

OTTO FAUST
FRANKFURT A. M.
RÜSTERSTRASSE 1
Telefon Hansa 4350

FRANKFURT A. M., DEN 8. Juli 1928.

Lieber Carl!

Nachdem ich seither in meinem Geschäft überaus stark in Anspruch genommen war, komme ich heute endlich dazu Dir einiges geschäftliche über deine Häuser mitzuteilen.

- 1) Zu Liebigstrasse Nr. 27c. Herr Felix Buerose war vor einiger Zeit bei mir und stellte an mich die Anfrage, ob ich nicht den Kaufpreis für das Haus aufwerten wolle. Hier möchte ich zunächst einfügen, dass man auf Grund des damaligen Dir bekannten Artikels in der Frankfurter Zeitung, hier allgemein annimmt, die Häuser seien nicht dein Eigentum, sondern du hättest sie, wie damals die Zeitung schrieb, für deine Brüder gekauft und sie seien nun auch Eigentum deiner Brüder. Zunächst habe ich also Herrn Buerose Aufklärung darüber geben müssen, dass du nach wie vor Eigentümer der Häuser bist. Ich liess ihm ^{bei} in unserer Unterredung keinen Zweifel darüber, dass du dich zu einer Aufwertung des Kaufpreises nur bereit finden würdest, wenn du gesetzlich dazu verpflichtet wärest. Nachdem du schon die auf dem Hause ruhende Hypothek aufgewertet hättest, würdest du eine freiwillige Aufwertung des Kaufpreises nicht vornehmen. Um ganz sicher zu gehen, habe ich Herrn Justizrat Cahn, der dem Kaufvertrag seiner Zeit gemacht hat, um seine Meinung gebeten, und liegt diese in Abschrift bei. Ich habe Buerose, wie du aus der weiteren Anlage ersiehst, Mitteilung hiervon gemacht und ist diese Angelegenheit somit wohl erledigt.

- 2) Zu Hirschhornstrasse Nr. 13. In deinem Schreiben vom ^{Ant. 1.} hast du dich bereit erklärt Herrn Berg, dem früheren Besitzer des Hauses, eine Nachzahlung auf den Kaufpreis zu bewilligen. Ich habe ^{Ant. 2.} Herrn Berg, durch das in Abschrift beiliegende Schreiben, Mittei-

^{Ant. 3.}

lung hiervon gemacht, und wie du daraus ersiehst, irgend eine Verpflichtung nicht übernommen. Berg lässt mir nunmehr keine Ruhe, und möchte gerne wissen, wieviel du noch zu zahlen bereit bist, ob du die Summe in bar gibst oder wie du dir sonst die Regelung denkst. Er wäre eventuell mit dem Eintrag einer Hypothek auf das Haus einverstanden. Ich bitte dich dir die Sache einmal zu überlegen, und mir daüber Mitteilung zu machen. Vielleicht ~~XX~~ sehen wir uns im Lauf des Sommers und können die Sache mündlich besprechen.

- 3) Zu Blücherplatz Nr. 1. Zu diesem Unglückshaus, das mir schon ● viel Mühe, Arbeit und Ungelegenheit gebracht hat, habe ich dir folgendes mitzuteilen. In dem unglückseligen Kaufvertrag den Ernst seiner Zeit gemacht hat, ist ein Kaufpreis von $\text{M } 2000000.-$ ausgemacht (in Wirklichkeit wurden bekanntlich $\text{M } 3000000.-$ bezahlt). Ich füge dir eine Abschrift dieses Kaufvertrages bei, und ersiehst du daraus, wie der Kaufpreis berichtigt wurde. Unter anderem wurde eine Sicherungshypothek von $\text{M } 180000.-$ gemacht, die auch im Grundbuch als solche eingetragen ist. Warum eigentlich diese Sicherungshypothek gemacht wurde, ist mir un- ● klar und unbegreiflich, denn Ernst konnte doch diesen Betrag in der damaligen Zeit sicherlich auch noch zahlen, da dies damals für dich ja nur eine Bagatelle war. Wie es nun auch sei, die Hypothek muss nach dem Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1923 aufgewertet werden, und werden hierüber schon seit Inkrafttretung des Gesetzes Verhandlungen geführt. Die Aufwertung geht in folgender Weise vor sich. Aus den $\text{M } 180000.-$ wird eine sogenannte Wertparzelle wie folgt gebildet. $\text{M } 180000.-$ sind etwa der 17te Teil des seiner Zeit gezahlten Kaufpreises von $\text{M } 3000000.-$, und muss an

Ornl. 4

OTTO FAUST
FRANKFURT A. M.
RÜSTERSTRASSE 1
Telefon Hansa 4350

FRANKFURT A. M., DEN.....

