

Per Telefax: 4279-08287
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Wohnraumschutz (M/VS 330)
Klosterwall 2

20095 Hamburg

**ESSO-Häuser - Anzeige gegen die „Bayerische Hausbau“
wegen Verstößen gegen das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz
Ihr Zeichen: MVS 331.66.22-3. 14-16/12**

18.12.13
13128
bv/m

Sehr geehrter Herr Kerl,

Sie haben mir am 18.11.13 geschrieben, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die „Bayerische Hausbau“ eröffnet werden könne. Voraussetzung dafür wäre das Vorliegen einer ordnungswidrigen Handlung gem. § 15 I Nr. 1 HmbWoSchG. In dieser Bestimmung ist geregelt, dass der ordnungswidrig handele, wer einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nicht nachkommt. Da die Behörde keine unanfechtbare Anordnung gegenüber der „Bayerische Hausbau“ erlassen habe, könne kein ordnungswidriges Handeln festgestellt werden.

Dazu ist zu sagen, dass § 15 HmbWoSchG nicht nur diesen einen, sondern weitere Ordnungswidrigkeitentatbestände aufführt.

So bestimmt § 15 I Nr. 4 HmbWoSchG, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der entgegen § 9 II HmbWoSchG ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. In § 9 II ist geregelt, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist dieses Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen

Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insb. der Abbruch von Wohnraum (Ziff. 3), das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum (Ziff. 4) und das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als 4 Monaten (Ziff. 5).

Diese Tatbestände sind vorliegend gegeben, sie sind auch durch Unterlassen zu verwirklichen. Dadurch, dass die Familie Schütze und dann die „Bayerische Hausbau“ für die jahrzehntelange Vernachlässigung der Instandsetzungspflichten, die letztlich zu der Verrottung des Wohn- und Gewerberaums geführt hat, verantwortlich sind, haben sie gegen das Instandsetzungsgebot des HmbWoSchG verstoßen und sind damit für die Zweckentfremdung von Wohnraum verantwortlich, weil durch das Verrottenlassen der Wohnraum seiner Bestimmung entzogen wird.

Dies hat sich eindeutig bestätigt durch die dramatischen Ereignisse am Wochenende 14./15.12.2013, bei denen die Behörden die Wohn- und Gewerberäume sofort geräumt haben, weil Gefahr für Leib und Leben befürchtet wurde – so nehme ich es an. Diese Vorfälle müssen noch näher untersucht werden, wem sie nützen und in die Karten spielen, liegt auf der Hand.

Jedenfalls bieten jedenfalls diese Vorgänge Handhabe, zumindest ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die „Bayerische Hausbau“ einzuleiten. Ich fordere Sie auf, pflichtgemäß als Träger der öffentlichen Gewalt zu überprüfen, ob hier nicht sogar strafrechtliche Tatbestände erfüllt sind, und ggf. die Angelegenheit auch an die strafrechtlichen Ermittlungsbehörden zu übergeben.

In diesem Zusammenhang haben Sie mir am 18.11.13 geschrieben, dass das von mir beantragte Instandsetzungsgebot gem. § 4 HmbWoSchG gegen die „Bayerische Hausbau“ in der Prüfung sei.

Nachdem nun die Gebäude wegen behaupteter Unbewohnbarkeit von den Hamburgischen Behörden blitzartig geräumt worden sind, ist es an der Zeit, auch das Verhalten der Behörden und des Hamburger Senats einer Überprüfung zu unterziehen, politisch, dienstrechtlich und ggf. auch strafrechtlich. So ist vom Senat der niedrige Verkaufspreis von 9,4 Mio. DM im Jahr 1997 an Herrn Schütze ausdrücklich damit begründet worden, dass der Erbbauberechtigte in den vergangenen Jahren mit Zustimmung der Stadt erhebliche Aufwendungen in die Instandhaltung seiner Gebäude getätigt habe. Der Kaufpreis war offensichtlich auch dadurch motiviert, dass eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung durch die Familie Schütze für die Zukunft vorausgesetzt wurde. All dies ist offensichtlich falsch gewesen. Weder die Familie Schütze vor und nach dem Kauf, noch die „Bayerische Hausbau“ haben ordnungsgemäß instandgesetzt,

sondern verfallen lassen, und das unter den Augen der Stadt. Der Senat und der Bezirk sind bis heute nicht eingeschritten und haben die Verfügungsberechtigten nicht zu einer ordnungsgemäßen Instandsetzung verpflichtet. Insofern sind diese Gremien und Behörden für den jetzigen Zustand und für die katastrophalen Ereignisse des letzten Wochenendes mit verantwortlich. Ich erwarte, dass entsprechende Überprüfungen stattfinden und Ermittlungen eingeleitet werden.

