäudebestand

Auf der Grundlage der Bild- und Planunterlagen sowie der bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen war das Bewertungsgrundstück in 1938 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit einem in die umgebende Blockbebauung eingefügten Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel, einem Quergebäude und einer Remise bebaut. Nach der Flurkarte wurden vermutlich die durch die vorstehend aufgeführten Baukörper nicht überdeckten Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Vorderhaus und Remise bzw. zwischen Seitenflügel und Quergebäude durch einfache, untergeordnete Bebauungen (z. B. Schuppen) geschlossen. Diese möglicherweise 1938 noch vorhandenen Bauteile sind in der Luftbildaufnahme nicht zweifelsfrei zu identifizieren. Sie bleiben aufgrund ihrer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht bewertungsrelevanten Bedeutung bei der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

Das als typisches Berliner Mietshaus errichtete Wohngebäude (Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude von geringerer Höhe) war vermutlich entsprechend seiner üblichen Bauart vollständig unterkellert. Es verfügte weiterhin im Vorderhaus und Seitenflügel über Erdgeschoß/Parterre, 1. - 3. Obergeschoß und Dachraum. Inwieweit die Dachräume ausgebaut oder nicht ausgebaut waren, war hieraus noch nicht erkennbar. Das Vorderhaus und der Innenhof wurden durch eine Durchfahrt erschlossen.

Über die Geschossigkeit des in Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze errichteten Quergebäudes kann lediglich gemutmaßt werden: Aller Wahrscheinlichkeit nach war dieses im Unterschied zum Quergebäude des Nachbargrundstücks niedriger. Die Putz- und Farbreste am

Giebel des noch bestehenden Quergebäudes auf dem benachbarten Grundstück lassen auf einen unterkellerten eingeschossigen Baukörper ggf. mit einem zu Abstellzwecken genutzten Dachraum schließen. Bei der Bebauung im Hofbereich zwischen dem Bewertungsobjekt und dem östlichen Nachbargrundstück (sog. Remise) handelte es sich vermutlich um eingeschossige Baukörper. Die als freistehende Mauerwerkswand erhaltenen Reste dieses Bauteils lassen auf eine einfache Baukonstruktion schließen. Wie dieser Baukörper genutzt wurde, ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Aus später gefundenen, noch näher zu klassifizierenden Unterlagen kann aber von einer Vermietung als Lager- oder Werkstattfläche ausgegangen werden. Diese untergeordnete Bebauung war aber weiterhin sowohl wegen ihrer nicht genauen Bestimmung wie auch wegen des Umstandes, daß sie als untergeordnet anzusehen war, zu vernachlässigen. Insgesamt konnte sich der Sachverständige schon ein vergleichsweise deutlicheres Bild von den ehemals vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück verschaffen, über die ja keine nach herkömmlicher Anschauung aussagekräftigen Unterlagen seitens der Auftraggeber vorgelegt werden konnten. Es konnte eine erste, weitgehend deutliche Vorstellung über die damals vorhandenen Gebäude gewonnen werden.

Aus Mietunterlagen weitere Erkenntnisse zum damaligen Gebäudebestand

Schließlich wurde eine Recherche in den Unterlagen des *FINANZAMTES* Tiergarten Mitte durchgeführt. Diese war *erfolgreich*. Das hängt damit zusammen, daß in Berlin (Ost) wie auch in den neuen Bundesländern noch bis 1989 die alten Ertragsunterlagen als Grundlage zur Ermittlung der Grundsteuer herangezogen wurden. Es ist davon auszugehen, daß vergleichbare Unterlagen in den Finanzämtern der neuen Länder vorhanden sein dürften.

Es konnten auf diese Weise die folgenden ergänzenden Unterlagen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden:

- Nutzertragsnachweisung für das Jahr 1914 (sog. Friedensmiete)
- Antrag auf Hauszinssteuererlaß wegen Ertragsminderung vom März 1939 (dadurch wurde im wesentlichen die Miete zum Wertermittlungsstichtag bekannt),
- Mietaufstellung vor der Zerstörung vom Februar 1945 und
- nach der Zerstörung in 1948.

Aus diesen Unterlagen waren zwei wichtige Erkenntnisse zu ziehen. Zum einen ergab sich ein prägnanteres Bild der damaligen Bebauung. Wichtig war zum anderen, daß für die spätere Wertermittlung genaue Ertragsunterlagen zur Grundlage gemacht werden konnten.

Auf der Grundlage der im „Antrag auf Hauszinssteuererlaß wegen Ertragsminderung“ getroffenen Feststellungen ließ sich die Bebauung des Grundstücks ergänzend beschreiben und auch die Nutzung des Bewertungsobjekts rekonstruieren. Es zeigte sich folgendes Bild:

Das Vorderhaus bestand demnach aus

KELLER mit Erschließungsflächen, vermutlich zwei Ladeneinheiten, ERDGESCHOSS/PARTERRE mit Erschließungsflächen, Durchfahrt, einer 1-Zimmer-Wohnung mit Kochgelegenheit (sog. Kochstube), einer Büroeinheit und einer Mietwohnung mit drei Zimmern,

1. - 3. OBERGESCHOSS mit Erschließungsflächen, drei Kochstuben, fünf 2-Zimmer-Wohnungen und einer 4-Zimmer-Wohnung, DACHGESCHOSS, vermutlich nicht ausgebaut, als Trockenboden, evtl. mit Waschküche.

Der von der Vorderhausdurchfahrt bzw. vom Hof erreichbare Treppenhauseingang im Vorderhaus war dreispännig angelegt.

Im Seitenflügel waren

KELLER mit Erschließungsflächen, eine 2-Zimmer-Wohnung, ERDGESCHOSS/PARTERRE mit Erschließungsflächen, einer 1-Zimmer- und einer 2-Zimmer-Wohnung,

1. - 3. OBERGESCHOSS mit Erschließungsflächen, zwei 1-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen,

DACHGESCHOSS (vermutlich bez. als IV. Geschoß) mit einer 2-Zimmer-Wohnung.

Der Aufgang im Seitenflügel war ein- bzw. zweispännig angelegt.

QUERGEBÄUDE mit zwei 2-Zimmer-Wohnungen.

REMISE vermutlich mit Abstell- und Lagerflächen, ggf. Außentoiletten.

Angaben zur Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts waren auch den vorstehend aufgeführten Mieterlisten nicht zu entnehmen. Auch anderweitige Recherchen verliefen nicht erfolgreich, da Planunterlagen des Bewertungsobjekts trotz umfangreicher Bemühungen nicht gefunden werden konnten.

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts war daher lediglich als prozentualer Flächenanteil an der Geschoßfläche abzuleiten. Bei den verwendeten prozentualen Ansätzen handelt es sich um Erfahrungswerte, die aus der Kenntnis vergleichbarer Objekte auch für die Baukörper des Bewertungsgrundstücks als plausibel und sachgerecht angenommen werden können.

Die Wohn-/Nutzfläche macht bei Mietswohnhäusern der beschriebenen Art (Vorderhaus, Seitenflügel) nach allgemeinen Erfahrungswerten etwa 75 % der Bruttogeschoßfläche aus. Beim Quergebäude und der Remise liegt der Nutzflächenanteil etwas höher. Er kann in diesen Fällen mit etwa 80 % zugrunde gelegt werden.

Aus der vorliegenden Flurkarte von 1923 im Maßstab 1:1000 konnten mit ausreichender Genauigkeit Gebäudegrundflächen errechnet werden, aus denen sich unter Berücksichtigung der anzunehmenden Geschossigkeit die jeweiligen Geschoßflächen ableiten lassen. Hierbei war zu berücksichtigen, daß das Mietwohnhaus neben den Wohn-/Nutzflächen im Parterre bis zum 3. Obergeschoß auch über vermietbare Wohn-/Nutzflächen in den Kellergeschossen sowie im Dachgeschoß des Seitenflügels verfügte. Es konnten die nachfolgenden Flächenangaben für das Bewertungsgrundstück zur Grundlage gemacht werden.

