Bremisches Wohnraumschutzgesetz

Inkrafttreten: 30.06.2025
Zuletzt geändert durch: geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 02.09.2025 (Brem.GBl. S. 674)
Fundstelle: Brem.GBl. 2021, 566

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

§ 1
Anwendungsbereich, Ortsgesetzermächtigung

Dieses Gesetz ist auf Gebiete in der Freien Hansestadt Bremen anwendbar, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und ein Ortsgesetz nach Satz 2 ergangen ist. Die Gemeinden werden ermächtigt, durch ein Ortsgesetz festzustellen, dass in der Gemeinde oder in bestimmten Gebieten ein Wohnraummangel im Sinne des Satzes 1 gegeben ist. Das Ortsgesetz ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

§ 2
Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn

1. Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,

2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

3. mehr als insgesamt 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung überlassen, genutzt oder vorgehalten wird,

4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder

5. beseitigt wird.

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

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines Ortsgesetzes nach § 1 Satz 2 materiell rechtmäßig als Ferienwohnung oder sonst zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 3 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 3 der zuständigen Behörde anzuzeigen;

2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines Ortsgesetzes nach § 1 Satz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 1 materiell rechtmäßig genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ortsgesetzes bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;

3. Wohnraum umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu 18 Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden Gründen nicht vermietet werden kann; dies gilt auch, wenn eine Gebäude abgerissen wird, um an dessen Stelle auf Grundlage einer im Zeitpunkt des Abrisses bereits erteilten Genehmigung einen Neubau zu errichten; 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;

4. Wohnraum

a) als Nebenleistung einer Bildungs- oder Ausbildungsmaßnahme,

b) im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten bis Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,

c) durch Organisationen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit oder

d) Hochschulen

zur Verfügung gestellt wird.

§ 3
Anzeigepflicht

(1) Der Verfügungsberechtigte hat jede Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 1, 2 und 5 jeweils mindestens vier Wochen vor Beginn der Nutzungsaufnahme oder der Bauarbeiten bei der zuständigen Behörde schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Hierzu hat er jeweils seine Personalien, die Belegenheit und Größe, die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen und bereits dem Vorhaben zuzuordnende Genehmigungen anderer Behörden in Kopie beizufügen.

(2) Wird Wohnraum nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 zum Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung überlassen oder entsprechend genutzt, so hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Behörde vor Beginn der Überlassung anzuzeigen; er hat seinen Familiennamen, seine Vornamen, seine Anschrift, sein Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, hat der Nutzungsberechtigte dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

(3) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder eines anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von einem oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen.

§ 4
Genehmigungspflicht

(1) Die Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 bedarf der Genehmigung. Die zuständige Behörde hat den Zeitpunkt des Antrages und den Zeitpunkt der Vollständigkeit schriftlich mitzuteilen. Wenn der Antragsteller den Antrag trotz Fristsetzung innerhalb der gesetzten Frist nicht vervollständigt, gilt der Antrag als zurückgenommen. Die Rücknahme ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstehenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung bis zum Beginn der Baumaßnahmen unzumutbar ist. Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(3) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt insbesondere vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb von einem Umkreis von 500 Metern um den zweckentfremdeten Wohnraum geschaffen wird,

2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,

3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,

4. der Ersatzwohnraum nicht wesentlich kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,

5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet oder Wohnraum, der diesen in erheblicher Weise unterschreitet und

6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

(4) Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

(5) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Nachteil, der dem Wohnungsmarkt durch das Leerstehenlassen des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden. Gründe für die Absenkung sind insbesondere gegeben, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in

voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

(6) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 5
Rückführung von Wohnraum

(1) Wird Wohnraum im Sinne von § 2 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die zuständige Behörde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die zuständige Behörde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 2 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann die zuständige Behörde die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.

(2) Ist Wohnraum im Sinne von § 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die zuständige Behörde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 4 Absatz 3 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 4 Absatz 4 verlangen.

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

(4) Verwaltungsakte zur Beseitigung einer Zweckentfremdung können mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.

§ 6
Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung; Auskunftsanspruch

(1) Die zuständige Behörde ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, der Nutzungsberechtigten und sonstiger Bewohnerinnen und Bewohner des betroffenen

Wohnraums zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

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

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, Sitz der Gesellschaft, Geschäftsführung.

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den betroffenen Personen mit deren Kenntnis zu erheben.

(2) Die in Absatz 1 Satz 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 Satz 1 genannten Personen und nachgelagert die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

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

(4) Im Übrigen bleibt die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), insbesondere die Informationspflichten gemäß Artikeln 12 bis 14 dieser Verordnung, unberührt.

(5) Sobald die erhobenen, personenbezogenen Daten gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 nicht mehr benötigt werden, sind diese unverzüglich zu löschen.

(6) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zuständigen Behörde zu gestatten, die betroffenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Absicht des Betretens soll unter Darlegung des Zwecks vorher mitgeteilt werden. Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 Uhr bis 19.00 Uhr erfolgen. 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.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Absatz 1 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt oder entgegen § 3 Absatz 1 Satz 2 die erforderlichen Personalien oder Unterlagen nicht vollständig vorlegt;

2. entgegen § 3 Absatz 2 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt, entgegen § 3 Absatz 2 Satz 2 die erforderlichen Personalien oder Unterlagen nicht vollständig vorlegt oder entgegen § 3 Absatz 2 Satz 3 der Anzeigepflicht bei Änderung der anzugebenen Daten nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht rechtzeitig nachkommt;

3. entgegen § 3 Absatz 3 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig innerhalb der benannten Fristen nachkommt;

4. ohne die erforderliche Anzeige für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 dessen Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt, ohne Verfügungsberechtigter zu sein;

5. Angebote oder Werbung für Anzeigepflicht auslösende Zweckentfremdungen im Sinne des § 3 Absatz 1 und Absatz 2 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht;

6. entgegen § 4 Absatz 1 Satz 1 Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet;

7. entgegen § 4 Absatz 4 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt;

8.

einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt;

9. entgegen § 6 Absatz 2 Satz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Anordnung der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 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.

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

§ 8
Zuständige Behörde, Ausführungsvorschriften

(1) Zuständige Behörde im Sinne dieses Gesetzes ist für Stadtgemeinde Bremen die Senatorin oder der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und für die Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.

(2) Die zuständige Behörde nach Absatz 1 erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 9
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Bremische Wohnraumschutzgesetz vom 26. Juni 2018 (Brem.GBl. S. 296), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. S. 364) geändert worden ist, außer Kraft.

Bremen, den 13. Juli 2021

Der Senat