

Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremen und Bremerhaven

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)
vom 20. Juni 2017**

**„Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremen und Bremerhaven“
Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE**

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

„Im März 2015 wurde das Wohnungsaufsichtsgesetz beschlossen, dass Mieter*innen vor ausbeuterischen Mietverhältnissen schützen soll. Im Wohnungsaufsichtsgesetz werden Mindeststandards für die Bewohnbarkeit von Immobilien definiert: Paragraph 3 sieht etwa vor: 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.

Außerdem wird die Mindestgröße von Wohnungen vorgegeben, um Überbelegung zu verhindern. Vermietern, die z.B. eine Überbelegung ihrer Wohnung vornehmen oder erhebliche Mängel nicht abstellen, drohen hohe Geldbußen. Außerdem kann die Kommune den Vermieter zur Sanierung verpflichten. In Fällen unbewohnbarer Wohnungen muss der Vermieter geeignete Ersatzwohnungen für die MieterInnen bereitstellen.

Die Kommunen im Land Bremen sind für die Überwachung dieser Standards zuständig. Bausenator Lohse erklärte schon bei Beschlussfassung des Gesetzes, dass er dafür zusätzliches Personal brauche, was ihm allerdings offensichtlich nicht bewilligt wurde (Plenarprotokoll vom 18. Februar 2015, Seite 5688).

In Bremerhaven ist das Gesetz an verschiedenen Stellen, z.B. im Jobcenter, zwei Jahre nach Inkrafttreten offenkundig unbekannt. Dabei zeigen gerade diverse Fälle im Stadtteil Lehe, dass es ausbeuterische und gesundheitsgefährdende Mietverhältnisse gibt, die auch die Wahrscheinlichkeit von Wohnungsbränden massiv erhöhen. Häufig sind südosteuropäische ArbeitsmigrantInnen von diesen Wohnverhältnissen betroffen, was ebenfalls seit Jahren bekannt ist.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Behörden sind in den Kommunen Bremen und Bremerhaven für die Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zuständig?
2. Gibt es geteilte Zuständigkeiten oder Schnittstellenprobleme der beteiligten Behörden?
3. Welche konkreten Aufgaben nehmen die folgenden Behörden hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des Gesetzes jeweils wahr
 - a) Bau(ordnungs)ämter,
 - b) Ordnungsämter,
 - c) Sozialämter,
 - d) Jobcenter,
 - e) Polizeibehörden,
 - f) (Berufs-)Feuerwehren,
 - g) mögliche weitere beteiligte Stellen?
4. Wie viel Personal haben die zuständigen Behörden zur Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes seit März 2015 zusätzlich eingestellt, um die Kontrollinstrumente aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz einzusetzen?

5. Wie viele Schrottimmobilien sind aktuell in Bremerhaven und Bremen als solche definiert?
6. Wie viele Strafanzeigen wurden wegen des Verdachts auf Mietwucher (§ 291 StGB) von staatlichen Stellen in den vergangenen zwei Jahren gestellt und wie viele Ermittlungsverfahren wurden wegen § 291 StGB von Seiten der Staatsanwaltschaft eingeleitet?
7. Wie oft wurden Vermieter zur Beseitigung von Mängeln aufgefordert; welcher Art und wie schwer waren diese Mängel jeweils? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.)
8. Wie oft haben die beiden Kommunen jeweils Anordnungen nach § 6 des Gesetzes erlassen?
9. Wie oft wurden Wohnungen auf Grundlage § 7 des Gesetzes für unbewohnbar erklärt? Wurden in diesen Fällen Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.)
10. Wie oft wurde eine Überbelegung von Wohnungen gemäß § 8 des Gesetzes festgestellt? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.) Welche Hinweise oder Datensätze werden für diese Überprüfungen zu Grunde gelegt?
11. In welcher Höhe wurden in Bremerhaven und Bremen Bußgelder nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz verhängt?
12. Haben die zuständigen Behörden eine Systematik bei der Vermietung unbewohnbarer oder überbelegter Wohnungen festgestellt (Häufung bestimmter Vermieter oder Hausverwalter, spezifische MieterInnen-Gruppen o.ä.)?
13. Inwiefern ist sichergestellt, dass die Jobcenter in Bremen und Bremerhaven und die jeweiligen Sozialämter keine Mietzahlungen für Schrottimmobilien oder unbewohnbare oder überbelegte Wohnungen übernehmen?
14. Sind entsprechende Regelungen in den kommunalen Verwaltungsanweisungen zum SGB II, XII und AsylBLG enthalten?“

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Welche Behörden sind in den Kommunen Bremen und Bremerhaven für die Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zuständig?

In der Stadtgemeinde Bremen werden die Aufgaben vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr federführend wahrgenommen, in der Stadtgemeinde Bremerhaven vom Bauordnungsamt.

