

**Karl Wolffsohn, Max Wolffsohn und das Grundstück am Stölpchensee, Kohlhasenbrücker Straße 40/40a.
Eine deutsche Verwaltungsgeschichte**

Prof. Dr. Thomas Brechenmacher, Universität Potsdam

Vorgeschichte

Die 1895 auf dem damals zur Gemeinde Stolpe gehörenden Grundstück mit der Grundbuchnummer 261/31 am Ostufer des Stölpchensees bei der Einmündung des Prinz-Friedrich-Leopold-Kanals erbaute sog. „Villa Ring“ wurde von der Witwe des Landesökonomierats Ernst Ring im April 1920 an den Berliner Verlagsbuchhändler August Schultze verkauft.¹ Witwe Hedwig Ring hatte 1906 Villa und Stallgebäude (Nebengebäude) umgebaut² und in den Folgejahren an Grundstück und Gebäude weitere kleinere bauliche Veränderungen vorgenommen. 1911 hatte sie den Antrag gestellt, das Grundstück zu teilen und eine zweite Villa zu erbauen.³ Dieser Antrag war abgelehnt worden mit Hinweis auf das bestehende Ortsstatut (vom 8. Mai 1891).⁴ Im Kaufvertrag mit dem Verleger Schultze war vom Ortsstatut nicht die Rede; verwiesen wurde auf die beim Bau der Villa ins Grundbuch eingetragene Pflicht des Eigentümers, im Falle eines Straßenbaus entlang des Grundstücks das notwendige Terrain „lastenfrei“ zur Verfügung zu stellen und den „Bürgersteig auf seine Kosten herzustellen.“⁵

Im Juni 1921 gehörte das ehemalige Ring-Grundstück bereits dem Ingenieur Adolf Greßmann.⁶ Seit dem Groß-Berlin-Gesetz von 1920 lag der Stölpchensee im Verwaltungsbezirk Zehlendorf. Greßmann erhielt von diesem im Dezember 1923 die Genehmigung, eine Einfriedung entlang des Weges zu bauen.⁷ Bauliche Veränderungen an der Villa wurden ihm „nachträglich“ im Juli 1925 bewilligt.⁸

Karl Wolffsohn tritt zum ersten Mal im August/September 1925 als Pächter des Grundstücks in Erscheinung, mit dem Ansinnen, einen Bootssteg zu errichten.⁹ Dies wurde ihm ebenso ge-

¹ Amtsgericht Potsdam, Grundbucheintrag für August Schultze, 27.04.1920; Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Tiefbauamt, Grundstücks-Akten, Kohlhasenbrückerstr. 40/40a (im folgenden: BAZ), fol.7 r (11). – Die eingeklammerten Ziffern beziehen sich auf die Seitenzählung der digitalisierten Akte (PDF-Format).

² Hedwig Ring an Amts- und Gemeindevorstand Wannsee, 27.10.1911; BAZ, fol. 6rv, hier fol. 6v. (10). – Die Umbaumaßnahmen erfolgten auf Basis des Bebauungsplans für Wannsee von 1903, formell festgesetzt am 10.02.1906. Darauf war das Grundstück von Ernst Ring (später Greßmann/Wolffsohn) ausgewiesen, zu diesem Zeitpunkt zusammen mit der Badeanstalt das einzige eingetragene Grundstück an der Ostseite des Stölpchensees. Die anderen Flächen gehörten der Königlichen Oberförsterei. Bebauungsplan von Wannsee, westlicher Teil 1903; Landesarchiv (LArch) Berlin F Rep. 270 (Allgemeine Kartensammlung, Nr. 11151).

³ BAZ, fol. 6rv (9/10).

⁴ Entwurf Antwortschreiben Amts- und Gemeindevorstand Wannsee an Hedwig Ring, 15.11.1911; ebd., fol. 6v (10). Ortsstatuten waren durch die Preußische Landgemeindeordnung vom 03.07.1891 gegebene Regelungsinstrumente der Gemeindegeldverwaltung: „Den Gemeinden und Kommunalverbänden ist jetzt in den meisten Staaten das Recht eingeräumt, zur Durchführung gemeinnütziger Maßregeln, zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit innerhalb des Gemeindebezirks und sonst zur Erreichung der Gemeindezwecke innerhalb der durch die Gesetzgebung gezogenen Schranken Ortsstatuten, geeigneten Falls mit Strafbestimmungen, zu errichten.“ Meyers Großes Konversations-Lexikon, Band 18. Leipzig 1909, S. 870 (<http://www.zeno.org/nid/20007517572>).

⁵ Wie Anm. 1.

⁶ Der Kaufvertrag von Schultze auf Greßmann liegt in der Grundstücksakte nicht vor.

⁷ Baupolizei der Stadt Berlin an Greßmann, 18.12.1923; BAZ, fol. 10r (16).

⁸ Städtische Baupolizei Bezirk Zehlendorf an Greßmann, 13.07.1925; BAZ, fol. 12r, mit Skizze vom 01.07.1925, fol. 13r (18/19).

⁹ Vermerk Bezirksamt Zehlendorf, Tiefbauamt, 04.08.1925; BAZ, fol. 14r; Genehmigung Städtische Baupolizei, Bezirk Zehlendorf, an Wolffsohn, 11.09.1925 mit Skizze, fol. 15r/16r (20-22).

nehmigt wie sein Antrag vom November 1925, das Stallgebäude zu einer Gärtnerwohnung mit Garage umzubauen.¹⁰ Die Neuanlage eines (Hühner-)Stalles Anfang 1926 rundete diese Maßnahmen des Pächters Wolffsohn ab.¹¹

Vom Kauf durch Karl Wolffsohn bis zur Zwangsversteigerung

Im Juni 1926 hatte Greßmann von den Preußischen Forsten einen ergänzenden kleinen Grundstücksteil jenseits des an der Villa vorbeiführenden Weges erworben.¹² Über das Wege-recht an diesem Holzabfuhrweg und die Frage, ob der jeweilige Grundstückseigentümer ggf. eine neues Wegstück anzulegen habe, sofern der alte als privatisierte Zuführung zur Villa genutzt werden würde, entspann sich eine über viele Jahre hinweg geführte Diskussion mit den Behörden, die aber das Baurechtsthema auf dem Grundstück selbst nicht berührte.

Ende 1926/Anfang 1927 verkaufte Greßmann an Karl Wolffsohn.¹³ Zu dieser Transaktion liegt ein Kaufvertrag nicht bei den Akten des Bezirksamts, so daß über eventuelle Sperrvermerke nichts auszusagen ist. Die im Nachlaß Karl Wolffsohn unvollständig überlieferten Grundbuchblätter zeigen aber, daß die schon im Kaufvertrag zwischen Witwe Ring und Verleger Schultze vermerkten Verpflichtungen des Eigentümers für den Falle des Straßenausbaus weitergegeben wurden.¹⁴ Im Eigentum Greßmanns verblieben südlich an das nun Wolffsohn gehörende Grundstück diverse weitere Parzellen.¹⁵ Auch für diese galten die bereits bekannten Lasten bezüglich Straßenbau und Bürgersteig.¹⁶ Auf eine Nachfrage des Amtsgerichts Berlin vom 17.10.1932, inwiefern diese noch auf das Ortsstatut der Gemeinde Stolpe zurückgehenden Lasten weiterhin gültig seien, antwortete der Bezirk Zehlendorf bejahend. Ein Bebauungsplan für das Gelände zwischen Kohlhasenbrücker Str. und Stölpchensee sei noch nicht festgesetzt und deshalb könnten die genannten Lasten „nicht von Amtswegen gelöscht werden.“¹⁷ Von einem ggf. bestehenden Bauverbot oder einer Grünflächenplanung ist (weiterhin) nicht explizit die Rede. Der (später mehrfach angeführte) Entwurf eines Fluchtlinienplans von 1929 spielte bei dieser Rückfrage keine Rolle.¹⁸

Bereits im Februar 1927 hatte Wolffsohn die Genehmigung erhalten, an der Villa einen Vorbau anzubringen; diese erfolgte auf Widerruf für den Fall, daß „der Vorbau bei Festlegung des neuen Fluchtlinienplans gegen die Vorschriften verstoßen sollte.“¹⁹ Unübersichtlich sind die weiteren Geschäftsbeziehungen zwischen Karl Wolffsohn und Greßmann. Im notariell beurkundeten Kaufvertrag zwischen beiden vom 23. Mai 1935 sieht es so aus, als hätte Greßmann

¹⁰ Baupolizei der Stadt Berlin, Bezirk Zehlendorf, Bauerlaubnisschein für Karl Wolffsohn, 20.11.1925, mit Skizze; BAZ, fol. 17/18, mit Skizze, fol. 19. (23-27)

¹¹ Städtische Baupolizei Bezirk Zehlendorf, Genehmigung Nr. 126, 16.02.1926, mit Skizze; BAZ, fol. 21/22. (29/30).

¹² Kaufvertrag Regierung zu Potsdam / Greßmann, 10.06.1926; BAZ, fol. 28/29 (39-41); dass. (Abschrift), mit Skizze, ebd., fol. 103/104. (140-142).

¹³ Vgl. Regierung Potsdam, Abt. für direkte Steuern, Domänen und Forsten, an Bezirksamt Zehlendorf, 29.01.1927; BAZ, fol. 26, (35).

¹⁴ IFZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 111-148 (181-218).

¹⁵ Vgl. den Lageplan vom 27.12.1926, in BAZ, fol. 34 (47); außerdem Amtsgericht Berlin-Lichterfelde an Bezirksamt Zehlendorf, 17.10.1932; ebd., fol. 42 (58/59), und die Skizze ebd., fol. 43 (60).

¹⁶ Vgl. den Lasteneintrag für die Parzelle Grundbuch Wannsee 41/1104 vom 07.01.1928; BAZ, fol. 38v/39r. (52/53).

¹⁷ BA Zehlendorf, Tiefbauamt, an Amtsgericht Berlin-Lichterfelde, 09.01.1933; BAZ, fol. 44. (61).

¹⁸ Es gibt Hinweise darauf, daß über die städtische Fluchtlinienplanung (1958 als Grünflächenplanung interpretiert) Mitte der 1920er Jahre prozessiert und zugunsten der Eigentümer geurteilt wurde; möglicherweise blieb nach den Prozessen nur der „Entwurf“ eines Fluchtlinienplans (1929) zurück; vgl. Erläuterungsbericht zum Grünflächenplan für den Verwaltungsbezirk Zehlendorf, 19.04.1958; LArch Berlin, B Rep. 210, Nr. 12, S. 3.

¹⁹ Städtische Baupolizei Bezirk Zehlendorf, Genehmigung Nr. 247, 11.02.1927; BAZ, fol. 33. (46).

auch das Villengrundstück (in diesem Fall: ein zweites Mal) an Karl Wolffsohn verkauft.²⁰ Außerdem ist von einem Pachtvertrag vom 1. Oktober 1931 die Rede, der mit dem neuen Kaufvertrag ende.²¹ Faktisch gingen spätestens jetzt alle Greßmann gehörenden Grundstücksteile am Stölpchensee – Gesamtgröße ca. 7500 m² – in das Eigentum Karl Wolffsohns, genauer: der von Karl und seiner Frau Recha Wolffsohn gegründeten Hermes Verwaltungsgesellschaft m.b.H., über (vgl. die Skizze im Anhang).²² Gemäß „Gesetz vom 22.09.1933 über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten“ mußte für diese Transaktion ein Genehmigungsantrag beim Bezirksbürgermeister gestellt werden.

Auch mit diesem Kaufvertrag wurden die bestehenden Straßenbaulasten weitergereicht; darüber hinaus hielt § 4 eine „Nutzungs- und Verwertungsbeschränkung“ lediglich einer (nicht näher bezeichneten) Parzelle des Grundstücks fest: „Der Käuferin ist bekannt, daß dem Verkäufer bei dem Ankauf der einen Parzelle seitens des Forstfiskus eine Benutzungs- und Verwertungsbeschränkung bezüglich dieser Parzelle auferlegt worden ist. Die sämtlichen aufgrund dieses Vertrages dem Verkäufer obliegenden Verpflichtungen werden von der Käuferin hiermit übernommen.“²³

Im Fragebogen zum Genehmigungsantrag gemäß „Wohnsiedlungsgesetz“ wurde festgehalten, daß weder ein Bebauungsplan bestehe noch ein Fluchtlinienverfahren laufe. „Nach dem Wirtschaftsplan“ sei „das Grundstück als Bauland vorgesehen.“²⁴ Das Tiefbauamt präziserte eine behördliche Rückfrage dazu: es seien „keine Fluchtlinien“ vorhanden; „das Grundstück ist als Bauland geplant.“²⁵ Am 20. August 1935 – noch gut vier Wochen vor den „Nürnberger Gesetzen“ – erging die Genehmigung des Verkaufs an Hermes/Wolffsohn durch den Bürgermeister des Bezirks Zehlendorf. Diese enthielt Auflagen, die sich aber gerade nicht auf ein mögliches Bauverbot bezogen, sondern im Gegenteil, eine geplante Bautätigkeit voraussetzten, denn „für die Bebauung der Grundstücke“ wurde „ein Baumassenplan“ gefordert, der die Stellung, Gestaltung, die Ansichten und die Farbgebung jedes Hauses [...] festsetzt. [...] Die Bebauung muß nach Maßgabe des Baumassenplans erfolgen.²⁶ Allerdings enthielt das Schriftstück auch eine durchaus dehnbare Generalklausel:

„Durch diese Genehmigung wird die spätere Entschließung des Oberbürgermeisters, die der Ortspolizei sowie sonstiger am Fluchtlinienverfahren beteiligter Behörden über die fluchtlinienmäßige Gestaltung des Bebauungs- bzw. Fluchtlinienplanes ist nicht berührt.“²⁷

Die Wende hin zur Obstruktion deutete sich eher nebenbei in einer Notiz des Tiefbauamts zu einer Anfrage der Charlottenburger Steuerbehörde vom 24. November 1937 an:

„St.St.A. (Stadtsteuereinkassenamt) Charlottenburg bittet zwecks Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung für Karl Wolffsohn um Mitteilung, ob für das Grundstück Kohlhasenbrücker

²⁰ Kaufvertrag zwischen Adolf Greßmann (Verkäufer) und Karl Wolffsohn (Käufer), 23.05.1935, beglaubigte Abschrift; BAZ, fol. 46-52. (63-69). – Die hypothekarischen Abreden zwischen Greßmann und Wolffsohn, außerdem die Frage einer Eigentümer-Grundschuld, die später im Restitutionsverfahren eine nicht unerhebliche Rolle spielen sollten, bleiben hier außer Acht; vgl. dazu Karl und Recha Wolffsohn an Custodian Willi Schweig, 10.12.1948; IfZ, NL Karl Wolffsohn, ED 230-0082, fol. 10-12. ()

²¹ Kaufvertrag Greßmann / Wolffsohn, 23.05.1935 (wie Anm. 20), § 9; fol. 51. (68).

²² Vgl. die Skizze vom Juni 1935; BAZ, fol. 55. (73). – Die Hermes Verwaltungsgesellschaft m.b.H. war eine von verschiedenen Holdings, mit denen Karl Wolffsohn versuchte, die Teile seines Unternehmens vor dem Zugriff der Nationalsozialisten zu schützen, indem er die Eigentumsverhältnisse verschleierte.

²³ Kaufvertrag Greßmann / Wolffsohn, 23.05.1935 (wie Anm. 20), § 4; BAZ, fol. 50r (67).

²⁴ BA Zehlendorf, Fragebogen zum Genehmigungsantrag gemäß „Wohnsiedlungsgesetz“, o.D. [nach 23.05.1935]; BAZ, fol. 54-56 (71-75), hier fol. 54v. (72).

²⁵ Ebd., fol. 56v. (74).

