

Berlin: Gartenstadt Düppel

Der Kauf

Beruflich mit der Berliner Wohnungsbauförderung befaßt, erhielt der Verfasser im Frühjahr 1984 eine Informationsmappe zum Berliner KFB-Programm (Kosten- und flächensparendes Bauen):

- Kostensenkung ohne Standardminderung
- Kostenkontrolle und Betreuung durch die Arbeitsgemeinschaft KFB (Arge KFB)
- Zusatzförderung und bevorzugte Programmaufnahme
- Belastung kaum höher als die Sozialmiete

Argumente, die beeindruckten und nicht nur berufliches Interesse weckten.

Der erste Weg führte zur *Stadthaus GmbH*, die im Rahmen der Arge KFB Betreuungsleistungen anbot. Die Aufnahme war herzlich, eine erste Computer-Belastungsrechnung vielversprechend. Bei der Suche nach einem geeigneten Projekt war die Gartenstadt Düppel schnell gefunden.

Weil die *Klingbeil-Wohnbauten GmbH* bei *Stadthaus* zusätzlich Vertriebsleistungen „eingekauft“ hatte, konnte ein Vollservice in Anspruch genommen werden, der sowohl Finanzierungsberatung und -vermittlung als auch die gesamte Antragsstellung bei der Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) auf öffentliche Förderleistungen einschloß. Bequemer ging es nicht mehr!

Einige Tage vor dem Notartermin brachte der Postbote ein dickes Paket, gefüllt mit Vertragsunterlagen: Grundlagenurkunde mit Erbbaurechtsvertrag einschließlich Gestaltungssatzung, Wärmeversorgungsvertrag, Verwaltungs- und Betreuungsordnung sowie die Baubeschreibung und den eigentlichen Kaufvertrag. Alles zusammen von erdrückendem Umfang und vom Inhalt her kaum lesbar.

Zusammen mit etwa zwanzig weiteren Erwerbern wurde im November 1984 der „massennotarielle“ Kaufvertrag geschlossen. Vertragsverhandlungen waren nicht möglich. Es gab nur die Alternative zu unterschreiben oder es zu lassen.

Selbstverständlich hatte die rationelle Verfahrensweise des Notars auch keinen preissenkenden Einfluß auf die von den Erwerbern zu zahlenden Notariatskosten. Es unterschrieben alle, und der Notar zog zum Kurfürstendamm um.

Vertragspartner war die DEGEWO – eine landeseigene gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft. Die Vertragsunterlagen waren angeblich sowohl von der Bauverwaltung als auch von der WBK geprüft und wesentliche Vertragsgrundlagen aufgrund von Verhandlungen mit dem Bezirksamt Zehlendorf

festgelegt worden. Was sollte also passieren? Wem können angesichts solcher Verhältnisse an der Ausgewogenheit und Fairneß der Verträge Zweifel kommen?

Erste Probleme

Von einem völlig unproblematischen Weg zum eigenen Heim hört man selten. Terminprobleme bei der Fertigstellung, Ärger mit Bewilligungs- und Genehmigungsbehörden und zumeist damit verbundene zusätzliche, nicht eingeplante Kosten gehörten zu den Problemen, die zu erwarten waren. Trotzdem strapazierten sie natürlich. Hinzu kamen die Schwierigkeiten mit den Eigenleistungen. Hier war eine Menge Lehrgeld zu zahlen. Aber auch dies war eher zu erwarten und trübte die Freude am eigenen Heim nicht nachhaltig.

Weitere Umstände ergaben sich aus der zunächst fehlenden Infrastruktur. Die Gartenstadt Düppel mit ihren etwa 2500 Bewohnern – davon gut die Hälfte Kinder – war auf der „grünen Wiese“ entstanden. Als 1984 die ersten Häuser bezogen wurden, gab es keine Kindergärten und keine Einkaufsmöglichkeiten. Die dem Einzugsbereich zugeordnete Grundschule war sehr weit entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur auf abenteuerlichen Umwegen zu erreichen. Der versprochene Landschaftspark war eine nicht ganz ungefährliche „Grünbrache“. In diesen Fragen bestanden gemeinsame Interessen, die auch zu gemeinsamen Initiativen der Bewohner führten.

Der Verein

Im Herbst 1985, ein gutes Jahr nach Bezug der ersten Häuser in der Gartenstadt, fand die Gründungsversammlung des Selbsthilfevereins „Gartenstadt Düppel e. V.“ statt.

Vorausgegangen waren einzelne Initiativgruppen, die sich um die Problembereiche Kindergarten, Schule und Parkplanung gekümmert hatten. Ihre Arbeit wurde vom Verein unterstützt und durch auch für Nichtmitglieder offene Arbeitsgruppen intensiviert. Daneben bildeten sich weitere Arbeitsgruppen, die sämtliche allgemein interessierenden Fragen und Probleme bearbeiten sollten. Die jeweiligen Arbeitsgruppenleiter bildeten den Vorstand des Vereins.

Die Gründungsmitglieder stammten fast ausschließlich aus dem zuerst bezogenen Bauabschnitt B, der aus der Wohnanlage Parforceheide 1-121 bestand und etwa 100 Wohneinheiten umfaßte.¹ Bauträger waren die *Klingbeil Wohnbauten GmbH* und die lan-

deseigene gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO, die auch die Baubetreuung für den gesamten gemeinsam geplanten und baugleichen Bauabschnitt übernommen hatte. Der Vertrieb wurde insgesamt von der *Klingbeil Wohnbauten GmbH* übernommen.

Nach dem Selbstverständnis der Gründungsmitglieder sollte der Verein alle Bauabschnitte repräsentieren und nicht nur die isolierten Interessen einzelner Wohnanlagen vertreten. Diese Frage wurde und wird noch heute durchaus kontrovers diskutiert. Es gibt Stimmen, die dem Verein eher die Funktion einer Eigentümergemeinschaft zuordnen möchten. Ein Konflikt, der wohl mit dazu geführt hat, daß die zu fast hundert Prozent organisierte Wohnanlage Parforceheide 1-121 deutlich überrepräsentiert ist und sich viele Aktivitäten auf diesen Bereich konzentrieren. Vor allem, nachdem die Infrastrukturprobleme durch eine offensive Öffentlichkeitsarbeit und intensive politische Einflußnahme befriedigend gelöst worden waren, ergaben sich nur noch wenige wirklich drängende Probleme, die auf alle Bauabschnitte gleichermaßen zuträfen. Eines dieser Probleme ist die Fernwärmeversorgung.

Die Heizkosten

Die Gartenstadt Düppel wird von der privaten *Servotherm GmbH* zentral mit Fernwärme versorgt. In den Kaufpreis der Erwerber sind verlorene Baukostenzuschüsse zur Errichtung der Gesamtanlage und als „nicht öffentliche Erschließungskosten“ bezeichnete Ausgaben zur Errichtung „kundenseitiger Anlagen zur Fernwärmeversorgung“ enthalten. Eigentümer der Gesamtanlage bis zum Kundenzähler in den einzelnen Häusern ist hingegen die *Servotherm GmbH*. Diese Konsequenz aus dem Wärmelieferungsvertrag ist den Erwerbern erst kürzlich durch einen vom Verein beauftragten Rechtsanwalt bekannt geworden. Bisher bestand bei den Erwerbern die von den Bauträgern vertretene Auffassung, daß die kundenseitigen Anlagen zum Gemeinschaftseigentum der Eigentümer gehören; dementsprechend wurden auch die Instandhaltungskosten von den Erwerbern getragen. Zur Zeit wird innerhalb des Vereins diskutiert, welche rechtlichen Konsequenzen aus der neuen Erkenntnis zu ziehen sind.

Als Primärenergie wird für die Grundlast Gas und für die Spitzenlast Öl verwendet. Die Wärmeenergie wird an den einzelnen Wohnblöcken zugeordneten Übergabestationen abgenommen und verteilt. Die Abrechnung der *Servotherm GmbH* erfolgt gegenüber dem jeweiligen Verwalter anhand

¹ Siehe Bauwelt Heft 27/1986, Seite 1024

der Zählerstände in den Übergabestationen. Nach diesen Zählern beginnt die sogenannte Kundenanlage des Gemeinschaftseigentums bis zu den Einzelzählern in den Häusern.

