

Merkblatt

zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum

- Informationen für Eigentümer von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen über die Bremische Wohnungsaufsicht –

1. Warum wird eine Wohnungsaufsicht ausgeübt?

Das Ziel der Wohnungspolitik ist es, die Bevölkerung, zu angemessenen Bedingungen, mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen.

Dies wird unter anderem durch

- Steuerpolitische Maßnahmen
- Städtebauliche Planungen
- Modernisierungsanreize oder
- Wohnungsbauförderungsprogramme

verfolgt und verwirklicht.

Ein sehr wichtiges Element der Wohnungspolitik ist die Regelung des Erhalts und der Pflege, insbesondere, von vermietetem Wohnraum.

Grundsätzlich besteht ein Eigeninteresse bei Eigentümer:innen daran, das Wohneigentum in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und zu verbessern.

Leider wird jedoch immer wieder festgestellt, dass der Erhalt und die Pflege von vermietetem Wohnraum von Eigentümer:innen vernachlässigt und somit die Pflicht den Wohnraum Instand zu halten und gewissen Mindestanforderungen anzupassen nicht wahrgenommen wird. Die Folge sind erhebliche Mängel (Missstände) bei der Beschaffenheit des Wohnraumes, welche den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen.

Um hier von behördlicher Seite entgegenwirken zu können, wurde vom Senat das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) verabschiedet.

2. Welcher Wohnraum unterliegt der Wohnungsaufsicht?

Das Wohnungsaufsichtsgesetz findet bei Wohnraum, welcher tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten (in der Regel der/die Eigentümer:in) hierzu bestimmt ist, Anwendung.

Es findet keine Anwendung bei Wohnraum, welcher vom Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird.

3. Welche Pflichten zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum bestehen im Einzelnen?

„Der Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist (§ 4 BremWAG).“

Der Wohnraum ist demnach rechtzeitig und fachgerecht durch entsprechende Arbeiten Instand zu halten oder Instand zu setzen, sodass Gebrauchsbeeinträchtigungen nicht entstehen.

Eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung liegt unter anderem vor, wenn folgende **Mindestausstattung** nicht gegeben ist:

- keine ausreichende natürliche Beleuchtung und Belüftung gegeben ist,
- Decken, Wände, Fußböden, Dächer, Fenster und Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Feuchtigkeit und Witterungseinflüsse bieten.
- Anschlüsse von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung nicht vorhanden oder nicht nutzbar sind,
- die Funktionstüchtigkeit der zentralen Heizungsanlage, Strom- oder Wasserversorgung nicht sichergestellt ist
- eine Heizungsanlage oder Feuerstätte nicht vorhanden, nutzbar oder funktionstüchtig ist
- Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder nicht vorhanden sind
- kein Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische vorhanden ist
- die Zugänge zu den Wohngebäuden von den Außenanlagen aus nicht nutzbar sind
- Innenhöfe und Kinderspielflächen nicht funktionstüchtig oder nutzbar sind

Der Verfügungsberechtigte hat zudem dafür Sorge zu tragen, dass die bauliche Beschaffenheit des Wohnraumes die oben genannten Mindestanforderungen erfüllt. Dies ist nicht der Fall wenn zum Beispiel:

- Nicht in jedem Raum die Nutzung eines elektrischen Anschlusses (Steckdose) gegeben ist
- Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind
- Keine Wasserversorgung mit Trinkwasser möglich ist

4. Gibt es Ausnahmen von der Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege des Wohnraumes?

Für den Verfügungsberechtigten gibt es in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von den genannten Verpflichtungen. Die Schaffung eines Mindeststandards oder etwaige Instandsetzungen werden nicht gefordert, wenn der Wohnraum entsprechend einer begründeten Erklärung (mit entsprechenden Nachweisen) nicht mehr als Wohnraum genutzt werden soll oder ein Abriss bevorsteht.