Bauteil	Grundfläche	Geschosse	Geschoßfläche
Vorderhaus	218,50 m ²	KG, davon geschätzt 1/2	109,25 m ²
Vorderhaus	218,50 m ²	EG, 1. - 3. OG	874,00 m ²
Zwischensumme Vorderhaus			983,25 m ²
Seitenflügel	93,50 m ²	KG, davon geschätzt 1/2	46,75 m ²
Seitenflügel	93,50 m ²	EG, 1. - 3. OG DG, davon geschätzt 1/2	374,00 m ² 46,75 m ²
Zwischensumme Seitenflügel			467,50 m ²
Quer- gebäude	95,00 m ²	EG	95,00 m ²
Remise	56,00 m ²	EG	56,00 m ²

Aus den vorstehenden Geschoßflächenangaben ergeben sich die Wohn-/Nutzflächen überschlägig wie folgt:

Bauteil	Geschoß- fläche	Wohn-/Nutz- flächenanteil	Wohn-/ Nutzfläche
Vorderhaus	983,25 m ²	75 %	737,44 m ²
Seitenflügel	467,25 m ²	75 %	350,63 m ²
Quergebäude	95,00 m ²	80 %	76,00 m ²
Remise	56,00 m ²	80 %	44,80 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt rd.			1.208,87 m ²

So konnte aufgrund der beschafften Unterlagen die gesamte Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts zum Stichtag der Wertermittlung mit rd. 1.210,00 m² angenommen werden. Das gesamte Objekt wurde - abgesehen von den gewerblich genutzten Flächen im Kellergeschoß des Vorderhauses (Läden), dem Büro im Parterre des gleichen Bauteils sowie den Nebennutzflächen in der Remise - überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Umfassende Beschreibung des damaligen Bestandes wurde möglich

Da, wie als Ausgangslage geschildert, aufgrund fehlender Planunterlagen und der Zerstörung des Gebäudebestandes keine Informationen über den Ausstattungsstandard der Wohnungen vorlagen, können hierzu nur allgemeine Angaben gemacht werden. Diese orientieren sich an vergleichbaren Bauten aus dem Baujahr (s. u.) des Bewertungsobjekts. Die Wohnungen verfügten zum Wertermittlungsstichtag vermutlich über Innen-WCs und Küchen, im Vorderhaus auch über Bäder. Die noch vorhandenen Schornsteine der vergleichbaren Nachbarbebauungen lassen auf eine Beheizung der Räumlichkeiten durch Einzelöfen mit Feststoffbefeuerung schließen. Diese war in 1938 auch durchaus ortsüblich und kann als vorhanden unterstellt werden.

Aus den beschriebenen Gründen konnte im Gutachten die Beschreibung des Roh- und Ausbaus ausschließlich auf der Grundlage von Erkenntnissen über vergleichbare Objekte erfolgen, z. B. der Bebauung auf dem benachbarten Grundstück. Da auf diesem (Fremd-) Grundstück ebenfalls eine Innenbesichtigung nicht möglich war, der Zustand auch nicht mit dem von 1938 identisch sein mußte, konnten im Gutachten insgesamt lediglich sachverständige Feststellungen aufgrund vergleichbarer Bauten getroffen werden. Gesicherte, detaillierte Darlegungen über Konstruktions- und Ausbaumerkmale der Gebäude zum Kaufzeitpunkt sind aus heutiger Sicht nicht mehr möglich. Allerdings handelte es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein herkömmlich konstruiertes Mietshaus, das Besonderheiten nicht aufgewiesen haben dürfte. Unter den gegebenen Umständen kann davon ausgegangen werden, daß die im Gutachten schließlich zur Beschreibung des Objekts verwendeten Angaben auf das Bewertungsobjekt weitgehend zutreffen. Sie konnten somit der weiteren Beurteilung zugrunde gelegt werden. Es ergab sich folgende Baubeschreibung:

ROHBAU - MIETSWOHNHAUS (Vorderhaus, Seitenflügel)

- Wände: Tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk im Reichsformat. Nicht tragende Wände auch in Bauart leichter Trennwände
- Decken: Im Keller vermutlich preußische Kappendecken, in den Geschossen Holzbalkendecken
- Dach: Über Vorderhaus Satteldach, über Seitenflügel Berliner Dach mit Schräg- und Plateauflächen; zimmermannsmäßige Dachstühle; Schrägdachflächen vermutlich mit Ziegelerdeckung, Plateauflächen mit bituminösem Belag; Dachentwässerung als vorgehängte Rinne
- Fassaden: Straßenseitig vermutlich strukturierte Putzfassade, Hof-fassade und freistehende Seitenflügel-Brandwände mit Glattputz

ROHBAU - NEBENGEBÄUDE (Quergebäude, Remise)

- Wände: Tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk im Reichsformat
- Decken: In der Remise vermutlich Holzbalkendecke
- Dach: Pult- bzw. auch evtl. Flachdachkonstruktionen; vermutlich insgesamt mit bituminösem Belag; Dachentwässerung als vorgehängte Rinnen

BAUJAHR (Mietshaus) um 1880

Das Alter des Mietshauses läßt sich aus der Eintragung unter der Ifd. Nr. 1 der Abt. II des Grundbuchs ableiten. Die hier getroffenen Feststellungen stellen auf der Grundlage eines abgeschlossen Kaufvertrages vom 14.1.1881 auf die Verpflichtung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Mietwohnhauses ab. Im Rahmen dieser grundbuchlich gesicherten Vorgabe wurde das Bewertungsobjekt nach der Bauart des weitgehend baugleichen Nachbarhauses etwa um 1880 errichtet.

Damit konnten die allgemeinen Angaben über die Bebauung angehalten werden.

Über den Zustand des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt lagen keine Erkenntnisse vor. Es wird unterstellt, daß sich das Gebäude in einem für die damalige Zeit üblichen, durchschnittlich instand gehaltenen Zustand befand. Obwohl Anzeichen dafür gegeben sind, daß ein schlechter Bauzustand vorgelegen haben könnte (s. u.), konnte ein Ansatz für eine technische Wertminderung wegen Schäden mangels detaillierter Kenntnis nicht gebildet werden.

Zur Bestimmung der Alterswertminderung wird dem Objekt aufgrund der insgesamt als solide einzustufenden Substanz eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund eines als durchschnittlich anzunehmenden Erhaltungszustandes wird dem Bewertungsobjekt zum Stichtag der Wertermittlung eine rechnerische Restnutzungsdauer von noch 40 Jahren beigemessen.

Für die als „Gesamtnutzungsdauer“ angenommene übliche Nutzungsdauer werden für die allgemeine Einschätzung von baulichen Anlagen gebäudetypische, übliche Gesamtnutzungsdauern zugrunde gelegt. Bei noch instand gehaltenen, daher technisch nutzbaren Gebäuden hat der Sachverständige darauf abzustellen, daß dem Gebäude die zutreffende bauarttypische, übliche Gesamtnutzungsdauer beizumessen ist, und weiterhin, welche Restnutzungsdauer für die bauliche Anlage noch

anzunehmen ist. Entscheidend für die Bebauung ist also nicht so sehr, wie lange das Gebäude schon steht, sondern welche übliche Nutzungsdauer und welche Restnutzungsdauer dem Bauteil zuzuordnen ist. Sonstige wertmindernde Umstände sind aus den vorliegenden und den beschafften Unterlagen nicht ersichtlich.

Zuverlässige Feststellungen zum Zeitwert der baulichen Anlagen waren möglich

Aufgrund der bereits beschriebenen Gesamtumstände lagen für die Ermittlung der Kubatur der Gebäude entsprechend der 1938 noch unbekannt, aber zur Berechnung als geeignet heranzuziehenden DIN 277/1950 keine Planunterlagen vor. Die Kubatur der Bauteile wurde deshalb ersatzweise anhand der Nutzfläche (hier ohne Nutzflächen im KG und DG) und angemessener Kubatur/-Nutzflächenfaktoren wie folgt ermittelt:

Mietshaus (Vorderhaus, Seitenflügel)	1.088,00 m ² x 5,5 m ³ /m ² = rd. 5.984,0 m ³
Nebengebäude (Remise, „Gartenhaus“)	120,80 m ² x 4,0 m ³ /m ² = rd. 483,0 m ³
Der vermutlich sehr einfache Ausbau des Dachgeschosses im Seitenflügel wurde beim Ansatz des Baupreises (auf der Index-Basis 1913 = 100) angemessen berücksichtigt.	
Der Gebäudezeitwert der baulichen Anlagen wurde wie folgt berechnet:	
01 a Umbauter Raum Mietshaus (Vorderhaus, Seitenflügel)	5.984 m ³
01 b Umbauter Raum Nebengebäude (Quergebäude, Remise)	483 m ³
02 a Preis pro m ³ (1913 = 100) Mietshaus	17 Mark*)
03 b Preis pro m ³ (1913 = 100) Nebengebäude	10 Mark*)
03 Baunebenkosten (BNK)	10 %
04 Gebäudewert 1913	
inkl. BNK (01 x 02 + 03)	112.432 Mark
05 Teuerungsfaktor 1913 bis 1938	135 %
06 Gebäudewert 1938 (04 x 05)	152.000 Mark
07 Restnutzungsdauer in 1938	40 Jahre
08 gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
09 Alterswertminderung, linear analog damaliger Handhabung	60 %
10 Betrag der Alterswertminderung (06 x 09)	91.000 Mark
11 Wertminderung wegen baulicher Schäden	ohne Ansatz
12 besondere Bauteile, Außenanlagen, Zeitwert 1938	5.000 Mark
13 Gebäudezeitwert 1938 (06-10-11+12)	66.000 Mark

*) angemessener Ansatz des Raummeterpreises, angelehnt an Rössler/Langner/Simon, für Altbauten, Mietwohngebäude, 2- bis 4-Spanner, bis zu vier Vollgeschossen, einfacher bis durchschnittlicher Standard; dieser Ansatz basiert auf einem Leistungskorb von 1913 und kann daher für alle seit 1913 zu erstellenden Wertermittlungen Anwendung finden. Der Wert der Außenanlagen wurde pauschal mit RM 5.000,00 angenommen.

Bestimmung des Bodenwertes

Nach dieser vergleichsweise exakten Festlegung der baulichen Substanz wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks bestimmt. Ein in heutiger Zeit geläufiger Bodenrichtwert war zum Bewertungsstichtag noch nicht bekannt und wurde nicht erhoben. Als behördeninternes Arbeitsmittel stand jedoch eine Bodenwertkarte zur Verfügung. Sie erfaßte die nach der Preisstopp-Verordnung vom 26. November 1936 festgesetzten Grundstückspreise, die rückwirkend zum 18. Oktober 1936 geschützt wurden. Hierzu konnte beim *AUSGLEICHSAMT* ein Auszug aus der Bodenwertkarte vom 8. Juni 1938 (Stand Mai 1938) beschafft werden. Dieser weist nahezu grundstücksscharf für das Bewertungsobjekt einen Bodenwert von 50,00 RM je m² Grundstücksfläche aus. Die aus den Bodenwertkarten ablesbare Abstufung der Bodenwerte nach Lage, Bauklasse und Grundstücksnutzung läßt den Schluß zu, daß der für das Bewertungsobjekt ausgewiesene Bodenwert als zutreffend angenommen werden kann.

Teilnehmer am Markt der Immobilien- und Bauwirtschaft griffen weiterhin auf sog. Baustellenwerte (als Ausweis für die Grundstückswerte in RM/m²) zurück, die auch öffentlich zugänglich waren. Für den vorliegenden Bewertungsfall kann eine Veröffentlichung des Architekten und Sachverständigen Ferdinand Kalweit, „Die Baustellenwerte in Berlin“, Carl Heymanns Verlag, Berlin 1937, herangezogen werden. Hier wird nun für das Bewertungsgrundstück ein Baustellenwert von RM 120/m² bis 250/m² ausgewiesen. Diese Wertangabe ist auf die Bauklasse „Va“ bezogen. Die Bauklasseneinteilung beruht auf einer Einstufung lt. Bauordnung für Berlin vom 3. November 1925. Die Bauklasse „Va“ bestimmte eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit fünf Vollgeschossen bei einer bebaubaren Fläche von 6/10 (analog zur heute üblichen Grundflächenzahl „GRZ“ von 0,6 zu sehen). Die Ausnutzungskennziffer wurde bei der Baustufe Va mit 30 angegeben und entspricht einer heute geläufigen Geschoßflächenzahl - GFZ - von 3,0.

Anhand der recherchierten Flurkarte konnte die tatsächliche GFZ des Bewertungsgrundstücks (unter Berücksichtigung der Nebengebäude) grob überschlägig mit 2,0 ermittelt werden. Die Bebauung des Grundstücks in geschlossener Bauweise und mit lediglich vier Vollgeschossen in den Wohngebäuden entspricht folglich nicht der in der Veröffentlichung zugrunde gelegten Einstufung. Die auf dem Grundstück erreichte Ausnutzungskennziffer von 20,0 (analog zur GFZ von 2,0) liegt deutlich unter der als gebietstypisch angenommenen Ausnutzungskennziffer der Bauklasse Va, die mit 30,0 angegeben wurde.

Eine geringere Grundstücksausnutzung bedingte bereits damals einen geringeren Bodenwert. Allerdings ist nicht bekannt, ob mit den heute geläufigen Umrechnungsmethoden vergleichbare Bodenwertanpassungen bereits damals erfolgten. Mit ziemlicher Sicherheit stand ein solches Instrumentarium für die Grundstückswertermittlung noch nicht zur Verfügung. Auch die Transformation unserer heute geläufigen, aus neueren Grundstücksverkäufen abgeleiteten Umrechnungswerte auf die Verhältnisse des Grundstücksmarktes im Jahre 1938 ist als nicht sachgerecht zu verwerfen. Bezüglich des in der Kalweit-Veröffentlichung für das Bewertungsobjekt zugrunde zu legenden Baustellenwertes ist davon auszugehen, daß aufgrund der untersuchten Ausnutzungsmerkmale (Baustufe, Anzahl der Vollgeschosse) der tatsächliche Bodenwert unterhalb der ausgewiesenen Wertspanne anzusiedeln ist.

Der auf einen sehr engen Bereich von Einzelobjekten bezogene Bodenwert von RM 50/m² kann auch aufgrund der zeitlichen Nähe zwischen dem Kaufzeitpunkt im Juni 1938 und der Veröffentlichung der Bodenwertkarte auf der Basis Mai 1938 als für das Bewertungsobjekt zutreffend angenommen werden. Die Struktur der Bodenwertkarte läßt den Schluß zu, daß städtebauliche Ausnutzungskennziffern und Lagefaktoren als Wertmaßstäbe bereits angemessen in die Bodenwertfestsetzung eingeflossen sind. Der Ansatz von RM 50/m² wird als zutreffender Bodenwert für Juni 1938 zugrunde gelegt.

Gesamtsachwert

Damit ergibt sich ein rechnerischer Gesamtsachwert wie folgt:

Bodenwert:

750 m ² x 50,00 Markt/m ² (s. o.)	37.500,00 Mark
Gebäudezeitwert	66.000,00 Mark
Gesamtsachwert 1938	103.500,00 Mark

Dieser Gesamtsachwert beträgt rd. 148 % des Kaufpreises lt. Kaufvertrag.

Kann daraus geschlossen werden, daß der seinerzeit in 1938 beurkundete Kaufpreis verfahrensbedingt zu niedrig war?

Zur Grundlage einer sachgerechten Bestimmung des Verkehrswertes kann der vorstehend ausgewiesene Sachwert der baulichen Anlagen nicht herangezogen werden. Er ist informatorisch entwickelt worden, um einen umfassenden Eindruck des nicht mehr vorhandenen Gesamtobjekts zu erhalten.

Grundlage der Wertfindung: Feststellung der Mieteinnahmen

Für entscheidende Komponenten der Wertermittlung konnten seitens der Auftraggeber die wesentlichen Anhaltspunkte nicht beigebracht werden. Es werden - damals wie heute - Renditeobjekte nicht nach dem Sachwert gehandelt, sondern nach ihrer Ertragskraft. Daher mußten Ertragsgesichtspunkte im Vordergrund stehen. Hierüber lagen den Auftraggebern

aber keine Anhaltspunkte vor. Der Verkehrswert ist aus der Ertragssituation des Bewertungsobjekts zum Stichtag der Wertermittlung im Juni 1938 abzuleiten. Dem Kaufvertrag waren aber keine Feststellungen zu den erzielten Mieterträgen zu entnehmen. Daher wurde zuerst das Augenmerk darauf gerichtet, wie die damalige Mietsituation war.

Damalige Mieten

Auf der Grundlage des Verbots der Preisüberhöhungen gegenüber dem Stand vom 18.10.1936 (Verordnung vom 26.11.1936, RGBl. I S. 955) folgte bezüglich der Mieten die Ausführungsverordnung vom 30.11.1936. Diese unterscheidet, ob Räume den Vorschriften des Reichsmietengesetzes unterliegen oder nicht.

Nach § 1 Abs. (1) des Reichsmietengesetzes kann der Vermieter wie der Mieter eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils nach Inkrafttreten dieses Gesetzes jederzeit dem anderen Vertragsteil gegenüber erklären, daß die Höhe des Mietzinses nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnet werden soll (gesetzliche Miete).

Die Definition der gesetzlichen Miete kann nach einem Artikel zur „Mietpreisbildung“ (veröffentlicht in „Die Wohnung“, S. 41, 1938) und dem Wortlaut des Reichsmietengesetzes wie folgt zugrunde gelegt werden:

„Gesetzliche Miete ist diejenige Miete, die sich unter Zugrundelegung der Friedensmiete (vom 1.7.1914) nach den Ausführungsverordnungen der Länder ergibt. Die Mindesthöhe ist 110 % der Friedensmiete.“

Das Reichsmietengesetz führt in § 3 weiter aus:

„Sie ist so festzusetzen, daß sie zur Deckung der Betriebs- und Instandsetzungskosten ausreicht und eine angemessene Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals ermöglicht.“

Abweichend zur vorstehenden Mindesthöhe von 110 % der Friedensmiete wurde die gesetzliche Miete in Berlin gemäß „Bekanntmachung über die Mietenbildung“ des Siedlungs- und Wohnungswesens (ab 1937 Stadtplanungsamt) vom 28.5.1936 mit 111 % der Friedensmiete festgesetzt (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Berlin vom 14.6.1936, S. 474).