Der Verwalter verteilt die Kosten der jeweiligen Übergabestation auf die angeschlossenen Häuser entsprechend den dort abgelesenen Verbrauchswerten. Dieses so einfach, problemlos und logisch erscheinende Verfahren hat allerdings seine Tücken. Zum einen waren die Kosten weitaus höher als erwartet, zum anderen ergaben sich Unterschiede zwischen einzelnen Bauabschnitten, Übergabestationen und Erwerberrn, die völlig unverständlich waren.

Es gab Nachzahlungsforderungen in Dimensionen, die den erwarteten Gesamtkosten gleichkamen. Die Kosten je Wärmeinheit (kwh) bzw. je Kubikmeter Warmwasser überstiegen um nahezu hundert Prozent. Das heißt, die billigste abgerechnete Wärmeinheit kostete nur halb so viel wie die teuerste. Es konnte sogar passieren, daß bei gleicher Preisgestaltung der *Servotherm GmbH* und einem geringeren Verbrauch als im Vorjahr die Heizkosten um 20 Prozent stiegen.

Ein Großteil der Unterschiede in den Heizkosten ergab sich also nicht durch Verbrauchsunterschiede, sondern aus dem Abrechnungsverfahren. Ein Ergebnis, das verblüffte und den Verein veranlaßte, das Bezirksamt Zehlendorf einzuschalten, um eine Klärung herbeizuführen.

Die *Servotherm GmbH* führte die Höhe der Kosten auf die in Berlin sehr hohen Gaspreise und die Unterschiede auf technische Mängel in den kundenseitigen Anlagen der Übergabestationen zurück. Über diese Mängel ist die *Servotherm GmbH* deshalb so gut informiert, weil die für den Service verantwortliche *Herbst GmbH* zur gleichen Unternehmensgruppe gehört. Die Bauträger besuchten derartige Mängel und verwiesen auf Anlaufschwierigkeiten bei der *Servotherm GmbH*. Das Bezirksamt sagte eine Überprüfung durch ein Sachverständigengutachten zu. Diese Zusage wurde bisher nicht eingelöst. Viele Heizkostenabrechnungen hängen durch Einsprüche in der Schwebe. Nachzahlungen werden nicht geleistet, Vorschußzahlungen nicht angeglichen oder teilweise ganz eingestellt. Die Verwaltungen stehen vor kaum löslichen Problemen. Dies soll am Beispiel der Wohnanlage Parforceheide 1-121 verdeutlicht werden.

Die Verwaltung

Die Erwerber waren vor dem Kauf ihres Eigenheimes überwiegend Mieter, sie hatten demzufolge wenig Erfahrung mit der Verwaltung eines Hauses und dem dazugehöri-

gen Gemeinschaftseigentum. Der Verwaltervertrag für die Parforceheide war zusammen mit den jeweiligen Kaufverträgen geschlossen worden. Verwalter war der Verkäufer bzw. Baubetreuer, die landeseigene und gemeinnützige DEGEWO. Konkrete Probleme stellten sich zunächst nicht. Der Verwalter war lediglich Beschwerdeinstanz, wenn es bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen klemmte.

Sehr bald zeigte sich jedoch, daß die Identität von Verkäufer und Verwalter erhebliche Probleme mit sich bringt, wenn es um Gewährleistungsmängel und/oder Instandsetzungsaufwendungen an den Gemeinschaftsanlagen geht. In dieser Frage werden Zweifel an der Objektivität des Verwalters geäußert, wenn er die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegen sich selbst als Bauträger zu vertreten hat. Vor allem bei den Auseinandersetzungen um die vorgelegten Heizkostenabrechnungen ergab sich oft die paradoxe Situation, daß der Verwalter die Leistungen des Bauträgers hinsichtlich technischer Mängel an den Kundenanlagen zu kontrollieren hatte, bzw. aufgefordert wurde, gegen sich selbst tätig zu werden.

Insbesondere in der nach massiven Protesten zurückgezogenen ersten Heizkostenabrechnung sahen viele Erwerber den Versuch, Kosten für Bauheizung und Leerstandszeiten vom Bauträger auf die Erwerber zu verlagern. Nachdem eine Arbeitsgruppe des Vereins zum Problembereich Verwaltung/Heizung tätig geworden war, wurde eine um etwa 100 000 DM nach unten korrigierte Gesamtabrechnung vorgelegt. Ein großer Teil der Erwerber sprach der Verwaltung daraufhin sein Mißtrauen aus.

Bis heute gibt es eine Fülle von Unklarheiten, Fehlern und strittigen Fragen zwischen Erwerberrn und Verwalter zu den Abrechnungen der Vorschußzahlungen, die dringend geklärt werden müßte. Die von einigen Erwerberrn infolgedessen zurückgehaltenen Zahlungen erhöhen den Problemdruck weiter. Die DEGEWO nimmt lediglich Kredite zu Lasten der Eigentümergemeinschaft auf und verteilt die Zinsen entsprechend der Grundwohnfläche auf alle Eigentümer. Damit provoziert sie wiederum Einsprüche der Erwerber, deren Konto ausgeglichen ist. Seit kurzem ist seitens der DEGEWO eine Musterklage gegen einen Erwerber auf Zahlung der rückständigen Vorschüsse und Nachzahlungen anhängig. Auch hier stellt sich die Frage, wer die Folgen erfolgloser Zahlungsklagen einschließlich der entstandenen Kosten letztlich zu tragen hätte. Die DEGEWO wird sicherlich versuchen, dieses wieder der Eigentümergemeinschaft anzulasten, bis auch der letzte

seine Zahlungen eingestellt hat. Die Situation wurde von einem Betroffenen mit „alle warten auf den großen Knall“ umschrieben.

Der bisherige Verlauf des Prozesses läßt allerdings die Vermutung zu, daß die Vertragssituation kein Klagerecht der DEGEWO für die Eigentümergemeinschaft vorsieht. Die DEGEWO könnte nur für sich selbst Schadenersatzforderungen geltend machen, sofern sie Zahlungen verauslagt hat. Das heißt, die Prozeßkosten und die Prozeßfolgen wirken nur gegen die DEGEWO. Sie hätte etwaige Zahlungsausfälle zu tragen, wenn sie in Vorlage getreten ist. Es ist auch strittig, ob der Verwalter im Namen der Eigentümerverwaltung Kredite aufnehmen durfte und inwieweit diese hieraus verpflichtet ist.

Der Verein hat Mitte dieses Jahres das Bezirksamt Zehlendorf in einem offenen Brief auf die Gefahr von Zahlungseinstellungen der Verwalter hingewiesen und vor einem Zusammenbruch der *Servotherm GmbH* gewarnt, die letztlich von den Zahlungseinstellungen betroffen wäre. In diesem Brief wird eine direkte Abrechnung der Heizkosten auf der Grundlage der Hauszählerstände durch die *Servotherm* vorgeschlagen. Das Bezirksamt wird aufgefordert, zwischen Bauträger, *Servotherm* und Verein bzw. Erwerber zu vermitteln. Eine entsprechende Bereitschaft wurde erklärt, konkrete Schritte sind jedoch bisher ausgeglichen.

Zum Ende des Jahres läuft der Verwaltervertrag mit der DEGEWO, die sich bereit erklärt hat, zwei weitere Jahre zur Verfügung zu stehen, aus. Die Erwerber sind auf der einen Seite weder mit der DEGEWO noch mit der Vertragssituation zufrieden. Sie wollen daher zunächst neue Verträge aushandeln und auf dieser Basis einen neuen Verwalter bestellen. Bis dahin kann es allerdings erforderlich sein, die DEGEWO für einen begrenzten Zeitraum nochmals zu verpflichten. Für diese Vertragsverhandlungen und für eine Klärung der „Altlasten“ mit der DEGEWO haben die Erwerber eine Gruppe aus ihrer Mitte mit Einzelvollmachten ausgestattet, um eine rechtsverbindliche Lösung zu erreichen.

Baumängel

Ein Haus ohne Mängel gibt es nicht, wird gemeinhin behauptet. Zumindest rechnet jeder Hauskäufer damit. Er rechnet aber auch damit, daß sich diese Mängel in Grenzen halten, behoben werden können und auch tatsächlich behoben werden. Vor allem dann, wenn eine landeseigene gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Bauträger war.

