

Die Geschichte eines Grundstücks in Darmstadt, Holzhof-Allee

A. Kaufvertrag vom 13. 8. 1956:

Holzhof-Allee - Flur 18, Nr. 192/1 - 6 729 qm

Firma Pharmaglas GmbH verkauft an Firma Schütten, KG

1. Kaufpreis: a) für Grund und Boden 20 187 DM
b) für Gebäude 119 815 DM
140 000 DM

2. Quadratmeterpreis: $20\ 187 / 6\ 729 = 3\ \text{DM/qm}$

B. Kaufvertrag vom 18. 9. 1958:

Holzhof-Allee - Flur 18, Nr. 195/1 - 1 092 qm

Bundesrepublik Deutschland verkauft an Firma Schütten KG

1. Kaufpreis: a) für Grund und Boden 8 656 DM
b) für Umwehrung 1 604 DM
10 260 DM

2. Quadratmeterpreis: $8\ 656 / 1\ 092 = 8\ \text{DM/qm}$

C. Nach Auskunft des Vermessungsamtes der Stadt Darmstadt wurde die Parzelle 192/1 (6 729 qm) aufgeteilt in die Parzellen 192/2 (698 qm) und 192/3 (5 839 qm). Parzelle 192/1 blieb in Besitz der Familie Schütten; Parzelle 192/3 ist zusammen mit Parzelle 195/1 Gegenstand der folgenden Kaufverträge.

D. Kaufvertrag vom 18. 8. 1970:

Holzhof-Allee - Flur 18, Nr. 195/1 - 1 062 qm

Holzhof-Allee - Flur 18, Nr. 192/3 - 5 831 qm

6 913 qm

Firma Schütten KG verkauft an Morris Frost zu 24/100

Leon Lewitan zu 20/100

Selik Lewitan zu 20/100

Henryk Lazzik (vertreten
durch Immobiliensmakler
Richard Braun, Darmstadt)

zu 24/100

Fischel Libermann zu 12/100

alle aus Frankfurt

1. Kaufpreis: 1 400 000 DM

2. Quadratmeterpreis: 1 400 000 / 6913 = ca. 200 DM/qm

3. Auszug aus dem Kaufvertrag:

Herr Johann Schütten "erklärt, in nachzureichender Vollmacht seiner Ehefrau... als Eigentümerin des Grundstücks in Darmstadt, Schopp-Allee 21, daß diese den Käufern und ihren etwaigen Rechtsnachfolgern die unwiderrufliche Genehmigung erteilt, die mit diesem Vertrag gekauften Grundstücke mit Wohnungen, Büro- räumen und/oder Gewerberäumen zu bebauen; ausgenommen ist die Errichtung einer Brotfabrik oder eines art- verwandten Betriebes (Ans.: die Firma Schütten ist eine Brotfabrik). ... Frau Schütten verpflichtet sich hiermit, alle etwa erforderlich werdenden nachbar- schaftlichen Einverständniserklärungen abzugeben." (Kaufvertrag, Seite 7).

E.

E. Kaufvertrag vom 30. 9. 1970:

Grundstücke laut Vertrag vom 18. 8. 1970

Änderung des Vertrages vom 18.8.1970 dahingehend, daß dieser aufgehoben wird. Neufassung:

Firma Schütten KG verkauft an Leon Lewitan zu 20/100
Solik Lewitan zu 20/100
Heinrich Sieratzki zu 60/100
alle aus Frankfurt

Dies bedeutet, daß Morris Frost, Henrik Laznik und Fischel Libermann zugunsten von Heinrich Sieratzki zurückgetreten sind und ihm ihre Anteile übertragen haben.

F. Kaufvertrag vom 1. 12. 1970 - 15 Uhr:

Grundstücke laut Vertrag vom 18.8.1970

Der Vertrag vom 30.9.1970 wird wieder aufgehoben, der Vertrag vom 18.8.1970 tritt wieder voll in Kraft.

Firma Schütten KG verkauft an Morris Frost zu 24/100
Leon Lewitan zu 20/100
Henryk Laznik zu 20/100
Fischel Libermann zu 12/100
Solik Lewitan zu 20/100
alle aus Frankfurt

1. Kaufpreis: " Hinsichtlich des Kaufpreises gilt folgendes:
Der Kaufpreis wird erhöht um 80 000 DM auf
1 400 000 DM." (Kaufvertrag, Seite 3).

2. Quadratmeterpreis: $1\ 400\ 000 / 6\ 912 = 214\ \text{DM/qm}$

3. Aussätze aus dem Kaufvertrag:

"... 55 000 DM werden hiermit in Bar zu Ehren Händen des Notars gezahlt, der beauftragt wird, diese an die Verkäuferin (Ann.: d.h. die Firma Schütten KG) auszu zahlen, sobald der in Aussicht genommene Kaufvertrag zwischen den Käufern und der Heinz Mosch - Wohnungsbau KG beurkundet ist." (siehe Kaufvertrag vom gleichen Tage, eine Stunde später).

"... 50 000 DM des Kaufpreises ... sowie weitere 25 000 DM zahlen die Käufer alsbald nach Eintragung der für die Firma Heinz Mosch - Wohnungsbau KG vorgesehenen Auflassungsvorverkung." (Kaufvertrag Seite 3 und 4).

" Die Provision des Maklers Braun in Höhe von 33 000 DM zuzüglich 3 663 DM Mehrwertsteuer tragen die Käufer." (Kaufvertrag, Seite 7).

6. Kaufvertrag vom 1. 12. 1970 - 16 Uhr

Grundstücke laut Vertrag vom 13.9.1970

Morris Trost

Leon Lewitan

Selik Lewitan

Henryk Lomik

Fischer Liberman verkaufen an Firma Heinz Mosch - Wohnungsbau KG Wiesbaden.

1. Kaufpreis: 2 600 000 DM, d.h. ein spekulativer Wertgewinn von 1 120 000 DM innerhalb einer Stunde !

2. Quadratmeterpreis: $2\ 600\ 000 / 6\ 913 = 375\ \text{DM/qm}$

3. Auszüge aus dem Kaufvertrag:

" Die Käuferin beantragt Befreiung von der Grunderwerbssteuer und von den Gerichtsgebühren, da beabsichtigt ist, auf dem Grundstück steuerbegünstigten Wohnraum zu erstellen." (Kaufvertrag Seite 5).

" Der Kaufpreis von 2 600 000 DM gilt unter der Voraussetzung, daß die verkauften Grundstücke mit einer Geschosflächenzahl von 1,5 baulich ausgenutzt werden können. Für jede weitere 0,1 höhere Ausnutzung über 1,5 erhöht sich der Kaufpreis um weitere je 25 000 DM. Für den Fall, daß nur eine niedrigere Ausnutzung seitens der zuständigen Behörden zugelassen wird, ermäßigt sich der Kaufpreis wie folgt:

Bei einer GFZ von 1,2 auf 2 100 000 DM
von 1,3 auf 2 275 000 DM
von 1,4 auf 2 450 000 DM."

(Kaufvertrag Seite 6)

" Käuferin verpflichtet sich, anlässlich der Bebauung der Grundstücke die notwendigen Architektentätigkeiten bis zur Erstellung der Baugenehmigung von dem Architekten Felix Diefenbach in Darmstadt, Langgässer Weg 25, entgegenzunehmen und diesen mit der Planung zu beauftragen." (Kaufvertrag Seite 8).