Bei den durch das Reichsmietengesetz „geschützten“ Räumen darf eine höhere als die gesetzliche Miete nicht neu vereinbart werden. Dabei lag eine Neuvereinbarung auch dann vor, wenn die Räume nicht frei geworden waren, sondern lediglich eine andere als die bisherige Miete vereinbart werden sollte. Nach § 1 der „Anordnung über die Senkung der Mieten für Räume, die dem Reichsmietengesetz unterliegen“ (Berliner Mietensenkungsverordnung) waren zudem die Mieten für Wohnungen und Geschäftsräume mit Wirkung vom 1.1.1938 auf die gesetzlichen Mieten zu senken (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Berlin vom 13.3.1938, S. 177).

Mieterhöhungen waren grundsätzlich nur noch aus volkswirtschaftlich berechtigten Gründen oder zur Vermeidung besonderer Härten möglich. Die Beurteilung erfolgt jeweils einzelfallorientiert und im Einklang mit dem Zweck der Preisstopp-Verordnung.

Aus all diesen gesetzlichen Vorgaben war die fehlende Miete nicht abzuleiten. Ausgangspunkt für alle Ertragsüberlegungen sind die gesetzlichen Regelungen, die zum Stichtag der Wertermittlung gültig waren. In diesen Gesetzen und Verordnungen ist der Begriff der „gesetzlichen Miete“ wie auch der „Friedensmiete“ enthalten. Daraus bestätigte sich: War die „Friedensmiete“ bekannt, konnte aus ihr die nach der Preisstopp-Verordnung zulässige „gesetzliche Miete“ abgeleitet werden.

Sind Vergleichsmieten zu beschaffen?

Weder die Friedensmiete noch die gesetzliche Miete waren den Auftraggebern bekannt. Es mußten aber zuverlässige Daten herangezogen werden, ohne die eine Aussage nicht getroffen werden kann. So wurde beim *GUTACHTERAUSSCHUSS* versucht, Mieterträge für vergleichbare Objekte zu erheben. Wäre bei den Objekten eine weitgehende Übereinstimmung der durchschnittlichen Mieterträge gegeben, so wäre daraus auch eine Ableitung für die zugrunde zu legenden Mieten des Bewertungsobjekts möglich gewesen. Dort lagen zwar auszugsweise Listen von Mieterträgen aus dem benachbarten und durchaus vergleichbaren Bezirk Tiergarten vor, diese wurden aber *nicht zur Verfügung gestellt*. Weiterhin wurde noch einmal das *VERMESSUNGSAMT* befragt. Auch

dort konnte ermittelt werden, daß aus der Zeit Ertragsunterlagen noch vorhanden sind. Diese konnten aber wegen des damit verbundenen Zeit- und Personalaufwandes weder gesichtet noch archiviert werden. Also waren auch dort *keine Erkenntnisse* zu erlangen.

Gleichfalls brachte eine entsprechende Nachsuche bei der *GRUNDAKTE* keine Ergebnisse: Mieterträge des Bewertungsobjekts waren dort nicht vorhanden.

Mietertragsangaben aus Finanzamtsakten

Aus den im Zuge der Recherchen aus den Akten des *FINANZAMTES* erhobenen Daten konnten wesentliche Erkenntnisse gezogen werden, die nicht nur für den damaligen Gebäudebestand wichtig waren (s. o.). Bedeutsam und für die letztendliche Wertfindung grundlegend war der oben schon erwähnte „Antrag auf Hauszinssteuererlaß wegen Ertragswertminderung“ vom März 1939. Diesem konnten für das Bewertungsobjekt die folgenden monatlich vereinbarten Mietpreise (einschließlich Grundsteuerumlage) entnommen werden:

VH, KG	vermutlich 2 Gewerbeeinheiten	137,34 Mark
VH, EG	1 Kochstube, 1 Wohneinheit	93,12 Mark
	1 Büroeinheit	35,00 Mark
VH, 1. OG	1 Kochstube, 2 Wohneinheiten	168,63 Mark
VH, 2. OG	1 Kochstube, 2 Wohneinheiten	133,00 Mark
VH, 3. OG	1 Kochstube, 2 Wohneinheiten	125,00 Mark
SF, KG	1 Wohneinheit	50,00 Mark
SF, EG	2 Wohneinheiten	75,00 Mark
SF, 1. OG	1 Wohneinheit	32,93 Mark
SF, 2. OG	1 Wohneinheit	35,00 Mark
SF, 3. OG	2 Wohneinheiten	63,68 Mark
SF, DG	1 Wohneinheit	20,31 Mark
OG	2 Wohneinheiten	46,13 Mark
Remise	2 Wohneinheiten	2,50 Mark

monatlicher Mietpreis zum Kaufzeitpunkt gesamt 1.017,64 Mark
 Detaillierte Angaben zu den Wohn-/Nutzflächen waren auch diesen Unterlagen nicht zu entnehmen und konnten auch anderweitig nicht recherchiert werden. Die Ausweisung von exakten Quadratmeter-Ansätzen, differenziert nach Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Nebenflächen) ist daher im vorliegenden Fall nicht möglich. Dieses ist aber nicht unerlässlich. Der durchschnittliche Mietzins, bezogen auf die oben überschlägig ermittelte gesamte Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.210,00 m², ergibt sich rechnerisch mit rd. 0,84 Mark/m². Dieser Wert liegt im Rahmen dessen, was nach dem Erfahrungswissen des Autors zum damaligen Zeitpunkt bei der gegebenen vorhandenen Nutzung (Mischung aus Wohnen und Gewerbe der entsprechenden Lage) als angemessen einzuschätzen war.

Die vorstehenden Mieterträge können trotz der Datierung der zugrunde gelegten Aufstellung auf den März 1939, also nach dem Kauf im Juni 1938, als zutreffend unterstellt werden. Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Kaufzeitpunkt waren aufgrund der allgemeinen Rechtslage (Mietpreisstopp-Verordnung) nicht zu erwarten.

Die Gesamt-Friedensmiete für das Bewertungsobjekt kann als Grundlage einer überschlägigen Betrachtungsweise der vorliegenden „Nutzertragsnachweisung für 1914“ entnommen werden. Nach Umrechnung der Jahresangaben ergibt sich die durchschnittliche Monatsmiete des Bewertungsobjekts in 1914 überschlägig mit rd. 1.091,00 Mark. Hieraus und auf der Grundlage der beschriebenen gesetzlichen Vorgaben würde sich die gesetzliche Miete des Bewertungsobjekts rechnerisch mit 1.091,00 Mark x 111 %, also mit rd. 1.211,00 Mark mtl. ableiten. Sowohl die Friedensmiete als auch die gesetzliche Miete liegen oberhalb der in 1938 für das Bewertungsobjekt zugrunde zu legenden Monatsmiete von rd. 1.018,00 Mark (s. o.). Weshalb die für das Bewertungsobjekt anzunehmende gesetzliche Miete nicht erreicht wird, ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Es kann nur unterstellt werden, daß eine höhere Miete aufgrund der Besonderheiten des Bewertungsobjekts (ggf. Alter, Ausstattungsmerkmale, Bauzustand?) nicht erzielbar war.

Ein möglicherweise zum Kaufzeitpunkt noch gegebenes Mieterhöhungspotential bis zum Erreichen der gesetzlichen Miete bleibt daher mangels Kenntnis der besonderen Umstände, die zu dieser Miethöhe führten, unberücksichtigt. Hätte es ein solches Mieterhöhungspotential gegeben,

und hätte es daran gelegen, daß der Eigentümer ein Verfolgter war, daß er dieses nicht ausschöpfen konnte, so wäre es für den nicht verfolgten Käufer nicht ausgeschlossen gewesen, dieses Potential auszunutzen. Hinsichtlich des gegenüber der Friedensmiete geringeren Mietniveaus wäre es denkbar gewesen, daß eine solche Erhöhung auch unter den Bedingungen der Preisstopp-Verordnung möglich gewesen wäre. Jedoch gibt die gefundene Grundlage der Mietangaben, der „Antrag auf Hauszinssteuererlaß wegen Ertragswertminderung“, einen Hinweis darauf, daß vermutlich höhere als die erzielten Mieten nicht als durchsetzbar angesehen wurden. Aus der Mietaufstellung vor der Zerstörung des Gebäudes (datiert vom Februar 1945) ergibt sich ca. sieben Jahre nach dem Verkauf des Grundstücks lediglich eine monatliche Sollmiete in Höhe von 1.047,42 Mark. Erzielt wurden aber infolge registrierter Mietminderungen nur 1.024,42 Mark, also lediglich rd. 7,00 Mark mehr als beim Verkauf in 1938. Daraus wird geschlossen, daß auch beim Verkauf ein Mieterhöhungspotential nicht angenommen wurde.