Die DEGEWO hatte in der Parforceheide insgesamt 56 Reihenhäuser aus Betonfertigteilen errichtet. Zusätzlich war sie Baubetreuerin der *Klingbeil Wohnbauten GmbH*, die dort ihrerseits 39 Reihenhäuser und fünf Mehrfamilienhäuser errichtete. Generalunternehmer für die gesamte Baumaßnahme war die *Karl Munte GmbH*.

Nach Bezug der Häuser klagten zahlreiche Erwerber über Wassereinträge in ihren Kellern und machten darüberhinaus zahlreiche weitere Gewährleistungsmängel geltend. Der Verein organisierte Hilfe und Sachverstand durch Gründung einer speziellen Arbeitsgruppe, die vor allem nach allgemeinen Ausführungs- und Planungsmängeln forschte. Vor allem an der Funktionsfähigkeit der im Bereich der erdberührten Bauwerksteile erbrachten Leistungen (Kellerabdichtungen, Drainage) ergaben sich erhebliche Zweifel. Die Verharmlosung bzw. Mißachtung der Feuchtigkeitsschäden veranlaßte zunächst fünf Erwerber, ein Beweissicherungsverfahren einzuleiten. Parallel dazu leiteten im Frühsommer 1986 nahezu sämtliche Erwerber den jeweiligen Bauträgern umfangreiche Meldungen über grundlegende Planungs- und Ausführungsmängel zu, die alle Häuser betrafen und von Bauingenieuren der Vereinsarbeitsgruppe erarbeitet worden waren.

Im September 1986 wurde unter Anwesenheit von Vertretern der Bauträger auf einer Eigentümerversammlung vereinbart, die gemeldeten Mängel zum Gegenstand eines Beweissicherungsverfahrens zu machen, das von den Bauträgern gegen die beteiligten Baufirmen und gegen alle Erwerber beantragt werden soll. Damit seien die Gewährleistungsfristen unterbrochen und eine Überprüfung der Mängel sichergestellt. Die

Fragen sollten im Einvernehmen mit den Erwerbern formuliert werden. Kosten für die Erwerber entstünden nicht.

Auf dieser Eigentümerversammlung wurde auch erstmals der Verdacht laut, daß die Bauausführung von den der WBK eingereichten Unterlagen abweicht. Es war von „Weißen Wannen“ die Rede, die nicht eingebaut seien. Einem anwesenden Mitarbeiter der WBK, der hierzu Stellung nehmen sollte, wurde von dem Anwalt eines Bauträgers mit dem Hinweis, „das wäre ja Subventionsbetrug“, Redeverbot erteilt, welches dieser auch gegen den Protest der Eigentümer befolgte. Weiterhin wurde von den Bauträgern bestätigt, daß mit dem Generalunternehmer *Munte* eine fünfjährige Gewährleistungsfrist vereinbart ist und daß hierdurch die in den Kaufpreis eingegangenen Baukosten mit einem entsprechenden Risikoaufschlag belastet wurden. Den Erwerbern wurde hingegen in den Kaufverträgen lediglich eine zweijährige Frist gemäß VOB eingeräumt, obwohl sie die erhöhten Kaufpreise zahlen mußten.

