

Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG)

Inkrafttreten: 23.05.2023

Zuletzt geändert durch: §§ 10, 11 und 12 geändert, §§ 6a und 11a neu eingefügt durch Gesetz vom 2. Mai 2023 (Brem.GBl. S. 436)

Fundstelle: Brem.GBl. 2015, 106

Gliederungsnummer: 233-b-3

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 eigengenutzten Wohnraum.

Fußnoten

- *) [Gemäß Bekanntmachung vom 14. Juli 2020 (Brem.ABl. S. 581) gilt folgende Regelung:
"Zuständige Wohnungsaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 1 des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes ist in der Stadtgemeinde Bremen das Ordnungsamt Bremen."]

§ 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.

§ 6a Treuhänder

(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach [§ 6](#) Absatz 1, die mehr als eine Wohnung oder wesentliche Teile eines Gebäudes betrifft, nicht nach, so kann die zuständige Stadtgemeinde zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Stadtgemeinde gesetzten Fristen die für die Beseitigung der Missstände, Verwahrlosung oder der konkreten Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Maßnahmen eingeleitet oder durchgeführt hat.

(2) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die zuständige Stadtgemeinde verschafft dem Treuhänder den tatsächlichen Besitz.

(3) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten die nach diesem Gesetz ergangenen Anordnungen umzusetzen. Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die zuständige Stadtgemeinde kann verlangen, dass der Treuhänder vor Abschluss bestimmter auf die Umsetzung der ergangenen Anordnungen gerichteter Verträge ihre Genehmigung einholt. Der Treuhänder ist zu den von der zuständigen Stadtgemeinde zu bestimmenden regelmäßigen Zeitpunkten verpflichtet, dieser sowie dem Verfügungsberechtigten Rechnung zu legen.

(4) Der Treuhänder hat gegen die zuständige Stadtgemeinde Anspruch auf Erstattung der zur Beseitigung der Missstände, Verwahrlosung oder der konkreten Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Aufwendungen; die zuständige Stadtgemeinde hat auf Anforderung des Treuhänders Vorschuss zu leisten. Der Verfügungsberechtigte hat Aufwendungen, die die zuständige Stadtgemeinde dem Treuhänder erstattet oder verauslagt hat, zu erstatten. Für den Erstattungsanspruch nach Satz 2 gilt [§ 9](#) Absatz 2 entsprechend.

(5) Der Treuhänder hat gegen die zuständige Stadtgemeinde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. [§ 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes](#) gilt entsprechend.

(6) Soweit der Verfügungsberechtigte die von der zuständigen Stadtgemeinde nach Absatz 4 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1 an den Treuhänder geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten

über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

(7) Die Einsetzung des Treuhänders ist aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Beseitigung der Missstände oder der Verwahrlosung für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Für die treuhänderische Tätigkeit besteht insbesondere dann kein Bedürfnis mehr, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass er die erforderlichen Maßnahmen selbst eingeleitet hat und glaubhaft macht, dass diese in angemessener Zeit durchgeführt sein werden. Ist eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der Treuhänderschaft bereits erheblich fortgeschritten, ist die Einsetzung des Treuhänders erst nach vollständiger Durchführung dieser Maßnahme aufzuheben. Im Übrigen kann die zuständige Stadtgemeinde den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(8) Als Treuhänder eingesetzt werden darf nur, wer über die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung verfügt und zuverlässig ist.

(9) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem [Bremischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz](#) anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 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](#) Absatz 1 Nummern 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.

(3a) Versorgungsunternehmen teilen der zuständigen Stadtgemeinde die Androhung einer Unterbrechung der Versorgung nach § 19 Absatz 2 der Stromgrundversorgungsverordnung vom 26. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2391), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2512) geändert worden ist, § 19 Absatz 2 der Gasgrundversorgungsverordnung vom 26. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2391, 2396), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2512) geändert worden ist oder § 33 Absatz 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), die zuletzt durch Artikel 8 der Verordnung vom 11. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist mit, sofern es sich bei dem Kunden des Versorgers um einen Verfügungsberechtigten in Sinne des [§ 2](#) Nummer 4 handelt. Bei Zweifeln hinsichtlich der Eigenschaft des Kunden soll eine Meldung an die zuständige Stadtgemeinde erfolgen.

(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.

§ 11a
Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die zuständige Stadtgemeinde ist befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Erhebung von Gebühren, erforderlich ist. Dazu gehören:

1. Daten zu Personen: Familienname, Vorname, derzeitige und frühere Anschriften, ein weiteres Kontaktdaten, Geburtsdatum, Familienzugehörigkeit;
2. Daten zu Grundstücken, Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen, dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen: Lage des Grundstücks mit Angabe der Straße und Grundstücksnummer, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Zimmer, Größe (Fläche), Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten von Grundbuchauszügen, Daten aus Belegen über offene Forderungen der Versorgungsbetriebe für Strom, Wasser oder Gas sowie Nachweise über erfolgte Zahlungen solcher Forderungen;
3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart der befangenen Räumlichkeiten, Mietvertrag zu den befangenen Räumlichkeiten, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Verträge zur Verwaltung des Gebäudes;
4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.

Die genannten Daten dürfen auch durch Abfrage bei anderen öffentlichen Stellen oder bei Versorgern erhoben werden. Die angefragten Stellen und Versorger sind berechtigt, die erfragten Daten zu übermitteln. Darüber hinaus ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit Einwilligung der betroffenen Person zulässig.

(2) Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an andere Behörden, öffentliche und private Stellen und Personen ist in Einzelfällen zulässig, wenn

1. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der zuständigen Stadtgemeinde nach diesem Gesetz erforderlich ist,
2. Maßnahmen nach diesem Gesetz gemeindeübergreifend sowie mit Maßnahmen auf Grundlage anderer Gesetze koordiniert durchgeführt werden,
3. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden oder Stellen erforderlich ist,

4. diese ein rechtliches Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft machen und die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen oder
5. die betroffene Person in die Datenübermittlung eingewilligt hat.

Gesetzliche Übermittlungsvorschriften bleiben 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,
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 oder
6. einer vollziehbaren Anordnung nach [§ 6](#) Absatz 1, [§ 7](#) Absatz 4 oder [§ 8](#) Absatz 3 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, wenn in der Verfügung auf diese Bußgeldvorschrift hingewiesen worden ist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 4 oder Nummer 6 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.

Bremen, den 24. März 2015

Der Senat