Aufgrund der Formulierungen in den Tabellenköpfen zur „Nutzertragsnachweisung“ von 1914 und des „Antrages auf Hauszinssteuererlaß“ von 1939, die da lauten

- „Jährliche Miete einschließlich Nebenkosten“ bzw.
- „Vereinbarter monatlicher Mietpreis einschließlich Grundsteuerumlage“

kann davon ausgegangen werden, daß es sich bei dem ausgewiesenen Mietansatz um eine Brutto-Miete handelt, d. h. von dem ausgewiesenen Rohertrag von jährlich 12.211,68 Mark (12 x 1.017,64 M) hat der Vermieter noch Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten sowie die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung/Wagnis) zu tragen. Zur Ermittlung des Reinertrags sind üblicherweise diese Aufwendungen in einer angemessenen Größe vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Verhältnis Jahresmiete zu Kaufpreis als Indikator

Aus der damaligen Zeit liegen keine gesammelten und verwertbaren Kaufvertragsdaten vor, wie sie z. B. heute gesammelt und statistisch ausgewertet werden. Daraus wären übliche Liegenschaftszinssätze bzw. sonstige Vergleichsdaten zu erheben. Das fällt aus.

Im vorliegenden Kaufvertrag vom Juni 1938 wurde für das Bewertungsobjekt der Kaufpreis von 70.000,00 Goldmark (mindestens Reichsmark) notariell beurkundet. Als einzige Verhältniszahl kann aufgrund der vorstehenden Recherchen die gefundene Jahresmiete ins Verhältnis zum beurkundeten Kaufpreis gesetzt werden. Aus dem ermittelten Mietertrag (s. o.) von 12.211,68 p. a. ergibt sich, daß der Kaufpreis ein 5,73faches der Rohmiete des Bewertungsobjekts darstellt.

Zur Ermittlung ortsüblicher Verkaufspreise für Mietwohnobjekte zum Kaufzeitpunkt galt es, einen damals üblichen, statistisch abgesicherten Mietervielfältiger (= Vielfaches der Jahresrohmiere) zu erheben. Dies deshalb, um den damaligen Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen, d. h. unter Ausschluß eventueller persönlicher Verhältnisse im vorliegenden Grundstückskauf-Vorgang, weiterhin sollte der konjunkturellen Lage des Jahres 1938 Rechnung getragen werden. Es war also eine Ermittlung anzustellen, die das Verhältnis zwischen der Jahresrohmiere und dem Kaufpreis (nachfolgend bezeichnet mit „anrechenbares Vielfaches der Jahresrohmiere“) untersucht. Da Bewirtschaftungskosten bei möglicherweise zu Vergleichszwecken herangezogenen Objekten ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnten (allgemein wird der Rohertrag als Bezugsgröße angesetzt), waren diese für das Bewertungsobjekt bei der nachfolgenden Ableitung des Kaufpreises im Vergleichsverfahren ebenfalls unberücksichtigt zu lassen.

Immobilienofferten als Spiegelbild des Grundstücksmarktes

Immobilienanzeigen in der Tagespresse können als Spiegelbild eines freien Grundstücksmarktes (ohne Restriktionen) angesehen werden. Hier dominieren - wie auch noch heute - Maklerofferten. Es wird unterstellt, daß die Auftraggeber der hier Annoncierenden in der Regel frei über ihren Grundbesitz entscheiden und verfügen konnten. Diese Unterstellung muß aber einleitend kommentiert werden.

Einschränkende Anmerkung: War der Markt verzerrt?

Bedenken gegen eine solche Vorgehensweise könnten sich aus der

Überlegung ergeben, ob nicht schon allein aufgrund der massiven Verfolgung allgemeine Marktmechanismen ausgehebelt waren. Verfolgte Verkäufer wollten mit den Verkäufen nicht, wie andere Teilnehmer am Grundstücksmarkt, z. B. Kapital für andere Investitionen erhalten. Sie wollten Voraussetzungen dafür schaffen, sich in Sicherheit zu bringen. In einem solchen Fall kann angenommen werden, daß auch Minderpreise akzeptiert worden sind.

Nach der gesetzlichen Vermutung liegt dann ein verfolgungsbedingter Vermögensverlust vor, wenn, neben anderen Tatbestandsmerkmalen, das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre. Hieraus kann sich eine Argumentation ableiten: Lediglich der Nationalsozialismus und dessen die Menschen und ihre Würde verachtenden Verfolgungshandlungen haben zu der erzwungenen „Verkaufswilligkeit“ der verfolgten Mitbürger geführt. Ein Verkaufswille ohne diesen Einfluß ist nicht anzunehmen gewesen.

Sollte es so gewesen sein, daß die verfolgten Eigentümer als wesentliche Verkäufergruppe aufgetreten sind, die auch zu einem unteretzten Preis zu verkaufen bereit waren, könnte es als möglich eingeschätzt werden, daß kein üblicher Markt existierte, der Rückschlüsse zuläßt.

Der Anteil, zu dem verfolgte Verkäufer am gesamten Grundstücksmarkt beteiligt waren, war nicht zu erheben. Es gibt keine Untersuchung dafür, wie der Markt sich entwickelt hätte, hätte es den Nationalsozialismus nicht gegeben. Aus dieser Ungewißheit heraus ist auch klar, daß niemand Aufschlüsse über einen Markt geben kann, der diesen Einflüssen nicht unterlag. Nicht auszuschließen ist, daß infolge dieser Verfolgungen in den untersuchten Jahren 1933 bis 1938 der gesamte Grundstücksmarkt in Berlin durch die Notverkäufe verfolgter Mitbürger dominiert war. Es könnte so argumentiert werden, daß durch die so entstandene Marktverzerrung ein ohnehin zu niedriges Preisniveau entstanden sei, wodurch jeder Verkauf des Grundbesitzes eines Verfolgten als verfolgungsbedingt, jeder Verkaufspreis als Vermögensverlust einzuordnen sei.

Es liegen dem Autor keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, ob in der untersuchten Zeit 1933 bis 1938 der allgemeine Markt durch Not- und Zwangsverkäufe verfolgter Mitbürger insoweit ggf. beeinflusst war, als von einem „normalen“ Grundstücksmarkt nicht mehr zu sprechen war. Anhand des Bevölkerungsanteils von z. B. rd. 5 % jüdischer Mitbürger an der Berliner Gesamtbevölkerung ist nicht zweifelsfrei abzuleiten, daß der Markt durch die erzwungenen Verkäufe ihres Grundbesitzes verzerrt war. Nicht alle Verfolgten waren reich. Ihre durchschnittliche Wohlhabenheit wich nicht so außerordentlich von der Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung ab, daß man daraus ableiten mußte, diese Bevölkerungsgruppe „beherrschte“ den Immobilienmarkt.

Zu beachten ist, daß es sich bei der überwiegenden Mehrzahl der Verkaufsofferten um Maklerangebote handelte. Unterstellt man, daß es tatsächlich einen deutlich verzerrten oder gar „gespaltenen“ Markt gegeben habe, hätten auf der einen Seite die „üblichen“ Preise nichtverfolgter, auf der anderen Seite deutlich gedrückte Preise verfolgter Anbieter gestanden. Dazu ist zu bemerken, daß es dann nicht nachvollziehbar ist, wieso zum einen die „günstigen“ Angebote nicht von Karteikunden des Maklers vorrangig nachgefragt wurden. Ein Makler wendet Kosten für Inserate in aller Regel nur dann auf - damals wie heute -, wenn er aus seinem bestehenden Kundenbestand keine Resonanz hat und sich diese mit Inseraten schaffen muß. Sollte es in der Tat so gewesen sein, daß verfolgte Verkäufer gezwungen waren, durchweg marktunüblich niedrige Preise zu fordern, könnte erwartet werden, daß nicht davon auszugehen ist, daß es sich bei der Mehrzahl der Verkaufsofferten um solche Angebote handelte. Zum anderen hätte ein Käufer, der um des niedrigen Preises willen ein Grundstück von einem Verfolgten kaufte, bei einem mit einer Gewinnmitnahme verbundenen Verkauf sicher nicht seinen ungerechtfertigten Vorteil im Einkauf an seinen Käufer wieder weitergegeben. Auch derartige Wiederverkäufe könnten bei den Annoncen angeboten worden sein. Deshalb muß mangels besserer Erkenntnis davon ausgegangen werden, daß die Offerten in der Presse tatsächlich das damalige Marktgeschehen widerspiegeln.

