

Wertausgleichvereinbarung vom 19.4.1991 mit der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Rostock, Präsidentin: Hildegard Kramer und Liselotte Schmidt verw. Hörnlein geb. Zobel * 06.12.1913

Die Wertausgleichvereinbarung wurde auf Empfehlung eines Mitarbeiters des Aufbaustabes des Innenministerium Schwerin vom Februar 1991 schriftlich und beiderseits bindend abgeschlossen.

Der Saalbau/Wirtschaftsgebäude des Hotel Deutsches Haus R. Zobel zu **ca 700 qm** Gewerbefläche, bestehend aus Saal, Thekenbereich, Küche, kalte Küche, Abwäsche, Topfküche, Waschküche, Heißmangelraum, und den Kellerräumen, 7 bis 2,80 Meter hoch, Eiskeller, Bierkeller, Kartoffelkeller, Vorratslager, Baujahr 1925/6 – zum Zeitpunkt der Schädigung durch den Deutschen Staat 1953 exakt **28 Jahre alt**

Wurde bis 1987 durch den Staat ersatzlos abgerissen. Pläne liegen von mir bei, soweit diese noch aus der Zeit von 1985 vorhanden sind. Weitere Gebäudeabrisse waren:

- Personalaufenthaltsraum ca. 25 qm zwischen Küche und Galerie/Sommerhaus
- Heißmangelraum ca. 25 qm zwischen Küche und Galerie/Sommerhaus
- Topfküche ca. 40 qm südlich des Küchentraktes als Einzelgebäude
- zwischen dem Küchentrakt und der Galerie war auf der gesamten Gebäudelänge ein Lagerraum eingerichtet, der aus den 1985 noch vorhandenen Planzeichnungen nicht mehr ersichtlich ist. Gesamtfläche ca. 20 Meter X 4 Meter, mit jeweils einer Tür an jeder Seite= 80 qm Lager

Übersicht der Gesamtflächen die meiner Mutter vom Hotel Deutsches Haus durch den Deutschen Staat während der Haus -und Grundstücksbesetzung von 1953 bis 1991 abgerissen wurden:

Am Deutschen Haus angebaut lt. beiliegendem Frontfoto –als Abzug von der Firma Foto Knospe in Sellin gefertigt 06/09 Balkonanlage zur West- und Nordseite samt Saalanbau mit Aufschrift Deutsches Haus, weiteres Foto in gleicher Sicht mit Aufschrift Helmut Just Heim.

Terrasse West 2,70 B X 12,2 L	= 33 qm Balkon aus Gusseisen mit Buntglas und Betondecken +
Gleiche Fläche 1. und 2. OG	= 66 qm dto
Glasveranda Westseite/ Eingang 8,5o L X 2,70 B	= 23 qm
EG Terrasse Süd 3,0 B X 2,0 T	= 6 qm Balkon aus Gusseisen mit Buntglas und Betondecken
Gleiche Fläche 1. und 2. OG	= 12 qm
EG Personalzimmer Ost 2,0 B X 2,2 T	= 4 qm
Darüber OG Badezimmer	dto. = 4 qm
Fischküche lt. Plan 2,6 B X 3,6oL	= 9 qm
Keller darunter	dto. = 9 qm
Gewerbe/Wirtschaftsräume	
Aufgeteilt in Küche, kalte Küche	
Ate Kühlraum, Abwaschküche 4,60 B X 9,20 L	= 42 qm
	5,40 B X 6,40 L = 35 qm
Saal 15,5o L X 6,6o B	= 102 qm
Gewerbekeller im UG	= 42 qm
Gewerbekeller im UG	= 35 qm

Blatt 2 zur Erläuterung der Wertausgleichvereinbarung von April 1991 zwischen der BRD und Liselotte Schmidt

Waschküche als Einzelbau Richtung Süden lt. Anderem Plan von 1985	=	32 qm
5 Sammelgaragen neben der Waschküche ca.	=	75 qm
1 Garage auf Fl.Nr. 140 Schulstraße	=	20 qm