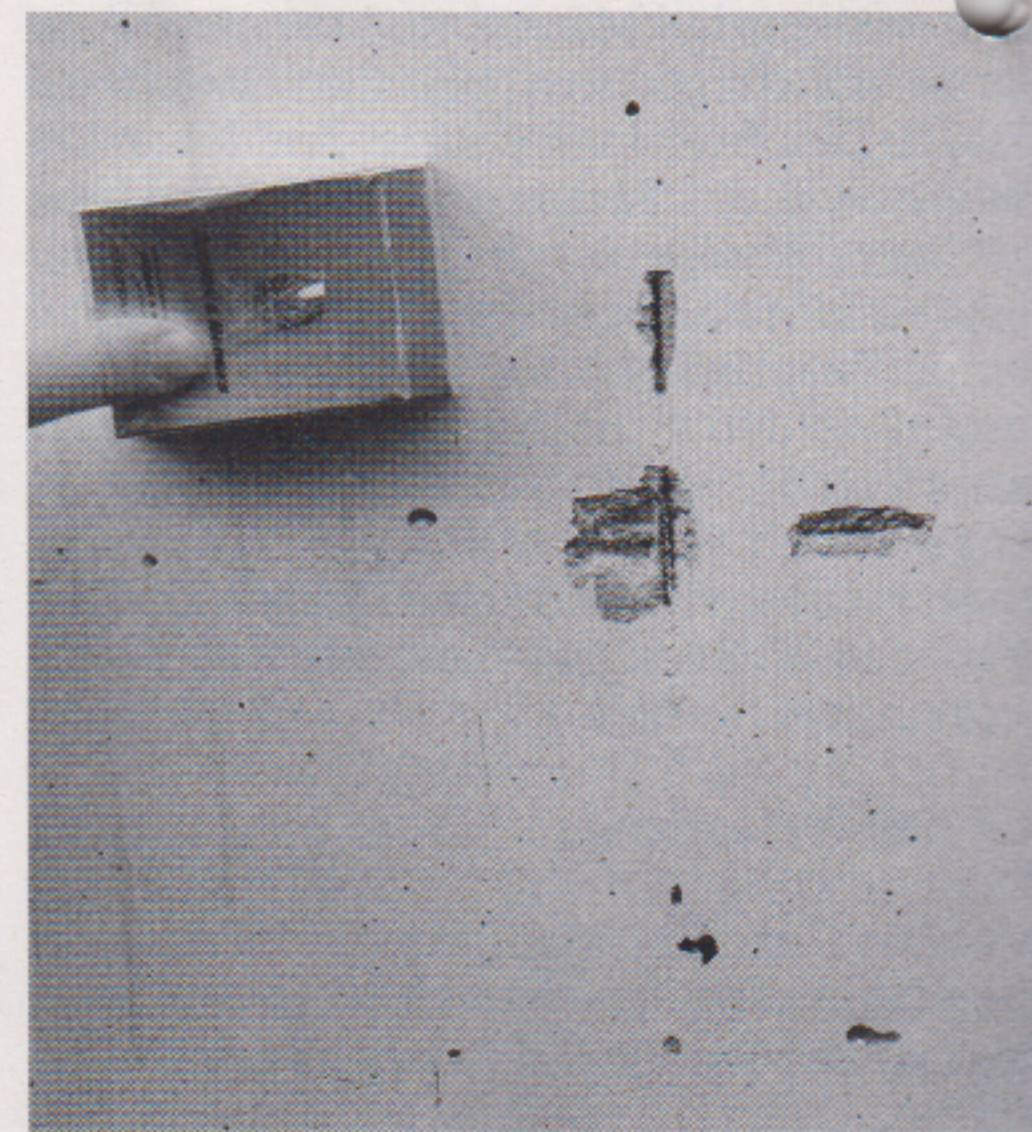
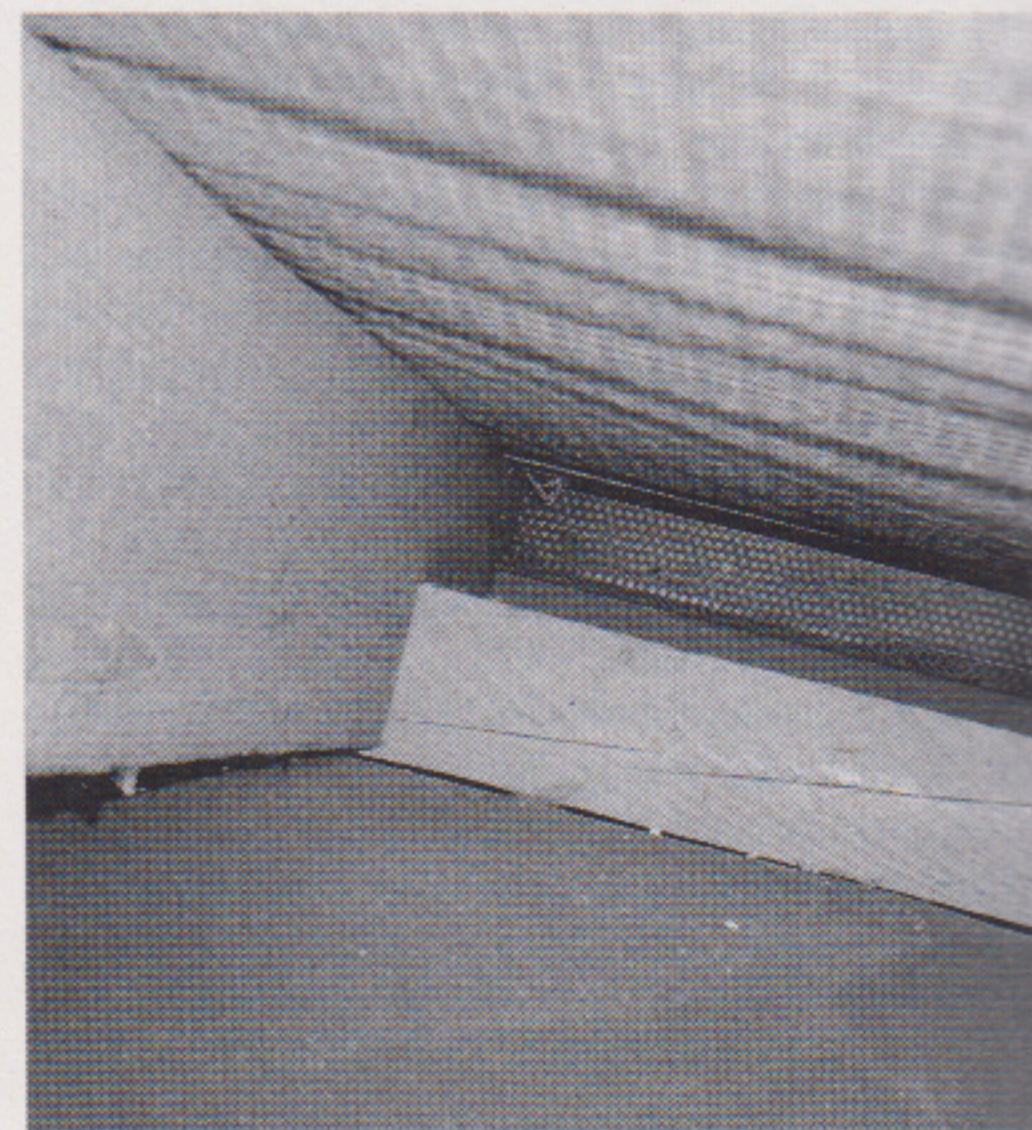
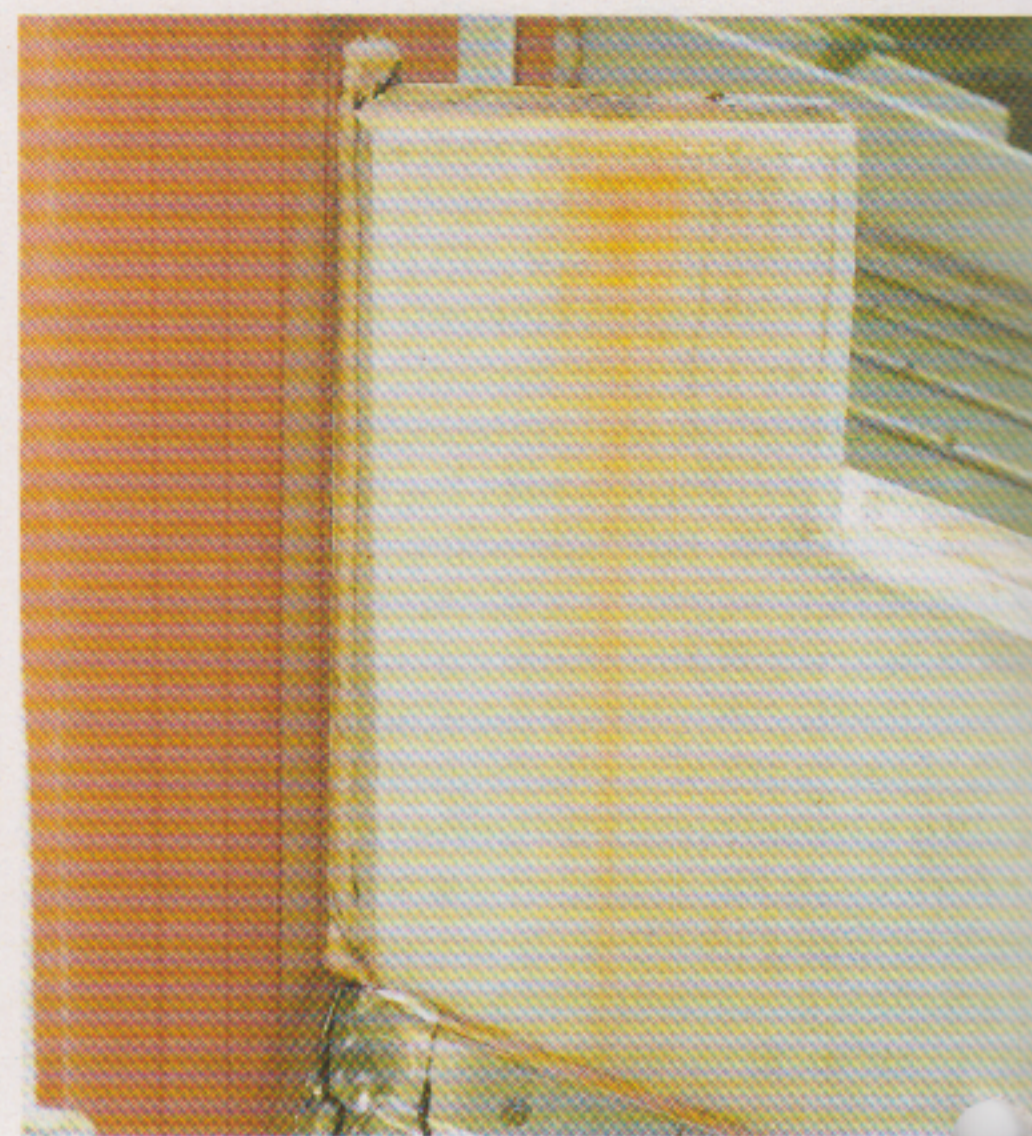
Bemühungen der Erwerber, in die vom Bauträger bei der WBK eingereichten Unterlagen Einsicht zu nehmen, scheiterten an der nach Auffassung der WBK erforderlichen Zustimmung der Bauträger, die von diesen verweigert wurde. Diese Argumentation stieß bei den Erwerbern auf totales Unverständnis, da der Bewilligungsakt gegenüber den Bauträgern wesentliche Grundlage für ihre Kaufentscheidung war und eine Voraussetzung für die ihnen gewährten Subventionen ist. Insbesondere auch die Weigerung der landeseigenen gemeinnützigen DEGEWO, einer Einsichtnahme zuzustimmen, war unverständlich und verstärkte das Mißtrauen. Konsequenz war eine Petition an das Landesparlament, um die Einsichtnahme



