

74 1870
Bausachverständiges Gutachten.

Das Haus, in welchem das Archäol. Institut jetzt zur Miete wohnt, ist vor 11 Jahren von Herrn Dr. H. Schliemann speziell für die Zwecke des Instituts gebaut worden. Die Pläne waren von dem Untergezeichneten aufgestellt und ^{nur} von dem Architekten des Herrn Schliemann (Herrn Ernst Ziller) nur in unwesentlichen Punkten abgeändert. Herr Schliemann hatte sich bereit erklärt, das Haus ^{genau} nach den Bedürfnissen des Instituts ^{entsprechend} zu bauen, wenn unter der Bedingung, daß ein Mietvertrag auf 25 Jahre abgeschlossen würde. Dieser Vertrag ist am 26. Jan. 1888 unterzeichnet worden und gilt bis zum 1/3 Sept. 1913.

Das Haus entspricht demnach den Bedürfnissen des Instituts, wie sie im Jahre 1887 bestanden. Daß ^{diese} ~~es~~ inzwischen gestiegen sind und daß es demnach sehr wünschenswert ist, für die Bibliothek ~~und die Sammlungen~~ ^{von uns vorgelegt und} und die Sitzungen große Räume zu haben, ist ^{von uns} ~~von der~~ Centraldirection des Instituts ^{nur auch} ~~von der~~ Kaiserl. Regierung bereits anerkannt. Durch Anbau eines Locales und kleinere Veränderungen im Erdgeschoße kann der Bau so hergestellt werden, daß er der ~~Bau~~ nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die nächste Zukunft vollkommen ausreichend sein wird.

Die Ausführung des Baues ist vor 11 Jahren in so guter Weise erfolgt, daß das Haus sich, ~~was die~~ ^{noch} in einem sehr guten Zustande befindet. Herr Schliemann hat besonderen Wert darauf gelegt, daß nur gute Baumaterialien verwendet ~~wurden und die~~ ^{nur} solche Constructionen gewählt wurden, welche keine Reparaturen erfordern. So sind alle Decken ^{im} vom Kellergeschoß, im Erdgeschoß im 1. und 2. Stockwerk zwischen eisernen Trägern feuerfest gewölbt und die Haupttreppe ist vom Keller bis zur Terrasse aus ~~grobem~~ ^{weißem} Marmor massiv hergestellt. Reparaturen sind bisher nur an dem ^{Ausstrich} ~~Äußeren~~ Holzwerke (Fenster und Ausstrich) notwendig gewesen. Der Anstrich der inneren Thüren ist noch vollständig, ebenso der Anstrich der Wände der Hauptzimmer.

Nur zwei
 Die einzige Stelle, wo ich zu nennen, wo eine Reparatur not-
 wendig ist, nämlich erstens ^{muss} der Anstrich mehrerer Nebenräume,
 deren Wände ^{sind} Beschädigungen durch den gewöhnlichen Gebrauch
 ausgesetzt waren, erneuert werden und zweitens sind an der
 Balustrade der Terrasse einige Reparaturen vorzunehmen. ~~Ausser~~
~~dem~~ Im Uebrigen ist das Haus in einem sehr guten Zustand
 und hat denselben Wert, wie ein ~~neugebautes~~ ~~Haus~~ Neubau.
 Als Bautechniker verständiger kann ich daher den Ankauf
 nur empfehlen.

Was soviel den Wert des Hauses anbetrifft, so umfasst
 das Grundstück etwa $950 \text{ } \square^m$ mit einer Front von rund $32 \text{ } \square^m$
 der Pinakoten-Straße und ^{etwa 29,50} ~~etwa 30~~ $\square^m$ an der Phidias-Straße. Nach
 den hiesigen Preisen der ^{Bauplätze} Grundstücke ^{solchen} muss der $\square^m$ eines Eckgrundstücks
 zwischen der Universität, und Akademie-Straße zu mindestens $75 \text{ } \text{ell.}$
~~ange~~ angesetzt werden, woraus sich der Wert des ganzen Grundstückes
 auf rund 70000 Mark berechnet. Das Haus selbst hat eine ^{bebaute} Grund-
 fläche von c. $350 \text{ } \square^m$. Der Preis eines ~~solchen~~ Wohnhauses mit 4 ausge-
 bauten Geschossen (ein 4^m hohes Kellergeschoss und 3 je 5^m hohe Oberge-
 schosse) mit feuerfesten Decken, Parketböden in den Haupträumen beträgt
 in Deutschland nach dem ~~den~~ Deutschen Bankkalender ^{etwa} $425 \text{ } \text{Mark pro } \square^m$. Für
 das ganze Haus von $350 \text{ } \square^m$ ~~er~~ ^{ergibt sich} ~~der Preis in Deutschland~~ ^{ein Preis von etwa} $150.000 \text{ } \text{ell.}$
 Der Preis pro $\square^m$ kann für ^{den} ~~Wenn wir für Athen wegen niedrigeren Tagelöhne etwas geringer angenommen~~
 werden, doch ist der Unterschied nicht groß, weil mehrere Baumaterialien (Holz
 und Eisen aus Europa dem Auslande bezogen werden müssen. Setzt man
 den Preis zu 400 Mark pro $\square^m$ an, so berechnet sich der Preis des Hauses
 zu 140.000 Mark. Wenn man weiter noch in Betracht zieht, dass für
 die Einrichtung und Umfriedigung des Gartens, Anlage des Fontains und
 Herstellung des Brunnens, mindestens 5000 Mark vorausgibt sind,
 so so darf der Wert des Hauses mit Garten auf $70.000 + 140.000$

945
 3
 760

19
 10
 171
 19
 350
 40
 425
 35
 2125
 275
 1487

+5000 - also zusammen 215.000 Mark veranschlagt wurden. Unter Berücksichtigung des guten Zustandes des Baues kann der verlangte Kaufpreis von 200.000 Mark daher als ein mäßiger bezeichnet werden. Wenn es Herrn Melas trotzdem sehr convenient, so ist das durch den Umstand veranlaßt, daß ^{die Summe} ^{jetzt} er bei dem Kaufe der griechischen Valuta jetzt eine viel größere ^{Betrag} Summe von Drachen ^{entsprechend} erhält, als er ^{eventuell dem} nach Ablauf des 15 25 jährigen Mietvertrages erhalten würde der Fall sein wird.

$$\begin{array}{r} 7000 \text{ M.} \\ \underline{1000} \\ 8000 - \end{array}$$

10.

$$\begin{array}{r} 20000 \\ \underline{10000} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 4000 \\ \underline{6} \\ 24000 - \end{array}$$

14

$$\begin{array}{r} 35 \\ \underline{4} \\ 140,0 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 35 \\ \underline{425} \\ 175 \\ \underline{70} \\ 140 \\ \underline{148,75} \end{array}$$

1. Mai. an die C. D.

Das A. A. hat den hies. Gesandten ^{beauftragt} mit der Aufstellung eines Vortrags-Entwurfes über den Ankauf des Hauses ^{eingureichen, ~~ne~~} ^{beauftragt, aber} ^{so bald} ^{noch} 2 Bedingungen erfüllt ^{sein} ^{Es} ^{erstens} ^{vorgesehen} werden, daß ~~der Betrag~~ die beantragten 220.000 Mark ~~übersteigen~~ nicht überschritten würden, und zweitens ~~soll durch~~ ^{daß} der bauliche Zustand des Hauses ein guter ^{sein} ^{sein wirklich} ^{ist} ^{Wert} dem verlangten ^{Preis} ^{entspreche} ~~Werte~~. Auf beide Punkte habe ich heute in Schreiben an den Kais. Gesandten ausführlich geantwortet.

Erstens habe ich die Versicherung abgegeben, daß die 220.000 Mark für den Ankauf des Hauses, den Anbau des Saals, die Ausführung einiger Veränderungen im alten Hause und die Anschaffung der notwendigen Möbel vollkommen ausreichen würden. Auf die Frage ob das Reich ^{ausreichend} ~~den~~ ^{den} Stempel des Kaufvertrages ~~zu~~ zahlen ~~habe~~ ^{habe ich} geantwortet, daß das Institut zwar von der Haussteuer befreit sei, aber den Stempel des Kaufvertrages zur Hälfte zu zahlen habe. Ich fügte hinzu, daß die C. D. des Instituts mich beauftragt habe, alle Nebenkosten des Kaufvertrages (namentlich den Stempel) aus den laufenden Mitteln des Instituts zu bezahlen.

Zweitens habe ich ein ausführliches ^{bautechnisches} Gutachten über den Zustand und Wert des Hauses abgegeben. Den Zustand konnte ich als einen im Allgemeinen sehr guten schildern. Den Wert des Hauses habe ich in folgender Weise berechnet:

1) Grundstück c² 945 □^m zu 75 Mark = 70000 Ml.

2) Haus, 350 □^m; Bauwert 400 Mark pro □^m

(nach den Angaben des Deutschen Bankkalenders) 140.000 .

3) Garten etc.

5.000 .

Zus. 215.000 Mark

Den geforderten Preis von 200.000 Mark dürfte ich hiernächst

In dem Schreiben an den Gesandten habe ich erst noch
die Art des Kaufvertrages besprochen, der ^{Verhalt} einzige Schwierigkeiten
bringt, weil das Haus zur Elitzgilt der Frau Melas gehört. Nach
einem Gutachten des Rechtsanwaltes v. Höfelin, das ich in Abschrift
beilege, kann Herr Melas das Haus nicht ohne Weiteres verkaufen,
sondern muß vorher ein anderes Haus von größerem Werte als Elitz-
gilt festlegen. Als solches hat schlägt uns Herr Melas ^{ein neues} ~~das~~ Haus
des Ingenieurs Protopapadakis vor, das mir alle Bedingungen zu
erfüllen scheint. Ein Gutachten befähigter und glaubwürdiger Archi-
tekten über den Wert ^{beider} Häuser werde ich besorgen. Ich hoffe
sehr, daß so alle Schwierigkeiten gehoben sind und daß das
Anwärtige Amt dem einzureichenden Vertragsentwurf seine Zustimmung
erteilt. Durch Rücksprache mit W. D.
mehreren anderen Rechtsanwältinnen habe ich
die Richtigkeit des Höselin'schen Gutachtens festgestellt.
Morgen werde ich die