²⁶ Genehmigung auf Grund des Reichsgesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22.09.1933, 20.08.1935; BAZ, fol. 58-60 (77-79), hier fol. 59. (78).

²⁷ Ebd., fol. 58 (77). – Die Grundbucheintragung zugunsten der Hermes Verwaltungsgesellschaft m.b.H. erfolgte am 18.02.1936 durch das Amtsgericht Lichterfelde; BAZ, fol. 66. (88).

Straße 2a in Bln.-Wannsee Anliegerbeiträge rückständig sind. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das durch den Wirtschaftsplanentwurf als Grünfläche anzusehen und unbebaut zu lassen ist. Fluchtlinien sind weder geplant noch festgesetzt. Straßenmeistereikosten sind bisher nicht entstanden.“²⁸

Zum ersten Mal wurde hier ein nicht näher spezifizierter Wirtschaftsplanentwurf in Feld geführt und von einer Grünfläche gesprochen. Dies lief der 1935 erteilten Genehmigung nach „Wohnsiedlungsgesetz“ diametral entgegen und führte dazu, daß ein Antrag des Architekten Egon Eiermann im Auftrag der Hermes, das Grundstück zu teilen und mit zwei Wohnhäusern zu bebauen,²⁹ Ende Mai 1938 vom Bezirksbürgermeister mit einer Ablehnungsempfehlung an den Oberbürgermeister der Reichshauptstadt weitergeleitet wurde. Der Antrag wurde als erneut genehmigungspflichtig im Sinne des „Wohnsiedlungsgesetzes“ interpretiert; gemäß Wirtschaftsplanentwurf sei eine „Grünfläche“ vorgesehen; die Stadt habe „in Aussicht genommen, das gesamte Gebiet zwischen Stölpchensee und Kohlhasenbrücker Str. als Waldgebiet bestehen zu lassen“; jedenfalls sei nicht beabsichtigt, es „der Bebauung zuzuführen“.³⁰

Bereits zu diesem Zeitpunkt (und erst zu diesem) trat die – in den 1960er Jahren wieder aufgenommene – inkonsistente Argumentation „Waldgebiet/Grünfläche“ auf; bemerkenswert ist der Verweis darauf, daß ein Bauantrag von Wolffsohns Nachbar Steinkopff analog (ablehnend) entschieden werden müsse.³¹ Der Kaufmann Bernhard Steinkopff besaß seit 1927 das nördlich angrenzende, wesentlich kleinere Grundstück, auf dem er ein Sommerhaus in Massivbauweise errichtet hatte. Tatsächlich wurde sein Antrag, das Haus um einen 25qm großen Anbau (in der Größe eines Zimmers) zu erweitern, nicht abgelehnt, sondern genehmigt – nach einer persönlichen Intervention des „Generalbauinspektors für die Reichshauptstadt“ die Steinkopff, über welche Beziehungen auch immer, zu mobilisieren wußte.³² Solche Möglichkeiten standen dem „Nichtarier“ Wolffsohn freilich nicht zu Gebote. Steinkopff nutzte aber die Baugenehmigung nicht für sich selbst, sondern verkaufte das damit im Wert gestiegene Grundstück bereits Ende August 1938.³³

Auch Eiermanns Antrag lief schließlich über das Büro des Oberbürgermeisters bis zur Planungsstelle des Generalbauinspektors. Dessen persönlicher Entscheid blieb hier nun aber aus; vielmehr brachte die Planungsstelle das zwischenzeitlich erlassene „Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte“ vom 4. Oktober 1937 (§ 4) in Verbindung mit der „Verordnung über die Neugestaltung der Reichshauptstadt Berlin“ vom 5. November 1937“ ins Spiel. Diese ganz

²⁸ Handschriftlicher Vermerk, BA Zehlendorf, Tiefbauamt, 24.11.1937; BAZ, fol. 67. (90).

²⁹ Egon Eiermann an Baupolizei/Tiefbauamt BA Zehlendorf, 12.04.1938, mit Skizze; BAZ, fol. 68/69. (92-94).

³⁰ Bericht Bezirksbürgermeister Zehlendorf zum Wohnsiedlungsantrag Eiermann, 27.05.1938; BAZ, fol. 71 (96/97), Zit. fol. 71v. (97).

³¹ Vermerk BA Zehlendorf, Tiefbauamt, zum Antrag Eiermann, 02.05.1938; BAZ, fol. 68v (93), und Bezirksbürgermeister an Oberbürgermeister, 27.05.1938; ebd., fol. 70 (95).

³² Generalbauinspektor für die Reichshauptstadt an Oberbürgermeister, 09.05.1938: die Freigabe des Bauvorhabens Steinkopff könne ohne „Bedenken“ erfolgen; BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 58a; vgl. OB/Stadtplanungsamt an Bezirksbürgermeister Zehlendorf, 29.06.1938; ebd., fol. 58r. Die Hintergründe der Entscheidung des Generalbauinspektors gehen aus der Grundstücksakte nicht hervor.

³³ Kaufvertrag Bernhard Steinkopff – Otto Lindemann, 30.08.1938; BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 63-66. – Käufer Lindemann führte seinerseits den Anbau offenbar nicht aus, sondern wolle „lediglich den Sitzplatz zur Veranda ausbauen.“ Handschriftliche Notiz vom 02.09.1938 auf Schreiben Oberbürgermeister an Bezirksbürgermeister, 15.08.1938; BAZ, fol. 75 (101). – Jenseits der durch die Intervention des Generalbauinspektors schließlich erteilten Baugenehmigung ist die bereits im Herbst 1937 durch das Tiefbauamt erwogene Möglichkeit bemerkenswert, Steinkopff ggf. eine Sondergenehmigung für die Erweiterung seines Hauses zu erwirken gegen die Erklärung des Verzichts auf Schadensersatzansprüche des Eigentümers im Falle eines nachgelagerten (erzwungenen) Verkaufs an die Stadt; Vermerk Tiefbauamt für OB, September 1937; BAZ, Bauakte Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 47/48, hier 48r. Eine solche Sondergenehmigung wurde 1937/38 nicht erteilt, spielte aber für das Grundstück Kohlhasenbrücker Str. 4 (neue Numerierung ab 1969: 34) im Jahr 1958 erneut eine Rolle (ebd., fol. 121, 123). – Anders als Steinkopff (später Siedmann) bekamen Wolffsohn/Hermes weder 1938 (Antrag Eiermann) noch in den 1950er Jahren ein solches Angebot (vgl. Anm. 104).

willkürliche „Legitimation“³⁴ wäre gar nicht nötig gewesen, da ja der Bezirksbürgermeister bereits früher aufgrund des „Wirtschaftsplanes“ als Basis einer Anwendung des „Reichsgesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten“ von 1933 einen „legalen“ Grund gefunden hatte, die Genehmigung zu versagen. Aber sie diente nun als doppelter Boden, um den Antrag Eiermanns im September 1938 endgültig abzuschmettern.³⁵

Parallel dazu lief bereits die „Arisierung“: seit August 1938 (bis März 1939) befand sich Karl Wolffsohn in „Schutzhaft“ mit dem Ziel, ihm sein noch verbliebenes Eigentum abzupressen. Unmittelbar nach seiner Freilassung emigrierte er mit seiner Familie nach Palästina. Sein Stölpchensee-Grundstück wurde zur Zwangsversteigerung gestellt. „Maßnahmenstaat“ und „Normenstaat“ (Ernst Fraenkel) entpuppen sich an diesem Beispiel in ihrer heuchlerischen Zynik: während der Jude Karl Wolffsohn schon existenzvernichtenden „Maßnahmen“ ausgesetzt war, arbeitete der Normenstaat parallel weiter, als gäbe es die andere Ebene gar nicht. Konnten die Normenwächter im Fall Wolffsohn den Maßnahmenstaat einfach ignorieren, intervenierte er im Fall Steinkopff – sehr zu deren Ärger³⁶ – dann aber doch in ihr Tagesgeschäft.

Vielleicht war es die Rache des Normenstaats, daß auch die Profiteure des Maßnahmenstaates es ihrerseits mit ihm zu tun bekamen, indem der Generalbauinspektor gewissermaßen gegen sich selbst in Stellung gebracht wurde. Anfang Juli 1940 fragte Rechtsanwalt Hans Hoelscher als „Zwangsverwalter“ des Stölpchensee-Grundstücks beim Planungsamt Zehlendorf an, „ob der Plan, dieses Grundstück in die Grünflächenplanung einzubeziehen, noch besteht, oder ob der [sic] fallengelassen worden ist.“³⁷ Antwort: „An der Entscheidung des Herrn G.B.I. [Generalbauinspektors], daß die östliche Seite des Stölpchensees von jeder Bebauung freizuhalten ist, hat sich bisher nichts geändert.“³⁸

Im Zwangsversteigerungsverfahren erhielt die „Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank“ im Juni 1941 den Zuschlag unter der Auflage, „das Grundstück nur für Zwecke eines Gefolgschaftsheimes mit Erholungs- und Sporteinrichtungen und insbesondere nicht zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken zu bennutzen.“ Erneut ist hier vom „Grünflächenplan des Generalbauinspektors“ die Rede, nun jedoch lediglich bezogen auf einen entlang des Ostufers „später“ anzulegenden Uferweg, für den im gegebenen Falle ein ca. 15 m breiter Streifen abgetreten werden müsse, und zwar „schulden- und lastenfrei und unentgeltlich an die Reichshauptstadt Berlin.“³⁹

Die „Grünfläche“ im weiteren Sinne taucht dann wieder im Frühjahr 1942 in einer mit der Preußischen Forstverwaltung abgestimmten Stellungnahme des Zehlendorfer Bezirksbürgermeisters über die Anlage eines Autowendeplatzes am Grundstück auf. Zu diesem Zweck hatte der Bankenverband den Ankauf eines weiteren Grundstücksteils beantragt, der aber abgelehnt

³⁴ Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte (04.10.1937), § 4 [Bauverbote] (1) Die Bebauung von Grundstücken und die Veränderung baulicher Anlagen kann allgemein oder im Einzelfall untersagt werden, wenn durch diese Handlungen die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen erschwert würde. – Das war im Grunde eine Blankobestimmung.

³⁵ Verfügung Bezirksbürgermeister Zehlendorf gegenüber Eiermann, 08.09.1938; BAZ, fol. 77-79 (104-109), bes. fol. 77v (105).

³⁶ Handschriftlicher Vermerk BA Zehlendorf zur Entscheidung des Generalbauinspektors, 15.08.1938: „Entscheidung ist sehr zu bedauern!“ BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 59r.

³⁷ RA Hoelscher an BA Zehlendorf, Planungsamt, 05.07.1940; BAZ, fol. 81. (112).

³⁸ BA Zehlendorf, Planungsamt, an RA Hoelscher, 09.07.1940; BAZ, fol. 81v. (113)

³⁹ Bezirksbürgermeister Zehlendorf an Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank im Zwangsversteigerungsverfahren gegen die Hermes GmbH, 20.06.1941; BAZ, fol. 105 (143); dass. (Abschrift), in: IfZ NL Karl Wolffsohn, ED 230-0082, fol. 61 (74). – Auf den zuletzt zitierten Passus (Abs. 4) – und nur darauf – sollte sich im Januar 1958 der Bezirksamtsmitarbeiter Benkert in seinem Vermerk beziehen, daß „nach heutiger Rechtsauffassung“ der damalige Beschluß „nicht mehr“ in allen Punkten „durchzusetzen“ sei (vgl. unten S. 10). – Weitere Dokumente zur Planung eines Uferwegs, in: BAZ, fol. 108-110, hier auch eine Zeichnung. (146-149).

wurde, „weil das Grundstück in einem von dem Herrn GBI als Grünfläche ausgewiesenen Gebiet liegt und deswegen späterhin mit einem evtl. Erwerb bzw. Enteignung des Grundstücks durch die Stadt Berlin zu rechnen ist.“⁴⁰ Ende Mai 1942 geriet aufgrund des „Grünflächenplans die Idee des „Gefolgschaftsheim“ insgesamt ins Wanken. „Nach den Plänen des Herrn Generalbauinspektors soll der Wald als öffentlicher Wald und Grünfläche bestehen bleiben. Jede Vergrößerung des in dem Walde vorhandenen Villenbesitzes erschwert die Ausführung dieses Plans und widerspricht mithin dem öffentlichen Interesse“, beschied der Bezirksbürgermeister den Bankenverband.⁴¹ Der Generalbauinspektor selbst hatte die Umwandlung der Villa vom Typ „Einfamilienhaus“ in „Räume anderer Art“⁴² (d.h., in ein „Gefolgschaftsheim“) untersagt.⁴³

Von der Restitution zum Verkauf – der zweite Verlust

Karl Wolffsohn stellte 1949 aus Tel Aviv bei der amerikanischen Militäradministration (im Namen seiner Frau Recha) den Antrag auf Restitution des Grundstücks.⁴⁴ Am 30. Dezember 1949 übernahm der von den Militärbehörden gem. Gesetz Nr. 52 der US-Militärregierung für zwangsübertragene Vermögen bestellte Treuhänder Willy Schweig die Liegenschaft.⁴⁵ Im März 1950 trat gegenüber den in der Villa wohnenden Mietern – die offensichtlich von der Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank ins Haus gesetzt wurden, nachdem der „Gefolgschaftsheim“-Plan gescheitert war – Erich Reimann als vom Treuhänder bestimmter Verwalter des Hauses in Erscheinung.⁴⁶ Der Bankenverband legte am 2. Mai 1950 Widerspruch gegen den von Wolffsohn erhobenen Anspruch auf Rückerstattung ein.⁴⁷

Die Vorgänge bis zur endgültigen Rückgabe des Grundstücks an Karl Wolffsohn, einschließlich weiterer Auseinandersetzungen mit der Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank sind aus den hier eingesehenen Akten nicht im einzelnen rekonstruierbar.⁴⁸ Der Bankenverband teilte dem Bezirksamt im Januar 1954 anlässlich einer Aufforderung, Schadenserhebungsbögen auszufüllen, mit, das Grundstück sei wegen eines Rückerstattungsverfahrens seit dem 11. Februar

⁴⁰ Bezirksbürgermeister Zehlendorf, Verfügung gegenüber der Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank, 14.04.1942; BAZ, fol. 111. (150).

⁴¹ Bezirksbürgermeister Zehlendorf an Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank, 26.05.1942; BAZ, fol. 117. (159).

⁴² Bezirksbürgermeister Zehlendorf an Planungsamt, 29.05.1943; BAZ, fol. 118. (161).

⁴³ Handschriftlicher Vermerk Planungsamt auf ebd., Rückseite, 26.06.1942; BAZ, fol. 118v. (162).

⁴⁴ Vgl. die Eingangsbestätigung des Antrags vom 30.07.1949, dat. 29.09.1949; IfZ NL Karl Wolffsohn, ED 230-0082, fol. 16. (22). In diesem Faszikel auch weitere Dokumente zur Restitutionsangelegenheit.

⁴⁵ Willi Schweig an Recha Wolffsohn, 30.12.1949; ebd., fol. 23. (29).

⁴⁶ Erich Reimann an die Mieter des Hauses Kohlhasenbrücker Str. 2a, 18.03.1950; IfZ, NL Karl Wolffsohn, ED 230-0081, fol 6 (7). – Die gesamte Verwaltungstätigkeit Reimanns bis zur Rückgabe des Grundstücks im Frühjahr 1955, einschließlich aller Miet-, Nebenkosten und Handwerkerrechnungen (für umfangreiche Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden), ist dokumentiert in: Ebd., ED 230-0084. Im Februar 1955 übernahm die Hermes GmbH die Verwaltung.

⁴⁷ Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank an Magistrat von Groß-Berlin, 02.05.1950; IfZ NL Karl Wolffsohn, ED 230-0082, fol. 63/64. (77/78). – Wolffsohns Entgegnung vom 28.05.1950, in: ebd., fol. 67-69 (81-83). Karl Wolffsohn, der ein leidenschaftlicher Cineast und Sammler früherer Filme war, bemerkt hier – neben vielem anderen – daß sich der unrechtmäßige Erwerber seines Grundstücks, der Bankenverband, nicht nur durch Grundstück, Gebäude und Inneneinrichtung bereichert habe, sondern sich auch eine wertvolle Kopie des sowjetischen Films „Potemkin“ von Sergei Eisenstein (1925) angeeignet haben mußte, die Wolffsohn vor seiner Emigration auf dem Grundstück vergraben hatte und die bei Nachforschungen in der Nachkriegszeit am Ort des Verstecks nicht mehr aufzufinden gewesen sei (ebd., fol. 68r); vgl. die Notiz Karls für seinen Sohn Max, in: ED 230-0081, fol. 161 (232).

⁴⁸ Auch bei Döge findet sich zu diesem Verfahren nichts. Ulrich Döge: „Er hat eben das heiße Herz“. Der Verleger und Filmunternehmer Karl Wolffsohn, Hamburg 2016.

1950 seiner Verwaltung entzogen, und verwies auf den vom Magistrat bestellten Verwalter Reimann.⁴⁹ Am 28. Februar 1955 unterrichtete das Amtsgericht Zehlendorf den Bezirk über die neuen Grundbuchverhältnisse nach der Rückübertragung.⁵⁰ Das Grundstück war per Beschluß der Wiedergutmachungskammer des Landgerichts Berlin vom 23.09.1954 von der Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank direkt (ohne Zwischeneigentümer) an die Hermes Verwaltungsgesellschaft mbH zurückgeführt worden.⁵¹ – Im Februar 1956 wurden für Villa und Nebengebäude neue Hausnummern vergeben: Kohlhasenbrücker Str. 40 (Villa) und 40a (Nebengebäude).⁵²

Für die späteren Diskussionen über das Bauverbot gewannen die im Zuge der Rückerstattung neu erstellten Grundbuchblätter eine eher randständige, aber bei Gelegenheit durch die Behörden durchaus mobilisierbare Relevanz. Denn die Grundbucheinträge enthielten eine „Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Rückauflassung gemäß Bewilligung vom 20. April / 28. Mai 1928 für den Preußischen Staat (Forstverwaltung)“, eingetragen am 4. September 1928, und im April 1953 bei Wiederherstellung der Grundbuchblätter übernommen.⁵³ Was es mit diesem „Recht auf Rückauflassung“ genau auf sich hatte, war in den 1960er Jahren auch dem Zehlendorfer Stadtplanungsamt nicht mehr ganz klar; es wurde aber (wenn auch ohne erkennbare Wirkung) gegen Max Wolffsohn in Stellung gebracht.⁵⁴ Einer möglichen Ausweisung des Grundstücks als Freifläche gemäß dem alten Ortsstatut von Stolpe (1891) und dem Fluchtlinienplan von 1929 konnte mit diesem Recht auf Rückauflassung vielleicht Vorschub geleistet werden; dies wäre allerdings einigermaßen vage gewesen, zumal in den doch detaillierten Grundbuch-Niederschriften über die auf den Grundstückspartellen liegenden Lasten keinerlei Hinweise auf eine bestehende oder künftige derartige Freiflächenplanung enthalten sind.⁵⁵

Karl Wolffsohn und die Hermes bekamen 1954 zwar das Grundstück mitsamt den (durch Kriegseinwirkungen massiv geschädigten) Gebäuden zurück, jedoch nicht das volle Nutzungsrecht. Denn in der Villa, die Karl Wolffsohn mit seiner Familie in den Jahren vor seiner Emigration als Sommerresidenz genutzt hatte, befanden sich nun fünf Mietparteien.⁵⁶ Auch die wertvolle Einrichtung der Villa mußte für Karl Wolffsohn als verloren gelten. Die restituierten Eigentümer hatten sich also mit einer durchaus neuen Situation abzufinden: Rückgabe ja, Entschädigung nein.

⁴⁹ Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen, 23.01.1954; BAZ, o. fol. (184.)

⁵⁰ Amtsgericht Zehlendorf an BA Zehlendorf, 28.02.1955; BAZ, fol. 118a. (185).

⁵¹ Vermerk ebd., Rückseite; BAZ, fol. 118a v. (186); außerdem die Grundbucheintragung in: IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 113r. (183).

⁵² BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen, an Tiefbauamt, 17.02.1956; BAZ, fol. 119. (187).

⁵³ Die wiederhergestellten Grundbuchblätter in: IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 7-79, hier fol. 9v (14, zu Grundbuch Wannsee 41/1104), 17v (29, zu 39/1036), 33v (59, zu 7/261); die Grundbuchblätter 39/1037 und 12/409 tragen den Rückauflassungs-Vorbehalt nicht. – (Unvollständige) Kopien der alten Grundbuchblätter (aus dem Besitz Karl Wolffsohns, ebd., fol. 111-148, hier bes. fol. 128r (198, zu 41/1104) und 142r (212, zu 7/261).

⁵⁴ Vgl. unten Anm. 125.

⁵⁵ IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 9v (14, zu 41/1104), 17v (29, 39/1036), 25v (44, zu 39/1037), 33v (59, zu 7/261), 41v (74, zu 12/409). –

⁵⁶ Gugelmeier, Eichel, Luther, Boesel, Mielke (außerdem ein Herr Smerling, der später als Hausmeister fungierte, und ein Landgerichtsrat Gerstenberg). (ED 230-0081, fol. 5/6) — Gugelmeier war wohl als Geschäftsführer der Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank in die Villa gezogen; entweder hat er den Krieg nicht überlebt oder war 1950 noch nicht aus der Gefangenschaft zurück, denn die Unterschrift auf der „Empfangsbekanntnis“-Liste stammt von Frau Gertrud G. (fol. 8) – Bis 1955 veränderte sich die Zusammensetzung der Mieterschaft: Boesel, Gaehn, Smerling, Pistorius, Klix; ebd. (fol. 1/2). Alle Veränderungen in den Mietverhältnissen sind dokumentiert in ED 230-0084.

Mit der Anfrage der Hermes-Verwaltungsgesellschaft am 13. November 1956 beim Bezirksamt Zehlendorf, ob es – „wie uns mitgeteilt wird“ – „besondere Pläne“ und Auflagen für die Nutzung des Grundstücks gebe,⁵⁷ begann dann eine für die Eigentümerfamilie Wolffsohn zusätzlich bittere Verwaltungsgroteske, die nach fast einem Jahrzehnt zum Verkauf (und endgültigen Verlust) des Grundstücks führen sollte.⁵⁸ Wer seitens der Ämter vor dem 13. November 1956 Karl Wolffsohn was mitgeteilt hatte – auf welche „Mitteilung“ sich Wolffsohn in seinem Schreiben also bezog – kann weder aus den Akten des Bezirksamtes noch aus dem NL Wolffsohn ermittelt werden. Ebenso unklar ist, welche bauliche Nutzung des Grundstücks Wolffsohn zu diesem Zeitpunkt vorschwebte.

In seiner Antwort vom 27. November 1956 berief sich das Planungsamt des Bezirksamts Zehlendorf Karl Wolffsohn gegenüber auf „vorbereitende Bauleitpläne“, die aber nach Planungsgesetz vom 22.08.1949 erst noch in eine endgültige Bebauungsplanung münden müßten. Gemäß dieser „vorbereitenden Bauleitpläne“ sei eine öffentliche Grünfläche „vorgesehen, damit das Ostufer des Stölpchensees der Nutzung durch die Allgemeinheit zu gegebener Zeit geöffnet werden kann.“ Die Planungen seien noch nicht abgeschlossen. An den vorhandenen Baulichkeiten könnten nur „solche Bauarbeiten vorgenommen werden, welche die Durchführung der städtebaulichen Planung nicht erschweren oder verteuern.“ Mit der Zustimmung „zur baupolizeilichen Genehmigung für die Errichtung neuer Bauwerke“ könne nicht gerechnet werden.⁵⁹

Daraufhin bot die Hermes am 11. Dezember 1956 unter Protest gegen die „noch nicht endgültig durchgeführte“ Grünflächenplanung dem Bezirksamt Zehlendorf für den Fall, daß es auf der Planung bestehe, das gesamte Grundstück (und nur das gesamte, nicht Teile davon) zum Kauf an und erbat ein entsprechendes Angebot.⁶⁰ – Mit diesem Schriftwechsel war das sich in den Folgejahren in verschiedenen Variationen wiederholende Korrespondenzmuster zwischen Hermes/Wolffsohn und den zuständigen Ämtern, allen voran dem Staplanungsamt beim BA Zehlendorf, etabliert.

In einer Aktennotiz vom Januar 1957 aus dem Amt für Baulenkung wurde festgestellt, dass sich das auf dem Gelände befindliche Wohn- mit Nebengebäude in einem schlechten Zustand befinde und ein Anschluss an die Kanalisation nur schwer umsetzbar sei; andererseits würden die beiden vorhandenen kleinen Fäkaliengruben durch die Abwässer aus der im Nebengebäude betriebenen Krebswäscherei derzeit geflutet und spülten die Fäkalien in den See. Die Erteilung eines Darlehens zur Finanzierung der Kanalsanierung wurde vom Amt als wünschenswert eingeschätzt.⁶¹ Also hätte eigentlich dem Eigentümer nunmehr eine Baugenehmigung, zumindest für die Errichtung einer Verbindung zur Kanalisation, erteilt werden müssen.

Am 1. April 1957 folgte die nächste schriftliche Anfrage von Hermes zum Thema Bebauungsplan. Diesmal wurde die Absicht vorgebracht, ein „kleines Häuschen zu errichten, um das

⁵⁷ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H. (im folgenden: Hermes) an BA Zehlendorf, Planungsamt für Hoch- und Tiefbau, 13.11.1956; BAZ, fol. 121r. (191).

⁵⁸ Beteiligte Ämter / Behörden (in der Reihenfolge ihrer Relevanz): Bezirksamt Zehlendorf (BAZ), Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung / Abt. Finanzen: Grundstücksamt / Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Baulenkung / Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Hochbau / Amt für Vermessung / Gartenbauamt u. Friedhofsverwaltung // Senat für Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf / Senat für Finanzen.

⁵⁹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Karl Wolffsohn, 27.11.1956; BAZ, fol. 121v. (192).

⁶⁰ Hermes an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 11.12.1956; BAZ, fol. 123r (195).

⁶¹ Bezirksamt Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Baulenkung [Zerling]. Aktennotiz, 24.01.1957; BAZ, fol. 130. (205). Eine „örtliche Besichtigung“ fand am 22.01.1957 statt: vgl. BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Vermessung [Schlüter] an Amt für Stadtplanung, 05.03.1957; ebd., fol. 127. (201).

Grundstück überhaupt in irgend einer Form rentabel zu machen.“⁶² Auch hier wieder die Frage: Was plane der Bezirk, das Land Berlin, mit dem Grundstück? Und wann sei ein Ankauf realistisch?

Es nicht klar, ob es nur eine oder mehrere Begehungen vor Ort gab. Mitte April 1957 aber berichtete die Abteilung Bau- und Wohnungswesen (Amt für Hochbau) aufgrund einer solchen Besichtigung (vom 22. Januar 1957) ausführlich an das Vermessungsamt über den schlechten Zustand beider Gebäude, gar von Einsturzgefahr wegen Feuchtigkeit. Es gebe keine Heizung, kein Warmwasser, keinen Anschluss an die Kanalisation. So sei eine Berechnung der möglicherweise auf den Bezirk zukommenden Sanierungskosten noch nicht möglich, eine Instandsetzung wurde aber auf 40.000-45.000 DM geschätzt. Nach Ankauf wäre deshalb alsbaldiger Abriss empfehlenswert. Auch wurde empfohlen, das (beim Senat ansässige) Baupolizeiamt, das Gesundheitsamt und das Wohnungsamt über die „Verseuchung“ des Sees und den Zustand der Häuser zu informieren. Angesichts dieser Situation würde Wolffsohn günstiger und schneller verkaufen wollen, so der durchaus maliziöse Hinweis:

„Vermutlich wird der Grundstückseigentümer Wolffsohn (sic!) nach Erhalt der zu erwartenden Auflagen dieser 3 Ämter bestrebt sein, sein Grundstück schnellstens loszuwerden und seine überhöhte Kaufpreisforderung dann in eine annehmbare umwandeln. Er dürfte darüber im Klaren sein, daß außer dem Bezirksamt bzw. Senat keine privaten Kaufinteressenten für dieses auch noch von Beschränkungen betroffenen Grundstücks zu finden sein dürften.“⁶³

Nachdem die ungefähren Instandsetzungskosten derart beziffert worden waren, wurde vom Amt für Vermessung der Grundstückswert in einem Schreiben an das Amt für Stadtplanung vom 25. Mai 1957 auf 85.000 bis 90.000 DM geschätzt. Die Gebäude dagegen hätten nur Abbruchwert.⁶⁴

Am 04.06.1957 erging vom Bezirksamt Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen (Stadtplanung), ein erneut ablehnender Bescheid an die Hermes, daß „mit unserer Zustimmung zur baupolizeilichen Genehmigung für die Errichtung von Baulichkeiten auf dem o.g. Grundstück nicht gerechnet werden kann, weil ein Bebauungsplan nach § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 noch nicht festgesetzt worden ist. Diese Beschränkung erstreckt sich auf den gesamten ihnen gehörenden Grundbesitz.“ Einen Anspruch auf „Übernahme des Geländes durch das Land Berlin“ erkannte das Amt nicht an, „da das Grundstück auch nach den vor Erlaß des Planungsgesetzes gültigen gesetzlichen Bestimmungen dem Bauverbot unterlag.“ Das Amt bleibe dennoch bemüht, „den Ankauf Ihres Geländes zu erwirken.“⁶⁵ Hier ist zumindest ein taktischer Rekurs auf die ältere (u.a. NS-)Gesetzgebung erkennbar.

Mit den Zahlen des Vermessungsamts trat das Amt für Stadtplanung auch an das in der Abteilung Finanzen angesiedelte Grundstücksamt heran. Das Schreiben vom 18. Juni 1957 informierte über die abgelehnte Anfrage zu einer „Errichtung von Baulichkeiten“ durch Hermes und verwies, wie bereits bekannt, auf den noch fehlenden Bebauungsplan (die Bauleitplanung sehe eine Grünfläche vor). Eindeutig wird hier aber der Wille artikuliert, das Grundstück zu kaufen: das Vermessungsamt werde gebeten, einen Antrag beim Finanzsenator zu stellen.⁶⁶

⁶² Hermes an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 01.04.1957; BAZ, fol. 126r. (199).

⁶³ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Hochbau [Geisler] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Vermessung, 15.04.1957; BAZ, fol. 128/129; zit. fol. 128v/129r. (203/204).

⁶⁴ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Vermessung [Schlüter] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, Vermerk 25.05.1957; BAZ, fol. 123v. (196).

⁶⁵ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Hermes, 04.06.1957; BAZ, fol. 130v. (206).

⁶⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 18.06.1957; BAZ, fol. 131. (207).