Zu Frage 2: Gibt es geteilte Zuständigkeiten oder Schnittstellenprobleme der beteiligten Behörden?

Nach § 1 Abs. 3 des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes werden Aufgaben und Befugnisse, die sich aus anderen Regelungen ergeben, durch dieses Gesetz nicht eingeschränkt. Das bedeutet, dass Aufgaben, die sich z.B. aus dem Bauordnungsrecht, aus Regelungen zum Brandschutz oder aus dem Ordnungs- und Polizeirecht ergeben, gleichberechtigt weiter Geltung haben und auch von den jeweils zuständigen Behörden wahrgenommen werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Schnittstellenprobleme haben sich dabei bisher nicht ergeben.

Zu Frage 3: Welche konkreten Aufgaben nehmen die folgenden Behörden hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des Gesetzes jeweils wahr

- a) Bau(ordnungs)ämter,
- b) Ordnungsämter,
- c) Sozialämter,
- d) Jobcenter,
- e) Polizeibehörden,
- f) (Berufs-)Feuerwehren,
- g) mögliche weitere beteiligte Stellen?

Zu a) Bau(ordnungs)ämter:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, das Bauamt Bremen-Nord und das Bauordnungsamt Bremerhaven werden als Bauaufsichtsbehörden auf der Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) bei festgestellten Mängeln an baulichen Anlagen tätig. Sie erlassen entsprechende Anordnungen (beispielsweise Instandsetzungsgebote, Nutzungsuntersagungen und dergleichen) bzw. drohen diese an, was häufig geeignet ist, die Situation letztlich einvernehmlich zu verbessern. Bisher war die BremLBO in aller Regel eine ausreichende Ermächtigungsgrundlage, so dass ein (ergänzender) formaler Rückgriff auf das Wohnungsaufsichtsgesetz nicht erforderlich war.

Zu b) Ordnungsämter

Die Ordnungsämter in Bremen und Bremerhaven nehmen keine originären Aufgaben hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des hier fraglichen Gesetzes wahr.

Zu c) Sozialämter

Wenn eine Wohnung unbewohnbar oder überbelegt ist, kommt eine Zuständigkeit der Zentralen Fachstelle Wohnen beim Amt für Soziale Dienste in Betracht. Sofern die Bewohner*innen sich selbst keinen anderen Wohnraum beschaffen können und auch die/der Eigentümer*in oder Vermieter*in als Verfügungsberechtigte keinen Ersatzwohnraum bereitstellt, hat diese Stelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit die Aufgabe, die Bewohner*innen mit einer angemessenen Unterkunft zu versorgen.

In Bremerhaven wird bei einer drohenden Obdachlosigkeit u.a. als Folge von freizuziehenden und unbewohnten Gebäuden vom Sozialamt die Gesellschaft für integrative soziale Beratung und Unterstützung mbH (GISBU) eingebunden. Diese ist vom Sozialamt beauftragt, die Personen zu beraten und zu unterstützen. Die GISBU selbst bringt letztendlich für das Sozialamt Personen auch selbst unter, bei denen eine Obdachlosigkeit im sozialhilferechtlichen Sinne unmittelbar bevorsteht.

Zu d) Jobcenter

Die Jobcenter sind nicht mit der Umsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes befasst.

Zu e) Polizeibehörden

Die Polizei Bremen und die Ortspolizeibehörde Bremerhaven nehmen keine originären Aufgaben hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des hier fraglichen Gesetzes wahr.

Im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung zur Gefahrenabwehr nach dem Polizeigesetz besteht für die Polizei Bremen und die Ortspolizeibehörde Bremerhaven eine subsidiäre Zuständigkeit.

Soweit der Polizei Missstände bekannt werden, die den Bereich des Wohnungsaufsichtsgesetzes berühren könnten oder sonst abzustellen sind, erfolgt ein formloser Bericht an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bremen, das Bauamt Bremen-Nord bzw. an das Bauordnungsamt in Bremerhaven.

Sollten die Missstände sofortiges Handeln erfordern, werden die entsprechenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Rahmen der Subsidiärzuständigkeit von der Polizei getroffen. Für Fälle einer sozialen Krisensituation werden die Ordnungsbehörden, die für Jugend, Familie und Frauen zuständigen Behörden sowie der zuständige Kontaktpolizeibeamte (KOP) im Rahmen eines standardisierten Meldeverfahrens unterrichtet. Darüber hinaus werden beim Vorliegen von Straftaten entsprechende Strafverfahren eingeleitet.

Zu f) (Berufs-)Feuerwehren

Die Feuerwehren in Bremen und Bremerhaven nehmen keine eigenen Aufgaben hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des hier fraglichen Gesetzes wahr. Vielmehr werden sie auf Grundlage des Bremischen Hilfeleistungsgesetzes § 12 „Aufgaben im vorbeugenden Gefahrenschutz“ tätig. Hierzu gehören die Beratung der Baubehörden in bauaufsichtlichen Verfahren und die Durchführung von anlassbezogenen Brandschauen. Die Durchführung der anlassbezogenen Brandschauen erfolgt in der Regel als Fachberatung für die Bauordnungsbehörden, wobei auf die Vorgaben der Landesbauordnung zurückgegriffen wird.

Zu g) mögliche weitere beteiligte Stellen?

Es sind keine weiteren Stellen mit der Umsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes befasst.

Zu Frage 4: Wie viel Personal haben die zuständigen Behörden zur Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes seit März 2015 zusätzlich eingestellt, um die Kontrollinstrumente aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz einzusetzen?

In den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist kein zusätzliches Personal für die Aufgaben nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz eingestellt worden.

Zu Frage 5: Wie viele Schrottimmobilien sind aktuell in Bremerhaven und Bremen als solche definiert?

In der Stadtgemeinde Bremen sind keine Wohngebäude als Schrottimmobilien definiert. Insbesondere sind keine bewohnten Immobilien bekannt, deren Verfall so weit fortgeschritten ist, dass diese Bezeichnung gerechtfertigt wäre. Soweit es vereinzelt unbewohnte Schrottimmobilien gibt, sind sie für das Wohnungsaufsichtsgesetz mangels Nutzung nicht relevant.

In Bremerhaven sind derzeit 54 Gebäude als sogenannte Schrottimmobilien deklariert. Einige davon befinden sich derzeit in der Sanierungsphase.

Zu Frage 6: Wie viele Strafanzeigen wurden wegen des Verdachts auf Mietwucher (§ 291 StGB) von staatlichen Stellen in den vergangenen zwei Jahren gestellt und wie viele Ermittlungsverfahren wurden wegen § 291 StGB von Seiten der Staatsanwaltschaft eingeleitet?

Im Zeitraum vom 01.05.2015 – 12.05.2017 wurden bei der Polizei Bremen in zwei Fällen Strafanzeigen wegen Mietwucher gemäß § 291 StGB erstattet. Die beiden Verfahren wurden inzwischen von der Staatsanwaltschaft eingestellt.

Der Ortspolizeibehörde Bremerhaven liegen für die Jahre 2015 und 2016 keine Fälle gemäß §291 StGB vor.

Zu Frage 7: Wie oft wurden Vermieter zur Beseitigung von Mängeln aufgefordert; welcher Art und wie schwer waren diese Mängel jeweils? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.)

Zu Frage 8: Wie oft haben die beiden Kommunen jeweils Anordnungen nach § 6 des Gesetzes erlassen?

Zu Frage 9: Wie oft wurden Wohnungen auf Grundlage § 7 des Gesetzes für unwohnbar erklärt? Wurden in diesen Fällen Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.)

Zu Frage 10: Wie oft wurde eine Überbelegung von Wohnungen gemäß § 8 des Gesetzes festgestellt? (Bitte nach Bremen und Bremerhaven aufschlüsseln.) Welche Hinweise oder Datensätze werden für diese Überprüfungen zu Grunde gelegt?

Die Fragen 7 bis 10 werden gemeinsam beantwortet.

Auf der Grundlage des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes wurden bisher weder in Bremen noch in Bremerhaven formale Anordnungen erlassen. Allerdings haben die zuständigen Stellen diverse Hinweise auf Mängel und insbesondere sog. Überbelegungen von Wohnungen erreicht. Da die Sachverhaltsaufklärung durch die Bauordnungsbehörden erfolgt, werden diese Fälle in der Stadtgemeinde Bremen statistisch nicht getrennt von sonstigen bauaufsichtlichen Maßnahmen erfasst. Konkret sind aber z.B. Überbelegungen und/oder gravierende Mängel in der technischen Ausstattung von Wohngebäuden in den Straßen Tillmannstraße, Pastorenweg, Robinsbalje und Neuenlander Straße verfolgt und gelöst worden. Da mit den Fällen der Überbelegung meistens Brandschutzmängel (z.B. Fehlen des zweiten Rettungsweges für bestimmte Räume bei Einzelzimmervermietung etc.) verbunden sind, wird zweckmäßigerweise auf Grundlage der BremLBO eingeschritten und nicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz.