Von Anordnungen ist auch dann abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Mängel unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit nicht finanziert werden kann. In diesem Fall würde der Wohnraum jedoch in der Regel als unbewohnbar erklärt.

5. Wie wird die Wohnungsaufsicht wahrgenommen?

Die Stadtgemeinden haben die Aufgabe der Wohnungsaufsicht wahrzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (vgl. § 1 Abs. 1, §6 Abs. 1 BremWAG).

Zunächst wird die Wohnungsaufsicht versuchen sich bei festgestellten Missständen oder Verwehrungen mit dem Verfügungsberechtigten in Kontakt zu treten und ihn von der Notwendigkeit der Instandsetzung zu überzeugen.

Anordnung der freiwilligen Abhilfe

Kommt es nach dem ersten Kontakt mit dem Verfügungsberechtigten zu keiner Übereinkunft, so wird er unter Setzung einer Frist dazu aufgefordert, die festgestellten Missstände freiwillig zu beseitigen. Dies ist nicht möglich, wenn nach Art und Umfang der Mängel oder Verstöße die sofortige Behebung erforderlich ist.

Zwangmaßnahmen

Sollten, auch nach Ablauf der gesetzten Frist, die Mängel nicht beseitigt worden sein, können im Verwaltungszwangsverfahren entsprechende Maßnahmen angedroht und festgesetzt werden.

Hier wäre das Zwangsgeld oder auch eine Ersatzvornahme durch einen Dritten zu Lasten des Verfügungsberechtigten zu nennen.

Unbewohnbarkeitserklärung

Sollte die oben aufgeführte Mindestausstattung im Wohnraum nicht vorhanden sein oder die festgestellten Mängel so erheblich sein, dass gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen, so kann die Behörde den Wohnraum für unbewohnbar erklären. Dies ist dann der Fall, wenn die Schadensbeseitigung z.B. wegen eines in Kürze anstehenden Abbruches der Immobilie oder einer wirtschaftlich unverträglichen Belastung nicht verlangt werden kann.

Wenn ein Wohnraum für unbewohnbar erklärt wurde, darf dieser nicht mehr vermietet oder anderweitig bewohnt werden.

Sollte die Unbewohnbarkeit durch den Verfügungsberechtigten zu vertreten sein, kann dieser verpflichtet werden, für eine Ersatzunterkunft der Bewohner zu zumutbaren Bedingungen, zu sorgen bzw. hierfür finanziell aufzukommen.

Duldungspflicht

Vom Verfügungsberechtigten und den Bewohnern müssen die Maßnahmen der Wohnungsaufsicht geduldet werden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

Die zuständige Behörde hat das Recht, nach Ankündigung Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen und zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auch Wohnungen zu betreten.

Sollten konkrete Anhaltspunkte für eine Überbelegung der Wohnung oder die Nutzung nach einer Unbewohnbarkeitserklärung vorliegen, darf die Behörde jederzeit, auch ohne Ankündigung oder Einwilligung des Verfügungsberechtigten oder Bewohners, das Grundstück und die Wohngebäude betreten.

6. Was geschieht bei Verstößen?

Verstöße gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz sind mit Bußgeld bedroht. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Instandsetzungspflicht nicht nachkommt,
2. Arbeiten nicht oder nur unzureichend ausführt, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären,
3. die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse nicht erfüllt,
4. der Pflicht zur Sachverhaltsklärung nicht nachkommt,
5. eine Überbelegung nach § 8 BremWAG zulässt oder fördert
6. für unbewohnbar erklärten Wohnraum für Wohnzwecke überlässt und
7. eine erforderliche Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

Das Bußgeld kann in den Fällen 1. bis 6. bis zu 50.000 € und im Falle 7. bis zu 3.000 €, betragen.

7. Rechtsgrundlage

Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (Brem.GBl. 2015, 106) vom 26.03.2015, i. V. m. der ergänzenden Bekanntmachung vom 14.07.2020 (BremABl. S. 581)