Aufwertung etwa der 17te Teil des heutigen Wertes des Hauses ge-
zahlt werden. Um die Aufwertung festzusetzen, wurde das Gutach-
ten eines hiesigen Architekten eingefordert, welches ich beile-
ge. Danach hat das Haus heute einen Wert von $\text{M} 120000.-$, und
muss also ungefähr der 17te Teil von dieser Summe gezahlt wer-
den. Es ist also auf dieser Grundlage ein Vergleich zustande ge-
kommen, den ich Dir gleichfalls beifüge. Auf dringendes Anraten
des Herrn Justizrat Cahn habe ich diesem Vergleich zugestimmt,
um so mehr, als dadurch dem früheren Eigentümer, Herrn Keppner,
die Möglichkeit genommen ist, weiterhin die Nichtigkeit des Ver-
trages durch Prozesse herbeizuführen. Obgleich ja alle seine
Klagen seither abgewiesen wurden, so musste man doch immer mit
der Möglichkeit rechnen, dass es früher oder später einmal Er-
folg mit seiner Klage gehabt hätte, da es tatsächlich in anderen
Fällen schon gelungen ist, die Rückauflassung von Häusern wegen
falscher Angaben in dem Kaufvertrag durchzuführen. Ich glaube
also richtig gehandelt zu haben, wenn ich diesem Vergleich zu-
gestimmt habe. Wie du aus der Anlage ersiehst, musste sich Kepp-
ner gefallen lassen, dass die seither entstandenen Prozesskosten
von $\text{M} 3030.85$ an dem Betrag, den er zu beanspruchen hat, abge-
zogen werden, -- auch ein Erfolg, der nicht von der Hand zu weisen
ist. Am 1. August sind somit $\text{M} 4078.70$ nebst 5% Zinsen seit 20.
April 1928 zu zahlen. Ausserdem erhält Herr Justizrat Cahn, wie
du aus seinem Schreiben vom 16. Mai 1928 ersiehst $\text{M} 1600.-$, wo-
von ich ihm auf seine Bitte hin bereits $\text{M} 600.-$ gezahlt habe.
Insgesamt ist also am 31. Juli 1928 zu zahlen $\text{M} 5752.-$. Ich möch-
te dich also bitten, mir diesen Betrag bis zum 31. Juli zur Ver-

Beul. 5Beul. 6Beul. 7.Beul. 8Beul. 9, 10.

fügung zu stellen, damit die Auszahlung pünktlich erfolgen kann. Da in dem Grundbuch ein Eigentumsvorbehalt zu Gunsten des Herrn Keppner eingetragen ist, und dieser sowohl als auch die Sicherungshypothek von $\text{M } 180000.-$ erst nach Zahlung der vereinbarten Aufwertung gelöscht werden kann, ist eine pünktliche Zahlung unbedingt erforderlich und bitte ich dich das Nötige zu veranlassen. Nachdem die Löschungen erfolgt sind, kann man auch einem Verkauf des Hauses näher treten, doch möchte ich dir hierüber eine Aufstellung geben, wie sich ein solcher Verkauf gestalten wird:

Das Haus Blücherplatz Nr. 1 dürfte mit einem Verkaufswert von mindestens $\text{M } 140000.-$ zu veranschlagen sein, und wäre dies wohl die Summe, die man bei einem Verkauf fordern könnte.

Also Verkaufswert	<u>$\text{M } 140000.-$</u>
Hiervon gehen ab Ueberschreibungskosten und Grunderwerbssteuer ca. 12% von $\text{M } 140000.-$	$\text{M } 16800.-$
Maklerprovision 2½%	$\text{M } 3500.-$
Uebernahme der ersten Hypothek durch den Käufer	<u>$\text{M } 32000.-$</u>
ab zusammen:	<u>$\text{M } 52300.-$</u>
Verbleibt für Dich	$\text{M } 87700.-$ =====
Gezahlt hast du s. Zt. $\text{M } 3000000.-$ umge- rechnet auf Grund des Aufwertungsgeset- zes XXX	$\text{M } 3300.-$
An Keppner gezahlte Aufwertung	<u>$\text{M } 6500.-$</u>
Dein Erwerbspreis zusammen	<u>$\text{M } 9800.-$</u>
Verbleibt Dir ein Wertzuwachs von	$\text{M } 77900.-$ =====