Soweit Sie im Hinblick auf das von uns geforderte Instandsetzungsgebotes darauf hinweisen, dass bei der Entscheidung auch der Aspekt der Unwirtschaftlichkeit gem. § 5 II HmbWoSchG zu beachten und zu berücksichtigen ist, so habe ich bereits in meinem Schreiben vom 18.10.13 darauf hingewiesen, dass die „Bayerische Hausbau“ auch verantwortlich ist für die jahrzehntelange Vernachlässigung der Instandsetzungspflichten durch die früheren Verfügungsberechtigten, die Familie Schütze. Dies ist ausdrücklich in § 5 III S. 3 HmbWoSchG geregelt. Die „Bayerische Hausbau“ muss also für die Unterlassungen der Rechtsvorgänger einstehen. Der quasi als „Opfergrenze“ ausgestaltete § 5 II HmbWoSchG darf dann keine Anwendung finden, wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger – wie hier – über Jahrzehnte durch unterlassenen Instandsetzungen den schlechten Zustand der Gebäude selbst herbeigeführt hat. Es wäre ja widersinnig und würden den Intentionen des HmbWoSchG widersprechen, wenn die Eigentümer, die mutwillig die Häuser besonders stark verfallen lassen haben, dann mit einer Ausnahme vom grundsätzlichen Instandsetzungsgebot des HmbWoSchG belohnt würden.

Ebenfalls habe ich bereits in meinem Schreiben vom 18.10.13 darauf hingewiesen – ohne dass Sie darauf eingehen –, dass die „Bayerische Hausbau“ ordnungswidrig im Sinne von § 15 I Ziff. 4 u. 5 HmbWoSchG handelte und handelt, weil sie durch jahre- und jahrzehntelange Unterlassung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und Herbeiführung eines zumindest sanierungsbedürftigen oder wie es das Bezirksamt anlässlich der Räumungen am letzten Wochenende offensichtlich vertritt, noch schlimmeren Zustands Wohnraum im Sinne der Bestimmungen des HmbWoSchG zweckentfremdet hat. Die „Bayerische Hausbau“ hat nämlich entgegen § 9 III auch eine Zweckentfremdung nicht abgewendet, obwohl dies zumutbar war. Die „Bayerische Hausbau“ hat auch im Hinblick auf den von ihr geplanten Abbruch der Gebäude leer gewordene Wohnungen nicht wieder vermietet.

Ich beantrage daher,

nunmehr das Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die „Bayerische Hausbau“ und die weiteren von mir angeregten bzw. beantragten Verfahren gegen diese und andere, auch ggf. in strafrechtlicher Hinsicht, einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Bernd Vetter

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Herrn Bezirksamtsleiter Andy Grote
Klosterwall 8
Block D

20095 Hamburg
Vorab per Telefax: 42854-2961

**Esso-Häuser - Anzeige gegen die „Bayerische Hausbau“ wegen Verstößen
gegen das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz**

07.10.13
13128
bv/a

Sehr geehrter Herr Grote,

wir vertreten die „Initiative Esso-Häuser“, vertreten durch Herrn Ted Gaier
(Carol Logan), Vollmacht füge ich bei.

Ihnen ist bekannt, dass sich unsere Mandantschaft seit längerer Zeit für den
Erhalt und eine angemessene Sanierung der „Esso-Häuser“ einsetzt und
sich gegen die drohende Gentrifizierung dort auf St. Pauli wehrt.

Die „Esso-Häuser“ sind im Jahr 2009 durch die „Bayerischen Hausbau“ von
der Familie Schütze erworben worden. Seitdem sind eine Reihe von
Gutachten über den baulichen Zustand der Häuser erstellt worden:
Expertise von Wetzel & von Seth vom 04.03.2011; Expertise von PINK
Ingenieure Consulting GmbH vom 27.05.2011; Expertise von R. Stupperich
ebenfalls aus dem Jahr 2011 und Expertise der „DR-Architekten“ vom Juni
2013.

Allen Gutachten gemeinsam ist die Feststellung, dass der mehr oder
weniger marode Zustand der Häuser (der im Einzelnen unterschiedlich
bewertet wird) durch die jahrelange bzw. sogar jahrzehntelange
vorsätzliche Verletzung der Instandsetzungsverpflichtung durch die
Eigentümer verursacht ist.