Nicht mehr in den Plänen von 1984 Planzeichnung des MdI vom 13.3.1958 Ziffer 5 und 6 Lageplan 1 : 500

Personalraum	=	25 qm Außenmaß 8 X 10 Meter
Heißmangelraum	=	25 qm
Topfküche mit darunter liegendem 7 Meter Tiefem Eiskeller für die Hotels Deutsches Haus und Hotel Seestern EG	=	40 qm
Eiskeller	=	40 qm
Lagerraum zwischen Küchentrakt und Galerie 17 X 4 Meter	=	68 qm

Gesamtfläche die vom Deutschen Staat ersatzlos Abgerissen wurde 1953 bis 1991: = 755 qm
Evtl. finden sich bei der Oberfinanzdirektion Rostock aus der Zeit noch weitere Originalunterlagen, die dies belegen können.

Als Wertersatz übertrug die Oberfinanzdirektion Rostock vertreten durch die spätere Präsidentin Frau Hildegard Kramer das 1961erbaute Wirtschaftsgebäude „Helmut-Just-Heim“ mit einer Gewerbefläche zu **ca 700 qm** – im Zeitpunkt der Übertragung 1991 exakt

28 Jahre alt

auf Frau Liselotte Schmidt geb. Zobel.

Damit wurde beiderseits,

- 1.) seitens der Bundesrepublik Deutschland und
- 2.) seitens Frau Liselotte Schmidt

auf Wertausgleich verzichtet. So konnte der übliche Pachtwert eines Hotels mit damals (1953) 67 Betten und einem Vollrestaurant samt Küche und täglich ca.900 Essen hochgerechnet werden auf einen Pachtausfall in 38 Jahren von ca.

DM 4.200.000,--

Vergleich: Pachtzahlung der Firma Deutsches Haus R. Zobel Hotel GmbH –garni- ohne Restaurant betrug 1995 ca. DM 46.000,--. X 38 angenommene Beschlagnahmehahre würde dies einen

Pachtbetrag von DM 1.748.000,-- betragen!!!

Blatt 3 zur Wertausgleichvereinbarung zwischen der BRD und Liselotte Schmidt vom April 1991

Neben der Umsatzpacht wurden die Grundsteuern und die Feuer-Wasser-und Sturmversicherung durch den Pächter direkt bezahlt.

Zu beachten ist hier, dass ein Umsatz aus Restaurant durch die ersatzlose Wegnahme seitens der OfD Rostock 1991 bis 1995 nicht zu erzielen war, und das Gebäude „ehem. Wirtschaftsgebäude Helmut – Just von 1961 sich auch nach der Freigabe im April 1995 durch das Amt für offene Vermögensfragen nicht mehr gewerblich nutzen lies.

Bei Zugrundelegung der heutigen Preise in DM für 1 Mittagessen oder Abendessen von 20,-- DM pro Person und den 1952 erreichten 900 Essen pro Tag ergäbe sich in nur 120 Saison Tagen von DM 2.160.000,-- bei 6 % Umsatzpacht (lt. Vertrag der OfD der uns 1991 angeboten wurde, eine jährliche Pachtsumme von DM 129.600,-- X 38 Beschlagnahmehahre einen Pachtausfall von

DM 4.924.800,-- nur für das abgerissene Restaurant /Küche

Da uns auch nach Jahren der Behinderung seitens der Oberfinanzdirektion Rostock das Ersatzgebäude nicht frei gegeben wurde, konnten wir nur schwer am Hotelmarkt bestehen. Die Gäste wollen einfach im Haus ein Restaurant haben. Der Wettbewerbsnachteil hat uns daher 2007 zum Ende der Saison bewogen, das Hotel garni zu schließen.

