

Mitteilung des Senats vom 7. Februar 2023

Kümmert sich der Senator für Inneres um die Durchsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremen?

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 20/812 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele „Schrottimmobilien“ im Sinne des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (BremWAG) gibt es aktuell (Stichtag: 31. Oktober 2022) in der Stadtgemeinde Bremen, und wie verteilen diese sich über die Stadtteile?

Als „Schrottimmobilien“ werden gemeinhin leerstehende Immobilien bezeichnet, die nicht bewohnbar sind und von denen gegebenenfalls Gefahren für Dritte ausgehen. Es handelt sich dabei grundsätzlich nicht um Gebäude, die dem Anwendungsbereich des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes unterfallen. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz ist vielmehr anwendbar bei bewohnten Immobilien, in denen Missetände vorliegen oder die verwahrlost oder überbelegt sind.

In diesen Fällen kann mit den Instrumenten des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes reagiert werden. Gleiches gilt, wenn Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nicht erfüllt sind.

Im Jahr 2022 sind der Wohnungsaufsicht 79 Objekte bekannt geworden, bei denen sich die Hinweislage dermaßen verdichtet hatte, dass davon auszugehen war, dass eine Verwahrlosung Missetände oder eine Überbelegung nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz vorlagen. Diese verteilen sich über das Stadtgebiet wie folgt:

Bereich Nord: Blumenthal 8, Burglesum 4, Vegesack 3

Bereich West: Gröpelingen 22, Walle 12, Findorff 2

Bereich Mitte/Schwachhausen: Mitte 2, Östliche Vorstadt 3, Schwachhausen 2

Bereich Süd: Neustadt 6, Woltmershausen 1, Obervieland 2, Huchting 3

Bereich Ost: Hemelingen 4, Osterholz 4, Vahr 1

Der Schwerpunkt der von der Bauaufsicht in der Stadtgemeinde Bremen durchgeführten Maßnahmen im Umgang mit verwahrlosten Immobilien – also nicht angemessen genutzten und zum Teil stark verfallenen Liegenschaften mit Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität eines Stadtteils, seine Erneuerung und Entwicklung – liegt in der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit.

Aufgrund der gegenüber dem Wohnungsaufsichtsgesetz relativ hohen Eingriffsschwelle der Bremischen Landesbauordnung gibt es nur eine geringe Zahl bauaufsichtlich relevanter „Schrottimmobilien“. Zu diesen zählen beziehungsweise zählten im vergangenen Jahr:

- Bauruine in der Geeststraße (Gröpelingen)

Die Beseitigung des sogenannten Koschnick-Hauses wurde 2022 verfügt. Der Widerspruch gegen die Beseitigungsverfügung wurde abschlägig beschieden, woraufhin der Eigentümer Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht hat. Das gerichtliche Verfahren läuft derzeit noch.
- Gebäudeteile in der Georg-Gleistein-Straße (Veogesack)

Die nach einem Teilrückbau verbliebenen Gebäudeteile verfielen unter dem Witterungseinfluss zunehmend. Die Beseitigung der Gebäudeteile wurde verfügt und ist mittlerweile erfolgt. Es gibt Vorgespräche für einen Neubau.
- Bauruine in der Farger Straße (Blumenthal)

Das Gebäude wird derzeit abgebrochen, ein bereits genehmigter Neubau soll anschließend an dieser Stelle realisiert werden.
- Wohnhäuser in der Oslebshauser Heerstraße (Gröpelingen)

Wegen erheblicher brandschutztechnischer und baurechtlicher Mängel sowie ungesunder Wohnverhältnisse wurde im Sommer 2022 in Kooperation mit der Wohnungsaufsicht eine Wohnimmobilie geräumt und die Nutzung untersagt. Der Eigentümer hat gegen die Nutzungsuntersagung Widerspruch eingelegt.

Der Eigentümer des nach einem Brand ebenfalls leerstehenden Nachbarhauses wurde von der Bauaufsicht angehört mit dem Hinweis, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung bis zur Erfüllung brandschutzrechtlicher Vorgaben unzulässig ist. Daraufhin erließ die Wohnungsaufsicht eine Unbewohnbarkeitserklärung für dieses Gebäude (siehe Antwort zu Frage 5).

In der Nachbarschaft befindet sich ein weiteres leerstehendes, bereits im Verfall begriffenes Gebäude. Hierzu wurde 2011 ein Modernisierungs- beziehungsweise Instandsetzungsgebot geprüft, das jedoch wegen des durch die Stadtgemeinde zu tragenden unrentierlichen Kostenanteils in sechsstelliger Höhe nicht angeordnet wurde.

Die Gebäude werden regelmäßig durch die Bauaufsicht kontrolliert.
- Schwarzer Weg (Gröpelingen)

Für das ehemalige Bahngelände wurden unterschiedliche Nutzungen untersucht, die jedoch als planungsrechtlich unzulässig angesehen wurden. Nach einem abgeschlossenen Klageverfahren zur planungsrechtlichen Einordnung des Grundstücks und einem Eigentümerwechsel verfolgt der neue Eigentümer das Genehmigungsverfahren weiter.
- Meyenburger Straße (Gröpelingen)

Das Wohneigentum ist nach einem Brand seit Jahren unbewohnbar. Die Bauaufsicht beabsichtigt zur weiteren Aufklärung aktiv auf den Eigentümer zuzugehen.

In Abgrenzung zu den beschriebenen Immobilien gibt es einige Immobilien, für die der Begriff Schrottimmobilien in der öffentlichen Diskussion auch verwendet wird, für die jedoch aus unserer Sicht (noch) nicht als so verwahrlost eingestuft werden, dass bauaufsichtlicher Handlungsbedarf besteht:

Ein im Kontext problematischer Immobilien gelegentlich genanntes Objekt in der Neuwieder Straße (Osterholz) wird bauaufsichtlich nicht als verwahrloste Immobilie eingestuft. Es besteht ein kurzfristiger Sanierungsbedarf aufgrund von Alterungsschäden der Bausubstanz. Die Verkehrs-

und Standsicherheit des Gebäudes ist bereits durch angemessene Maßnahmen gesichert. Eine Baugenehmigung für die Sanierung wurde erteilt, einzelne bautechnische Nachweise müssen vor Baubeginn noch erbracht werden.

Auch auf ein Gebäude in der Lahnstraße wird in diesem Kontext gelegentlich verwiesen. Hier handelt es sich im baurechtlichen Sinne (noch) nicht um eine Schrottimmoblie, das Baurecht behält die Entwicklungen allerdings im Blick. Wohnraumschutz und Wohnungsaufsicht greifen hier nicht, da es sich um ein Nichtwohngebäude handelt.

2. Wie viele Meldungen von „Schrottimmoblien“ gab es seit der Einführung des Wohnraumaufsichtsgesetzes jährlich (bitte getrennt nach Stadtteilen angeben)?

Es ist insgesamt zwischen dem Wohnungsaufsichtsgesetz und Wohnraumschutzgesetz zu unterscheiden. Ausgehend vom Titel der vorliegenden Kleinen Anfrage wird davon ausgegangen, dass Meldungen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz gemeint sind.

Bei der Wohnungsaufsicht des Ordnungsamtes sind im Jahr 2022 insgesamt 197 Mängelmeldungen eingegangen. Davon handelte es sich in 139 Fällen um Meldungen, die einen Bezug zum Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz aufwiesen. Dabei gingen teilweise zu einem Objekt mehrere Meldungen ein. Teilweise ergab die Prüfung, dass der Anwendungsbereich des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes nicht eröffnet war. Die weiteren 58 Meldungen wurden an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Eine Erhebung nach Stadtteilen wurde nur für die tatsächlich überprüften Objekte vorgenommen (siehe dazu Antwort zur Frage 1).

3. Wer meldete in diesen Fällen die betroffenen Immobilien (Mietende, Ordnungsamt, Beiräte, Ortsämter, Mängelmelder etc.)?

Misstände, Verwahrlosung und/oder Überbelegungen werden dem Ordnungsamt in der Regel von Bewohner:innen und Nachbar:innen angezeigt. Darüber hinaus erhält die Wohnungsaufsicht entsprechende Informationen von Sozialzentren, insbesondere dem jeweiligen Quartiersmanagement, den Ortsämtern, den Fachbereichen Bauordnung und Wohnraumschutz bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung (SKUMS), der Polizei und dem Ordnungsdienst. Gelegentlich wird das Ordnungsamt auch aufgrund von Pressemeldungen auf Misstände aufmerksam. Das Ordnungsamt hat Ende 2022 zusammen mit der Bauaufsicht ein Schreiben an die Ortsämter gerichtet, in dem diese darum gebeten werden, Hinweise zeitnah an die in dem Schreiben benannten Ansprechpersonen zu übermitteln.

4. Wie viele Begehungen von Wohnungen gab es seit Einführung des Gesetzes jährlich und mit welchem Ergebnis? Wie viel Zeit vergeht durchschnittlich von der Meldung einer Schrottimmoblie bis zur Begehung?

Die Stelle der Wohnungsaufsicht befindet sich seit der Übernahme der Zuständigkeit durch das Ordnungsamt im Juli 2020 noch im Aufbau. Die Maßnahmen wurden erstmals für das Jahr 2021 statistisch erfasst. Im Jahr 2021 wurden insgesamt neun Objekte und im Jahr 2022 79 Objekte vor Ort kontrolliert. Bei den überprüften Objekten handelte es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten. Die Anzahl der einzelnen Wohnungen wurde nicht statistisch erfasst. Die Kontrollen erfolgten in der Regel kurzfristig binnen weniger Tage, wobei in den meisten Fällen zuvor eine Terminabsprache mit einer oder mehreren Behörden – meist mit der Baubehörde dem Gesundheitsamt oder dem Quartiersmanagement – erforderlich war.

5. Wie viele Unbewohnbarkeitserklärungen gemäß § 7 BremWAG gab es seither jährlich, und aus welchen Gründen (Misstände, Überbelegung,

drohende gesundheitliche Schäden, fehlende Mindestanforderungen etc.)?

Es wurde bislang lediglich in einem Fall eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 7 BremWAG ausgesprochen. In diesem Fall waren die Mindestanforderungen an den Wohnraum nicht erfüllt.

Wohnraum kann nach § 7 BremWAG für unbewohnbar erklärt werden, wenn Anforderungen an die Mindestausstattung nicht erfüllt sind, die Mängelbeseitigung nicht angeordnet werden kann oder erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner:innen drohen. Die Unbewohnbarkeitserklärung ist das stärkste und damit auch das letzte Mittel zur Durchsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes. Es kommt daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur als ultima ratio zur Anwendung, wenn mildere Mittel nicht greifen. In diesem Zusammenhang gilt es auch den § 6 Absatz 2 und 3 des BremWAG zu beachten. Bevor Anordnungen erlassen werden, soll demnach der Verfügungsberechtigte in der Regel unter Fristsetzung zur Abhilfe veranlasst werden. Ferner ist von einer Anordnung abzusehen, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann. Damit die von einer Unbewohnbarkeitserklärung betroffenen Bewohner:innen nicht obdachlos werden, ist in solchen Fällen eine enge Zusammenarbeit mit der Sozialbehörde zwingend erforderlich.

6. Wie viele Wohnraumversiegelungen gab es seit Inkrafttreten des Gesetzes jährlich?

Das Instrument der „Wohnraumversiegelung“ ist dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz fremd. Soweit mit dem Begriff der Wohnraumversiegelung unter anderem auch die Unbewohnbarkeitserklärung nach dem Bremischen Wohnungsaufsicht gemeint ist, kann von einem Fall berichtet werden.

7. Wie viele der Immobilien wurden nach etwaiger Instandsetzung dann wieder freigegeben? Nach welcher Zeit erfolgte jeweils die Freigabe?

Es wird auf die Antworten zu Fragen 1, 5, 6 verwiesen. Aufgrund erheblicher Baumängel darf das Gebäude weiterhin nicht bewohnt werden.

8. Inwieweit gab es im Nachgang zur Wohnraumversiegelung unmittelbar Verkäufe der betroffenen Schrottimmobilen nach Kenntnis des Senats?

Ob die betreffende Immobilie im Nachgang der Unbewohnbarkeitserklärung nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz verkauft worden ist, ist dem Senat nicht bekannt.

9. Inwieweit erfahren die potenziellen Käuferinnen und Käufer der Immobilien von den durch die Behörde festgestellten Mängeln und der Unbewohnbarkeit der Immobilien?

Es handelt sich um ein zivilrechtliches Verfahren. Ob im Zusammenhang mit der Vertragsanbahnung eine entsprechende Aufklärungspflicht besteht, kann seitens des Senats nicht beantwortet werden.

10. Wie viele Mitarbeitende sind für die Durchsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes zuständig? Inwieweit benötigt der Senator für Inneres noch zusätzliches Personal in diesem Bereich?

Aktuell verfügt das Ordnungsamt über ein Stellenvolumen in Höhe von einer Vollzeitereinheit (VZE) für die Durchsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes. Die inhaltliche Unterstützung und Vertretung des Mitarbeitenden erfolgt derzeit amtsintern durch Mitarbeitende aus anderen Aufgabenbereichen. Es ist davon auszugehen, dass die Hinweise aus der Bevölkerung und von anderen Stellen mit zunehmendem Bekanntheitsgrad der Wohnungsaufsicht ebenfalls zunehmen werden. Sofern hierdurch für eine zuverlässige und effektive Wahrnehmung dieser Aufgabe

nicht nur temporärer zusätzlicher Personalbedarf entstehen sollte, wird der Senator für Inneres diesen im Rahmen seiner Anmeldungen zum Haushalt 2024/2025 berücksichtigen.

11. Wie viele Bußgeldverfahren gemäß §12 BremWAG gab es seit Einführung des Gesetzes? Wie viele der Verfahren wurden erfolgreich geführt? Wie viele Bußgelder konnten jährlich verhängt und eingetrieben werden?

Verfügungsberechtigte werden regelmäßig auf die Möglichkeit der Einleitung eines Bußgeldverfahrens hingewiesen. Bußgeldverfahren wurden derzeit noch nicht eingeleitet, da das Hauptaugenmerk der Wohnungsaufsicht auch unter Berücksichtigung der begrenzten personellen Ressourcen zunächst auf eine unverzügliche Beseitigung der Mängel und nicht auf eine nachträgliche Sanktionierung gerichtet war. Hier geht nach Auffassung des Senats der Schutz der Bewohner:innen und die Wiederherstellung angemessener und gesunder Wohnverhältnisse vor. Gleichwohl soll perspektivisch bei entsprechender personeller Ausstattung auch dieses Mittel zur Anwendung gelangen.

12. Wie bewertet der Senat grundsätzlich sein Wirken im Zusammenhang mit der Beseitigung von unhaltbaren Wohnumständen, und was gedenkt er zukünftig zu unternehmen, um gegebenenfalls weitergehende Erfolge erzielen zu können?

Der Senat bewertet das Zusammenwirken bei der Beseitigung von unhaltbaren Wohnumständen grundsätzlich positiv und beabsichtigt, dies weiter fortzuführen und zu intensivieren. Insbesondere die Verzahnung von Wohnungsaufsicht und Ordnungsdienst durch die gemeinsame Zuständigkeit beim Ordnungsamt ist positiv hervorzuheben, da hierdurch die Abstimmung im Hinblick auf eingehende Hinweise oder durchzuführende Aufklärungen deutlich erleichtert wird. Im Übrigen wird auf die Antwort auf die Frage 10 verwiesen.