Eine Woche später folgte die Antwort vom Grundstücksamt: die Finanzabteilung habe keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings sei ein Kauf letztlich von den Preisvorstellungen der Hermes GmbH abhängig.⁶⁷

Das alte Thema „Begradigung des Zugangsweges“ wurde Ende Juli 1957 durch das Stadtplanungsamt ad acta gelegt, ebenfalls unter Berufung auf die „städtebaulichen Planungen“. Eine Hermes-Nachfrage dazu⁶⁸ wurde entsprechend beschieden. Im gleichen Schreiben erbat das Amt zum ersten Mal direkt bei Hermes eine Äußerung über die ihre Vorstellungen zur Höhe des Kaufpreises.⁶⁹ Intern wurde vermerkt, über den Grundstückserwerb eine Bezirksamtsvorlage vorzubereiten.⁷⁰ Daß aus der Sicht des Amtes für Stadtplanung nun Verhandlungen über den Kauf beginnen konnten, belegt außerdem ein Schreiben vom 3. August 1957, das zwar in der Akte nicht vorliegt, aber in einem Schreiben des Amtes an das Baupolizeiamt Zehlendorf erwähnt wird.⁷¹

Die vom Vermessungsamt erstellte Monita-Liste muß unterdessen auch Hermes erreicht haben, denn Mitte August 1957 ersuchte Hermes beim Baupolizeiamt Zehlendorf um die Genehmigung zum Bau einer „Fäkaliensammelgrube / Kläranlage“.⁷² Rund zwei Wochen später erfolgte die Zustimmung von dort. Es seien lediglich die Abstände zu Straßen, Wegen und Öffnungen von Aufenthaltsräumen zu beachten.⁷³ Doch diese Auflagen stellten die Eigentümer vor neue Probleme: Wo würde der neue öffentliche Weg eingerichtet werden? Für den Bau der Kläranlage war das nicht unwichtig. Hermes betonte bei dieser Gelegenheit wiederum den Willen, das Gelände herzurichten.⁷⁴ Das Baupolizeiamt informierte seinerseits das Amt für Stadtplanung und bat um Stellungnahme.⁷⁵ Der weitere Verlauf dieser Sub-Thematik lässt sich nicht mehr nachvollziehen.

Am 28.09.1957 fragte Hermes ein weiteres Mal beim Amt für Stadtplanung nach, welche Summe bei einem Verkauf des gesamten Grundstücks erzielt werden könne.⁷⁶ Das Stadtplanungsamt wies die Abt. Finanzen beim Grundstücksamt darauf hin, daß vom Hochbauamt bereits eine Verkehrswertermittlung durchgeführt und dem Vermessungsamt zugestellt worden sei und bat, das Hermes-Schreiben zu beantworten. Der Auffassung der Bearbeiter beim Stadtplanungsamt zufolge sei es aber „wohl nicht angängig, dass Berlin einen Kaufpreis nennt.“⁷⁷

⁶⁷ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt [Barzantny] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 25.06.1957; BAZ, fol. 132 (208).

⁶⁸ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 10.07.1957; BAZ, fol. 133. (210).

⁶⁹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 24.07.1957; BAZ, fol. 133v. (211); vgl. auch BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung [Wiltsch] an Senat für Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf. Vermerk, 18.10.1957; ebd., fol. 139. (218).

⁷⁰ BA Zehlendorf an Hermes, 24.07.1957 (wie Anm. 69).

⁷¹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Senat für Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf, 15.10.1957, mit Verweis auf Schreiben vom 03.08.1957; BAZ, fol. 139. (218)

⁷² Senator f. Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf [Hapel] an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 27.08.1957, mit Bezug auf die Hermes-Anfrage vom 12.08.1957; BAZ, fol. 138. (217).

⁷³ Ebd.

⁷⁴ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft an Senat für Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf, 03.09.1957; BAZ, fol. 137. (216).

⁷⁵ Senat für Bau- und Wohnungswesen: Baupolizeiamt Zehlendorf [Fritz] an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 11.09.1957; BAZ, fol. 136. (215).

⁷⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung [Heidrich/Kleebaum], Vermerk 03.10.1957, mit Bezug auf das Hermes-Schreiben vom 28.09.1957; BAZ, fol. 135. (214).

⁷⁷ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 04.10.1957; BAZ, fol. 135.. (214).

Von Mitte Oktober 1957 bis Anfang des Jahres 1958 geschah, der Aktenüberlieferung zufolge, nichts mehr.

Karl Wolffsohn starb am 6. Dezember 1957.

Erst am 14. Januar 1958 kam das Amt für Stadtplanung auf die Direktive vom 24. Juli 1957 zurück und unterbreitete eine Vorlage für einen Bezirksamtsbeschluß zum Ankauf des Grundstücks durch den Senator für Finanzen.⁷⁸ Bearbeiter Benkert äußerte in seinem Begleitvermerk zu der Vorlage, seine Auffassung, daß eine seinerzeitige Auflage des Zwangsversteigerungszuschlags vom 20.06.1941 gegen Hermes „nach heutiger Rechtsauffassung nicht mehr durchzusetzen“ sei.⁷⁹ Dies bezieht sich auf Auflage Nr. 4 der damaligen Genehmigung, die eine Pflicht des Eigentümers festhielt, die Fläche für einen Uferweg im gegebenen Falle „jederzeit [...] schulden- und lastenfrei und unentgeltlich an die Reichshauptstadt Berlin aufzulassen.“⁸⁰ Insgesamt ging die von Benkert und seinem Kollegen Krüger im Stadtplanungsamt erstellte Beschlußvorlage davon aus, daß zwar kein Anspruch Wolffsohns gegenüber der Stadt bestehe, dieser aber ihrerseits aus Härtefallgründen empfohlen werden müsse, das Grundstück zu kaufen. Als Kostenfaktor ging der im April 1957 vom Vermessungsamt errechnete Grundstückswert von 85.000 bis 90.000 DM in die Beschlußvorlage ein. Bemerkenswert ist, daß die Grünflächenplanung hier – zum ersten Mal – auf einen „Fluchtlinienplan-Entwurf vom November 1929“ zurückgeführt wird und damit auf Vor-NS-, wenn nicht -Planung, so doch zumindest -Entwurf (was freilich beim Erwerb durch Hermes/Wolffsohn 1935 keine Rolle gespielt hatte; die „Grünfläche“ wird in den Akten zum ersten Mal 1937 greifbar; vgl. oben S. 4).

Zu der Vorlage äußerte sich das Grundstücksamt in einem Schreiben an das Amt für Stadtplanung: Man sei nicht gegen einen Kauf, da es aber bisher keine planerische und finanzielle Feststellung der Nutzung des Geländes gebe, schlug man eine Verschiebung des Kaufes vor.⁸¹ Im März 1958 wiederholte das Amt für Stadtplanung gegenüber dem Grundstücksamt die Bitte um Unterstützung beim Erwerb der Fläche, um diese „als öffentliche Grünfläche“ der Allgemeinheit „baldmöglichst“ zu erschließen,⁸² nur um wenige Tage später wieder den schriftlichen Hinweis zu erhalten, dass mit einer Zustimmung des Grundstücksamtes nur zu rechnen sei, wenn das Grundstück danach „unverzüglich“ seinem „Bestimmungszweck zugeführt“ werde (was wiederum die Zustimmung des Finanzsenators voraussetze).⁸³ Bestätigt fühlen durften sich die Kaufbefürworter von der Einschätzung des Zehlendorfer Gartenbauamts, das Ende Februar 1958 nach einer Besichtigung des Geländes gegenüber dem Amt für Stadtplanung ebenfalls die Notwendigkeit eines Erwerbs betont hatte (wenn auch mit der Einschränkung, dass das Gelände vorher geräumt werden müsse).⁸⁴

⁷⁸ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung [Benkert/Krüger], Entwurf BA-Vorlage zum Erwerb des Grundstücks Berlin-Wannsee; Kohlhasenbrücker Str. 40/40a, zur späteren Durchführung der Grünplanung, 14.01.1958; BAZ, fol. 140-142, mit Skizze. (219-223).

⁷⁹ Ebd., fol. 140r, mit Tippfehler „20.6.1951“ statt korrekt „20.06.1941“.

⁸⁰ Bezirksbürgermeister Zehlendorf an Deutsche Girozentrale/Deutsche Kommunalbank 20.06.1941 (wie Anm. 39).

⁸¹ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt [Barzantny] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 13.02.1958; BAZ, fol. 143. (224).

⁸² BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, März 1958 (Eingangsstempel 13.03.); BAZ, fol. 143v. (225).

⁸³ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt [Barzantny] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 19.03.1958; BAZ, fol. 144r. (226).

⁸⁴ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Gartenbauamt u. Friedhofsverwaltung an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung 27.02.1958; BAZ, fol. 143v. (225).

Die überarbeitete Berschlußvorlage wurde schließlich in die Bezirksamtssitzung vom 29. April 1958 gegeben. Die alle weiteren Vorgänge leitende Sicht des Bezirksamts findet sich darin zusammengefaßt:

„Bereits im Fluchtlinienplan-Entwurf vom November 1929 für das Gelände beiderseits der Kohlhasenbrücker Straße war die Ausweisung des Ostufers des Stölpchensees als Freifläche vorgesehen. Dieser Planung lag die allgemeine Absicht zugrunde, möglichst viele Uferflächen der Gewässer der zukünftigen Nutzung durch die Allgemeinheit zu sichern. Der Fluchtlinienplan-Entwurf kam nicht zur förmlichen Feststellung. Diese Planung wurde aber später in den Wirtschaftsplan, der als Grundlage für Entscheidungen nach dem Wohnsiedlungsgesetz dient, übernommen. Sie wurde im Jahre 1950 in den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Flächennutzungsplan übertragen und damit Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des Planungsgesetzes. – Ein Bebauungsplan nach § 17 Abs. 5 des Planungsgesetzes ist für dieses Gebiet noch nicht festgesetzt. Die Grundstücke am Ostufer des Stölpchensees liegen an keiner ausgebauten Straße. Sie unterliegen daher dem planungsrechtlichen und ortsstatuarischen Bauverbot. – [...] Der Eigentümerin (Hermes) wurde mitgeteilt, daß ein Anspruch auf Übernahme ihres Grundstücks durch das Land Berlin nicht anerkannt werden könne, da das Grundstück auch nach den vor Erlaß des Planungsgesetzes gültigen gesetzlichen und ortsstatuarischen Bestimmungen dem Bauverbot unterlag. Das Amt für Stadtplanung ist jedoch der Auffassung, daß die unbefristete Handhabung der Bausperre zum mindesten als eine Härte anzusehen ist. Zusammen mit dem Gartenbauamt ist es der Meinung, daß das Grundstück Kohlhasenbrücker Straße 40/40 a möglichst bald als öffentliche Grünfläche erschlossen werden muß. Der Erwerb des Gesamtgrundstücks wird daher empfohlen. – [...] Die Eigentümerin ist grundsätzlich verkaufsbereit und erwartet vom Bezirksamt ein entsprechendes Angebot.“⁸⁵

Das BA ließ hier einige Nebelkerzen steigen, um zu verschleiern, daß es durchweg nur mit Planungen für die Zukunft operierte und auf vergangene Planungen für vergangene Zukunft rekurrierte.⁸⁶ Faktisch war ein Bebauungsplan im Sinne des Planungsgesetzes nach wie vor nicht festgelegt, ja überhaupt nicht vorgesehen.⁸⁷ Mit dem (zum ersten Mal) zusätzlich vorgebrachten Argument einer fehlenden ausgebauten Straße trat sich das Amt selbst auf die Füße, denn Karl Wolffsohn hatte ja Anfang September 1957 nach genau dieser (vom Bezirksamt anzulegenden) Straße gefragt, deren Existenz ihm wiederum als Voraussetzung für den nicht verweigerten Bau einer Kläranlage genannt worden war.⁸⁸ Mit dem Hinweis auf den „Fluchtlinienplan-Entwurf vom November 1929“ wurde (bewußt oder unbewußt?) der Eindruck umgangen, Festlegungen aus der NS-Zeit seien weiterhin handlungsleitend. Dabei handelte es sich aber um einen nicht rechtskräftig gewordenen Entwurf, der wahrscheinlich nichts weiter war als der Rest einer gerichtlich geschredderten Fluchtlinienplanung für das Ostufer des Stölpchensees aus den 1920er Jahren.⁸⁹ Diese Planung hatte jedenfalls weder bei den seinerzeitigen Besitzübertragungen noch bei den damals bereits von Karl Wolffsohn an den Gebäuden und auf dem Grundstück vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Rolle

⁸⁵ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung: Bezirksamtssitzung Nr. 860/17/58, 15.04.1958, für die Sitzung am 29.04.1958; BAZ, fol. 148/149. (233/234).

⁸⁶ Der „Erläuterungsbericht“ zum Grünflächenplan für den Verwaltungsbezirk Zehlendorf vom 19.04.1958 (wie Anm. 18), S. 6, benennt die „Freilegung des Ostufers des Stölpchensees“ als Planvorhaben, freilich nicht ohne anzumerken: „Die Grünflächenplanung z.B. in Schlachtensee mußte wegen der gegebenen Eigentumsverhältnisse auf besondere Ausweisung von örtlichen Erholungsflächen in dem Gebiet südlich der Wanneseebahn verzichten.“ Mit Schwierigkeiten wurde also gerechnet, und andernorts hatten sie bereits dazu geführt, analoge Planungen aufzugeben.

⁸⁷ Am 21.04.1958 wurde im Bezirksamt die „Einleitung eines Verfahrens zur Festsetzung eines Bebauungsplans für die Grundstücke am Nord- und Westufer des Stölpchensees“ beschlossen, nicht jedoch für diejenigen des Ostufers. Die Gebäude am Nord- und Westufer seien durch Kriegseinwirkung stark geschädigt, ein Wiederaufbau müsse geordnet durch einen Bebauungsplan erfolgen. Für das Ostufer wurde eine solche Überlegung nicht angestellt, wohl aufgrund der im „Erläuterungsbericht“ bereits vorgesehenen Grünflächenplanung; LArch Berlin, B Rep. 210, Nr. 616.

⁸⁸ Vgl. Anm. 74.

⁸⁹ Vgl. Anm. 18.

gespielt. Hier wird ein Sachverhalt in Anschlag gebracht, der den Eigentümern nicht vermittelt worden war. Im Gegenteil: noch im Mai/Juni 1935 bestand kein Zweifel daran, daß das Grundstück als Bauland anzusehen sei.⁹⁰ Erst durch den „Wirtschaftsplan“ des Generalbauinspektors von 1937, der sich auf das Gesetz zur Aufschließung von Wohnsiedlungen von 1933 (Wohnsiedlungsgesetz) bezog – also durch NS-Gesetzgebung – wurde die Grünflächenplanung aktuell – und genau diese floß in die Planungen der Nachkriegszeit ein.

Dieses Sachverhalts bewußt oder nicht, erklärte die Bezirksamtsvorlage die Situation für Hermes/Wolffsohn als „Härte“ und betrachtete das Angebot, das Grundstück durch den Bezirk anzukaufen, als gebotenes Entgegenkommen. Immerhin könnte die Situationsschilderung in der Bezirksamtsvorlage auch gelesen werden als taktischer Versuch aus dem Stadtplanungsamt, den gewünschten, aber nicht einmal innerhalb der Abteilungen des Bezirksamts unumstrittenen Beschluß – nämlich Ankauf des Grundstücks durch die Stadt Berlin – zu forcieren, in dieser Logik durchaus zugunsten Max Wolffsohns. Auf die Idee jedoch, von der seit Jahrzehnten nur „vorbereitenden Bauleitplanung“ Abstand zu nehmen und der Hermes einfach die gewünschten Baugenehmigungen zu erteilen, oder dies zumindest zu erwägen, kam in den Ämtern offenbar niemand.

