Freie Hansestadt Bremen

Bremisches Wohnraumschutzgesetz

Inkrafttreten: 01.09.2019
Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 20.10.2020 (Brem.GBl. S. 1172)
Fundstelle: Brem.GBl. 2018, 296

außer Kraft

G aufgeh. durch § 9 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (Brem.GBl. S. 566)

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

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Gemeinden können für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung zweckentfremdet werden darf.

(2) Rechtsverordnungen nach Absatz 1 werden in der Stadtgemeinde Bremen vom Senat und in der Stadtgemeinde Bremerhaven vom Magistrat erlassen. Die Rechtsverordnung kann nähere Bestimmungen treffen über:

1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,

2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen,

3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,

4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs.

(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Absatz 1 auch entsprechend genutzt werden.

§ 1a

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist neben der Festsetzung durch Rechtsverordnung in folgenden Stadtteilen der Stadtgemeinde Bremen gefährdet: Schwachhausen, Mitte, Neustadt, Findorff und Walle.

§ 2
Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird, oder

2. länger als ein Jahr leer steht.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet oder veräußert werden konnte;

2. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu achtzehn Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden Gründen nicht vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Beendigung des Rechtsstreits und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;

3. Wohnraum als Nebenleistung einer Bildungs- oder Ausbildungsmaßnahme, im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten bis Zwölften Buch Sozialgesetzbuch, durch Organisationen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit oder Hochschulen zur Verfügung gestellt wird;

außer Kraft

4. Wohnraum, der nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 zweckentfremdet wird, sich in einer baulich abgeschlossenen, tatsächlich durch den Verfügungsberechtigten als Hauptwohnung genutzten Einheit befindet, die Vermietung neunzig Tage im Kalenderjahr nicht überschreitet oder die Vermietung nur ein Zimmer der Wohnung umfasst und der Verfügungsberechtigte die hieraus erzielten Einnahmen ordnungsgemäß versteuert und die Tourismusabgabe ordnungsgemäß abführt;[1)]

5. Wohnraum, der nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 zweckentfremdet wird, als Nebenwohnung angemeldet ist, für die nach kommunalen Vorschriften Zweitwohnungssteuer entrichtet wird, die Vermietung neunzig Tage im Kalenderjahr nicht überschreitet und der Verfügungsberechtigte, die hieraus erzielten Einnahmen ordnungsgemäß versteuert und die Tourismusabgabe ordnungsgemäß abführt.[1)]

(3) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2 vorzulegen.

Fußnoten

[1)] [Red. Anm.: Entsprechend § 8 Satz 2 treten § 2 Absatz 2 Nummer 4 und 5 am 31.03.2023 außer Kraft.]

außer Kraft

§ 3
Genehmigung

(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 ist auf Antrag zu erteilen, wenn

1. vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen,

2. es sich um eine Einliegerwohnung in einem selbstgenutzten Eigenheim handelt,

3. in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird oder

4. Wohnraum bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 1 genutzt wurde, der Verfügungsberechtigte die hieraus erzielten Einnahmen ordnungsgemäß versteuert und die Tourismusabgabe ordnungsgemäß abgeführt hat und er die Genehmigung

innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung nach § 1 Absatz 1 beantragt.

Die Genehmigung kann in den Fällen der Nummer 1 bis 3 befristet, mit Bedingungen oder unter Auflagen erteilt werden. Insbesondere können in den Fällen der Nummer 1 bis 3 Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Neuschaffung von Wohnraum zum Zwecke der Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

(2) Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht rechtzeitig geschaffen werden können.

(3) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

(4) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet in der Stadtgemeinde Bremen der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat innerhalb von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten. Durch Anzeige des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr oder des Magistrats gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. Nach Ablauf der in Satz 1 oder 2 bestimmten Fristen gilt die Genehmigung als erteilt.

(5) Auf Verlangen ist demjenigen, dem die Genehmigung hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.

außer Kraft

§ 4
Rückführung von Wohnraum

(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, so kann die jeweilige Stadtgemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte ihn wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführt. Die jeweilige Stadtgemeinde kann auch die Räumung anordnen.

(2) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Verwaltungsakte nach Absatz 1 haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 5
Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung; Auskunftsanspruch

(1) Die jeweilige Stadtgemeinde ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des betroffenen Wohnraums zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;

2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;

3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;

4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 genannten Personen mit deren Kenntnis zu erheben. Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können auch bei Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Die in Absatz 1 genannten Personen und die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Bürgeramt, Grundbuchamt, Handelsregister und bei anderen Ämtern erhoben werden, soweit

1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 3 beharrlich nicht nachkommen,

2. die in Absatz 1 genannten Personen eingewilligt haben oder

3.

außer Kraft

eine rechtzeitige Kenntnisgabe an die in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

(4) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

(5) Die in Absatz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der jeweiligen Stadtgemeinde zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die betroffenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 14 Absatz 2 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen) eingeschränkt.

außer Kraft

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 zweckentfremdet,

2. entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,

3. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

4. entgegen § 5 Absatz 2 Satz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 anbietet.

(3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Anordnung der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Anordnung haben keine aufschiebende Wirkung. Ordnungswidrig handelt, wer als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einer

vollziehbaren Anordnung nach Satz 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt.

(4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 7
Ausführungsvorschriften

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften für Bremerhaven, im Übrigen ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zuständig.

§ 8
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. § 2 Absatz 2 Nummer 4 und 5 tritt am 31. März 2023 außer Kraft.

Bremen, den 26. Juni 2018

Der Senat

außer Kraft