GRUNDRECHT WOHNEN
Bürgerinitiative (GAGFAH) "Siedlung am Eschershauser Weg"

Berlin, am 08.06.2010

GRUNDRECHT WOHNEN
Irene Wagner Eschershauser Weg 25 D 14163 Berlin

Abgeordnetenhaus von Berlin
- Petitionsausschuss –

10111 Berlin

Nachrichtlich:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Oberste Bauaufsicht
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Bezirksstadtrat Uwe Stäglin
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Abteilung Bauen, Stadtplanung und N.
Kirchstraße 1 - 3
14163 Berlin

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Bauaufsicht – BWA 307 Herr Borns
Kirchstraße 1 - 3
14163 Berlin

Siedlung am Eschershauser Weg - in Berlin-Zehlendorf, 758 Wohnungen
Schwere Brandschutzmängel bekannt seit Mai 2006 – Gefahr im Verzuge

Hier Untätigkeit der Verantwortlichen, Verkehrsgefahr durch Unterlassen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Privatisierung Im Jahre 2004 wurde die GAGFAH verkauft. Im Dezember 2006 sollten die Mieter binnen 4 Wochen ihre Wohnungen kaufen. Fragen zur Bausubstanz wurden nicht beantwortet: „Sie kaufen wie gesehen!“ Im Dezember 2006 beginnen Wohnungsverkäufe, obwohl es keine Wohnungsgrundbuchblätter / Wohneigentum gab.

Es gründete sich die Bürgerinitiative Grundrecht Wohnen, die zur Bausubstanz recherchierte.

Wir versuchen das Geschehen der letzten 3,5 Jahre kurz darzustellen und stellen weitere Unterlagen gerne zur Verfügung, insbesondere Kopien von Behördenschreiben.

Brandschutzmängel Der Hinweis eines Prüfingenieurs für Brandschutz, Mai 2008, ergab bei einer Untersuchung schwere Brandschutzmängel. U.a. waren im Jahre 1989 die Brandabschnitte bei durchgängiger Aufbringung einer Polystyrol-Dämmung aufgehoben worden.

Dies wurde der Bauaufsicht am **23.05.08** mitgeteilt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung Dennoch erteilte die Bauaufsicht am **06.06.08** eine uneingeschränkte Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) für die Errichtung von Wohneigentum.

Baugenehmigung fehlt und ist für die Gebäude in diesem Zustand auch nicht erteilbar. Für die Erteilung einer AB ist bei der Antragstellung eine „**Erklärung zum Bestand**" abzugeben, d.h. es muss versichert werden, dass der aktuelle Bautenstand dem Stand der letzten Veränderung/ Baugenehmigung entspricht. Dies ist hier nachweislich nicht der Fall. Der Bauaufsicht war das bekannt.

Dessen ungeachtet, schrieb die Bauaufsicht der Initiative am **23.06.08**:

„Nach Prüfung unserer Akten wurden die Genehmigungen für die Wärmedämmung und Farbanstriche 1988 genehmigt, von der ausführenden Firma liegt eine Gewährsbescheinigung vor. Sofern Anfang der 90iger Jahre Mängel bei der Ausführung entstanden, müssen diese von der GAGFAH geklärt werden. Ich habe der GAGFAH Ihre Unterlagen zur Klärung weitergeleitet."

Da behördlicherseits keine Abhilfe geschaffen wurde, wandte sich die Initiative am **21.10.08** mit Fristsetzung direkt an die GAGFAH (keine Reaktion bis heute), informierte am **18.11.08** das **Grundbuchamt** über die mangelnde Verkehrssicherheit und wandte sich mit gleichem Datum an die Oberste Bauaufsicht, die unser Schreiben lediglich an die Bauaufsicht Zehlendorf weiterleitete.

Am **25.02.09, 8 Monate** nach Inkenntnissetzung, führte die Bauaufsicht eine **Brandschau** durch.

Am **09.04.09** erfolgte, trotz nicht vorhandener Verkehrssicherheit, die **Realteilung** des Grundstücks und die Anlage der Wohnungsgrundbuchblätter durch das Grundbuchamt.

Weitere Aufforderungen von Grundrecht Wohnen z.B. vom **07.08.09 und 08.09.09** an die Bauaufsicht, in unserer Siedlung die Bauordnung durchzusetzen, blieben wieder ohne Wirkung.