Auch in Bremerhaven wurden sowohl vor Inkrafttreten des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes als auch danach auf der Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) bei festgestellten Mängeln an baulichen Anlagen entsprechende Anordnungen (beispielsweise Instandsetzungsgebote, Nutzungsuntersagungen und dergleichen) erlassen. In 2016 wurden in insgesamt 81 Fällen die Eigentümer*innen zur Beseitigung von Mängeln im Sinne der Anfrage, mithin Mängel im Zusammenhang von Wohnraumnutzung aufgefordert. In 40 Fällen lagen Mängel an der Feuerungsanlage vor, in 20 Fällen wies die Gebäudefassade Mängel auf, in 7 Fällen wurden die Flucht- und Rettungswege beanstandet und in 14 Fällen waren weitere unterschiedliche Mängel in den Wohnungen zu beanstanden (von fehlenden Rauchmeldern bis schadhafte Balkonen).

In 2017 sind in Bremerhaven bislang insgesamt 9 einschlägige Fälle aufgegriffen worden. In 2 Fällen wurden Nutzungsuntersagungen angeordnet.

Offizielle, verwertbare Hinweise oder Datensätze zum Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz bisher nicht vor. Es gibt ebenfalls keine melderechtlichen Erkenntnisse. Somit konnte bislang keine Überbelegung von Wohnungen gemäß § 8 des BremWAG festgestellt werden.

Zu Frage 11: In welcher Höhe wurden in Bremerhaven und Bremen Bußgelder nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz verhängt?

In der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven wurden bislang keine Bußgelder nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz verhängt.

Zu Frage 12: Haben die zuständigen Behörden eine Systematik bei der Vermietung unbewohnbarer oder überbelegter Wohnungen festgestellt (Häufung bestimmter Vermieter oder Hausverwalter, spezifische MieterInnen-Gruppen o.ä.)?

Weder in Bremen noch in Bremerhaven konnte bislang eine Systematik bei der Vermietung unbewohnbarer oder überbelegter Wohnungen festgestellt werden.

Zu Frage 13: Inwiefern ist sichergestellt, dass die Jobcenter in Bremen und Bremerhaven und die jeweiligen Sozialämter keine Mietzahlungen für Schrottimobilien oder unbewohnbare oder überbelegte Wohnungen übernehmen?

Die für die Transferleistungsempfänger/-innen zuständigen kommunalen Behörden in Bremen und Bremerhaven übernehmen keine Leistungen für die Unterkunft bei Vorliegen einer Nutzungsuntersagung nach § 79 Absatz 1 Satz 2 LBO. Im Falle einer nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz festgestellten Unbewohnbarkeit oder Überbelegung wird im Einzelfall über die Fortsetzung der Mietzahlungen entschieden. Die Entscheidung hängt davon ab, ob und innerhalb welcher Frist die Missstände bzw. die Überbelegungen beseitigt werden.

Zu Frage 14: Sind entsprechende Regelungen in den kommunalen Verwaltungsanweisungen zum SGB II, XII und AsylBLG enthalten?

Nach den hilferechtlichen Vorschriften sind als tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft die Aufwendungen anzusehen, die nach dem Mietvertrag geschuldet sind. Für den Fall der Nichtigkeit des Mietvertrags wegen einer Nutzungsuntersagung nach der LBO werden Mieten tatsächlich nicht geschuldet und daher von den Sozialleistungsbehörden auch nicht übernommen.

Die hilferechtlichen Vorschriften nach dem SGB II und SGB XII gehen im Übrigen davon aus, dass der Leistungsempfänger (Mieter) und der Vermieter eigenverantwortlich im Rahmen der Privatautonomie einen Mietvertrag schließen und der Sozialleistungsträger bei Vorliegen einer entsprechenden Anspruchsgrundlage die Kosten der gewünschten Unterkunft gegenüber dem Mieter trägt. Voraussetzung ist, dass die Kosten angemessen sind. Dies beinhaltet auch ein entsprechendes Preis/Leistungsverhältnis.

Darüber hinaus ist es regelmäßig nicht Aufgabe des Sozialleistungsträgers, die vom Leistungsempfänger frei gewählte Unterkunft auf Qualitätsstandards zu überprüfen. Erfährt der Hilfetragender allerdings davon, dass der konkrete Qualitätsstandard der in Frage stehenden Unterkunft zu einer Ungeeignetheit der Unterkunft an sich führt, hat er dieses gegenüber der Baubehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Beratung der Leistungsberechtigten nach dem SGB XII/AsylbLG wird zudem vom Abschluss eines Mietvertrages abgeraten, wenn bereits Erkenntnisse vorliegen, die auf einen schlechten baulichen Zustand der anzumietenden Wohnung hinweisen. Bei Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG erfolgt zusätzlich vor der Anmietung eine Wohnungsbesichtigung in Begleitung der Sozialbetreuer/innen des Sozialamtes.

Entsprechende Regelungen sind in der Verwaltungsanweisung für die Bedarfe für Unterkunft der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie des Sozialamtes Bremerhaven enthalten.