Bereits die Voreigentümer haben zwar die Miete kassiert, aber entgegen ihrer Verpflichtung keine ordnungsgemäße Instandsetzung der Häuser durchgeführt. Die Expertise der „DR-Architekten“ vom Juni 2013 stellt fest, dass mit bloßem Auge starke Schäden zu erkennen waren. Dabei ging es vor allem um einen Lüftungsschacht und den Anschluss von dem Zwischendach zum Wohnblock 3. Es heißt in dem Gutachten auch:

„Der dauerhafte Erfolg einer Betoninstandsetzungsmaßnahme hängt erheblich von der fachlichen Qualität der Ausführung ab. Dabei ist u.a. besondere Sorgfalt auf die ausreichende Freilegung und Säuberung korrodierter Stähle zu legen. Die Ausprägung der aktuell zu beobachtenden Korrosionsschäden, die bei der Freilegung an beliebig gewählten Stellen zu Tage treten, zeigt, dass die Korrosionsschäden nicht fachgerecht beseitigt wurden. Die Korrosion der Stahlbewehrung konnte unbemerkt weiter fortschreiten und führte zu den zu beobachtenden Rissen und Abplatzungen. Letztendlich ist durch die fachlich nicht korrekt ausgeführte Instandsetzungsmaßnahme der Zustand der betreffenden Betonbauteile über die Jahre sogar noch „verschlimmert“ worden, da die Korrosion unbemerkt in gleich Intensität weiter verlief“.

In dem Gutachten werden auch Aussagen gemacht zu dem unsachgemäßen Betrieb der Waschstraße der „Esso-Tankstelle“, die ja von den Voreigentümern, der Familie Schütze, betrieben wurde und wird.

„Zum Teil Stalaktitenbildung an Unterzügen und Decken, sowie provisorische Auffangmaßnahmen zum Sammeln von dauerhaft eindringendem Wasser aus der Geschossdecke“ . (S. 160)

„Die Betondecken über dem Keller und dem Tiefkeller werden an etlichen Stellen durch nicht fachgerecht hergestellte Deckendurchbrüche für Lüftungsschächte und technische Installationen geschädigt. Tauwasser tropft aus den Schächten auf die freiliegende Deckenbewehrung und auf die befahrenen Flächen, die in diesen Bereichen nahezu ständig durchfeuchtet sind.“ (S. 161)

„Undichtigkeiten im Bereich der Waschstraße und des außenliegenden Waschplatzes führen zu teilweise sehr starken Durchfeuchtungen von Wänden, Decken und Unterzügen.“ (S. 162)

„Die tragenden Betonbauteile der beiden Tiefgaragenebenen weisen etliche Schäden auf, deren Schadensbild und Schadensursachen in diesem Gutachten benannt sind. Neben den betontechnologischen Schadensursachen ist dabei zu erwähnen, dass fehlende Instandhaltungsmaßnahmen ursächlich für den derzeitigen Zustand der Gebäudehülle sind.“ (S. 164).

Der jetzige Eigentümer „Bayerische Hausbau“ hat diese Praxis fortgesetzt, auch weil er die Pläne hat, das ganze Areal abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der gegenwärtige Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte nach den Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, der Globalrichtlinie über das Verbot der Zweckentfremdung von

Wohnraum und zum Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum und dem Erläuterungsgrundschriften zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 27.05.2010 auch für Handlungen bzw. Unterlassungen des Voreigentümers verantwortlich ist, da er ja in Kenntnis der Zustände erworben und damit die Verantwortung übernommen hat.

Vor diesem Hintergrund und mit dieser Begründung erstatten wir hiermit

Anzeige gegen die „Bayerische Hausbau“ wegen massiver Verstöße gegen das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz.

Die „Bayerische Hausbau“ hat massiv und vorsätzlich die „Esso-Häuser“ verfallen lassen und damit gegen § 4 (Instandsetzung) Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz verstoßen.

Gemäß § 1 des Wohnraumschutzgesetzes ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte verpflichtet, auf den Erhalt von Wohnraum, auf seine Instandsetzung und auf die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Vor diesem Hintergrund fordern wir vom Bezirksamt Hamburg-Mitte folgende Maßnahmen:

- **Verhängung einer Geldbuße in Höhe von € 50.000,00 gegen die „Bayerische Hausbau“ wegen der massiven Zuwiderhandlungen gegen das Wohnraumschutzgesetz (§ 15 Wohnraumschutzgesetz).**
- **Instandsetzungsgebot gegen die „Bayerische Hausbau“ bezüglich der „Esso-Häuser“ (§ 4 Wohnraumschutzgesetz).**
- **Versagung der Baugenehmigung hinsichtlich der oben geschilderten Abrissabsichten, der Abrissgenehmigung und der Zweckentfremdungsgenehmigung. Die „Bayerische Hausbau“ darf für ihr rechtswidriges Handeln nicht noch belohnt werden, indem man ihr gestattet, mit der Begründung des von der Eigentümerseite selbst herbeigeführten maroden Zustands die notwendigen Genehmigungen zu erlangen.**

Wir bitten Sie, uns über die weitere Entwicklung zu informieren, insbesondere über die Ergebnisse unserer Anzeige.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Bernd Vetter