Am **02.12.09** wird der Bauaufsicht im Rahmen eines Anhörungsverfahrens (?) eine „Brandschutztechn. Stellungnahme"

www.khd-research.net/ThS/Docs/GAGFAH_Brandschutz-Maengel.pdf

ohne Unterschrift und Sachverständigensstempel des Gutachters Jansen, IABU, durch die GAGFAH vorgelegt, **Anlage.** Der Gutachter stellt fest, dass keine Verkehrssicherheit gegeben ist. Leider weist das Gutachten viele Fehler auf, kleine – wir haben keine Dachziegel auf den Dächern, sondern Doppel-Pappdächer - und große: z.B. kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Kellerdecken, die mit „offenem" Polystyrol (ohne Brandstopp-Mörtel) gedämmt sind, an denen nicht abgekofferte, **80** Jahre alte korrodierte Stahlträger und Gasrohre verlaufen, die notwendige Feuerbeständigkeit aufweisen. Unsere Fehlerliste umfasst 2,5 Seiten, **Anlage.**

Am **23.02.10** schreibt die Bauaufsicht den (GAGFAH)-Verwalter der Eigentümergemeinschaften an - zwischenzeitlich ist hier trotz nicht gegebener Verkehrssicherheit der Wohnungen Wohneigentum entstanden - und räumt 4 Wochen Erklärungsfrist ein.

Am **09.04.10** informiert der WEG-Verwalter die Bauaufsicht, dass er bis zum **30.06.10** die Eigentümer informieren möchte. . . Uns ist kein Widerspruch der Bauaufsicht gegen diesen großzügigen Zeitplan bekannt.

Heute ist der **08.06.10** und es ist nichts geschehen, um die Gefahr der Brandausbreitung abzustellen (**Gefahrentatbestand**), wie die Bauordnung dies verlangt. Der Sachverständige hat darauf hingewiesen, dass die Mängel abgestellt werden müssen. Die Gefahr ist nicht beseitigt worden und es werden weiterhin Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft.

Die Bauaufsicht hat keine Ordnungsverfügung gegen den Verwalter erlassen, um den Verwalter zur Herstellung des Brandschutzes zu zwingen, was das OVG Münster für nicht zu beanstanden erklärt hat:

Urteil des OVG Münster vom 15.04.2009 10 B 304/09 NJW 2009, 3528 NZM 2009, 912

Verwalter haftet für Einhaltung von Brandschutzvorschriften

Ergebnis: Eine ordnungsbehördliche Inanspruchnahme eines WEG-Verwalters zur Durchsetzung bzw. Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist nicht zu beanstanden.

*Denn die in 27 Abs. I WEG aufgeführten Aufgaben und Befugnisse wirken nicht nur im Innenverhältnis zu den jeweiligen Wohnungseigentümern. Sondern darüber hinaus umfasst der Begriff der Instandhaltung "**auch die Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung. Diese Pflicht ist umfassend zu verstehen."***

Wir bitten Sie um Ihre Unterstützung. Die Bewohner von 758 Wohnungen sind betroffen.

Ergänzung: rückwirkend (?) zum **01.01.2010** wurden die folgenden Häuser: Argentinische Allee 90–125, Eschershauser Weg 1–13 G, Onkel-Tom-Straße 100–130 und Siebenendenweg 44, 46 unserer Siedlung an eine Tochter der Bayerischen Landesbank verkauft:

DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH, Dortusstr. 48, 14467 Potsdam, Postfach 601111, Tel. 0331 23601101, Fax 0331 23601102**,** zentrale@dkb-wohnbb.de www.dkb-berlin-brandenburg.de**,** Geschäftsführer**,** Vorstandsvorsitzender Wolfgang Schnurr Tel. 0331 290-3301 Fax 0331 290-3302, Wolfgang.Schnurr@dkb-immo.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

GRUNDRECHT WOHNEN
Irene Wagner
Eschershauser Weg 25 D
14163 Berlin
Telefon 802 14 18
grundrechtwohnen@gmx.net

ANLAGEN

Stellungnahme
Fehlerliste (6)
Fotos: Stahlträger + Gasrohr