Die Beschlußvorlage war in der Tat zunächst nicht mehrheitsfähig: In der Sitzung des Bezirksamtes am 29. April 1958 wurde die Entscheidung über den Erwerb der Geländes zurückgestellt.⁹¹ Das Grundstück sollte (noch einmal) besichtigt werden.⁹²

Am 2. Mai 1958 protestierte die Hermes direkt bei Bezirksbürgermeister Willy Stiewe gegen das dilatorische Verfahren der Ämter und stellte fest, daß sie sich in ihrem „Verfügungsrecht über das obige Grundstück [...] beeinträchtigt“ sah. Sie forderte Stiewe auf, 1) eine Genehmigung für den befristeten Bau zweier vorfabrizierter Holzhäuser zu erteilen, und 2) im abschlägigen Fall eine „beschwerdefähige Absage zu erteilen, damit wir dann die Möglichkeit haben, vor das Verwaltungsgericht zu gehen.“ Unbenommen davon schwebte schon seit bereits zwei Jahren die Frage des Ankaufs des Grundstücks durch den Bezirk, deren letztendlicher Ausgang aber von der Hermes nicht weiter abgewartet werden könne.⁹³ Das Schreiben wurde vom stellvertretenden Amtsleiter des Stadtplanungsamts Horn dem Bezirksstadtrat v. Wrochem vorgelegt; seine Bearbeitung überschneidet sich dann mit dem in der Bezirksamtssitzung vom 13. Mai 1958 schließlich doch gefaßten Beschluß, dem Senator für Finanzen den Erwerb des Grundstück – zum „gegenwärtigen Verkehrswert“ – zu empfehlen und „die Herrichtung des Grundstücks als öffentliche Grünanlage für das Rechnungsjahr 1959 zu beantragen.“⁹⁴ Ob diesem Beschluß tatsächlich eine Besichtigung voranging, ist unklar. Das Hermes-Schreiben vom 2. Mai sollte gemäß Bezirksamts-Protokoll in diesem Sinne von der Abteilung Bau- und Wohnungswesen (Stadtplanungsamt) beantwortet werden. Dies teilte Willy Stiewe der Hermes in einem kurzen Schreiben vom 16. Mai 1958 mit.⁹⁵ Dies ist die einzige in den Akten des Bezirksamtes erkennbare persönliche Stellungnahme des Bezirksbürgermeisters zu der Thematik. Auf die beiden Forderungen des Hermes-Schreibens vom 2. Mai ging er nicht ein.

⁹⁰ Vgl. Anm. 24/25.

⁹¹ BA Zehlendorf, Protokoll 17. Sitzung vom 29.04.1958 (Auszug), 03.05.1958; BAZ, fol. 153 (239), gez. Stiewe.

⁹² BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Bez. Stadtrat, an Gartenbauamt, 29.04.1958; BAZ, fol. 153a. (240).

⁹³ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H. an Bezirksamt Zehlendorf, Büro Bürgermeister 02.05.1958; BAZ, fol. 154. (241)

⁹⁴ BA Zehlendorf, Protokoll 19. Sitzung vom 13.05.1958 (Auszug); BAZ, fol. 155. (243/244).

⁹⁵ Bezirksbürgermeister Stiewe an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 16.05.1958; BAZ, fol. 156 (245): „Sehr geehrte Herren, ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 2. Mai 1958 und darf Ihnen dazu mitteilen, dass die Angelegenheit in der letzten Sitzung des Bezirksamtes am 13. Mai 1958 behandelt worden ist. Sie werden von der Abteilung Bau- und Wohnungswesen, die sachlich dafür die zuständige Stelle ist, weitere Nachricht erhalten. Hochachtungsvoll Dr. Stiewe.“

Dies geschah aber in dem avisierten Bescheid des Stadtplanungsamts vom 30. Mai 1958: Hermes wurde darin über den Beschluß informiert, dem Senator für Finanzen den Ankauf des Grundstücks zu empfehlen, und über die „Absicht, das Grundstück im Sinne der städtebaulichen Planung in absehbarer Zeit als öffentliche Grünfläche herzurichten.“ Die Zustimmung zur befristeten Genehmigung des Baus von Holzhäusern könne nach Lage der Dinge „nicht in Aussicht gestellt werden.“ Eine „beschwerdefähige Versagung einer Baugenehmigung“ könne jedoch nur vom Baupolizeiamt Zehlendorf unter Vorlage eines Baugesuchs mit entsprechenden Planungsskizzen ausgesprochen werden.⁹⁶ – Gerade dieser letzte Passus kann nicht anders denn als bürokratische Schikane gewertet werden, wurde hier Wolffsohn doch zugemutet, noch einmal einen vollen Bauantrag beim Baupolizeiamt zu stellen, mit dem alleinigen Zweck, von dort eine Ablehnung zu erhalten, die faktisch durch das Stadtplanungsamt bereits verfügt worden war. Wolffsohn sollte offenbar möglichst lange davon abgehalten werden, den Gang zum Verwaltungsgericht anzutreten.

Das Schreiben des Stadtplanungsamts schloß mit der Ankündigung, die Abteilung Finanzen des Grundstücksamts werde „in den nächsten Tagen“ wegen des Ankaufs an die Hermes herantreten.⁹⁷

Aus den Akten des Bezirkamts geht nicht hervor, was in den folgenden fünf Monaten, zwischen Juni und Anfang November 1958, geschah. Dies gibt Gelegenheit, einen Blick auf das Nachbargrundstück, Kohlhasenbrücker Str. 4, zu werfen. Für das dort, noch aus der Zeit des Vorvorbesitzers Steinkopff befindliche Sommerhaus stellte der neue Eigentümer Franz Siedmann just in jenen Monaten des Jahres 1958 den Antrag, die Veranda in einen Wintergarten umzuwandeln, da er beabsichtige, dauerhaft in das Haus einzuziehen. Siedmann, der das Grundstück 1950 von der Familie Lindemann erworben hatte, war bekannt, daß sein neues Eigentum „in einem Grünflächengebiet“ liege und er auf „eine spätere oder weitere Bebauung“ nicht rechnen dürfe.⁹⁸ Allerdings vermerkte das Stadtplanungsamt zu seinem Bauantrag Ende August 1958:

„Da die Baupolizei ohne Zweifel die Genehmigung erteilen wird, sollten wir die Zustimmung **ausnahmsweise** geben, wenn der Grundstückseigentümer auf die Wertsteigerung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Verbesserung und Verschönerung des Baues bei Inanspruchnahme des Grundstücks verzichtet.“⁹⁹

Siedmann bekam die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung unterbreitet; als Begründung wurde angeführt, daß das Baupolizeiamt bei der unbefristeten Genehmigung des Steinkopffschen Hausbaus von 1927 davon ausgegangen war, „daß das von Herrn Siedmann erworbene Grundstück – im Gegensatz zu dem Inhalt des nach 1935 aufgestellten Wirtschaftsplanes und der Bauleitplanung – nicht in einer öffentlichen Grünfläche lag.“¹⁰⁰ Quod licet Jovi, non licet bovi: für Wolffsohn hätte genau die gleiche Argumentation vorgebracht werden können.¹⁰¹ Auf diesen Gedanken kam aber offenbar niemand, obwohl in der Verhandlung mit Siedmann bekannt war, daß zur gleichen Zeit, „für das südlich angrenzende Grundstück [...] über den

⁹⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 30.05.1958; BAZ, fol. 157. (247/248).

⁹⁷ Ebd.

⁹⁸ Magistrat von Groß-Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Hauptamt für Stadtplanung, an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, zur Mitteilung an Siedmann, 11.11.1950; BAZ Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 98.

⁹⁹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, Vermerk, 27.08.1958; BAZ Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 105 [Hervorh. durch die Verf.].

¹⁰⁰ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, Tiefbauamt, Vermerk über eine Besprechung mit Siedmann am 25.09.1958, 01.10.1958; BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 121. Unterstreichung im Original.

¹⁰¹ Vgl. Anm. 90.

Senator für Finanzen Ankaufsverhandlungen geführt“ wurden.¹⁰² Am 13. Oktober 1958 unterzeichnete Siedmann eine Erklärung, in der er einräumte, von allen Wertsteigerungs- und Schadensersatzansprüchen abzusehen, „damit Berlin ausnahmsweise auf die Anwendung des planungsrechtlichen und ortsgesetzlichen Bauverbotes verzichten und unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs den aus der beigelegten Bauzeichnung ersichtlichen Bauarbeiten [...] – dem Baupolizeiamt Zehlendorf gegenüber – zunächst befristet bis zum 31. Dez. 1970 – zustimmen kann.“¹⁰³

Auch wenn es erkennbare Unterschiede in den Bauvorhaben gab – bei Wolffsohn: zwei Holzhäuser, bei Siedmann: die Erweiterung der Veranda zum Wintergarten –, bleibt doch das Faktum, daß mit Wolffsohn über die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung nicht gesprochen, ja diese Möglichkeit nicht einmal intern erwogen wurde, sowenig wie bereits 1937/38, als ein solches Procedere bereits im Zusammenhang mit dem Steinkopffschen Antrag diskutiert worden war (bei ebenfalls unterschiedlichem Umfang der Bauvorhaben: Steinkopff: Anbau eines Zimmers von 25 qm / Wolffsohn/Eiermann: Neubau von zwei Häusern).¹⁰⁴

Siedmann erhielt die Genehmigung für den Umbau der Veranda in einen Wintergarten am 4. November 1958.¹⁰⁵ In der Verkaufsangelegenheit Wolffsohn/Hermes informierte das Grundstücksamt das Amt für Stadtplanung am 5. November über eine mittlerweile eingegangene Kaufpreisforderung der Hermes über 200.000 DM. Offensichtlich bestanden zwischenzeitlich Kontakte zwischen Hermes und Grundstücksamt bzw. war die Hermes der Aufforderung vom Juli 1957 nachgekommen, ihrerseits eine Preisvorstellung zu nennen.¹⁰⁶ Der vom Vermessungsamt ermittelte Verkehrswert belaufe sich jedoch lediglich auf 90.000 DM. „Bei diesem erheblichen Unterschied muss daher angenommen werden, daß die Kaufverhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können.“ Außerdem habe das Gartenbauamt beim Senator für Finanzen noch keinerlei Mittel angemeldet. Auch deshalb müsse das Grundstücksamt „von weiteren Verhandlungen absehen“. Das Bezirksamt sei entsprechend zu unterrichten.¹⁰⁷

Damit hatte das Grundstücksamt die Verhandlungen bis auf weiteres festgefahren. Unklar ist, ob die Hermes überhaupt von diesem Veto informiert wurde. Erst ein knappes Jahr später, Ende Oktober 1959, unternahm Max Wolffsohn einen neuen Anlauf mit einem Schreiben an das Stadtplanungsamt. Hermes sei bekannt geworden, daß „für das Gelände, auf dem sich unsere Grundstücke befinden, ein Bebauungsplan vorläge. In diesem sei „die Anlage von Grünflächen auf unseren Grundstücken vorgesehen.“ Dagegen lege die Hermes Einspruch ein.¹⁰⁸ Das Amt für Stadtplanung verneinte dies in seinem Antwortschreiben vom 2. Dezember 1959: ein Bebauungsplan sei nach wie vor nicht aufgestellt worden; gerade dieser Umstand begründe ja das planungsrechtliche Bauverbot.¹⁰⁹ Das Gartenbauamt wurde mit der Zustellung der Abschrift dieses Schreibens um Mitteilung darüber gebeten, wann mit der Durchführung des mittlerweile schon eineinhalb Jahre alten Bezirksamtsbeschlusses zu rechnen sei.¹¹⁰ Antwort (12.12.1959): der Beschluß sei ausgeführt worden „durch die Anmeldung für den Ankauf des

¹⁰² Vermerk über eine Besprechung mit Siedmann (wie Anm. 100).

¹⁰³ Erklärung Siedmanns, Berlin-Wannsee, 13.10.1958; BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 123.

¹⁰⁴ Vgl. Anm. 33.

¹⁰⁵ BAZ, Kohlhasenbrücker Str. 34, fol. 124.

¹⁰⁶ Vgl. Anm. 69, außerdem Hermes Verwaltungs-Gesellschaft an Senator für Finanzen, 02.11.1961; BAZ, fol. 165. (260).

¹⁰⁷ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt [Böhmig] an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 05.11.1958; BAZ, fol. 158. (249/250).

¹⁰⁸ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H. an Bezirksamt Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 29.10.1959; BAZ, fol. 161. (254).

¹⁰⁹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 02.12.1959; BAZ, fol. 161v. (255).

¹¹⁰ Ebd.

vorbezeichneten Grundstücks bei der Abteilung Finanzen vom 30. Mai 1959 – also ein Jahr nach dem Bezirksamtsbeschuß!¹¹¹

Das neue Jahrzehnt begann mit einem Vermerk des Amts für Stadtplanung vom 23. Mai 1960 über eine Mitteilung der Abteilung Finanzen, daß die Mittel für den Ankauf vom Senator für Finanzen noch nicht genehmigt worden seien; die Entwicklung sei weiter „abzuwarten“; Wiedervorlage: 1.10.1960.¹¹² Die weiteren Verzögerungen waren nun offenbar dem Finanzsenat geschuldet; die Grundstücksangelegenheit war damit auf der nächsthöheren Ebene angekommen.

Auch im Januar 1961 war kein Fortschritt erzielt worden. Die Mittel für das Grundstück seien für das Rechnungsjahr 1962 angemeldet, aber: „Es bleibt abzuwarten, ob der Senator für Finanzen die Notwendigkeit des Erwerbs anerkennt.“¹¹³ Wiederum zehn Monate später wandte sich Hermes direkt an den Senator für Finanzen sowie gleichzeitig an den Senator für Bau- und Wohnungswesen. Dem Senator für Finanzen gegenüber wiederholte Wolffsohn die Beschwerden, die er bereits 1958 dem Bezirksbürgermeister gegenüber vorgebracht hatte, berichtete von seinen gescheiterten Verhandlungen mit dem Zehlendorfer Grundstücksamt und bat den Senator, nun seinerseits in Verhandlungen mit ihm einzutreten oder aber das Bezirksamt Zehlendorf anzuweisen, den Ankauf des Grundstücks zu erwirken. Sollten die Fragen nicht umgehend geklärt werden, kündigte Wolffsohn an, wegen Einschränkung der Eigentumsrechte „erhebliche Planungsschäden“ geltend zu machen.¹¹⁴ Den Bausenator forderte er auf, seinerseits auf den Senator für Finanzen im Sinne eines Ankaufs des Grundstücks einzuwirken.¹¹⁵ Überflüssig zu sagen, daß beide Schreiben vom Senat umgehend an den Bezirk mit Bitte um Stellungnahme überstellt wurden.

Die kurz vor Weihnachten 1961 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen an die Hermes gesandte (von der Zehlendorfer Abteilung Bau- und Wohnungswesen vorbereitete) Antwort barg eine für Wolffsohn unangenehme Überraschung. Denn hier wurde nun zusätzlich zu der bereits seit 1956 in Stellung gebrachten gesetzlichen Grundlage (Planungsgesetz für das Land Berlin von 1949 in der Fassung vom März 1956) eine neue, das Planungsgesetz ersetzende Gesetzgebung in die Argumentation eingebracht: die Bauordnung für Berlin, in Kraft getreten am 21. November 1958, derzufolge eine „Bebauung in einem als ‚Waldgebiet‘ ausgewiesenen Bereich“ nicht zulässig sei. Der Bausenator habe aber in dem von ihm aufgestellten und zwischenzeitlich – ebenfalls 1958 – von Senat und Abgeordnetenhaus beschlossenen – Baunutzungsplan das „o.a. Grundstück“ als ebensolches „Waldgebiet“ ausgewiesen. Fazit:

„Nach dem Inkrafttreten des I. bis III. Teiles des Bundesbaugesetzes am 29.6.1961 und dem Außerkrafttreten des o.g. Planungsgesetzes ist das o.a. Grundstück unter Aufrechterhaltung der Ausweisung als Waldgebiet nach § 35 des Bundesbaugesetzes (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen. Danach könnte der von ihnen geplante Bebauung auch bei der jetzigen Rechtslage nicht zugestimmt werden.“¹¹⁶

Ein juristisches Urteil über die eigenmächtige Verfügung des Bausenators über ihm nicht gehörende Grundstücke, ist der geschichtswissenschaftlichen Beurteilung verwehrt. Diese kann

¹¹¹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Gartenbauamt u. Friedhofsverwaltung an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 12.12.1959; BAZ, fol. 162. (256).

¹¹² BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, Vermerk, 23.05.1960; BAZ, fol. 162v. (257).

