

Dringlichkeitsantrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Bremen braucht ein Wohnungsaufsichtsgesetz als wirksames Instrument gegen Immobilienverfall und Überbelegung

Verwahrloste oder hoffnungslos überbelegte Wohnhäuser sorgen immer wieder im gesamten Bundesgebiet für Schlagzeilen. Auch in Bremen und Bremerhaven gibt es diverse Immobilien, in denen teilweise unzumutbare Wohnverhältnisse herrschen. Dazu kommt eine nicht unerhebliche Zahl von Wohngebäuden mit schlechten Lagewerten, unzeitgemäßer Baustruktur sowie überaltertem technischen Standard und entsprechendem Sanierungsbedarf, mit deren Vermietung durch den Mangel an Wohnraum teils erhebliche Renditen erzielt werden.

Einzelne verantwortungslose Vermieter und Immobiliengesellschaften profitieren so von der zunehmenden Wohnungsnot. Manche Besitzer heruntergekommener Immobilien nutzen so die Chance, ihre Wohnungen gewinnbringend zu vermieten. Die Gefahr unzureichender Instandsetzung oder -haltung führt zu einem sukzessiven Absinken der Wohnqualität in einzelnen Quartieren.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im April 2014 mit dem Erlass eines Wohnungsaufsichtsgesetzes ein zusätzliches Instrument geschaffen, um solche Machenschaften zu unterbinden und gesetzliche Standards verbindlich festzuschreiben: Mindestwohnflächen pro Bewohner/-in, Heizbarkeit, funktionierende sanitäre Anlagen sowie eine Kochmöglichkeit sind verpflichtend, Außenanlagen um ein Wohnhaus herum müssen funktionsfähig und nutzbar sein etc. In Nordrhein-Westfalen sind die Kommunen, dort regelmäßig die Ämter für Wohnungswesen, für die Aufgabe der Wohnungsaufsicht zuständig.

Auch in Bremen und Bremerhaven müssen die Kommunen bei Anzeichen von Verwahrlosung von Wohnraum das Recht erhalten, einzuschreiten und notfalls ein Wohnhaus oder einzelne Wohnungen für unbewohnbar zu erklären. Ziel einer neuen gesetzlichen Regelung muss es dabei sein, Wohnstandards wohnungsaufsichtlich verbindlich festzulegen und durchzusetzen, ein menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen und so zu verhindern, dass unseriöse Vermieter wohnungssuchende Menschen ausnutzen, um einen maximalen Gewinn zu erzielen.

Durch den Erlass eines entsprechenden Gesetzes lassen sich Missstände beseitigen, die durch Vernachlässigung und Verwahrlosung von Wohnraum entstehen. Mit einem Wohnungsaufsichtsgesetz wird ein im Land Bremen neues und notwendiges Instrument geschaffen, um Wohnraum in angemessenem Zustand zu erhalten und Stadtquartiere vor Verwahrlosung zu bewahren. Es ist somit ein wirksames Instrument, um der politischen Strategie einer sozialen Stadtentwicklungspolitik in Bremen und Bremerhaven gerecht zu werden. Mit einem solchen Gesetz kann auch wirksam auf Vermieter eingewirkt werden, bestehende Mängel zeitnah zu beseitigen, da sonst die Erklärung der Unbewohnbarkeit droht. Den Stadtgemeinden entstehende Kosten sind vom Vermieter zu tragen. Werden sie nicht ausgeglichen, kann eine öffentliche Last in das Grundbuch eingetragen werden. Auch dies wirkt Spekulationen entgegen, zumal die Möglichkeit der Verwertung der Immobilie durch die Stadtgemeinde besteht.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

**Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz
(BremWAG)
Vom ...**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

§ 1 Aufgaben

- (1) Die Stadtgemeinde Bremen und die Stadtgemeinde Bremerhaven haben die Aufgabe der Wohnungsaufsicht wahrzunehmen.
- (2) Die Stadtgemeinden nehmen diese Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.
- (3) Aufgaben und Befugnisse der Stadtgemeinden und des Landes Bremen auf Grund anderer Regelungen werden durch dieses Gesetz nicht eingeschränkt.
- (4) Dieses Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigen genutzten Wohnraum.

§ 2 Definitionen

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Räume handeln. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind kein Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes.
2. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

§ 3 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum

- (1) Wohnraum muss insbesondere über folgende Mindestausstattung verfügen:
 1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
 2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
 3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
 4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
 5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
 6. sanitäre Einrichtung.

Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein.

(2) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(3) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein,

§ 4 Pflichten des Verfügungsberechtigten

Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist.

§ 5 Sachverhaltsermittlung

Besteht der hinreichende Verdacht für einen Missstand, kann die Stadtgemeinde den Sachverhalt aufklären oder anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Stadtgemeinde festgelegt.

§ 6 Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis der Stadtgemeinden

(1) Die Stadtgemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand oder eine konkrete Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse besteht.

(2) Bevor die jeweilige Stadtgemeinde eine Anordnung erlässt, soll der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.

(3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

§ 7 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die zuständige Stadtgemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 3 Absatz 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder
3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der zuständigen Stadtgemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der zuständigen Stadtgemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu ihr zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 8 Überbelegung

(1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

(2) Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) Die zuständige Stadtgemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu der Bewohnerschaft zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

§ 9 Sicherung der Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahmen nach §§ 5 und 6, einer Ersatzvornahme sowie der Unbewohnbarkeitserklärung einschließlich der Kosten einer anderweitigen Unterbringung gemäß § 7 sowie die Kosten zur Behebung einer Überbelegung gemäß § 8 trägt der Verfügungsberechtigte.

(2) Auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht am Grundstück ruhen als öffentliche Last die der Stadtgemeinde entstandenen Kosten. Die öffentliche Last ist auf Antrag der Stadtgemeinde in das Grundbuch einzutragen.

§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte und die Bewohnerschaft haben Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Beauftragten der zuständigen Stadtgemeinde sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen den Anforderungen nach § 7 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 unzulässig benutzt wird oder nach § 8 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft und des Verfügungsberechtigten jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

(3) Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

(4) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 11 Informationsrecht

(1) Die Bewohnerschaft die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informiert werden.

- (2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.
- (3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

§ 12 Bußgeldvorschriften

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig.
1. den Pflichten nach § 4 nicht nachkommt,
 2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 5 nicht nachkommt,
 3. entgegen § 7 Absatz 5 Wohnraum überlässt,
 4. entgegen § 8 Absatz 1 Wohnraum überlässt oder
 5. entgegen § 10 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro, im Fall der Nummer 5 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Euro geahndet werden.
- (3) Die zuständige Stadtgemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

§ 13 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Jürgen Pohlmann, Max Liess, Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

Carsten Werner, Dr. Matthias Güldner und Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN