

Stadt-Blatt-Interview zum Sachstand Sabersky-Erbe mit Lutz Bierbrauer, dem Vorsitzenden der Teltower CDU

Herr Bierbrauer, seit Monaten laborieren Vertreter der Stadtverordnete nversammlung (SVV) und Sabersky-Anwalt Lewens an einem Vertragsentwurf, der einen Vergleich mit den Sabersky-Erben ermöglicht. Der Gegenstand: Von den Sabersky-Erben werden rund 80 % der Fläche von Seehof beansprucht. Dazu gehören rund 900 Grundstücke. Das betrifft die gesamte Flur 3, Flur 5 und Flur 4 sowie die Hälfte der Flur 6 und der Flur 7 sowie das Flurstück 124 der Flur 8. Damit ist dies einer der massivsten Restitutionsansprüche in den neuen Bundesländern. Welch ein Sachstand liegt inzwischen vor ?

Der von Sabersky-Anwalt Florian Lewens vorgelegte Entwurf wurde von den mitwirkenden Stadtverordneten überarbeitet, und SVV-Vorsteher Siegfried Kluge hat das Papier an den amtierenden Bürgermeister Karl-Heinz Beda am 27. Mai übergeben. Sein nachdrückliches Verlangen dabei, Herr Beda möge aus juristischer Sicht den Standpunkt der Stadtverwaltung erarbeiten, um zu einem Ergebnis zu kommen.

Was stellt denn nun die Vergleichsbasis dar ?

Nun, beide Seiten verzichten auf ihr volles Recht, man trifft sich auf der Mitte. Der Vergleich würde so aussehen, daß die Stadt Teltow einen Vertrag mit den Sabersky-Erben unterzeichnet und ihnen damit eine Randbebauung am Sabersky-Park mit einer maximalen Tiefe von 18 bis 20 m zusagt. Hier soll ein Mini-Zentrum mit Einkaufsstätten und derlei entstehen, was in Seehof fehlt. Eine Rückgabe an die Sabersky-Erben soll danach nur bei unbebauten Grundstücken erfolgen, die nach dem 2. Dezember 1938 verkauft wurden. Zubilligen

würden wir aus CDU-Sicht eine Geschößfläche von 0,4 bis 0,5, auch wenn ansonsten der FNP für Seehof nur eine 0,3-Bebauung festgeschrieben hat. Bei solch einem Vergleich könnten immerhin 80 % der Restitutionsansprüche erledigt werden. Leider sind die Verhandlungen ins Stocken geraten. Das liegt u.a. daran, daß es anscheinend einige Stadtverordnete schwer haben, sich für Teltower Bürger einzusetzen bzw. das Problem nicht verstanden haben. Stellvertretend für diese Gruppe muß ich den Herrn Beda nennen, der gegenwärtig noch als Bürgermeister amtiert.

Welche Konsequenzen kann das haben ?

Ob der angestrebte Vergleich nun in Kürze erreicht wird oder ihn das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen aufgrund der langen Zeitdauer der Verhandlungen mit der Stadt für gescheitert erklärt, hängt mit der Frage zusammen, wie groß die Gruppe der Verweigerer tatsächlich sein wird. Wenn das Amt entscheidet, wird jedes Grundstück separat entschieden. In dem Fall kommen auf nicht wenige Seehofer Rechtsstreitigkeiten zu, die sich bis zu 10 Jahren hinziehen können. Und es kann derart passieren, daß statt der 100 mindestens 500 Grundstücke rückübertragen werden.

Umso wichtiger scheint mir die rechtliche Qualität der Anmeldung der Saberskys zu sein. Wie sieht es damit aus ?

Da die Saberskys unbestritten maßen Verfolgte des NS-Regimes waren, wird bei Verkäufen ab 1935 gemäß § 2 des Vermögensgesetz vermutet, daß ein Zwangsverlust vorliegt. Die Vermutung hat zur Folge, daß die Anmelder grundsätzlich rückübertragungsberechtigt sind. Diese

Verfahrensweise wurde ab 1945 auch in den alten Bundesländern angewendet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Für Verkäufe in der Zeit vom 30. 01. 1933 und dem 14. 09. 1935 gilt die Vermutung des Zwangsverlustes als widerlegt, wenn a) der Kaufpreis angemessen war. Hiervon kann man nach einer Empfehlung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen ausgehen, wenn der Kaufpreis mindestens 20 % des Einheitswertes von 1935 übersteigt. Und b) wenn der Kaufpreis zum Veräußerer zur freien Verfügung gelangte.

Wie sieht es nun aber bei den Verkäufen zwischen dem 15. 09. 1935 und 08. 05. 1945 aus ?

Für diese Verkäufe muß für die Widerlegung der Vermutung hinzukommen, daß der verfolgte Verkäufer den Verkauf auch dann getätigt hätte, wenn das Naziregime nicht geherrscht hätte. Hier sind also weitere Indizien erforderlich, die belegen, daß der Verfolgte das Grundstück ohnehin veräußert hätte. Dieser Beweis wird nur ausnahmsweise gelingen können.

Herr Bierbrauer, können Sie in dem Zusammenhang etwas sagen zu der rechtlichen Situation der Sabersky-Anmeldung ?

Ja, die Verkäufe durch die Saberskys betreffen zwei Gruppen. Einmal die Parzellierungsverkäufe aufgrund des Parzellierungsvertrages vom 13.10. 1933 und zum anderen die Verkäufe der Privatgrundstücke, wie z. B. das Restgut Seehof und die Villa Sonnenthal.

Wie strittig sind denn nun insbesondere die Parzellierungsverkäufe ?

Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in Potsdam-

Land geht bisher davon aus, daß die Verkäufe nach dem Parzellierungsvertrag auch ohne die Herrschaft des NS-Regimes vorgenommen worden wären. Grund für diese Annahme ist, daß der Parzellierungsvertrag bereits am 13.10.1933 geschlossen wurde. In diesem Vertrag verpflichteten sich die Sabersky gegenüber den Parzellierenden, dem 1992 verstorbenen Herrn Gloatz, den weitaus größten Teil der Ländereien - in Teltow etwa 80 Hektar - zu parzellieren und zu veräußern. Das entsprach nach einer Untersuchung aus dem Jahre 1932 durchaus dem allgemein üblichen Trend im Umland von Berlin. Somit bleibt weiterhin zu prüfen, ob der Kaufpreis angemessen und den Veräußerern, also den Sabersky-Erben, zur freien Verfügung gelangte. Das Vermögensamt Potsdam-Land geht nach den bisherigen Erkenntnissen von der Angemessenheit der Kaufpreise aus. Die Verkaufspreise lagen hier durchaus im Bereich des üblichen und überschritten 20 % des Einheitswertes. Dabei handelt es sich um den Einheitswert von ca. 1.-RM/qm und einen Verkaufspreis von 2.50-3.50 RM/qm.

Wo sitzt da der Haken ?

Erstens: Es steht die Frage, ob die Kaufpreise jeweils in die freie Verfügungsgewalt der Veräußerer gelangten. Der Kaufpreis wurde in der Regel nicht bar, sondern in Raten gezahlt. Nach der Bezahlung von 1/3 des Kaufpreises wurde die Auflassung gegenüber den Käufern erklärt, so daß die Käufer als die Eigentümer eingetragen wurden. Zur Sicherheit wurde den Verkäufern zunächst eine Sicherheitshypothek in Abteilung III des Grundbuches eingetragen. Teilweise hatten die verschiedenen Sabersky-Erbenes gab 4 Erben nach Max Sabersky und eine Erbin nach

Albert Sabersky - die Restkaufpreisforderungen vor ihrer Auswanderung an Dritte veräußert und abgetreten. In den Fällen kann davon ausgegangen werden, daß der Kaufpreis zur freien Verfügung gelangte.

Zweitens: Das muß in jedem Einzelfall nachgewiesen werden. Für die frühen Verkäufe in den Jahren von 1934 bis 1937 kann regelmäßig davon ausgegangen werden, daß der Kaufpreis den Sabersky-Erben noch zur freien Verfügung gelangte. Für die späteren Verkäufe kann hiervon allerdings nur ausgegangen werden, wenn es den Erben noch gelungen war, den vollen Kaufpreis zu kassieren oder ihre Restkaufforderungen zu verkaufen und abzutreten..

Drittens: Spätestens mit dem 2.12.1938 war dieses nur noch in ganz extremen Ausnahmesituationen möglich. Durch die Verordnung vom Einsetze jüdischen Vermögens vom 2.12.1938 wurden die Käuferlöse, die Juden durch den Verkauf von Immobilien erzielten, beschlagnahmt. Dieses dokumentieren auch die Akten des damaligen Oberfinanzpräsidenten. Mithin kann davon ausgegangen werden, daß die Sabersky-Erben nach dem 2.12.1938 Kaufgelder nur noch in extremen Ausnahmefällen zur freien Verfügung bekamen. Das gelang nur dann noch, wenn die Kaufpreisforderung ohne Kenntnis der staatlichen Stellen zuvor abgetreten war. Wegen der Genehmigungspflicht der Kaufverträge nach der oben genannten Verordnung, war eine solche Verheimlichung jedoch nicht mehr möglich.

Was bedeutet das für die gegenwärtige Sachlage?

Nun, daß die Grundstücke, die nach dem 02.12.1938 veräußert worden sind, mit einer hohen Wahrscheinlichkeit einer Rückübertragung unterliegen. (Nur wenn Ausschlußgründe nach den § 4 und 5 des Vermögensgesetzes vorliegen, wären die Erben auf eine Entschädigung aus dem Ent-

schädigungsfond verwiesen.) Damit würden zahlreiche Eigentümer ihr Eigentum an die Saberskys verlieren.