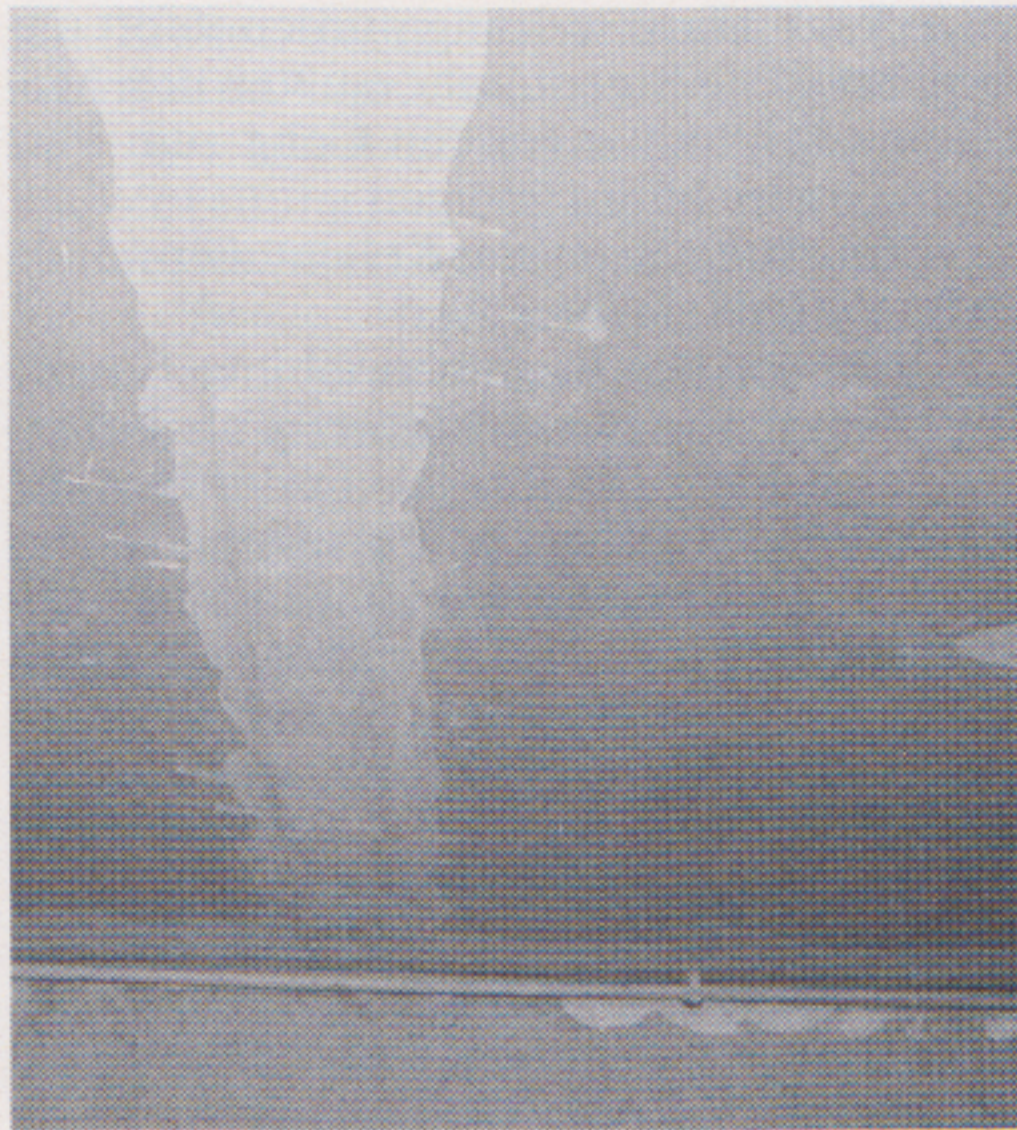
Die Außenabdichtung als Spachteldichtung wurde lediglich 10–12 cm über Gelände geführt, sie mündet in die horizontale Bauwerksfuge, die dauerelastisch versiegelt ist.

Die erforderliche Höhe wäre 30 cm. Die Abdichtung ist im Sockelbereich sichtbar und nur mit der Fassadenfarbe überstrichen.

Der Anstrich weist Risse auf und beginnt sich abzulösen, so daß die Abdichtung dort keinen wirksamen Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen mechanische Beschädigungen besitzt



Schottenwand-Köcherfundament.
 Die im Plan angegebenen Höhenkoten zeigen, daß das Fundament im Bereich der Baugrubenhinterfüllung liegt. Besondere Angaben über eine zusätzliche Verdichtung des Bodens sind nicht enthalten.
 Hier ist davon auszugehen, daß sich Fundament und Terrassentrennwand setzen.
 Die daraus resultierenden Folgen – Absenken und Abkippen der Trennwände, Flankenabriss der Fugen; Verschmutzung durch herablaufendes Wasser – waren sehr häufig zu beobachten



Die Deckenuntersichten aller Kellerräume, außer in den Fluren, sind mit Gipskartonplatten verkleidet. Diese weisen häufig sehr große Unebenheiten auf. Ausbuchtungen und Wölbungen bis zu 3 cm auf einer Länge von ca. 1,20 m sind sehr häufig vorhanden. Die Durchbiegungen sind so stark, daß die Haltbarkeit der Befestigung auf die Dauer sehr bezweifelt werden muß. Die Verspachtelung an den Fugen ist in der Regel äußerst mangelhaft ausgeführt. Rückstände der Spachtelmasse sind nicht entfernt. Es sind zahlreiche wellige und scharfkantige Unebenheiten vorhanden. Die ungenügende Verspachtelung läßt häufig Zahl und Abstand der Verschraubungen der Platten mit der Unterkonstruktion erkennen

Das Widerlager des Dachstuhls ist ungedämmt. Die in den Details gezeigte Abwicklung der Dämmung um das Widerlager herum fehlt. Dies stellt eine gravierende Wärmebrücke dar



Die Tondachziegel sind häufig nicht fluchtend, schief und verkantet eingebaut. Die Fälze am Rand der Ziegel greifen nicht richtig ineinander, so daß Regenwasser und Schnee bei Wind in vermehrtem Maß unter die Dachhaut eindringen können

An den Sichtbeton-Oberflächen, vor allem der Garagen, sind häufig konzentriert Lunker (Luftblasen) festzustellen. Deren Durchmesser an der Wandoberfläche beträgt zwischen einigen Millimetern und 1,5 cm. An vielen Wänden sind, je 1 m² Wandoberfläche, bis zu 300 Lunkerlöcher vorhanden. An allen überprüften Stellen (einer Garagenaußenwand) wurde eine Betonüberdeckung von nur 1 bis 5 mm gemessen. Laut DIN 1045 müßte im Außenbereich eine Überdeckung von mindestens 15 mm vorhanden sein. Die Karbonatisierung ist bereits jetzt schon so weit fortgeschritten, daß der Stahl erreicht ist. Dieser korrodiert durch die Einwirkung von Feuchtigkeit und Schadstoffen kurzfristig. Die dadurch verursachte Volumenvergrößerung des Baustahls führt zu weiteren Beton-Abplatzungen und einer raschen Vergrößerung des Schadenbildes



Die Blechanschlüsse an den Dächern sind generell sehr unsauber und nicht handwerksgerecht hergestellt

politisch durchzusetzen, und die Einschaltung der Staatsanwaltschaft, wegen des Verdachtes des Betruges.

Im Verlauf des Petitionsverfahrens änderte die WBK dann ihre Rechtsauffassung und stimmte im Herbst 1987 einer Einsichtnahme zu, obwohl die Bauträger für einen solchen Fall mit einer Klage gedroht hatten. Diese Einsichtnahme ergab dann, daß tatsächlich Mehrkosten in Millionenhöhe für druckwasserhaltende Betonwannen geltend gemacht worden waren. Die Bauträger behaupteten nun, solche Wannen seien auch eingebaut.

Inzwischen hatte im März 1987 der Vorstand der DEGEWO auf einer Eigentümerversammlung die Existenz erheblicher Baumängel bestätigt. Diese Mängel sollten aus einem Gutachten hervorgehen, das im Rahmen eines bisher den Erwerbern nicht bekannten Beweissicherungsverfahrens gegen den Generalunternehmer *Munte* angefertigt worden war. Zu ähnlichen Ergebnissen war auch der Gutachter in dem Beweissicherungsverfahren der fünf Erwerber gekommen, das schon frühzeitig aufgrund der Feuchtigkeitsschäden eingeleitet worden war.

Auf dieser Eigentümerversammlung wurden seitens der DEGEWO folgende Zusagen gemacht:

1. Im Sommer 1987 sollte mit dem Aufgraben der Häuser begonnen werden, die Kellerisolierungen sowie die Drainagen sollten saniert werden.
2. Hinsichtlich der Abarbeitung überwiegend kleinteiliger Einzelmängel, deren schleppende Beseitigung auf lebhafteste Kritik gestoßen war, wurde eine Beseitigung innerhalb von längstens drei Monaten zugesagt.
3. Das noch nicht bekannte Gutachten aus dem Beweissicherungsverfahren der Bauträger gegen den Generalunternehmer sollte dem „Gartenstadt Düppel e. V.“ zur Verfügung gestellt werden.