¹¹³ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 09.01.1961; BAZ, fol. 164. (259).

¹¹⁴ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H. an Senat für Finanzen, 02.11.1961; BAZ, fol. 165. (260).

¹¹⁵ Hermes Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H. an Senat für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II), 02.11.1961; BAZ, fol. 167. (262/263).

¹¹⁶ Senat für Bau- und Wohnungswesen an Hermes Verwaltungs-Gesellschaft, 22.12.1961; BAZ, fol. 169. (266/267).

lediglich eine ganze Kaskade neuer gesetzlicher Bestimmungen feststellen, die in das Verfügungsrecht des Eigentümers nachträglich eingriffen. Kurz: die ohnehin bereits umstrittene „Grünfläche“ war nun – ohne weitere Konsultation des Eigentümers – auf Regierungsebene nachträglich zum „Waldgebiet“ erklärt worden. Gleichwohl schloß das Schreiben des Bausenators nonchalant: „Ich hoffe, daß die eingangs erwähnten Erwerbsverhandlungen in Kürze zu einem für alle Beteiligten zufriedenstellenden Ergebnis führen werden.“¹¹⁷

Intern scheint allerdings mit einem juristischen Vorgehen Max Wolffsohns durchaus gerechnet worden zu sein. Dies legt ein Vermerk des Bausenators für das Zehlendorfer Amt für Stadtplanung vom 9. Februar 1962 nahe: der Finanzsenator beabsichtige, die Verhandlungen über den Ankauf wieder aufzunehmen, unter der Voraussetzung, „daß ein Planungsschaden¹¹⁸ anerkannt werden müßte, der Berlin zur Entschädigung verpflichtet, und der Erwerb zur Abwendung der Ansprüche [von Hermes] anstelle ihrer Befriedigung notwendig“ sei.¹¹⁹

Das Amt für Stadtplanung beharrte demgegenüber darauf, daß aus seiner Sicht, ein Anspruch der Hermes gegenüber der Stadt nicht bestehe, und zog zur Begründung die historische Linie zurück bis auf das Orststatut der Gemeinde Stolpe, das 1911 bereits der Witwe Hedwig Ring einen Neubau auf dem Grundstück verwehrt hatte:

„Tatsächlich ist für das vorhandene Wohngebäude [die Villa] am 14. August 1895 die Baugenehmigung erteilt wurden, nachdem die Gemeinde Nowawes [heute Babelsberg, gemeint ist aber wohl Stolpe] von dem ortsstatuarischen Bauverbot keinen Gebrauch gemacht hat, obwohl der rechtlich und tatsächlich begründeten Anwendung desselben zu diesem Zeitpunkt und auch nach dem für die Dauer der Gültigkeit des Fluchtliniengesetzes nichts entgegen stand. Es hätte also bei Vorliegen neuer Bauabsichten angewendet werden können, ohne daß daraus unseres Ermessens Entschädigungsansprüche hätten hergeleitet werden können.“¹²⁰

Hingegen wurde, wie bereits im Januar 1958, jenseits des rein Juristischen eine Verpflichtung „aus Billigkeitsgründen“ gegenüber dem Eigentümer festgestellt.¹²¹

In den Monaten zwischen April 1962 und August 1963 scheint die Angelegenheit wiederum fast vollständig zum Erliegen gekommen zu sein; ermittelbar ist immerhin, daß ein „Gutachterausschuß für Grundstückswerte“ Ende Juni 1962 eine neue Verkehrswertschätzung für das Grundstück über jetzt 167.000 DM abgab.¹²² Max Wolffsohn muß außerdem im Jahr 1963 seinen Anwalt Kurt-Werner Heim eingeschaltet haben.¹²³ Vielleicht auf dessen Intervention hin kam am 12. August 1963 ein persönlicher Termin Wolffsohns beim Grundstücksamt zustande. Max Wolffsohn bestand in diesem Gespräch auf einer aktualisierten Verkehrswertermittlung im Gestalt eines Nachtragsgutachtens (dessen Kosten er allerdings selbst zu übernehmen versicherte). Außerdem forderte er ein Rück- bzw. Wiederkaufsrecht an dem Grundstück (zum Preis des Verkaufs), falls die Planungen zur Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche nicht umgesetzt werden sollten.¹²⁴

¹¹⁷ Ebd., fol. 169v. (267.)

¹¹⁸ „Planungsschäden sind in der Regel in Geldbeträgen ausgedrückte Wertminderungen durch Eingriffe in die bauliche Nutzungsmöglichkeit durch Verwaltungsakte (Herabzonung). Praktische Bedeutung hat dies vorrangig bei den Betroffenheiten durch die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne.“ Siehe: https://www.matthias-kirchner.de/Immobilienbewertung-Lexikon/p_lexikon_content/planungsschaden.html [25.10.2023].

¹¹⁹ Senat für Bau- und Wohnungswesen an BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 09.02.1962; BAZ, fol. 170. (268).

¹²⁰ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Senat für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II B), 29.03.1962; BAZ, fol. 171. (270/271).

¹²¹ Ebd., fol. 171v. (271)

¹²² BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt, Vermerk (Vogel) über ein Gespräch mit Max Wolffsohn, 12.08.1963; BAZ, fol. 174. (275/276).

¹²³ Vgl. ebd., fol. 174v. (276).

¹²⁴ Ebd., fol. 174.

Während durch die Senatskanzlei für Bau und Wohnen die Pflicht einer Entschädigung Wolffsohns wegen Planungsschadens im November 1963 im Grunde anerkannt wurde,¹²⁵ bestimmte die im August aufgeworfene Frage nach einem Rückkaufsrecht Wolffsohns die weiteren Abstimmungen innerhalb der Ämter. Das Stadtplanungsamt lehnte es ab, ein solches Recht einzuräumen, da für das Grundstück „bereits eine rechtskräftige Festsetzung der Planung“ bestehe (Baunutzungsplan → Waldgebiet, „nichtqualifizierter Bebauungsplan“ → Grünfläche). „Die Einräumung eines Rückkaufsrechtes wäre nur dann möglich gewesen, wenn eine verbindliche Entscheidung über die Planung noch nicht getroffen worden wäre.“¹²⁶ Außerdem entblödete sich der Sachbearbeiter – Dr. Rothkegel – die Wolffsohn durch die Hand des Bausenators bewilligte Entschädigung für den Planungsschaden mit der Hand des Stadtplanungsamts wieder aus der Tasche ziehen zu wollen: „Bei der Kaufpreisbemessung wäre ein etwa anerkannter Planungsschaden, sofern er vom Senator für Bau- und Wohnungswesen abgegolten wird, in Abzug zu bringen.“¹²⁷

Die „technische Abwicklung“ betreffend erfolgten erste Überlegungen zur Unterbringung der Mieter der Villa durch das Wohnungsamt nach dem Kauf des Grundstücks durch die Stadt, außerdem zum Abriß der Gebäude durch das Amt für Baulenkung und zur Säuberung des Geländes durch das Gartenbauamt. Sollte Wolffsohn das von ihm reklamierte vorübergehende weitere Nutzungsrecht für den auf dem nördlichen Teil des Grundstücks, nahe des Bootssteiges gelegenen Holz-Bungalow¹²⁸ zugesprochen werden (wovon das Stadtplanungsamt abriet), müsse gesichert werden, daß er nach Aufforderung innerhalb von drei Monaten den Bungalow räume und im übrigen auf Schadenersatzansprüche verzichte.¹²⁹

Anfang 1964, nach zwei weiteren Vorsprachen Max Wolffsohns zeigten sich Kompromißlinien, die wohl als Ergebnis einer geschickten Verhandlungsführung Wolffsohns anzusehen sind. Als sich das Stadtplanungsamt gegenüber den Forderungen nach einem Rückkaufsrecht und nach vorübergehender Weiternutzung des Bungalows weiterhin ablehnend zeigte, erklärte Wolffsohn am 14. Februar 1964 – gemäß dem im Amt angefertigten Gesprächsprotokoll – nun seinerseits, mit dem Verkauf des Grundstücks keine Eile zu haben, denn er sei überzeugt, „dass die Grundstückspreise weiterhin steigen werden“, könne also „durch Abwarten“ sicher noch „mit der Erzielung eines höheren Kaufpreises“ rechnen. Gleichzeitig bewegte er sich aber auch auf das Amt zu, indem er erklärte, sich mit einem offiziellen Schreiben der Stadt zufriedengeben zu können, aus dem die „Bereitwilligkeit zum Rückverkauf des Grundstückes an ihn zu dem dann geltenden Verkehrswert“ hervorginge, „falls die Ausweisung als Waldgebiet in Wohngebiet“ geändert werden sollte (Befristung auf 10 Jahre). Den Bungalow würde er im Fall einer solchen Zusicherung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages übergeben.¹³⁰

¹²⁵ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, Vermerk, 12.11.1963 (Becker/Schlicht); BAZ, fol. 176 (278). – Als mögliches Argument gegen eine Entschädigungspflicht der Stadt Berlin verwies das Stadtplanungsamt auf die in den Grundbuchblättern eingetragenen „Vormerkungen zur Erhaltung des Rechtes auf Rückkaufassung zugunsten des preußischen Staates (Forstverwaltung).“ Allerdings sei „noch nicht festzustellen“ gewesen, „unter welchen Voraussetzungen von dieser jetzt zugunsten Berlins eingetragene Vormerkung Gebrauch gemacht werden kann.“ (ebd.)

¹²⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung (Dr. Rothkegel) an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 26.11.1963; BAZ, fol. 178. (281/282).

¹²⁷ Ebd.

¹²⁸ Wann dieser Bungalow errichtet wurde, kann nicht genau festgestellt werden. Auf den Planzeichnungen erscheint er zum ersten Mal im Februar 1942, auf einer im Auftrag der Dt. Girozentrale / Dt. Kommunalbank angefertigten Skizze; BAZ, fol. 104 (142). – Karl Wolffsohn hatte auf diesem Teil des Grundstücks, jedoch näher am Wasser, 1928 eine Grube zur Lagerung von Benzinkanistern anlegen lassen; ebd., fol. 40v. (55).

¹²⁹ Ebd.

¹³⁰ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung. Vermerk vom 14.02.1964 (Becker); BAZ, fol. 179. (283/284). – Max Wolffsohn fertigte über das Gespräch folgende Notiz an: „14/2/64. Besprechung mit Herrn Vogel und Herrn Becker vom Planungsamt. Herr Becker teilte mit, daß die Mittel für die vor-

Bereits am nächstfolgenden Tag (15.02.1964) sprach Max Wolffsohn erneut vor, diesmal beim Grundstücksamt. In dieser Besprechung ging es v.a. um die Festsetzung des Kaufpreises, der neuen – auch von Wolffsohn selbst bezahlten – Gutachten zufolge nun auf etwa 200.000 DM zu taxieren sei. In der Rückkauffrage zeigte sich jetzt die Bereitschaft des Amtes, die Option qua Zusatzschreiben zu konzedieren. Das Thema der Weiternutzung des Bungalows blieb in der Schwebe. Wolffsohn schloß die Besprechung mit der Ankündigung, den „ganzen Fragenkomplex“ mit seinem Anwalt besprechen und „von sich aus auf die Angelegenheit zurückkommen“ zu wollen.¹³¹

Mitte März 1964 erklärte sich das Amt für Stadtplanung bereit, ein zehnjähriges Rückkaufsrecht qua gesondertem Schreiben einzuräumen, für den Fall, daß das Gebiet in ein Wohngebiet umgewidmet werden würde. „Um eine weitere Verzögerung des Kaufabschlusses zu vermeiden“, wurde Wolffsohn zugestanden, den Bungalow noch bis Ende August 1964 zu benutzen.¹³² Freilich konnte die Familie Wolffsohn den Bungalow auch noch im folgenden Sommer nutzen, denn wiederum verging – aus durch die Bezirksamtsakten nicht aufzuklärenden Gründen – ein Jahr, bis der Senator für Bau- und Wohnungswesen gegenüber Rechtsanwalt Heim seine Bereitschaft erklärte, der schon seit November 1963 im Grunde anerkannten Verpflichtung zu einer „Entschädigung für planerischen Eingriff“ nachzukommen und („im Rahmen einer vergleichweisen Regelung“) eine Summe von DM 85.420 zu zahlen, sobald der Verkauf des Grundstücks an die Stadt Berlin durch Grundbucheintrag abgeschlossen sei.¹³³ Den wenigen handschriftlichen Notizen Max Wolffsohns ist zu entnehmen, daß Wolffsohn sich in der zweiten Jahreshälfte intensiv mit den rechtlichen Möglichkeiten einer Entschädigung, ggf. auch durch ein durch die Stadt Berlin gestelltes Ersatzgrundstück, befaßte.¹³⁴

Bis zur notariellen Ausfertigung des Kaufvertrages zwischen dem Bezirksamt Zehlendorf und Max Wolffsohn am 22. September 1965 dauerte es ein weiteres halbes Jahr. Das Land Berlin bezahlte nun 264.580 DM (ohne die Entschädigung).¹³⁵ Die Käuferin trat in die bestehenden Mietverhältnisse in der Villa ein. Dem Verkäufer, Max Wolffsohn, wurde eingeräumt, gegen ein monatliches Entgelt von DM 50.- den Bungalow „nebst der dazugehörenden Grundstücksfläche, noch bis zum 31. Oktober 1967 zu nutzen. Sollte danach das Gebäude innerhalb von

läufige Grünflächenanlage aus den laufenden Etatmitteln für Gartenanlagen genommen werden. Daher wäre es nicht zweckmäßig, für den Bungalow noch einen Vertrag abzuschließen. Wir müßten also bald räumen. Herr Vogel meinte, daß wir mit dem Preis von ca. 200.000 zum Zuge kommen könnten. Die Mittel hierfür wären vorhanden. Wir müßten also bei Verkauf damit rechnen, daß wir kurzfristig herunter müssen. Man wird uns aber in einem gesonderten Schreiben Rückkaufsrecht einräumen.“ IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 149. (219).

¹³¹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung / Abt. Finanzen: Grundstücksamt, Vermerk, 19.02.1964 (Vogel); BAZ, fol. 180. (285); vgl. auch Abt. Finanzen, Grundstücksamt an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 19.02.1964BAZ, fol. 180v. (286).

¹³² BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 16.03.1964; BAZ, fol. 181. (287). – Eine weitere handschriftliche Notiz Max Wolffsohns gehört in diesen Zusammenhang, ist aber nicht eindeutig zuzuordnen (wahrscheinlich Notiz über eine Besprechung vom 15.06.1964: „Weiter war H. Vogel bereit, mir den Bungalow mit Kündigung von 6 Monaten bis zur Ausführung der Planung zu belassen oder Alternative Räumung bis circa September 1965. – Es muß Vorsorge getragen werden, daß, falls der Bungalow trotz allem nochmals vermietet wird, wir das Vermieterrecht haben, damit nicht ein Senatsangehöriger das Bungalow ermieta. Es soll nicht passieren, was gegenüber Dr. Jacob passiert ist.“ IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 156. (226).

¹³³ Senat für Bau- und Wohnungswesen an RA Kurt Werner Heim, 16.03.1965; BAZ, fol. 182. (288).