Nun noch einmal zum Vorschlag, daß die Saberskys anstelle des Zurückziehens ihrer Anträge diese an Mieter bzw. Nutzer oder Käufer abtreten könnten?

Das ist ein Vorschlag von Vertretern der Stadtverordnetenversammlung, der aus den bisherigen Verhandlungen mit den Sabersky-Erben resultiert. Diese Regelung soll den Sinn haben, die Erwerber aus den neuen Bundesländern vorkonkurrierenden Rückübertragungsansprüchen von westdeutschen Alteigentümern zu schützen. Vielmals würde dieser Schutz bereits durch das Vermögensgesetz selbst erreicht werden können - z. B. gemäß § 4, Absatz 2, also der Ausschluß der Rückübertragung wegen redlichen Erwerbs. In gewissen Fällen jedoch würden die Käufer aus der Modrowzeit wegen Verfehlung der Stichtagregelung (18.10.1989) durch das Netz fallen. Gleiches gilt für diejenigen, die ein Eigenheim auf fremdem Grund und Boden errichtet haben. Diesen Personengruppen soll durch die Abtretung des Anspruchs geholfen werden.

Wo liegen die Vorteile der Vereinbarung mit den Sabersky-Erben?

Erstens, ich sagte es bereits, die vorgezogene Klärung der offenen Vermögensfragen in ca. 80 % der angemeldeten Flächen. Ziehen die Saberskys ihre vermögensrechtlichen Anträge zurück oder treten diese an die Nutzer ab, so kann zumindest in den Fällen, in denen die Anträge zurückgezogen worden sind, nämlich beim Großteil, bereits frei über das Grundstück verfügt werden. Eine langwierige Prüfung durch das Amt und die Prüfung durch den Widerspruchsausschuß bzw. die Verwaltungsgerichte, die 10 Jahre in Anspruch nehmen können, fallen hier weg. Die Voraus-

setzung für eine Entwicklung von Teltow-Seehof wäre damit geschaffen. Das ist wichtiger, weil Seehof zur Zeit über keinerlei Infrastruktur verfügt.

Zweitens: Darüber hinaus werden Käufer aus der Modrow-Zeit bzw. die Errichter von Einfamilienhäusern durch die Abtretung begünstigt. Sie erhalten unter Umständen, wenn der Anspruch der Saberskys durchgreift, einen wirksamen Schutz vor Ansprüchen dritter. Neben einem zeitlichen Vorteil hat Teltow also auch einen ganz realen Vorteil. Grundstücke, die die Saberskys zurückübertragen bekommen würden, erhalten so also Teltower Bürger.

Das klingt alles überzeugend und gut, doch wie geht es nun seitens der Stadt weiter? Gegenüber dem Stadt-Blatt äußerte SVV-Vorsteher Siegfried Kluge, der Bürgermeister müsse in die Ergebnisfindung eingebunden werden. Sonst könnte es zu Beanstandungsprozeduren

bis zum Sankt-Nimmerleinstag führen. Nachdrücklich vertrat er die Auffassung, die Stadtverwaltung müßte ebenfalls Überlegungen anstellen, müßte recherchieren, denn ein Teil der Grundstücke dürfte schließlich der Stadt zufallen. Unklar ist nur, welche dies sind. Das will er aufgelistet wissen. Diese Schularbeiten könne kein Stadtverordneter machen.

Richtig. Ich sagte es schon eingangs, soviel Verharren in Abseitssteher-Position seitens der Stadtverwaltung verträgt sich nicht mit dem, was in Seehof ansteht. Hinzufügen möchte ich, daß die von mir hier benannten juristischen Sachverhalte keine Erfindung meinerseits sind. Sie entsprechen in vollem Umfang der Position von Andreas Giese, der bislang im Amt zur Regelung offener Vermögensfragen für Seehof zuständig war.

Das Interview führte
Manfred Pieske

Das Junge Konto.

Exklusiv für Schüler.
Auszubildende und Studenten

**KANN ALLES,
KOSTET NICHTS.**

Als Schüler, Auszubildender, Student, Grundwehr- oder Zivildienstleistender zahlen Sie für das Junge Konto mit allem Drum und Dran keinen Pfennig.

**ZINSEN WIE BEIM
SPARBUCH**

Ihr Guthaben kann es bei uns richtig gut haben. Denn jede Mark davon wird auf dem Jungen Konto wie bei einem Sparbuch verzinst. So haben Sie im wahrsten Sinne des Wortes mehr von Ihrem ersten Geld

**WUNDER-
BARGELDLOS**

Mit dem Jungen Konto haben Sie alle Möglichkeiten des bargeldlosen Zahlungsverkehrs. Sie zahlen einfach per Überweisung, Lastschrift oder Dauerauftrag und

müssen sich so nicht mehr um jede einzelne Zahlung kümmern.

Deutsche Bank

Lichterfelder Allee 25-27 • 14513 Teltow