Keine dieser Zusagen wurde eingehalten. Die Mängellisten sind bis heute nicht vollständig abgearbeitet. Lediglich die fünf Häuser der Erwerber, die ein eigenes Beweissicherungsverfahren eingeleitet hatten, sind – wenn auch nur teilweise – saniert worden. Das Gutachten aus dem Verfahren der Bauträger gegen die Firma *Munte* ist bis heute nicht zur Verfügung gestellt worden.

Die WBK reagierte auf diese Entwicklungen, indem sie das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Maier · Becker · Niedermayer aus München einschaltete und ein Gutachten über konstruktive Mängel und Ausführungsmängel in Auftrag gab – ein Novum in der Berliner Baugeschichte.

Dieses Gutachten liegt seit Februar 1988 vor, es schlug ein wie eine Bombe. Bau-

träger und Bauverwaltung wurden sofort unterrichtet. Die Eigentümer mußten drei Monate warten und zuvor den Gang zum Verwaltungsgericht ankündigen.

Zur Abdichtung der Kelleraußenwände stellten die Gutachter fest:

„Die in der Baubeschreibung für die WBK ausgewiesene Ausführung als Betonwanne ist nicht gebaut. Die in der Planung dargestellte Ausführung entspricht zudem nicht einmal den Anforderungen einer Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser. Selbst bei einer Ausführung nach Planung wären Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Darüberhinaus weicht die Ausführung von der vorgegebenen Planung in wesentlichen Punkten ab, wodurch die Schadensquellen noch vermehrt werden. Ein zunehmendes Auftreten von Feuchtigkeitsschäden ist zu erwarten.“

Sie demonstrierten die Qualität der Außenisolierung auch praktisch, indem der Sprengwasserhahn an der Außenwand eines Hauses geöffnet wurde. Dabei stellten die Gutachter fest:

„Etwa 8 Minuten nach vollständiger Öffnung des Wasserhahns begann im Hobbyraum im Keller auf dem Fußboden im Bereich der südlichen Außenwand klares Wasser in erheblichen Mengen einzudringen. Nach weiteren 10 Minuten hatten sich 10 Liter angesammelt. Im unmittelbar danebenliegenden Kontrollschacht der Drainage war keine Wasserableitung zu beobachten.“

Insgesamt wurden auf 63 Seiten allgemeine Planungs- und Ausführungsmängel und auf weiteren 150 Seiten zusätzliche Einzelmängel je Haus beschrieben und Sanierungsvorschläge unterbreitet, die nach Art und Umfang einen Auszug der Bewohner erfordern würden.

In der Siedlung war von bezahltem Sanierungsurlaub auf Gran Canaria zu hören, wenn über das Gutachten diskutiert wurde. Fassade sandstrahlen, Bewehrung entrostern, Fassade spachteln und streichen, Dach abdecken, Lattung und Unterspannung entfernen, neue Unterspannbahn anbringen, Konterlattung anbringen und Dach eindecken sind, neben umfangreichen Sanierungsarbeiten zur Abdichtung der Kelleraußenwände, nur einige Auszüge. Insgesamt bewegt sich der Sanierungsaufwand nach Schätzung sachverständiger Erwerber in zweistelliger Millionenhöhe.

Die DEGEWO will sich gegenüber den Erwerbern nicht zum Inhalt des Münchner Gutachtens äußern. Über ihren Anwalt läßt sie ausdrücklich erklären:

„Die DEGEWO ist nicht bereit, sich über den Inhalt dieses Gutachtens mit ihren Erwerbern auseinanderzusetzen.“

Auch die WBK relativiert ihre Haltung zum Gutachten, wenn sie auf Anfragen der Erwerber antwortet:

„Das ... Gutachten sollte dazu dienen, zur Aufhellung der entstandenen Streitfragen über bestehende Mängel beizutragen und ihre Beseitigung zu fördern.“ Ansonsten verweist sie aber auf die Einstellung der staatsanwaltlichen Ermittlungen. Diese Ermittlungen wurden jedoch ohne Berücksichtigung eben dieses Gutachtens eingestellt. In der Siedlung herrscht seitdem eine Stimmung, die wohl am besten mit „Staatsverdrossenheit“ umschrieben werden kann. Der Rechtsstaat verliert eindeutig an Boden.

Merkwürdigkeiten

Der Selbsthilfeverein „Gartenstadt Düppel e.V.“ hat in einem offenen Brief an den Berliner Bausenator die Untätigkeit der Behörden im Zusammenhang mit den festgestellten Baumängeln und kostenmindernden Abweichungen von den der WBK eingereichten Unterlagen kritisiert. In dem Schreiben wird auch der Verdacht einer „stillen Übereinkunft“ zwischen Bauträger und Behörden geäußert. Konkret heißt es in dem Brief:

„Es ist nach unseren Erfahrungen nicht mehr auszuschließen, daß zwischen Behörden und Bauträgern eine ‚stille Übereinkunft‘ besteht, eine Sachaufklärung insbesondere auch im strafrechtlichen Bereich zu behindern.“

Erhärtert wird diese These dadurch, daß gegenüber den Erwerbern keinerlei Hilfestellung gegeben wird. Im Gegenteil, es wird auf mögliche Konsequenzen für die Förderung verwiesen, da die WBK sich eventuell gezwungen sehen könnte, die Bewilligungsscheide zu widerrufen. Informationen und nur mit Hilfe von Petitionsausschuß und Rechtsbelehrungen eines Verwaltungsrichters zu erlangen.

Das Gutachten Maier · Becker · Niedermayer wurde der WBK am 19.02.88 erstattet. Im Mai des Jahres wurde das Ermittlungsverfahren in Unkenntnis dieses Gutachtens eingestellt. Sowohl der WBK als auch der Bauverwaltung war die Existenz eines anhängigen Ermittlungsverfahrens in der Abdichtungsfrage mit Sicherheit bekannt. Auch die Bedeutung des Gutachtens für die staatsanwaltlichen Ermittlungen war offensichtlich. Selbst wenn es solche Ermittlungen nicht gegeben hätte, wäre die sofortige Unterrichtung der Staatsanwaltschaft die einzig logische Konsequenz gewesen.

Es war bekanntlich eine politische Entscheidung, die Gartenstadt Düppel für das KFB-Programm vorzusehen. Da die Bauträ-

ger ursprünglich die Siedlung für das normale Eigentumsprogramm geplant hatten und aufgrund der Gestaltungssatzung des Bezirkes die *Siedlung* unter Kostengesichtspunkten *denkbar ungeeignet war*, wurden Kostenumgruppierungen vorgenommen, um scheinbare bestimmte Kostenobergrenzen einzuhalten. Zuvor waren in öffentlichen Verlautbarungen gerade die geringen Kosten, die im Rahmen des Programms einer besonderen Kontrolle unterworfen sind, als Qualitätsmerkmal besonders herausgestellt worden. Hierdurch wurden *Vertrauenstatbestände* geschaffen, die unter Umständen zivilrechtlich, zumindest aber moralisch *einklagbar* sind.“

Auf Unverständnis stößt bei den Erwerbern auch die Rolle der Arge KFB. Hierzu heißt es in dem Schreiben:

„Die *Kostenkontrolle* wird im Rahmen des Programms aufgrund einer Vereinbarung mit dem Land Berlin durch die Arbeitsgemeinschaft Kosten- und Flächensparendes Bauen (*Arge KFB*) vorgenommen. Die Kosten für die zwingend erforderliche Inanspruchnahme der Arge in Höhe von DM 2000 je Wohneinheit, für die gesamte Gartenstadt Düppel mit ihren rund 500 Wohneinheiten also rund 1 Mio. DM, sind vom Bauträger zu zahlen, der diese selbstverständlich in den Kaufpreis einkalkuliert. Wenn davon ausgegangen werden kann, daß Kostensenkungen in der Gartenstadt aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes nur noch begrenzt und auch nur durch Substanzverlust erreichbar waren, sind *durch die Aufnahme ins KFB-Programm eher zusätzliche Kosten entstanden*.