Diese Ausgleichsvereinbarung bezog sich auf alle Gebäude und Gewerbeflächen, die sich auf den Flurstücken Fl.Nr. 98, 99, 100, 101, 102, 140 befanden. Das Flurstück 155/1 wurde in den 90er Jahren nachgekauft. Diese gesamten Flächen bilden heute das Areal von 4600 qm Grundstücksfläche, auf denen heute folgende Gebäude stehen:

A.) Deutsches Haus mit 424 qm Wohnfläche, umgebaut zu 14 abgeschlossenen Mietwohnungen, alle Balkone und Veranden am Deutschen Haus, ausgebildet in Gusseisen mit Buntglaseinsätzen wurden vom Deutschen Staat ersatzlos abgerissen. Baujahr 1910.

B.) Villa Zobel mit 196 qm Wohnfläche in Eigenleistung re-konstruiert. Balkone neu aufgerichtet. Enthält 11 abgeschlossene Zimmer, gewandelt zu 8 Appartements incl. Bäder Baujahr 1927

C.) Galerie Zobel, Werkstätten, Personalunterkünfte grundlegend saniert, umgebaut in 2 abgeschlossene Wohnungen. Baujahr 1907 im EG, aufgestockt 1927 ab 1993 bis 2008

D.) Gartenhaus – neu errichtet 1993 als Gewächshaus hinter der Villa Zobel

E.) Sommerhaus – errichtet 1928 saniert und umgebaut mit Wasser- und Kanalanschluss als Waschküche, Mangelraum, Wäschelager, Büro.

Blatt 4 zur Wertausgleichvereinbarung vom April 1991 zwischen der BRD und Liselotte Schmidt

F.) Wirtschaftsgebäude Helmut Just, erbaut 1961, beschlagnahmt von der Bundesrepublik Deutschland ab 29.5.1991 bis April 1995, während dieser Zeit vollständig ausgeräumt, Mobilar durch die BRD verkauft oder verschenkt, ausgebrannt durch Brandstiftung im Februar 1992, vollständig zerstört durch Vandalismus bis zum Totalschaden. Zerstört erfolgte die „Freigabe“ durch das Amt für offene Vermögensfragen in Bergen/Rügen im April 1995 (lt. Anlage..)

Wiederaufbau in Eigenleistung und mit eigenen Mitteln, gewerbliche Nutzung lt. Gutachten des Landratsamtes Bergen/Rügen nicht möglich. Raumhöhen teils unter 2 Meter. Umbau der beiden Säle in 7 abgeschlossene Mietwohnungen, Vorraum in Privatwohnung für Liselotte Schmidt, Großküche, Kalte Küche, Topfküche und Personal WC umgebaut in Privatwohnung für Siegfried Schmidt. Wohnung im Untergeschoss ca. 1998 ausgebaut.

G.) 5 Hotelgaragen wurden während der staatlichen Besetzung abgerissen, ersatzlos.

H.) 1 Hotelgarage wurde auf dem Flurstück 140 vom Staat ersatzlos abgerissen, ebenso andere Gebäude, wie vor aufgeführt mit einer Gesamtgewerbefläche von über 750 qm.

I.) wertvoller alter Baumbestand im gesamten Zobelpark, der 1908 durch Reinhold Zobel angelegt wurde, ist während der staatlichen Beschlagnahme vollständig abgesägt worden.

Dies vorausgesetzt hängen die einzeln durchgeführten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen einzeln an, die vornehmlich in Eigenleistungen durch

-Liselotte Schmidt und

-Siegfried Schmidt

sowie einigen Helfern durchgeführt wurden.

-
- A.) Deutsches Haus
 - B.) Villa Zobel
 - C.) Galerie Zobel
 - D.) Gartenhaus
 - E.) Sommerhaus
 - F.) Wirtschaftsgebäude
 - G.) 5 Hotelgaragen
 - H.) 1 Hotelgarage
 - I.) Baumbestand der Parkanlage incl. Spargelbeete

Alle Rechnungsnachweise aus der gesamten Aufbauzeit befinden sich beim Finanzamt. Sämtliche Rechnungen wurden jedenfalls dem Finanzamt eingereicht, und zwar von Liselotte Schmidt mit Hauptwohnsitz Türkheim (Bayern) dem Finanzamt Mindelheim, das auch die Abschreibungen gewährte.