Aufgrund statistischer Wahrscheinlichkeiten wird hier davon ausgegangen, daß es sich nicht um die überwiegende Zahl der annoncierten Verkäufe gehandelt hat, die derartigen Einflüssen unterlagen. Insgesamt

war ein Ausscheiden von Verkäufen durch Verfolgte nicht möglich. Das Gesetz stellt eine Vermutung in den Vordergrund, die der Rechtsnachfolger eines nichtverfolgten Käufers erst einmal entkräften muß. Der damalige Markt läßt sich anhand der noch heute nachvollziehbaren Quellen untersuchen. Diese Untersuchung muß nicht vom Rechtsnachfolger der Verfolgten angestellt werden. Die damalige Käuferseite muß etwas beweisen. So kommt es auch nicht zu einer im Gesetz nicht gewollten Beweislastumkehr. Eine Beweislastumkehr wäre nur dann gegeben, wenn der Nachkomme des verfolgten Eigentümers die Unangemessenheit des Kaufpreises belegen müßte. Das Gesetz will es aber genau anders herum: Der Nachweis ist zu führen, daß der Kaufpreis ggf. angemessen war. Ist der nicht zu führen, ist der Rechtsnachfolger des seinerzeit verfolgten Grundstückseigentümers von jeder Beweisführung frei.

Für das hier beschriebene Gutachten wurde trotz der vorstehenden Vorbehalte die Tagespresse Berlins vor dem Verkaufszeitpunkt nach vergleichbaren Objekten durchsucht. Es wurde auf Offerten zurückgegriffen, die sowohl über den Kaufpreis als auch die Jahresmiete Aufschluß gaben, schließlich eine hinreichende Lageangabe enthielten.

Lage am Berliner Grundstücksmarkt 1938

Einem gegenüber dem Kaufzeitpunkt sehr zeitnahen Artikel im Berliner Lokalanzeiger vom 22.5.1938 „Lebhafter Verkehr am Grundstücksmarkt“ der Fachgruppe der Grundstücks- und Hypothekemakler ist zu entnehmen, daß die Lage am Grundstücksmarkt insbesondere dadurch gekennzeichnet war, daß der Nachfrage nicht das geeignete und preisgerechte Material gegenüberstand. Potentielle Kaufinteressenten prüften besonders am Markt für Mietshäuser verstärkt angemessene Verzinsung und einen einwandfreien Zustand des Kaufobjekts. Besonders gefragt war ein solides (auch älteres) „Häusermaterial“ mit mittleren Wohnungen und einer angemessenen Rentabilität. Ein geringeres Interesse wurde bei Objekten über 100.000 Mark verzeichnet. Insgesamt stand der Grundstücksmarkt mehr und mehr unter dem Einfluß eines sich abzeichnenden Wirtschaftsaufschwungs und einer lebhaften Bautätigkeit. Die Anzahl der freiwilligen Verkäufe stieg entsprechend dem Rückgang der Zwangsversteigerungen deutlich an.

Die Angst verfolgter Mitbürger und ihre daraus erwachsende Bereitschaft, um der eigenen Sicherheit willen ihren Besitz zu veräußern, sowie administrative Eingriffe in jüdisches Eigentum erfordern eine besondere Berücksichtigung der damaligen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Die (wirtschaftlichen) Auswirkungen dieser Diskriminierung sind hinlänglich bekannt. Mit Recht kann unterstellt werden, daß Verkäufe des Grundbesitzes von Verfolgten im Reichsgebiet häufig nicht auf der Basis von Verkehrswerten stattfanden. Auf die besondere Situation in Berlin wurde oben hingewiesen.

Wertfindung im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird allgemein als das zuverlässigste, überzeugendste und zugleich grundstücksmarktkonformste Wertermittlungsverfahren innerhalb der aktuellen Wertermittlungspraxis angesehen. Auch in Literatur und Rechtsprechung ist das Vergleichswertverfahren als das verlässlichste Verfahren anerkannt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Weichen die Vergleichsgrundstücke in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Baujahr, Bauzustand, Lage o. ä. vom Wertermittlungsobjekt ab, so muß der Einfluß der Abweichungen in geeigneter Weise eliminiert werden. Dieses kann durch geschätzte Zu- oder Abschläge, durch Umrechnungskoeffizienten oder auch mit Hilfe einer für den Einzelfall durchgeführten Regressionsanalyse erfolgen.

Theoretische Vorgaben und Herleitung des Preisvergleichs

Im folgenden wird nun ein zeitnaher Preisvergleich anhand von ausgewerteten Immobilienanzeigen der Berliner Tagespresse im Zeitraum von März bis Juni 1938 von Mietshausgrundstücken aus der Umgebung des

Bewertungsobjekts bzw. aus vergleichbaren Gebieten durchgeführt. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden die geforderten Kaufpreise und die ausgewiesenen Jahresmieten (Jahresroherträge) zugrunde gelegt. Zu den wesentlichen weiteren preisbildenden Merkmalen eines Mietshauses im innerstädtischen Bereich gehören die Lagewertigkeit und der Zustand der baulichen Anlagen, nicht zuletzt allgemein zu erkennende Preisentwicklungen. Aufgrund des üblichen allgemeinen Marktverhaltens kann die sachverständig eingeschätzte Lagewertigkeit der einzelnen Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsobjekt herangezogen werden. Allerdings ist im vorliegenden Fall die Lagedarstellung der Verkaufsobjekte in den Immobilienanzeigen so allgemein gehalten, daß eine individuelle Lagebeurteilung nicht möglich ist. Beispielsweise umfaßt die Lageangabe „Charlottenburg“ den gesamten Stadtteil Charlottenburg. In diesem Bereich wären verschiedene Lagebeurteilungen möglich. Auch könnte eine werbende Lagedarstellung bei einzelnen Anzeigen zu ungerechtfertigten Lageanpassungen und somit zu Verfälschungen des Ergebnisses führen. Aus diesem Grund wurde der Lagefaktor lediglich durch die Wahl von Vergleichsobjekten ausschließlich in den zentralen Ortsteilen von Mitte, Tiergarten und Charlottenburg berücksichtigt. Eine individuelle Anpassung der Vergleichsobjekte war nicht möglich. Auch der bauliche Zustand kann weder bei den Vergleichsobjekten noch beim Bewertungsgrundstück zum Kaufzeitpunkt beurteilt werden. Eine Anpassung ist auch hier nicht möglich. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte kann lediglich (soweit aus den Annoncen erkennbar) auf die Wahl von Objekten mit gleichem oder geringfügig abweichendem Baujahr und einem zu vermutenden analogen Bau- und Ausstattungszustand abgestellt werden.

Der Wert eines Grundstücks wird, neben anderen Faktoren, in starkem Maß durch sein Entwicklungspotential bestimmt. Hier ist der wesentliche Grundsatz der Wertermittlungslehre in Anwendung zu bringen: Der Wert stellt immer den (mehr objektiv gefärbt) zu erwartenden bzw. den (mehr subjektiv gefärbt) erwarteten zukünftigen Nutzen dar. Dies trifft für alle Wertermittlungen zu, auch für das hier zu beurteilende Mietobjekt. Um wesentliche Werteinflüsse aus den oben beschriebenen konjunkturellen und politischen Entwicklungen vor dem Kaufzeitpunkt weitgehend auszuschließen, war es erforderlich, lediglich auf Vergleichsdaten zurückzugreifen, die in den Wertermittlungszeitraum hineinfallen. Eine Anpassung wegen vorangegangener längerfristiger, tendenzieller Preisentwicklungen kann ausgeschlossen werden, da im vorliegenden Fall lediglich Vergleichsobjekte im Zeitraum von März 1938 bis zum Kaufzeitpunkt einbezogen wurden, und zwar nur solche, bei denen der geforderte Kaufpreis und die Roherträge in der Annonce angegeben waren.

Aus den recherchierten Vergleichsobjekten werden also die geforderten Kaufpreise sowie die angegebenen Miet-Roherrträge übernommen und als Quotient aus beiden das jeweilige Vielfache der Jahresrohmiete (Mietervielfältiger) ermittelt.

Schließlich kann ein arithmetischer Mittelwert gebildet werden, von dem die einzelnen Mietervielfältiger um ein bestimmtes Maß abweichen, das sogenannte Streuungsmaß. Den Vielfachen der Jahresrohmiete, zusammengefaßt zu einer Grundgesamtheit (im vorliegenden Fall dem Grundstücksteilmarkt innerstädtischer Mietshäuser) wird allgemein unterstellt, daß sie in Form einer Normalverteilung streuen. Kaufpreise für Grundstücke weisen üblicherweise eine erheblich größere Streuungsbreite auf, in der sich jeweilige Interessenlagen und Verhandlungsspielräume der Vertragsparteien widerspiegeln. Zudem sind durch die Verschiedenheit der Objekte nahezu in jedem Verkaufsfall Abweichungen naturgemäß vorhanden.

Zur Überprüfung und Bewertung der ermittelten Mietervielfältiger sind schließlich der Variationskoeffizient und der Vertrauensbereich zu bestimmen. Der nachfolgend ermittelte Variationskoeffizient ist ein Maß für die Qualität der sich ergebenden Datenreihe. Dabei gilt: Je kleiner ein Variationskoeffizient ist, desto besser kann der errechnete Mittelwert als Vergleichswert herangezogen werden. Der Vertrauensbereich hingegen gibt den Bereich an, in dem bei einer anzunehmenden bestimmten Irrtumswahrscheinlichkeit mögliche weitere vergleichbare Verhältnisfaktoren (Vervielfältiger) liegen müßten (d. h. bei einer angenommenen

Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 % lägen 90 % aller vergleichbaren Vielfachen der Jahresrohmiete im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches: ein statistisch aussagekräftiger Wert.) Der so überprüfte Mittelwert ist als das vergleichbare Vielfache der Jahresrohmiete anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Durchschnitt für vergleichbare Mietwohnobjekte anzunehmen gewesen wäre.