Auf besondere *Bedenken* stößt auch die von Ihrem Haus geduldete Praxis, daß *Mitglieder der Arge KFB* über den in der Rahmenvereinbarung mit dem Land Berlin vorgesehenen Betreuungsvertrag hinaus *weitere privatrechtliche Verträge* abschließen und hierfür eine *besondere Vergütung* vereinbaren. Es muß doch verwundern, wenn der Bausenator bzw. seine Verwaltung duldet, daß die *Stadthaus GmbH* - aufgrund der Rahmenvereinbarung mit dem Land Berlin potentielle Anlaufstelle für alle Interessenten am KFB-Programm - Vertriebsleistungen für die Wohnanlage Parforceheide 1-121 übernimmt und sich hierfür *von der Klingbeil Wohnbauten GmbH* besonders vergüten läßt.“

Forderungen

Im Nachgang zu dem offenen Brief wurde auf einer Pressekonferenz ein Forderungskatalog der Erwerber an den Senat vorgestellt, der folgende Punkte enthält:

1. Einbeziehung der betroffenen Erwerber in alle Gespräche und in den Schriftverkehr zwischen Bauträgern, der WBK und der Bauverwaltung.
2. Aufnahme aller durch das Gutachten Maier · Becker · Niedermayer zusätzlich bekannt gewordenen Baumängel in das derzeit laufende Beweissicherungsverfahren - auf Kosten der Bauträger.
3. Mängelbeseitigung und Ausgleich für irreparable Schäden auf der Grundlage des Ergebnisses des Beweissicherungsverfahrens „ohne wenn und aber“.
4. Aussetzung der Gewährleistungsfristen.
5. Überprüfung der Lastenberechnung anhand der tatsächlichen Bauausführung.

In der Begründung verweist der Verein darauf, daß es sich bei den Erwerbern zumeist um kinderreiche Familien mit niedrigem Einkommen handelt, die sich aufgrund des Erwerbs der Kaufeigenheime hoch verschulden mußten. Diese seien überwiegend nicht in der Lage, die finanziellen Lasten eines Bauprozesses mit hohem Streitwert und hohen Gutachterkosten zu tragen. Außerdem läge die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor einer Klageerhebung auch im Interesse der Bauträger, die damit ihre Ansprüche gegenüber dem Generalunternehmer sichern. Zur Aussetzung der Gewährleistungsfristen besteht die Einschätzung der Erwerber, daß die vereinbarte zweijährige Gewährleistung nach VOB vor den Gerichten mit Sicherheit keinen Bestand haben würde, da hierzu inzwischen eine eindeutige höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Trotzdem beruft sich die DEGEWO im Hinblick auf die Mängel im WBK-Gutachten auf den Ablauf der Gewährleistungsfrist. Weiterhin sei abzusehen, daß auch die fünfjährige Frist vor Abschluß des Beweissicherungsverfahrens ablaufen wird. Da dieses Verfahren aus formalen Gründen *gegen* die Erwerber geführt wird, sei es juristisch umstritten, ob die Gewährleistungsfrist unterbrochen bzw. gehemmt ist. Die DEGEWO hat zwar mitgeteilt, daß ihrer Meinung nach zumindest Hemmung eingetreten ist; sie ist jedoch nicht bereit, eine entsprechende rechtsverbindliche Erklärung abzugeben. Somit wären die Erwerber gezwungen, in jedem Fall Klage zu erheben, um der Einrede der Verjährung zweifelsfrei vorzubeugen.

Zur Lastenberechnung sagen die Erwerber, daß bei Abweichungen von der beantragten Bauausführung auch die Lastenberechnung, die den bewilligten Kaufpreisen zugrunde liegt, hinfällig geworden ist. Die Kaufpreise sind daher einer überprüften Lastenberechnung anzupassen.

Kontrollen

Den Aktiven des Selbsthilfevereins ist mittlerweile eines klar: Eine öffentliche Kontrolle der Subventionen gibt es nicht! Aber damit nicht genug! Es gibt auch keine Anspruchsgrundlage der WBK oder der Erwerber auf Einhaltung der im Bewilligungsverfahren getroffenen Festlegungen.

Die Erwerber kennen zunächst diese Festlegungen überhaupt nicht. Ihre Anspruchsgrundlage ist der Kaufvertrag mit dem Bauträger. Obwohl dieser Kaufvertrag auch der WBK eingereicht wird, gab es bisher keine Verpflichtung zur Übereinstimmung mit der beantragten Bauausführung. Zumeist sind die entsprechenden Formulierungen in den Kaufverträgen sehr viel pauschaler und unverbindlicher.

Wenn nun den Erwerbern Zweifel kommen und sie die Bauausführung kontrollieren wollen, ergibt sich zunächst das Problem der Einsichtnahme in die entsprechenden Unterlagen. Hierzu müßten nach bisheriger Auffassung der WBK die Bauträger - die ja kontrolliert werden sollen - ihre Zustimmung geben. Selbst wenn diese Hürde genommen wird, besteht bei nachgewiesenen Abweichungen die Gefahr des Widerrufs der Bewilligungsbescheide und damit die des Verlustes der öffentlichen Förderung. Die WBK hat gegenüber den Bauträgern keine Anspruchsgrundlage. Denkbare Sanktionen hätten die Erwerber getroffen, die ja bei Unregelmäßigkeiten in aller Regel selbst Betrogene sind.

Die Bauträger wissen selbstverständlich um diese Zusammenhänge und gehen somit bei qualitätsmindernden Kosteneinsparungen keinerlei Risiko ein. Ein Erwerber umschrieb das Verfahren folgendermaßen: „Erst wird der WBK ein Schloß mit goldenen Klinken zur zeit- und personalaufwendigen Prüfung vorgelegt, und dann wird eine Latrine gebaut, zum Schloßpreis verkauft und gefördert, ohne daß sich jemand dagegen wehren kann.“

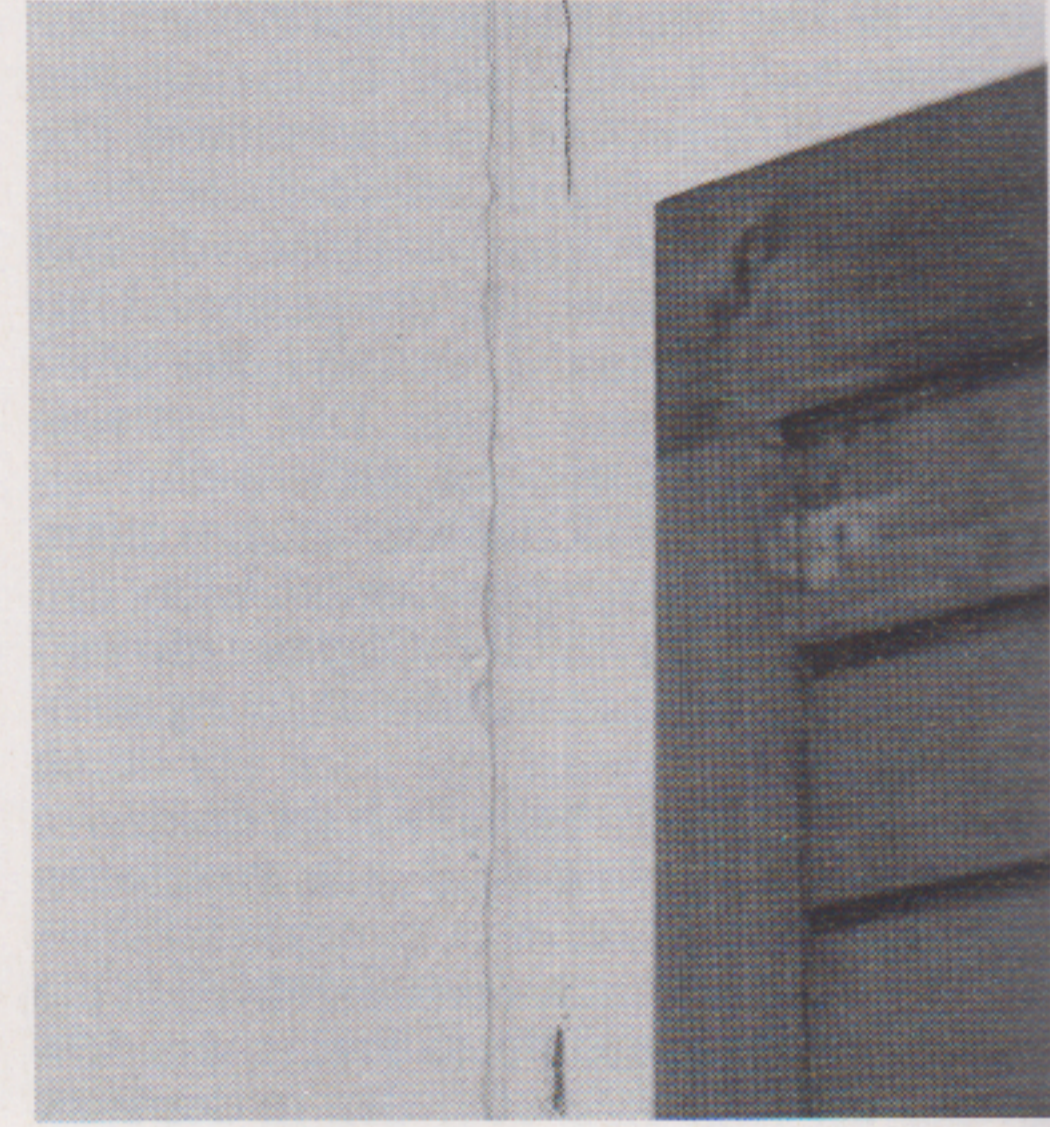
Insgesamt dürfte im Rahmen des Berliner KFB-Programmes jährlich ein Fördervolumen in Höhe von rund 100 Mio. DM nach den vorstehend beschriebenen „Prüfungskriterien“ abgewickelt werden. Ein Skandal für sich, der auch den Bundesrechnungshof und das Bundesbauministerium interessieren dürfte, denn es sind auch Bundesmittel betroffen. Diese Tatsache will der Verein offensichtlich nutzen, denn der Gang nach Bonn wurde bereits angekündigt. Es besteht die Einschätzung, daß auch gegenüber dem Bund Unkorrektheiten vorgekommen sind, die mit der Aufnahme der Gartenstadt in das KFB-Programm in Zusammenhang stehen.



