This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Sun Nov 22 19:55:01 2026 / +0000 GMT

Mieter im Haberlandweg 2 gerettet und wieder in Sicherheit

Leib und Leben nicht mehr in Gefahr

Ein von der Industrie- und Handelskammer Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (J. M.) für Schäden an Gebäuden hat mit einer gutachterlichen Stellungnahme den Erfolg der Bürgerinitiative sichergestellt. Nach dieser Stellungnahme vom 11. März 2014 sind nach unserer Auffassung als Verbraucherschützer der im Auftrag der WBM bestellte Gutachter Dipl.-Ing. (FH) D. W., die WBM selbst und die Spandauer Bauaufsicht düpiert.

In der gutachterlichen Stellungnahme vom 11. März 2014 heißt es in der Bewertung der gutachterlichen Stellungnahme vom 10. August 2012 und des BAM Gutachtens vom 15. November 2013: ?Es wurden nun Untersuchungen in den Wohnung 607 und 407 vorgenommen.? Dies entspricht einer Stichprobe von 1,7 %. Er zieht dabei in Zweifel, ob sich daraus eine verlässliche Schlussfolgerung ziehen lässt, für die restlichen 98,3 % der Flächen. Der WBM Gutachter hatte selbst Klopf- und Klangproben in allen Wohnungen vorgeschlagen und deshalb ist die Entscheidung des Gutachters D. W. ohne diese Untersuchungen, eine Abhängung aller Decken zu gebieten, nicht nachvollziehbar. Dass die Eigentümerin die erheblichen Kosten hinnehmen wollte und die Bauaufsichtsbehörde die vollständige Sanierung aller Decken anordnet, entzieht sich der Kenntnis des Gutachters J. M. Er fügt noch an: ?Hier kann ich nur staunen.? **Weiter schreibt der Gutachter D. W. in 2012, dass er einen Haftzugsfestigkeitswert 0,08 N/mm² für erforderlich hält. Das entspricht einem Gewicht von 8000 kg/m².**Deckenputz wiegt im Allgemeinen 30 kg, wenn er 1,5 cm stark ist. Die Haftzugfestigkeit, die größer ist als sein Gewicht, steht im Gegensatz zu dem geforderten Wert, der 250-mal höher als das Gewicht des Putzes ist. Der Gutachter J. M. führt weiter aus, dass im BAM Gutachten die DIN EN 991-1 völlig falsch ist. Die richtige Nummer wäre DIN EN 998-1 gewesen. Sie stammt aus 2003 und 2010 und nicht von fälschlicherweise angegeben 1965. Diese falsche Zuordnung würde bedeuten, dass viele tausende von Gebäuden in Berlin einer Sanierungsanordnung unterliegen würden. Die durchschnittlichen Haftzugwerte liegen bei 0,02 N/mm², Hohlstellen unter einem Quadratmeter können unbearbeitet bleiben und auch nach 10 Jahren sind von dem Gutachter bewertete Putzflächen nicht herab gefallen. Weiter wird bemängelt, dass wichtige Parameter in dem Gutachten nicht enthalten sind und auch wurde auf wichtige Dinge nicht Bezug genommen.

Auf bereits abgehängte Decken gibt es nach Aussage von Gutachter J. M. keine geprüfte Statik, die gewöhnlich abgehängte Decken für die Aufnahme von Lasten aus abfallenden Putz besonders tragfähig sind. Der neue Gutachter hat am 10. März 2014 5 von 42 Wohnungen besichtigt und entsprechende Prüfungen durchgeführt. In drei Wohnungen habe er Hohllagen unter 0,2 m² festgestellt, die keinen Handlungsbedarf ergeben. Die anderen Wohnungen waren beanstandungsfrei.

In einer ersten Auswertung schreibt er auf Seite fünf seines Gutachtens vom 11. März 2014 wörtlich: ?Die auf Grund der beiden Gutachten von BAM und Dipl.-Ing. W. gezogenen Schlussfolgerungen halte ich für nicht ausreichend begründet. Die Maßnahme, alle Decken abzuhängen, ist sehr wahrscheinlich für viele Wohnungen nicht erforderlich. Der Aufwand für eine Klopf- und Klangprobe je Wohnung ist ungleich niedriger als die Totalsanierung. Insbesondere kann durch eine Untersuchung der einzelnen Wohnungen den Mietern viel Aufregung und Arbeit und der Eigentümerin Kosten erspart werden. Ich bin davon überzeugt, dass man mit einer Klopf- und Klangprobe sicher feststellen kann, ob in der untersuchten Wohnung die Gefahr des Herabfallens von Putz besteht oder nicht.?

Wir müssen als Verbraucherschützer ein Fazit ziehen und kommen zu der festen Überzeugung, dass alles in der Gesamtheit kein Streich bedeutet, aber die Schildbürger allemal unterwegs waren. Sollte sich die Vernunft einstellen, hat die Bürgerinitiative zusammen mit uns der Wohnungsbaugesellschaft erhebliche Kosten erspart. Wie es zu den Gutachten aus den Jahren 2012 und 2013 gekommen ist, bleibt rätselhaft. Dass Auftraggeber von gutachterlichen Stellungnahmen oder Gutachten selbst darauf angewiesen sind, dass die Inhalte und fachliche Kompetenz der Gutachter eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein müsste. Einen möglichen Irrtum hätte die zuständige Fachbehörde, also die Spandauer Bauaufsicht, vielleicht merken können, denn die Bürger müssen darauf vertrauen können.

Wenn alles ein Irrtum ist oder auch nicht und es zwei Wahrheiten gibt, dann stimmt vielleicht das Zitat von Galileo Galilei: **?Zwei Wahrheiten können sich nie widersprechen.?**