Durchführung des Vergleichs

Wie bereits ausgeführt, wurde aus Immobilienanzeigen der Tagespresse, hier des Berliner Lokalanzeigers, im Bereich des Berliner Stadtgebiets eine Recherche durchgeführt. Sie erfaßte Verkaufsfälle in einem Zeitraum von März 1938 bis zum Kaufzeitpunkt. Es konnte aufgrund der Anzahl der recherchierten Vergleichsobjekte auf 26 Verkaufsanzeigen von Mietshausobjekten (Zinshäuser) in den Stadtteilen Mitte, Charlottenburg, Wilmersdorf und Tiergarten zurückgegriffen werden.

Insgesamt wurden die Vergleichsobjekte der Recherche analog dem oben geschilderten Ablauf einem Vergleichswertverfahren unterzogen. Dieses Verfahren ist in der Tabelle als Anlage dargestellt.

Aus den so erhaltenen Mietervielfältigern wurde das arithmetische Mittel abgeleitet. Es beträgt für den Kaufzeitpunkt das 5,94fache der Rohmiete.

Dieser Mittelwert ist entsprechend den oben geschilderten Verfahrensweisen zu überprüfen. Es sind die Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Vertrauensbereich heranzuziehen. Die Standardabweichung beträgt rd. 0,75 Rohmieten (also 0,75 Vervielfältiger); d. h. unter der Voraussetzung einer Normalverteilung bewegen sich rd. 2/3 aller als vergleichbar anzusehenden Mietervielfältiger bei Mietshäusern aus dem Baujahr in der gewählten Lage zwischen 5,19 und 6,69 Rohmieten, ermittelt aus den Angebotspreisen. Der Variationskoeffizient mit einer Größe von 0,13 ist unter statistisch üblicher Betrachtungsweise als unbedenklich anzusehen, d. h. die gewählten Objekte sind noch gut vergleichbar. Geht man von einer relativen Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 % aus, liegen den Angeboten zum Kaufzeitpunkt Vervielfältiger der 5,69- bis 6,19fachen Rohmieten zugrunde.

Insgesamt ist der ermittelte Wert als gut vergleichbar anzusehen. Eine weitere Berücksichtigung besonderer Umstände des zu bewertenden Grundstücks erscheint nicht notwendig.

Nach den vorstehenden Überlegungen ergibt sich als ein durchschnittlicher Angebotswert für den Kaufzeitpunkt ein Vielfaches der Jahresrohmiete von 5,94.

(Es könnte der Einwand erhoben werden, daß auch erheblich größere Objekte in die Stichprobe aufgenommen worden sind und daß Kaufpreise von über 300.000 RM für den Vergleich nicht geeignet seien. In einer gesonderten Berechnung wurde daher die Sicherheit der Untersuchung nochmals hinterfragt. Alle Kaufpreise über 100.000 RM wurden aus der Stichprobe eliminiert.

Es verblieben 11 Kaufpreise, aus deren Untersuchung sich ein anrechenbares Vielfaches von dem 5,69fachen der Jahresrohmiete ergab. Der Variationskoeffizient von 0,08 zeigte sogar eine höhere statistische Genauigkeit. Die Verwendung dieser Zahl hätte zu einem niedrigeren Verkehrswert geführt. Es wurde jedoch auf die Haupt-Untersuchung zurückgegriffen, da die größere Zahl der untersuchten Objekte die größere statistische Sicherheit bot.)

Dieser rechnerische Angebots-Kaufpreis basiert auf dem statistischen Vergleich von Verhältnisfaktoren (Mietervielfältigern), die aus Kaufpreisangeboten in Immobilienanzeigen von Kaufsinteressenten abgeleitet wurden. Derartige Angebotspreise werden in aller Regel im Zuge der Verkaufsverhandlungen mehr oder weniger zurückgenommen. Es wird nach allgemeinen Erfahrungssätzen eingeschätzt, daß sich die tatsächlich erzielten Verkaufspreise im Mittel rd. 5 % unterhalb der annoncierten Kaufpreisvorstellung bewegt haben dürften.

Mindert man nun diesen statistisch aus Angebotspreisen ermittelten Durchschnittswert der 5,94-fachen Jahresmiete um einen Verhandlungsabschlag von 5 %, so ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe der 5,64-fachen Jahresrohmiete.

Der Mietervielfältiger aus dem vorliegenden, tatsächlich abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag liegt mit rd. 5,73 innerhalb der oben ausge-

wiesenen Schwankungsbreite des Vertrauensbereichs, kann also zum Kaufzeitpunkt als marktkonform eingeschätzt werden.

Ableitung des Verkehrswertes aus Angebotspreisen

Die Jahresrohrente des Bewertungsobjekts zum Kaufzeitpunkt kann mit rd. 12.212,00 Reichsmark zugrunde gelegt werden. Der im ertragsorientierten Vergleichsverfahren abgeleitete Angebotspreis des Bewertungsobjekts ergibt sich auf der Grundlage dieser ausreichend gesicherten Ausgangsdaten rechnerisch mit rd. 72.500,00 Reichsmark.

Weitere Markteinflüsse waren aufgrund des im Vergleichsverfahren sehr eng gefaßten Untersuchungszeitraums nicht zu berücksichtigen. Wie bereits erläutert wurde, kann der Grundstücksmarkt zum Kaufzeitpunkt als „lebhaft“ eingeschätzt werden. Er stand unter dem deutlichen Einfluß sich zunehmend stabilisierender wirtschaftlicher Verhältnisse. Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung nach Weltwirtschaftskrise und Massenarbeitslosigkeit war von einer aufstrebenden Wirtschaft geprüft. Ein Ausdruck der wirtschaftlichen Verhältnisse jener Zeit ist in dem ermittelten Mietvervielfältiger zu erkennen, der deutlich unterhalb heute üblicher Ansätze liegt.

Angesichts der vorstehenden, am Grundstücksmarkt für Mietshäuser (Zinshäuser) orientierten Überlegungen wurde der Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Kaufzeitpunkt unter Berücksichtigung eines marktorientierten Abschlags von rd. 5 % auf die Angaben in den Immobilienofferten mit rd. 72.500 RM \cdot 5 %, das sind rd. 69.000,00 RM festgestellt.

Fazit

Diese Aussage konnte getroffen werden, obwohl dem Sachverständigen die allgemein erforderlichen Angaben für eine Wertermittlung nicht zur Verfügung standen. Es wurde nachgewiesen, daß auch in einem solch ungewöhnlichen Fall von vollkommen unzureichenden Grundlagen notwendige Daten ermittelt werden konnten, um eine Beurteilung abzugeben.

Der gutachterlich ermittelte Wert lag sogar unterhalb des im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreises von 70.000,00 Reichsmark. Somit konnte mit hinlänglicher Sicherheit ausgeschlossen werden, daß der damalige Verkäufer durch den Verkauf des Bewertungsobjekts im Vergleich zu einem Marktpreis einen Minderpreis erzielt und damit nach der Definition des Gesetzes einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust erlitten hatte. Insgesamt ist davon auszugehen, daß in diesem untersuchten Beispielfall ein Kaufpreis beurkundet worden war, der den Marktgegebenheiten entsprach.

Auch in anderen vom Autor untersuchten Fällen konnte nicht festgestellt werden, daß die 120%-Grenze für Berlin in der Zeit bis zur „Reichskristallnacht“ generell als untere Abgrenzung zwischen verfolgungsbedingten und verfolgungsunbeeinflussten Kaufpreisen gelten muß. In allen Fällen von Mietshausverkäufen, die bislang untersucht wurden, ergaben sich damaligen Verkehrswerten sehr nahe Vertragspreise, die, obwohl zum Teil deutlich unterhalb der Grenze von 120 % des Einheitswertes, in keinem Fall als marktunüblich zu niedrig anzunehmen waren. Die Marktpreise von Renditeobjekten lagen nach den zugänglichen Quellen damals, so läßt es sich aus dem Ergebnis der Angebots-Recherchen ablesen, für heutige Verhältnisse allgemein vergleichsweise niedrig.

Daraus kann für die untersuchten Fälle abgeleitet werden, daß bei Verkäufen von Berliner Renditeobjekten nicht der zwingende Schluß gezogen werden kann, daß dann ein deutlich unterhalb des damaligen Verkehrswertes liegender Preis beurkundet worden war, wenn der Kaufpreis unterhalb von 120 % des Einheitswertes lag. Zumindest gilt dies für den vom Autor in mehreren Gutachten untersuchten Zeitraum.