¹³⁴ Undat. Notiz Max Wolffsohns [zweite Jahreshälfte 1964]; IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 156/157 (226/227); hier bes. 157: „Senat müsste uns im Kaufvertrag schriftlich geben, daß, wenn wir innerhalb (hier kann man eine Frist einsetzen) in Berlin ein anderes Grundstück erwerben, der Senat dafür sorgen wird, daß wir keine Grunderwerbsteuer zahlen müssen.“

¹³⁵ Amtsgericht Zehlendorf, Kaufvertrag zwischen Max Wolffsohn (Hermes) (Verkäufer) und Land Berlin (BA Zehlendorf, Otto Vogel) (Käufer), 22.09.1965, Abschrift; BAZ, fol. 184-187. (291-298), hier fol. 185r (293). – Max Wolffsohns eigene Kalkulation hatte sich in der zweiten Jahreshälfte 1964 auf „rd. 250.000“ (ohne Entschädigung) belaufen; IfZ, NL Karl Wolffsohn ED 230-0081, fol. 157v (228).

zwei Monaten (bis zum 31. Dezember 1967) durch den Käufer nicht abgerissen worden sein, verblieb bei Wolffsohn das Recht, „den Bungalow bis zum Abriß weiterzunutzen,“ – ohne weitere Zeitbegrenzung.¹³⁶ – Der Kaufvertrag enthielt keine Angaben zur Rückkaufoption. Auch befindet sich das durch das Stadtplanungsamt konzedierte Schreiben über ein auf zehn Jahre befristetes Rückkaufsrecht Wolffsohns nicht in den Akten des Bezirksamts.

Mit diesem Vertrag und der Grundbucheintragung ging das Grundstück ab dem 1. November 1965 in das Eigentum der Stadt Berlin über. In den Akten des Bezirksamts Zehlendorf ist für den 1. Juni 1966 noch eine Nachverhandlung zwischen Max Wolffsohn und seinem Rechtsanwalt Kurt Werner Heim beim Senator für Bau- und Wohnungswesen dokumentiert, in der es um eine nachträgliche Erhöhung des Entschädigungsbetrags ging. Diese Forderung (in Höhe von DM 35.000) wurde durch den Senator zurückgewiesen. Das entsprechende Schreiben des Bausenators an Heim vom 7. Juli 1966 dokumentiert aber darüberhinaus, daß die ursprünglich anerkannte Entschädigungssumme in Höhe von 85.420 DM bezahlt worden ist.¹³⁷

Ausblick: „längerfristig keine Realisierungschance“

Mit dem Übergang des Grundstücks in das städtische Eigentum hätte nun die so lange reklamierte „Grünfläche“ zügig realisiert werden können (wie ja von Grundstücks- und Gartenbauamt bereits 1958 als Voraussetzung des Ankaufs gefordert worden war).¹³⁸ Aber jetzt führte eine Rückfrage des Grundstücks- und Stadtplanungsamtes beim Gartenbauamt Anfang 1966 zu der Auskunft, „daß mit der Herrichtung der geplanten Grünanlage vor 1969 auf gar keinen Fall gerechnet werden kann.“ Von den für 1969 angemeldeten Bauwünschen könnten lediglich zehn Prozent berücksichtigt werden. „Ob eine Anmeldung von einmaligen Baumitteln [...] für 1970 schon in Frage kommt, ist sehr zweifelhaft.“¹³⁹ Weitere Verzögerungen ergaben sich durch Umstimmigkeiten zwischen den Ämtern über den Abriß der Villa, speziell dessen Finanzierung, und die Umquartierung der Mieter. Im April 1969 war der Abriß „aus Gründen, die aus unseren Akten nicht ersichtlich sind“, noch immer nicht erfolgt. Da für den gesamten Weg am Stölpchensee die Stromkabel ausgewechselt werden mußten, rückten nun auch die anderen „wenigen privaten Ufergrundstücke“ an dem Weg in den Blick. Die Empfehlung des Stadtplanungsamtes an das Grundstücksamt ging nun dahin, sich bei der Erneuerung der Stromtrassen wenig zu engagieren, da es dadurch „um so einfacher“ werde, „allmählich auch in den Besitz der restlichen privaten Wochenendparzellen zu gelangen.“¹⁴⁰ Im Januar 1970 teilte das Stadtplanungsamt einem der Mieter in der Villa mit, das Grundstück solle „baldmöglichst für den vorgesehenen Zweck“ verwendet werden. Der Abbruch der Gebäude liege im öffentlichen Interesse, eine „rasche Umsetzung der Mieter“ sei daher „geboten“.¹⁴¹ Eine Abrißgenehmigung wurde dem BA Zehlendorf durch das Landesamt für Wohnungswesen am 5. Juli 1973 erteilt.¹⁴² Zu diesem Zeitpunkt wohnten in der Villa noch zwei, im

¹³⁶ Ebd., fol. 186r. (295).

¹³⁷ Senator für Bau- und Wohnungswesen an RA Heim, 07.07.1966; BAZ, fol. 192r (304).

¹³⁸ Vgl. oben S. 11.

¹³⁹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Gartenbauamt u. Friedhofsverwaltung an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 07.03.1966; BAZ, fol. 189v (301).

¹⁴⁰ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Stadtplanungsamt an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 18.04.1969; BAZ, fol. 196r. (311).

¹⁴¹ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Stadtplanungsamt an Horst Poock, 30.01.1970 (Entwurf); BAZ, fol. 199 (315/316), hier fol. 199v. (316).

¹⁴² Landesamt für Wohnungswesen an BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 05.07.1973; BAZ, fol. 257/258. (383/384).

Nebengebäude eine Mietpartei; außerdem nutzte die Familie Wolffsohn weiterhin den Bungalow.¹⁴³

Im September 1978 erging eine Anfrage des Landeskonservators über eine mögliche Erhaltung der Gebäude auf dem Grundstück; in diesem Zusammenhang wurde das Stadtplanungsamt erneut aufgefordert, sich zu äußern, „wann mit einer Inanspruchnahme des Grundstücks für den städtebaulichen Zweck zu rechnen ist.“¹⁴⁴ Die Antwort bezog sich unverändert auf den Baunutzungsplan von 1958: „Die Erhaltung des Wohnhauses mit dem Nebengebäude widerspricht der rechtsverbindlichen Festsetzung als Waldgebiet und widerspricht auch der im Flächennutzungsplan dargestellten unverbindlichen Bauleitplanung als Parkanlage und damit Erholungsfläche als künftige Nutzung.“ Selbst wenn die Grünfläche nach wie vor nur „unverbindlicher Bauleitplanung“ entsprach, galt die Waldgebietauschreibung als „rechtsverbindlich“. Noch immer standen für das Amt aber die weiterhin im Privatbesitz befindlichen Nachbargrundstücke (unter anderem) dem Ausbau der Grünfläche im Weg. „Die Erhaltung und Instandsetzung dieser stadteigenen Gebäude [auf dem ehemaligen Wolffsohn-Grundstück] [würde] die Durchsetzung der Beseitigung der restlichen, in diesem Parkstreifen vorhandenen Baulichkeiten privater Bauherren wesentlich erschweren.“ Ein Zeitpunkt „für die Inanspruchnahme zur Herrichtung der Parkanlage“ könne indessen „zur Zeit noch nicht genannt werden.“¹⁴⁵ Im Juni 1980 präzisierte das Gartenbauamt, im Entwurf der Investitionsplanung 1980-1984 sei „für diesen Zeitraum die Herrichtung der o.a. Grundstücke in eine Parkanlage [...] nicht vorgesehen. -- Aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation dürfte die Realisierung vorläufig (vor 1986) nicht möglich sein.“¹⁴⁶

Seit Ende der 1970er und in den frühen 1980er Jahren liefen beim Bezirksamt vermehrt Anfragen über Zustand und Nutzung der Gebäude und des Grundstücks ein, sei es durch die Berliner Forstverwaltung, durch kaufinteressierte Bürger, sei es aus der Bezirksverordnetenversammlung.¹⁴⁷ Ob die Anfrage des Bezirksverordneten Krebs vom 16. Juli 1985¹⁴⁸ den unmittelbaren Anlaß gab, die Abrißpläne nun endlich umzusetzen, muß dahingestellt bleiben. Krebs jedenfalls erhielt vom Stadtplanungsamt die Auskunft, schon im „Fluchtlinienplan vom November 1929“ sei „für das Gelände beiderseits der Kohlhasenbrücker Straße [...] die Ausweisung des Ostufers des Stölpchensees als Freifläche vorgesehen“ gewesen. „Bestehende Mietverträge“ hätten bisher den Abriß der Gebäude, „die sich bereits beim Erwerb in einem recht desolaten Zustand befanden“, verhindert. „Nachdem nunmehr die Gebäude leerstehen, sollen sie abgerissen werden, um die Vorbereitungen zur Durchführung der Bauleitplanung [...] zu treffen.“¹⁴⁹ Diese Auskunft entsprach nur teilweise der Wahrheit.

In der Anlage zum Neuantrag auf Abrißgenehmigung von Ende Juni 1985, der auf den Antrag von 1973 Bezug nahm, wurde auch Max Wolffsohn nach wie vor als Mieter des Bungalows

¹⁴³ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt an Senator für Bau- und Wohnungswesen: Landeswohnungsamt, 29.06.1973; BAZ, fol. 255/256 (381/382), hier fol. 255. (381).

¹⁴⁴ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Stadtplanungsamt, 05.09.1978; BAZ, fol. 206r (324).

¹⁴⁵ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Stadtplanungsamt an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 18.09.1978; BAZ, fol. 208. (327).

¹⁴⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Gartenbauamt an Abt. Finanzen: Grundstücksamt, 10.06.1980; BAZ, fol. 213. (332).

¹⁴⁷ Berliner Forsten 1979/80: Einrichtung eines Forststützpunkts auf dem Gelände; BAZ, fol. 209-212 (328-331); BVV Zehlendorf, Antrag Fraktion WUB 1980-1982; ebd., fol. 220-222 (340-342), Privatleute Guckel und Echt: möglicher Kauf der Villa? 1984; ebd., fol. 237-242 (361-367), BVV Zehlendorf, Antrag Fraktion AL: Leerstand soll beendet, vorhandener Wohnraum genutzt werden, entweder durch Instandsetzung oder durch Vergabe in Erbpacht; ebd., fol. 243/244 (368/369).

¹⁴⁸ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Stadtplanungsamt, zur Anfrage des BV Krebs, 01.08.1985; BAZ, fol. 245. (370).

¹⁴⁹ Ebd.

geführt, für eine Miete von DM 74,53 mtl.¹⁵⁰ Der Hauptmieter im Erdgeschoß der Villa war zwar bereits im Herbst 1984 in ein Altersheim umgezogen und dort im März 1985 verstorben; die Mieter im Obergeschoß der Villa und im Nebengebäude wurden aber erst zum 30.11.1985 gekündigt. Zu Max Wolffsohn liegt kein Kündigungsvermerk vor;¹⁵¹ hier dürfte die Klausel des Kaufvertrags von 1965 gegolten haben, derzufolge die Weiternutzung des Bungalows bis zum Abriß gewährleistet sei.¹⁵²

Haupt-, Nebengebäude und Bungalow wurden schließlich zwischen dem 23. und 25. Juli 1986 abgerissen.¹⁵³

Nach dem Abriß schlug das Stadtplanungsamt im September 1986 vor, das Grundstück „in das Fachvermögen des zukünftigen Bedarfsträgers – Gartenbauamt – zu übertragen.“¹⁵⁴ Noch immer war die Frage der anderen, sich noch im Privatbesitz befindlichen Grundstücke am Ostufer des Stölpchensees ungeklärt.¹⁵⁵ 1988 fanden an diesem Ostufer weitere Umnummerierungen der Grundstücke statt; die an das ehemalige Wolffsohn-Grundstück (jetzt nur noch 40) angrenzenden Grundstücke Nr. 34, 32 und 30 befinden sich bis heute in Privatbesitz; die daran angrenzenden Nummern 28 und 20 gehörten 1988 „zu verschiedenen Vermögensstellen des Landes Berlin.“¹⁵⁶

Dreißig Jahre sollten vergehen bis zu einer Anfrage des Bezirksverordneten Torsten Hippe vom 14. Februar 2017 über die Situation am Ostufer des Stölpchensees. Auf die Frage, ob das Bezirksamt die „ursprüngliche Planung“ [i.e. Grünfläche] realisiert sehe, antwortete der Bereich „Stadtplanung“ [früher Stadtplanungsamt]: Als „verbindliche Bauleitplanung“ sei „Waldgebiet“ festgesetzt gewesen. „Dies ist als *ursprüngliche Planung* anzusehen. [...] Die Darstellungen Grünfläche *und* Wald im Flächennutzungsplan waren unverbindlich, aber Ziel einer vorgesehenen langfristigen Entwicklung.“¹⁵⁷ Zur gegenwärtigen Situation (2017) am Ostufer des Stölpchensees führte das Amt aus:

„Die Fläche ist komplett in den umliegenden Erholungswald integriert, das Seeufer ist auf einer Länge von 130m frei zugänglich. Dort, wo früher das Haupthaus und das Nebengebäude standen, verläuft heute in ca. 30m Entfernung vom Ufer ein vom Griebnitzkanal kommender Waldweg, der dann östlich an den Privatgrundstücken Kohlhasenbrücker Str. 28/34 vorbei auf den Hang hinter dem ehemaligen Strandbad zur Alsenbrücke führt.

Damit ist die Fläche als frei zugänglicher Erholungswald anzusehen und entspricht weitgehend den Zielen des seinerzeitigen Grundstückserwerbs.

Die Grünfläche am Ostufer des Stölpchensees ist aufgrund der nördlich angrenzenden, in Privatbesitz befindlichen Wochenendparzellen und des ebenfalls privaten Strandbad/Restaurant-Grundstücks Kohlhasenbrücker Str. 20 nicht realisiert worden.“¹⁵⁸

¹⁵⁰ Ob Max Wolffsohn den Bungalow tatsächlich auch noch bis 1985/86 nutzte, ist aus den Akten des Bezirksamts nicht zu entnehmen.

¹⁵¹ Wohnungsliste und Begründung, als Anlagen zum Antrag auf Abriß der Gebäude vom 28.06.1985; BAZ, fol. 250 (376) und 251 (377).

¹⁵² Vgl. Anm. 135/136.

¹⁵³ BA Zehlendorf, Abt. Finanzen: Grundstücksamt an Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, 19.08.1986; BAZ, fol. 264. (398).

¹⁵⁴ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Amt für Stadtplanung, an Abt. Finanzen, Grundstücksamt, 10.09.1986; BAZ, fol. 265r (399).

¹⁵⁵ Vgl. Jürgen Klemann an MdA Peter Tiedt, 11.07.1986; BAZ, fol. 263r. (397).

¹⁵⁶ BA Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen: Vermessungsamt an Tiefbauamt, 12.10.1988; BAZ, o.fol. (400), Skizze ebd. (401), sowie Numerierungsplan Kohlhasenbrücker Straße, Festsetzung 10.10.1988; ebd. (402).

¹⁵⁷ BA Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt: Fachbereich Stadtplanung an Vorsteher BVV Steglitz-Zehlendorf, o.D. [Ende Februar / Anfang März 2017]; BAZ, o.fol.(404-408), Zit. (405), Hervorhebungen im Original.

¹⁵⁸ Ebd., (406).

Für die Grünfläche bestünde im übrigen „längerfristig keine Realisierungschance“. Schulden gegenüber der Familie Wolffsohn, auch „ideelle Schulden“, die sich vielleicht aus der Historie der Arisierung, der Rückübertragung und des abermaligen Verkaufs des Grundstücks ergäben, erkannte das Land Berlin in dem von der Bezirksbürgermeisterin gezeichneten Schreiben nicht. „Die Nutzungsmöglichkeit der Waldfläche als Erholungswald und die freie Erreichbarkeit des Sees entsprechen weitgehend den Intentionen des damaligen Erwerbs, auch wenn sich die aufgrund unverbindlicher Planungsvorstellungen intendierte Grünanlage am Seeufer bisher und in absehbarer Zeit nicht umsetzen lässt.“¹⁵⁹

Fazit

Für Karl und Max Wolffsohn mußten sich die Vorgänge, die zum Verkauf des Stölpchensee-Grundstücks 1965 führten, wie eine „zweite Arisierung“ anfühlen. Die Verwaltung nahm weder die Vorgeschichte des Grundstücks noch das Schicksal der Wolffsohns zur Kenntnis, agierte ohne jeden Versuch, ihr Handeln zu kontextualisieren. Diese Art eines historisch uninteressierten Verwaltungshandelns muß umso befremdlicher erscheinen, als das Grundstück nach dem Erwerb durch das Land Berlin für Jahrzehnte der Verwilderung anheimgegeben wurde, ohne daß die Planungsidee, dort eine öffentlich zugängliche Grünfläche einzurichten, jemals ernsthaft betrieben wurde. Diese „Grünfläche“ aber war genau die Begründung, mit der die Bürokratie der Eigentümerfamilie Wolffsohn jede Genehmigung zu umfangreicherer Bautätigkeit – worunter auch über das Allernotwendigste hinausgehende Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten an der historischen Villa und am Nebengebäude verstanden wurden – verweigerte. Die Restitution war demnach für die Familie Wolffsohn eher eine Last denn ein Gewinn, denn das Grundstück konnte – jenseits des Bungalows und des Bootsanlegestegs für private Zwecke – unternehmerisch nicht genutzt werden. Mit einer Entschädigung für das erlittene Unrecht und die von Karl Wolffsohn schlicht zu akzeptierenden sehr veränderten Umstände war die Rückgabe nicht verbunden.