Zum Anschluß der Dachflächenfenster an die Dachhaut ist ein Eindeckrahmen vorhanden. Diesen Eindeckrahmen sollen die Ziegel überlappen, um einen dichten Anschluß zu gewährleisten. Häufig ist der Überstand der Ziegel zu gering; manchmal enden die Ziegel vor dem Eindeckrahmen



Die Holzverkleidungen außen sind mit abgefasten Nut- und Federbrettern in einer Dicke von 13 mm ausgeführt, welche in keinem Fall ausreicht



Die Außenschalungen zeigen teilweise gravierende Mängel, insbesondere an den Dachgauben. Die Bretter sind häufig so geschwunden, daß die Feder nicht mehr in die Nut reicht. Die Ränder der Bretter haben sich verdreht und sind aufgebogen. Zudem sind in zahlreichen Brettern diverse Risse in allen Breiten festzustellen. Die Holzverkleidung an den Dachgauben ist ohne die erforderliche Hinterlüftung auf einer Spanplatte angebracht



Der an den Außenschalungen angebrachte Holzschutzanstrich ist nicht den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt. Dachgauben und Eingangsvorbauten zeigen deutlich sichtbare Verwitterungserscheinungen. Die gleichen Mängel deuten sich auch schon wieder bei den nachträglich ausgetauschten Brettern an



Die Fensterläden wurden nicht gemäß der Baubeschreibung und nicht gemäß den Detailplänen ausgeführt. Die eingebauten Klappläden sind am Rahmen der Fensterelemente befestigt, und zwar an der inneren Kante. Diese besitzt, bedingt durch den Falz, nur mehr eine Materialdicke von etwa 15 mm. Bei mehreren Klappläden stehen sogar die Befestigungsschrauben innen aus dem Falz des Fensterelements heraus. Eine stabile Befestigung der relativ schweren Fensterläden ist somit nicht vorhanden

An zahlreichen Gebäudetrennfugen und Anschlußfugen von Bauteilen sind Flankenabrisse erkennbar. Die Fugenbreite betrug bis zu 4 cm, sie war damit wesentlich größer, als es den Regeln der Technik entspricht

Rollenspiele

Das Bezirksamt ist erschrocken, empört, nimmt Befragungen vor, sagt Hilfe zu und vergißt. In der jüngsten Bezirkschronik wird die Gartenstadt Düppel in Hochglanz als „herausragendes Beispiel für den Wohnungsbau“ gepriesen. Kein Wort zu dem, was getrost Skandal genannt werden kann.

Die Bauverwaltung, der Bausenator sind nicht zuständig. Sie kümmern sich um Programme, um Gesetze und Ausführungsvorschriften. Nicht um Einzelmaßnahmen und nicht um die Bürger, die mit den Entscheidungen leben müssen. Für Kontrollen ist die WBK zuständig.

Die WBK prüft die eingehenden Unterlagen auf ihre Plausibilität und nicht auf ihren Wahrheitsgehalt oder die Übereinstimmung mit der Realität. Für Kontrollen vor Ort hat sie kein Personal, ist hierzu auch nicht verpflichtet. Sie ist weiterhin auch nicht für private Rechtsstreitigkeiten zwischen Bauträger und Erwerber zuständig. Für Ausführungsmängel gibt es zivile Gerichte.

Die Klingbeil Wohnbauten GmbH hat mit der ganzen Sache nichts zu tun. Die Baubetreuung lag bei der DEGEWO. Finanziell hat man zugesetzt.

Die DEGEWO hat Vorsorge getroffen, daß erforderliche Sanierungsmaßnahmen aus Sicherheitseinhalten finanziert werden können. Sobald eventuelle Ausführungsmängel gegenüber dem Generalunternehmer rechtsverbindlich durchgesetzt sind, wird saniert. Bis dahin werden alle Mängel bestritten.

Der Generalunternehmer ist davon überzeugt, daß die Häuser genauso gut oder schlecht sind wie alle anderen in Berlin.

Die Arge KFB hat versucht, das Beste aus der Sache zu machen, was möglich war. Auch wenn das Ergebnis nicht voll befriedigen kann.

Der Notar kann nicht zu Lasten einer Vertragspartei die abgeschlossenen Verträge interpretieren, sondern er ist zur Neutralität verpflichtet – auch wenn niemand die von ihm verhandelten Verträge versteht.

Die Erwerber werden – nachdem bis in die kleinsten Einzelheiten, bis hin zur Bepflanzung ihrer Gärten alles geregelt wurde, ohne sie zu beteiligen – mit dem Ergebnis allein gelassen.

Die Medien haben ihre Probleme mit der Komplexität des Problems. Problembeschreibung und Problemlösung sind nicht in wenigen Zeilen/Sendeminuten abzuhandeln – nicht bei den Reportern, sondern in den Redaktionen.

Die Staatsanwaltschaft steht offenbar ebenfalls vor einem komplexen Problem. Inzwischen wurde aufgrund einer Beschwerde gegen den Einstellungsbescheid das Münchner Gutachten angefordert, damit wurden die Ermittlungen wieder aufgenommen.

Schlußworte

Der offene Brief des Selbsthilfevereins an den Berliner Bausenator endet:

„Wir sind davon überzeugt, daß die Gartenstadt Düppel kein Einzelfall ist. Einzigartig ist nur, daß es gelang, die Vereinzelung zu überwinden und ein Gruppeninteresse zu organisieren. Jeder Erwerber hätte für sich allein angesichts der Haltung der Behörden wohl kaum eine Chance, zu seinem Recht zu kommen.“

Dem bleibt nichts hinzuzufügen.

Egon Vouillème

Die ausgeführten Fenster sind mit zahlreichen Mängeln behaftet. Die am Rahmenunterteil befestigte Regenschutzschiene endet nicht vor den senkrechten Rahmenteilen, sondern ist hinter diese geführt und gegen den äußeren Falz nicht abgedichtet. Am Falz herablaufendes Wasser kann dort unter die Regenschutzschiene und auf die Fensterinnenseite gelangen

Fotos: Maier · Becker · Niedermayer, München