Derartige Erkenntnisse sind nicht generell übertragbar. Sie beziehen sich lediglich auf die vom Autor untersuchten Kauffälle. Allerdings zeigt das beschriebene Beispiel, daß auch der steuerliche Einheitswert, der im zitierten Urteil als unterste Grenze angenommen wurde, für diesen Zeitraum in Berlin nicht als sicheres Indiz dafür gelten muß, daß dem verfolgten Bürger ein Preis gezahlt wurde, der als unterhalb des nachvollziehbaren Marktgeschehens einzustufen ist. Hierzu waren die in diesem Beitrag geschilderten Besonderheiten Berlins in Betracht zu ziehen. Es läßt sich folgendes zusammenfassen:

- Das Gesetz stellt darauf ab, daß die Anscheinsvermutung, ein Kaufpreis unterhalb des Einheitswertes sei ohne weiteren Gegenbeweis als verfolgungsbedingt anzunehmen, durch ein Sachverständigen-gutachten überprüfbar ist. Hier wird dargelegt, daß zur Überprüfung des damaligen Verkehrswertes die Erstattung eines Gutachtens möglich ist.
- Es wurde beschrieben, daß es möglich ist, trotz anfänglich vollkommen unzureichender Unterlagen im Wege sorgfältiger Sachverständigenarbeit und umfangreicher Recherchen eine Aussage über das Marktgeschehen und Verkehrswerte aus der Nazizeit zu treffen.
- Die häufig zur Grundlage von Entscheidungen der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen gemachte Einschätzung, ein Kaufpreis, der unterhalb von 120 % des steuerlichen Einheitswertes lag, lasse auf einen verfolgungsbedingten Vermögensverlust des Verkäufers schließen, konnte innerhalb des vom Autor für Berlin untersuchten Zeitraumes 1933 bis 1938 - trotz aller in diesem Beitrag geäußerten Einschränkungen - nicht als generell zutreffend bestätigt werden.
- Diese sachverständige Überprüfung kann sich erst an die abgeschlossene Prüfung anderer Tatbestandsmerkmale anschließen. Eine Entscheidung darüber, ob ein damaliger Verkauf verfolgungsbedingt war, läßt sich allein durch ein solches Gutachten nicht treffen. Ein solches Gutachten kann nur den Versuch darstellen, die damaligen Marktverhältnisse heute aufgrund zugänglicher Quellen und Informationen zu rekonstruieren.

Schlußbemerkungen

Der Autor ist sich durchaus bewußt, daß er verdächtigt werden könnte, sich zum Handlanger derer zu machen, die aus dem NS-Unrecht auch noch Vorteile ziehen. Dem ist nicht so. Mit diesem Beitrag sollen weder Verfolgungshandlungen schöneredet, noch verfolgungsbedingte Vermögensverluste verfolgter Bürger in der Nazizeit bagatellisiert oder gar verleugnet werden. Es muß aber auch als legitimes Anliegen von Nachkommen verfolgter Verkäufer und nichtverfolgter Käufer gelten zu erfahren, ob ihre Vorfahren seinerzeit in unerträglicher Weise betrogen worden sind bzw. betrogen haben, oder ob auch seinerzeit ein Verkäufer einem Käufer gegenübergestanden haben mag, der einen marktgerechten Preis zahlte. Wenn sich als Ergebnis der Untersuchung herausstellt, daß ein Kaufpreis im Rahmen der heute noch bestimmbaren Marktverhältnisse beurkundet wurde, als ob es sich bei beiden Vertragspartnern um nichtverfolgte Marktteilnehmer gehandelt hätte, könnte das zum seelischen Frieden der Beteiligten und auch zum Rechtsfrieden beitragen.

Nach der allgemeinen gesetzlichen Formulierung werden Rechtsgeschäfte dann nicht als verfolgungsbedingt eingeschätzt, wenn u. a. zu belegen ist, daß sie ihrem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wären. Letztendlich kann diese Frage in ihrer Komplexität von seiten eines Sachverständigen nicht abschließend beantwortet werden. Bei der vom Sachverständigen zu bearbeitenden Frage nach der Angemessenheit des Preises einer Immobilie handelt es sich nur um einen Teilaspekt, der von ihm zu prüfen ist. Ergeben sich bei der Prüfung anderer Kriterien Anhaltspunkte für die Annahme, daß ein Verkauf verfolgungsbedingt war, kann die Feststellung der möglichen Angemessenheit eines solchen damaligen Kaufpreises nicht dazu benutzt werden, den seinerzeitigen Kaufvorfall „reinzuwaschen“.

Dieser Beitrag soll, wie schon erwähnt, zur Diskussion anregen. Die Schwachstelle der geschilderten Beurteilung liegt darin, daß von Kritikern des Verfahrens vorgetragen werden dürfte, heutzutage könne kein zweifelsfreier Beweis mehr darüber geführt werden, daß die untersuchten Fälle nicht in ihrer Mehrzahl verfolgungsbedingte Preise beinhalteten. Der Autor sieht sich nicht imstande, mit Sicherheit auszuschließen, ob nicht doch massenhafte Angebote verfolgter Verkäufer den Markt maßgeblich verfälscht haben. Schlüssige Anzeichen für eine solche Verzerrung wurden jedoch nicht aufgefunden.

Anlage (nächste Seite): Tabelle Vergleichsverfahren zur Kaufpreisermittlung auf der Grundlage von 26 zum Vergleich herangezogenen Verkaufsofferten

**Tabelle zur Vergleichswertermittlung des anrechenbaren Vielfachen der Jahresrohmiete
Bewertungsgrundstück: Berlin - Mitte (früher Oranienburgerortbezirk)**

Wertermittlungstichtag: Juni 1938

Quelle: Berliner Lokalanzeiger (Sonntagsausgaben)

Lfd. Nr. (n)	Datum	Lage	Kaufpreis (RM)	Rohertrag p. a. (RM)	anrechenbares Vielfaches 6 (= 4 / 5)
1	2	3	4	5	6
1	06.03.38	Charlottenburg, Nähe Kantstraße	114.450,00	21.800,00	5,25
2	13.03.38	Nähe Alexanderplatz, Alte Schönhauser Straße	135.000,00	27.000,00	5,00
3	13.03.38	Charlottenburg	64.000,00	11.800,00	5,42
4	13.03.38	Charlottenburg	88.000,00	14.500,00	6,07
5	20.03.38	Moabit	75.900,00	13.200,00	5,75
6	27.03.38	Nähe Oranienburger Tor	75.000,00	15.000,00	5,00
7	27.03.38	Oranienburger Straße	310.000,00	51.500,00	6,02
8	27.03.38	Brunnenstraße	55.000,00	10.500,00	5,24
9	27.03.38	Charlottenburg	210.000,00	33.000,00	6,36
10	03.04.38	Charlottenburg	103.000,00	14.630,00	7,04
11	03.04.38	Halensee	115.000,00	18.500,00	6,22
12	10.04.38	Charlottenburg, Nähe Sophie-Charlotte-Platz	45.000,00	7.371,00	6,11
13	24.04.38	Nähe Alexanderplatz	175.000,00	26.000,00	6,73
14	01.05.38	Charlottenburg	129.375,00	22.500,00	5,75
15	01.05.38	Nähe Friedrichstraße	290.000,00	42.352,00	6,85
16	01.05.38	Alte Jakobstraße/Kommandantenstraße	110.000,00	15.700,00	7,01
17	08.05.38	Charlottenburg	120.000,00	22.507,00	5,33
18	08.05.38	Wilmsdorf	67.300,00	10.300,00	6,53
19	15.05.38	Nähe Bahnhof Tiergarten	142.000,00	31.000,00	4,58
20	15.05.38	Nähe Bahnhof Tiergarten	118.000,00	15.500,00	7,61
21	22.05.38	Nähe Bahnhof Charlottenburg	240.000,00	35.500,00	6,76
22	22.05.38	Brunnenstraße	61.812,50	10.750,00	5,75
23	05.06.38	Charlottenburg	96.840,00	18.144,00	5,50
24	05.06.38	Charlottenburg	136.000,00	20.000,00	5,50
25	12.06.38	Wilmsdorf	138.000,00	27.250,00	5,50
26	18.06.38	Charlottenburg, Nähe Wilmsdorfer Straße	66.000,00	10.690,00	5,50
Mittelwerte			126.180,00	21.040,00	5,94

*) Variationskoeffizient < 0,15; d. h. die Kaufpreisreihe ist unbedenklich und gut verwendbar!

**) c-Wert nach STUDENT-Verteilung = 1,71; bei n = 26 und Irrtumswahrscheinlichkeit = 10 %

Mittelwert Vervielfältiger	5,94	c-Wert nach STUDENT **)	1,71
Standardabweichung	0,75	Faktor K	0,25
Variationskoeffizient*)	0,13	Vertrauensbereich rd.	5,94 ± 0,25