Von einer „zweiten Arisierung“ im Wortsinne durch den Verkauf von 1965 kann hingegen nach Aktenlage nicht gesprochen werden. „Arisierung“ würde ein antisemitisch motiviertes zielgerichtetes Handeln voraussetzen, mit der Absicht, dezidiert den jüdischen Eigentümern ihr Eigentum zu entziehen, aus dem alleinigen (oder vorwiegenden) Grund ihres Jüdischseins. Für ein solches Handeln, das auch die zielgerichtete Kooperation der unterschiedlichen Verwaltungsebenen zu diesem Zweck voraussetzte, liegen keine Belege in den bisher durchgesehenen Akten des Bezirksamtes Zehlendorf, des Landesarchivs Berlin und des Nachlasses Karl Wolffsohns vor. Eine in dieser Hinsicht denkbare Motivation etwa des NS-belasteten Bezirksbürgermeisters Willy Stiewe wird aus diesen Akten nicht greifbar. Dieser Befund schließt freilich die Möglichkeit solcher Handlungsmuster innerhalb des Behördenapparats nicht aus. Wahrscheinlich träfe aber die Annahme zu, daß Akteure, sollten judenfeindliche Motive ihr Handeln mitbestimmt haben, bemüht waren, deren Niederschlag in den Akten gerade zu vermeiden.

Um die Spezifik des Verwaltungshandelns gegenüber der Eigentümerfamilie Wolffsohn im Kontext besser zu erfassen, hilft der vergleichende Blick auf den Umgang der Behörden mit anderen Grundstückseigentümern am Ostufer des Stölpchensees. Die Vorgänge um die Bauanträge der Eigentümer Steinkopff (1937/38) und Siedmann (1958) belegen, daß es Alternativen zu Verweigerung der Baugenehmigung und/oder (notgedrungenem) Verkauf des Grundstücks gab. Die für Steinkopff erwogene und Siedmann schließlich gewährte Ausnahmeregelung wurde gerade für Wolffsohn nicht ins Auge gefaßt. Auch eingedenk des Umstands, daß sich die Volumina der jeweiligen Bauanträge nicht unerheblich unterschieden, stellt sich

¹⁵⁹ Ebd., (407).

die Frage nach den Motiven für die ungleiche Handhabung der Fälle. Während es die Stadt Berlin 1937 vehement ablehnte, das Grundstück Steinkopffs anzukaufen,¹⁶⁰ schien der Ankauf gegenüber Wolffsohn in den 1950er Jahren die *ultima ratio* zu sein. Gleichzeitig war sich der Bezirk bewußt, daß auf diesem Wege dauerhaft keine Kontrolle über alle Grundstücke am Ostufer des Stölpchensees zu gewinnen war; die analoge Situation in Schlachtensee (Großer und Kleiner Wannsee) war das Negativ-Exemplum dafür.¹⁶¹

Vor Enteignungen – sofern sie rechtlich überhaupt möglich waren – schreckte die öffentliche Hand zurück. Noch 2017 wurden weiterhin bestehende private Eigentumsverhältnisse vom Bezirksamt als ein Grund dafür angeführt, warum auf absehbare Zeit kein Fortschritt in Richtung „Grünfläche“ zu erzielen sei.¹⁶² Angesichts dieser auch bereits in den 1950er Jahren bekannten Situation war der Ankauf des Wolffsohn-Grundstückes für die Stadt einigermaßen sinnlos und gleichwohl nicht billig. Warum also für Wolffsohn keine „Siedmann-Lösung“? Wäre hier das „Prinzip“ die Leitmaxime gewesen, wäre diese im Fall Siedmann gebrochen worden; eine abweichende Motivlage (welche?) ließe sich im Fall Wolffsohn gegenüber dem Fall Siedmann also immerhin vermuten (wenn auch nicht beweisen).

Wie in anderen seiner Rückerstattungsverfahren auch, mußte der in prekären äußeren Umständen aus Israel nach Deutschland zurückgekehrte Karl Wolffsohn am Stölpchensee eine bittere Enttäuschung hinnehmen. Seine ihm 1941 zwangsentzogene Sommerresidenz war verwahrlost und von Mietern besetzt; die einst wertvolle Einrichtung war verschwunden. Mehr als das mußte ihn und seinen Sohn und Erben Max aber verbittern, daß die Familie das freie Verfügungsrecht über ihr Grundstück nicht restituiert bekam. Denn die Verweigerung der Baugenehmigungen durch die Behörden bezog sich auf eine doch sehr ungefähre „Bauleitplanung“, deren wirkliche Rechtskraft einer gerichtlichen Überprüfung wohl nicht standgehalten hätte. Karl Wolffsohn hatte 1935 das Grundstück in bestem Wissen als Bauland erworben. Von der Grünflächenplanung war ihm zum Zeitpunkt des Erwerbs nichts bekannt (ein Argument, das für Steinkopff/Siedmann als stichhaltig anerkannt wurde). Erst 1937 erschien der Grünflächenplan als ein Vorhaben des „Generalbauinspektors“ in Anwendung des „Gesetzes zur Aufschließung von Wohnsiedlungen von 1933“. Dieser „Wirtschaftsplan“ wurde dann für die Bundesrepublik und das Land Berlin aktualisiert. Der gelegentliche Rekurs des Bezirksamts auf Rückkauflassungs-Vormerkungen in den Grundbüchern, auf einen vermeintlichen Fluchtlinienplan von 1929 für das Gebiet am Stölpchensee und mitunter sogar auf ein „ortsstatuarisches Bauverbot“ noch der Gemeinde Stolpe von 1891 – das aber nicht angewandt wurde – erscheint demgegenüber fragwürdig, denn all dies spielte bei den verschiedenen Eigentümerwechseln bis 1935 keine Rolle. Karl Wolffsohn wurde also nach seiner Restitution als Eigentümer des Grundstücks mit einer Sachlage konfrontiert, die nicht die erkennbare Sachlage zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes war. Jenseits einer (hier nicht leistbaren) juristischen Bewertung dieses Sachverhalts bleibt aus geschichtswissenschaftlicher Sicht festzuhalten, daß Karl Wolffsohn mit einer durch das NS-Regime vorangetriebenen Bauleitplanung konfrontiert war, deren Konsequenzen er – als Opfer des NS-Regimes – noch nach 1945 zu tragen hatte – anders als Siedmann, der kein Opfer war. Auch wenn dies noch nicht als vorsätzliche „zweite Arisierung“ verstanden werden muß, ändert es doch nichts daran, daß Karl Wolffsohn und seine Familie hier durch eine Art „langen Arm“ des untergegangenen NS-Regimes ein weiteres Mal geschlagen wurden, nicht weil es – soweit aktenmäßig erkennbar

¹⁶⁰ OB Berlin, Stadtplanungsamt an Bezirksbürgermeister Zehlendorf, 09.11.1937: das Grundstück werde von der Stadt nicht angekauft, „wegen anderer wichtigerer städtebaulicher Aufgaben“; desgl. Tiefbauamt an Steinkopff, 11.12.1937; BAZ, Kohlhasenbrückerstr. 34, fol. 52r und 53rv.

¹⁶¹ Vgl. Anm. 86.

¹⁶² Zum Grundstück Kohlhasenbrücker Str. 20 vgl. die Antwort auf die Anfrage von BV Rolf Breidenbach (10.01.2017) vom 19.01.2017; https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/___tmp/tmp/45-181-136/ZsgZjekNTCDywgqs8CerJaxhg7nCLjNVZz0U9o8g/TjudWolS/82-Anlagen/02/1_Version_Antwort.pdf

– in der erklärten Absicht der nun bundesrepublikanischen Verwaltung gelegen hätte, sondern weil diese Verwaltung nicht in der Lage war, ihre Handlungsmaximen historisch zu sensibilisieren und zu hinterfragen.

Zwar wurde durch den Senator für Finanzen zuletzt (nach jahrelangem Hin und Her) ein Entschädigungsanspruch wegen „Planungsschadens“ anerkannt. Damit wurde auf eine gewisse Weise der durch das – einem Nutzungsverbot gleichkommende -- Bauverbot entstandene ökonomische Verlust kompensiert, nicht jedoch die der Familie Wolffsohn gegenüber an den Tag gelegte historische Ignoranz.

Dieses hier vielleicht exemplarisch zum Ausdruck kommende historisch unsensible Verwaltungshandeln könnte ein Baustein einer fortgeschriebenen „Geschichte der Wiedergutmachung“ in der Bundesrepublik sein, in deren Fokus die Frage stünde, was eigentlich *nach* den Restititionen im engeren Sinne kam.

Anhang

Chronologie

- Mai 1935 Karl Wolffsohn, der bereits seit 1925 Teile des Grundstücks am Ostufer des Stölpchensees mitsamt der Villa gepachtet hatte, kauft alle Parzellen des Vorbesitzers Adolf Greßmann im Namen seiner Hermes Verwaltungsgesellschaft m.b.H., insges. ca. 7500 m²
- August 1935 Der Bezirksbürgermeister von Zehlendorf genehmigt diesen Verkauf – vier Wochen vor den „Nürnberger Gesetzen“. Von einem Bauverbot auf dem Grundstück ist nicht die Rede.
- April/September 1938 Ein Antrag des Architekten Egon Eiermann, Im Auftrag der Hermes GmbH, auf dem Grundstück zwei Häuser zu erbauen, wird abgelehnt, mit Verweis auf eine „Grünflächenplanung“ im Wirtschaftsplanentwurf .
- Mai 1938 Wolffsohns Grundstücksnachbar Steinkopff erhält eine Genehmigung durch den Generalbauinspektor für einen Anbau an sein Haus.
- August 1938 – März 1939 Karl Wolffsohn befindet sich in „Schutzhaft“ und muß schließlich nach Palästina emigrieren. Sein Eigentum wird ihm entzogen („Arisierung“).
- Juni 1941 Wolffsohns Stölpchenseegrundstück fällt in einem Zwangsversteigerungsverfahren an die „Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank“.
- Mai/Juni 1942 Auch der „Deutsche Girozentrale / Deutsche Kommunalbank“ werden Baumaßnahmen auf dem Grundstück untersagt, unter Hinweis auf die „Grünflächenplanung“. Die Villa – einst Wolffsohns Sommersitz – wird schließlich in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt und vermietet.
- Juli 1949 Karl Wolffsohn stellt bei der amerikanischen Militäradministration den Antrag auf Restitution des Grundstücks. Das Grundstück wird von der US-Militäradministration unter treuhänderische Verwaltung gestellt.

- September 1954 Rückübertragung des Grundstücks in das Eigentum von Karl Wolffsohn (Hermes GmbH), einschließlich der beschädigten und vermieteten Villa.
- November 1956 Bescheid an Karl Wolffsohn: aufgrund der „vorbereitenden Bauleitplanung“ (Grünfläche) könne mit Zustimmung „zur baupolizeilichen Genehmigung für die Errichtung neuer Bauwerke“ nicht gerechnet werden.
- Dezember 1956 Karl Wolffsohn bietet unter Protest und für den Fall, daß es auf der Planung bestehe, dem Bezirksamt Zehlendorf das gesamte Grundstück zum Kauf an.
- Juni 1957 Der Bezirk lehnt Wolffsohns Antrag ab, ein „kleines Häuschen“ zu errichten, „um das Grundstück überhaupt in irgend einer Form rentabel zu machen“. Ein Anspruch auf käufliche Übernahme des Grundstücks durch den Bezirk wird nicht gesehen.
- Dezember 1957 Karl Wolffsohn stirbt am 6. Dezember. Sein Sohn Max übernimmt die Geschäfte.
- Januar – April 1958 Eine Bezirksamtsvorlage zum Ankauf des Grundstücks durch den Senator für Finanzen soll vorbereitet werden. Keineswegs alle beteiligten Dienststellen unterstützen die Idee eines Ankaufs. Die Frage des Preises ist strittig.
- Mai 1958 Nachdem der Beschluß zunächst zurückgestellt worden war, entscheidet sich der Bezirk (nach einer Intervention Max Wolffsohns bei Bezirksbürgermeister Stieve) doch dafür, den Ankauf zu empfehlen, und bekundet die Absicht, „das Grundstück im Sinne der städtebaulichen Planung in absehbarer Zeit als öffentliche Grünfläche herzurichten.“ Auch eine nur befristete Genehmigung zum Bau zweier kleiner Holzhäuser könne Wolffsohn deshalb nicht erteilt werden.
- August/November 1958 Eine solche befristete Ausnahmegenehmigung wird jedoch dem Grundstücksnachbarn Siedmann erteilt, zur baulichen Umgestaltung seines Hauses.
- Oktober 1959 Neue Initiative Max Wolffsohns: entweder Baugenehmigung oder Ankauf.
- Mai 1960 Die Angelegenheit ist auf Senatsebene angekommen und verzögert sich weiter.
- Dezember 1961 Das Grundstück wird nun nicht nur als „Grünfläche“, sondern gleichzeitig als „Waldgebiet“ reklamiert (durch den Bausenator).
- Februar 1962 Der Finanzsenator beabsichtigt, die Verhandlungen über den Ankauf wieder aufzunehmen, um ggf. gerichtlich untermauerte Ansprüche Wolffsohns abzuwehren.
- September 1965 Nach mehreren weiteren zähen Verhandlungsrunden kommt der Verkauf zustande. Das Land Berlin erwirbt das 7500 m² große Grundstück für DM 264.580 zzgl einer Entschädigungssumme in Höhe von DM 85.420. Max Wolffsohn behält das Recht, gegen eine geringe Miete den auf dem Grundstück befindlichen Bungalow zunächst noch bis zum 31.10.1967, faktisch aber bis zum Abriß aller Gebäude auf dem Grundstück zu nutzen.
- Juli 1986 Haupt-, Nebengebäude und Bungalow werden nach dem Auszug der letzten Mieter abgerissen.
- 2024 Weder Grünfläche noch Waldgebiet wurden auf dem ehemaligen Wolffsohn-Grundstück (und auf den angrenzenden Grundstücken) bis heute realisiert.

Quellenverzeichnis

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Tiefbauamt, Grundstücks-Akten,
Kohlhasenbrücker Str. 40/40a,
Kohlhasenbrücker Str. 34

Landesarchiv Berlin

B Rep. 210, Nr. 12

B Rep. 210, Nr. 616

F Rep. 270

Institut für Zeitgeschichte München,

Nachlaß Karl Wolffsohn ED 230, 0081, 0082, 0084

Planskizze



Karl Wolffsohns Grundstück am Stölpchensee mit den Teilstücken (gem. Grundbuchnr. von Stolpe und Wannsee) 7/261; 12/409; 41/1104; 39/1037 und 39/1036 (Abb. aus BAZ, fol. 43 (60), Zeichnung von 1932).