Siegfried Schmidt mit Hauptwohnsitz Göhren/ Rügen dem Finanzamt Bergen mit Einreichung aller Originalrechnungen seit Ausbau des privaten Zobelhaus am

Blatt 5 zur Wertausgleichvereinbarung vom April 1991 zwischen der BRD und Liselotte Schmidt,

Park, übergeben mit Freigabe des Amtes für offene Vermögensfragen Bergen/Rügen im April 1995. Die Hauptrechnungen stammen aus den Jahren 1995, 1996, 1997, die Folgearbeiten wurden jeweils mit der Einkommensteuererklärung dem Finanzamt Bergen und Memmingen/ Mindelheim mit eingereicht und entsprechend kontrolliert.

Insoweit geht ich davon aus, dass das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen in Greifswald den direkt Zugriff auf die Rechnungsbelege seit 1991 hat und von uns keine weiteren Belege mehr benötigt.

Übersicht erstellt: Göhren, 2. Juni 2009/Sc

Weitere Anlagen anbei:

- A.) 1 X Teillageplan für Regenentwässerung vom 25.10.85
- B.) 1 X Grundriss Deutsches Haus samt Gewerbebauten vom 17.9.1985
- C.) Luftaufnahmekarte von Göhren ca. 1985 entstanden mit den damals noch vorhandenen Bauten
- D.) Übergabeprotokoll vom 22.04.1991 durch das Landratsamt für offene Vermögensfragen der Wertausgleichvertrag mit der BRD/ OfD Rostock vom April 1991 wurde Bestandteil der Vermögensübergabe
- E.) Angebot eines Knebelungsvertrages mit dem Versuch der Nötigung für das ehem. Wirtschaftsgebäude Helmut Just ab 15.6.1991 bis 31.12.2000
- F.) Hygiene Gutachten des Landratsamtes Bergen/Rügen vom 27.06.1991
- G.) Auszug aus dem Architektengutachten von Liselotte Schmidt vom Juni 1991 -Bewertungen zur Nutzbarkeit des ehem. Wirtschaftsgebäudes
- H.) Schreiben des Uwe Scheibe, Abwickler der OfD auch zum Wirtschaftsgebäude „Helmut- Just“ Bestätigung, dass eine Übergabe an uns seitens der OfD nicht erfolgte Und das Mobilar im Auftrag der OfD Rostock an Dritte verkauft oder in das Zentral-Lager übernommen wurde. Die spätere Sachbearbeiterin der OfD Frau Liptow, zuständig für das Wirtschaftsgebäude 1993 wurde mitgeteilt.
- I.) Schreiben von Angela Merkel, MdB der Insel Rügen vom 28.4.1993 „Sie können Glaubhaft machen, dass das Just -Heim sich nicht in einem solch katastrophalen Zustand wie nunmehr befinden würde, wenn Sie bei Übergabe am 22.04.1991 auch die Schlüssel zu dem Objekt bekommen hätten.“
- J.) Freigabeschreiben Amt für offene Vermögensfragen v.25.4.1995 zum Teilbescheid Vom 16.04.1991 Wertersatzansprüche u.a. für das „Helmut- Just- Heim“ ist nicht zu entrichten.
- K.) Schr. OfD v.2.9.1999 zum Sachenrechtsbereinigungsverfahren Kliesow Fl.Nr. 158/1 Mit Katasterauszug des Eigentümers Kliesow
- L.) Schr. Amt f. off.Verm.Fr. Bergen 5.1.2000 mit der Behauptung, durch das Sachen-Rechtsbereinigungsverfahren könne das Grundstück Kliesow zugekauft werden, soweit das Wirtschaftsgebäude aufsteht. –dies wurde aber im Urteil 2001 verneint vom LG Stralsund.
- M.)Außenfotos des Wirtschaftsgebäudes von 1993 während der Beschlagnahme der OfD
- N.) 2 Außenfotos Front und Saalseite Deutsches Haus und nach „ als Helmut Just Heim

O.) Planzeichnung des Mdl vom 13.3.1958 , Ziffer 5 und 6 für Lager, Personalraum,
Heißmangelraum, Topfküche

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: