

Ordnungsamt

Amtsleitung

Ordnungsamt - Postfach 10 78 49 - 28078 Bremen

Ortsämter gem. Verteiler



Dienstgebäude
Stresemannstraße 48

Auskunft erteilt

Herr Papencord

Zimmer 119

T (04 21) 361 19861

F (04 21) 496 19861

E-Mail

dienststellenleitung@ordnungsamt.bremen.de

Datum und Zeichen

Unser Zeichen

Bremen, 19.12.2022

Zuständigkeiten betreffend das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG), Bremisches Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG), Bremische Landesbauordnung (BremLBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie es in den vergangenen Tagen der Presse entnehmen konnten, wurde in einem Wohnblock in der Robinsbalje in Huchting das Gas abgestellt. Nachdem die Bewohner:innen nunmehr über zwei Wochen nicht heizen konnten, wurde die Gassperre durch die SWB inzwischen wieder aufgehoben. In solchen und anderen Fällen im Bereich der sogenannten Problemimmobilien ist es wichtig, dass die zuständigen Stellen möglichst frühzeitig auf Fälle aufmerksam werden. Hierbei sind diese insbesondere auch auf Hinweise aus der Bevölkerung und den Institutionen in den Stadtteilen angewiesen.

Die Erfahrung hat bisher zudem gezeigt, dass die Zuständigkeiten im Bereich der sogenannten Problemimmobilien mitunter schwer zu überschauen sind. Um sicherzustellen, dass die zuständigen Stellen in Zukunft schnellstmöglich von solchen und ähnlichen Situationen erfahren und auch zeitnah tätig werden können, möchten wir Sie hiermit in Abstimmung mit den zuständigen Bereichen bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau auf die Zuständigkeiten im Bereich des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (BremWAG), Bremischen

 Dienstgebäude
Stresemannstr. 48
28207 Bremen

 am Dienstgebäude,
Anfahrt über Steu-
benstraße

 Bus / Straßenbahn
Haltestellen
Linie 25
Steubenstraße
Linien 2 und 10
Ludwig-Quidde-Str.

Sprechzeiten

Bankverbindungen

Deutsche Bundesbank, Filiale Hannover
IBAN DE1825000000025101501
BIC MARKDEF1250

Sparkasse Bremen IBAN DE0729050101008265
BIC SBREDE22XXX

Wohnraumschutzgesetzes (BremWoSchG), der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinweisen bzw. die Zuständigkeiten im Bereich der Problemimmobilien kurz erläutern.

Es werden bei den Problemimmobilien die folgenden Konstellationen unterschieden:

1. Leerstehender Wohnraum, der bewohnbar ist

Leerstand stellt eine Zweckentfremdung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 Bremisches Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) dar, wenn dieser mindestens sechs Monate ununterbrochen besteht. Entsprechender Leerstand kann bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) Referat 73 (siehe Kontaktdaten unten) angezeigt werden. Es greifen Mechanismen von der Festsetzung von Geldbußen bis hin zu der Anordnung der Rückführung von Wohnraum nach dem BremWoSchG.

2. Leerstehende Immobilien, die nicht bewohnbar sind und von denen ggf. Gefahren für Dritte ausgehen

Der Schwerpunkt der von der Bauverwaltung und des Ordnungsamtes Bremens in der Stadtgemeinde Bremen durchgeführten Maßnahmen im Umgang mit verwahrlosten Immobilien liegt in der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit.

Um eine Wiederherstellung von Bewohnbarkeit zu erreichen, kann bei Vorliegen der rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen auf die sogenannten städtebaulichen Gebote (§§ 175 ff. BauGB) zurückgegriffen werden.

Konkret handelt es sich um die folgenden Instrumente (städtebaulichen Gebote):

- Modernisierungsgebot (durch Anordnung)
- Instandsetzungsgebot (durch Anordnung)
- Ggf. auch Rückbaugesamt und auf der Gegenseite ein Bau- bzw. Anpassungsgebot (auch durch Anordnungen; allerdings sehr langwierige und aufwendige Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren)

Zuständig für Anordnungen, die auf den städtebaulichen Geboten beruhen, ist SKUMS (dort die Bauaufsicht, siehe Kontaktdaten unten).

3. Bewohnte Immobilien, die verwahrlost oder überbelegt sind

Auf Verwahrlosung und Überbelegung kann mit den Instrumenten des BremWAG reagiert werden; gleiches gilt, wenn Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nicht erfüllt sind. Hier ist also die Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt zuständig.

4. Bewohnte Immobilien, die zweckentfremdet genutzt werden

Eine letzte Konstellation betrifft die Zweckentfremdung von Wohnraum. Typische Fallkonstellationen stellen dabei die unzulässige Vermietung als Ferienwohnung oder die gewerbliche Vermietung an Arbeitskräfte (sogenannte Monteurwohnungen) dar. Eine entsprechende Zweckentfremdung kann eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (Zuständigkeit Abt. 6 SKUMS, Bauaufsicht) und ggf. auch eine Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 BremWoSchG (Zuständigkeit Ref. 73 SKUMS) darstellen. In Betracht kommen Maßnahmen wie die Festsetzung von Geldbußen bis hin zu der Anordnung der Rückführung von Wohnraum bzw. der Beendigung der Zweckentfremdung. Wo die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, kommt auch eine nachträgliche Legalisierung in Betracht.

Abschließend übermittle ich Ihnen hiermit die Kontaktdaten der entsprechenden Stellen:

Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt Bremen

Ansprechpartner: Herr Jung

Tel.: 0421 361 - 968 42

E-Mail: wohnungsaufsicht@ordnungsamt.bremen.de

Homepage: <https://www.service.bremen.de/dienstleistungen/wohnungsaufsicht-165206>

Bauaufsichtsbehörde Bremen Mitte, Süd, Ost, West bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung

Tel.: 0421 361 – 0

E-Mail: office@bau.bremen.de

Homepage: <https://www.service.bremen.de/bau-pruefen-10385>

Aufsicht Wohnraumschutzgesetz bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Ref. 73 - Wohnungswesen

Ansprechpartner: Herr Strodthoff

Tel.: 0421 361- 4 10 09

E-Mail: ralph.strodthoff@bau.bremen.de

Sollten Sie in Zukunft in Ihrem Zuständigkeitsbereich von einem Fall im Bereich des Wohnungsaufsichtsgesetzes, des Wohnraumschutzgesetzes, der Bremischen Landesbauordnung oder der Baunutzungsverordnung erfahren, so bitte ich Sie, unverzüglich die entsprechende Stelle zu informieren, sodass ein zeitnahes Tätigwerden durch diese gewährleistet ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Papencord