

Wohnungsaufsicht

Wenn in Ihrer Wohnung ein nicht baulicher Mangel besteht, für Personen weniger als 9 qm Wohnraum zur Verfügung steht oder auch Instandsetzungsmaßnahmen durch den / die Eigentümer/in nicht durchgeführt werden, können Sie dies bei der Wohnungsaufsicht melden.

Zuständige Stellen

- [Ordnungsamt | Referat 10 - Allgemeine Ordnungsangelegenheiten](#)

Ansprechperson

- [Jung](#)

Herr Jung

+49 421 361 96842

E-Mail

Basisinformationen

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.

Im Rahmen der Wohnungsaufsicht werden Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume durch die Behörde überprüft, um ggf. erforderliche Maßnahmen nach dem BremWAG einleiten zu können.

Erhebliche Mängel für den Gebrauch zu Wohnzwecken (Missstände) bestehen dann, wenn zum Beispiel

- 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

Verfahren

Die Stadtgemeinde Bremen hat die Aufgabe, auf die Erfüllung und Instandsetzung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hinzuwirken.

Bevor die Behörde jedoch tätig wird, ist es ratsam wenn Bewohner:innen selbst zunächst den Wohnungseigentümer:innen die Gelegenheit geben die Missstände zu beseitigen. Hierfür sollte eine schriftliche Aufforderung an den/die Eigentümer:in erfolgen, welche in Kopie aufbewahrt wird. Wenn dies keine Besserung herbeiführt, kann der Missstand beim Ordnungsamt Bremen gemeldet werden.

Zur Mitteilung der Missstände wird gebeten eine schriftliche Mitteilung, sowie die oben genannte Kopie (eigenes Anschreiben an den/die Eigentümer:in) zuzusenden. Hierfür nutzen Sie gerne den zur Verfügung stehenden Vordruck.

Nach Mitteilung der beanstandeten Missstände wird nach Absprache mit den Bewohnern eine Besichtigung der Wohnräume durchgeführt und im Anschluss das Verfahren der Mängelbeseitigung geprüft und ggf. eingeleitet.

Bevor nun ein Verfahren gegen Eigentümer:innen zur Beseitigung der Missstände eingeleitet wird, wird diesem unter Setzung einer angemessenen Frist die Gelegenheit gegeben, den Missstand selbst zu beheben. Wenn auch hier keine Besserung durch den/die Eigentümer:in erfolgt, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Weitere Hinweise

Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist auf den Wohnraumschutz und Mieterschutz ausgerichtet.

Es dient u.a. dazu, die Mindestausstattung der Wohnung zu erhalten und nicht diese aufzuwerten (Modernisierungsarbeiten).

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Dies kann nicht pauschal gesagt werden, da Ortstermine und Fristsetzungen individuell festgelegt werden müssen.

Welche Gebühren/Kosten fallen an?

Für die Meldung der Missetände oder die Ortstermine fallen keine Kosten an. Bei ordnungswidrigem Verhalten gegen das BremWAG können Geldbußen bis zu 50000 EUR festgesetzt werden (vgl. § 12 BremWAG)

Häufig gestellte Fragen

- **Gilt das Gesetz für jegliche Art von vernachlässigtem Wohnraum?**

Das Gesetz gilt für Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume, welche tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und hierfür bestimmt sind.

Das wesentliche Kriterium ist hier, dass es sich um Wohnraum handelt, welcher zur Fremdnutzung bereitgestellt wird.

Unterbringungseinrichtungen, Anstalten zum öffentlichen Vollzug (Haft), Wohn-, Bauwagen, Wohnschiffe oder Hotels und Pensionen sind kein Wohnraum nach diesem Gesetz.

- **Welche Behörde ist für die Wohnungsaufsicht zuständig?**

Die zuständige Wohnungsaufsichtsbehörde ist in der Stadtgemeinde Bremen das Ordnungsamt Bremen.

- **Kann die Behörde nur auf Verlangen der Mieter:innen tätig werden?**

Nein, auch ohne Anzeige der Mieter:innen kann die Behörde aufgrund von anders erhaltenen Hinweisen tätig werden.

- **Haben Mieter:innen einen Anspruch auf Tätigwerden der Behörde?**

Das Ordnungsamt prüft als zuständige Behörde im Rahmen ihres Ermessens, ob ein Tätigwerden erforderlich ist.

Einen Anspruch auf Einschreiten der Behörde haben Mieter:innen jedoch nicht.

- **Ist jeder Mangel in der Wohnung ein Fall für die Wohnungsaufsicht?**

Nein, die Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Verwahrlosungen und Missstände im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes zu beseitigen und somit den ordnungsgemäßen Gebrauch von Wohnraum wiederherzustellen.

- **Was ist ein Missstand und was ist eine Verwahrlosung im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes?**

Ein Missstand liegt vor, wenn der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt wird.

Fehlende Schönheitsreparaturen oder sogenannte Bagatellschäden, wie fehlende Fußleisten, Kratzer im Bodenbelag oder auch Löcher in Zimmertüren oder Wänden, fallen nicht unter den Begriff des Missstandes, da der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Eine Verwahrlosung ist die Vorstufe zum Missstand. Wenn demnach fortwährend notwendige Erhaltungsarbeiten unterbleiben und hieraus ein Missstand entstehen könnte, wird von einer Verwahrlosung gesprochen.

- **Muss bereits ein Missstand eingetreten sein, damit die Behörde tätig werden kann?**

Nein, die Behörde kann bereits früher eingreifen. Bei Anzeichen einer Verwahrlosung können bereits erste Maßnahmen getroffen werden, um auf den/die Eigentümer:in einzuwirken und das Eintreten eines Missstandes frühzeitig zu verhindern.

- **Der/Die Eigentümer:in weiß, dass Missstände vorhanden sind, unternimmt jedoch nichts. Können Mieter sich an die Wohnungsaufsicht wenden?**

Ja, die Behörde wird den entsprechenden Sachverhalt überprüfen. Hierbei ist es hilfreich, wenn der bereits mit dem Eigentümer erfolgte Schriftverkehr in Kopie mit eingereicht wird. So kann schneller erkannt werden, wie oft bereits auf den Missstand

hingewiesen wurde und in welchem Zeitraum bislang durch den Eigentümer keine Besserung veranlasst wurde.

- **Können Mieter:innen sich bei Vorliegen von Verwahrlosung oder Missständen direkt an die Wohnungsaufsicht wenden?**

Der/Die Eigentümer:in kann nur gegen einen Missstand vorgehen, wenn davon Kenntnis erlangt wurde. Es empfiehlt sich daher immer, zunächst den Kontakt zu suchen und hier auf eine Verbesserung hinzuwirken.

Sollte dies, auch nach einer schriftlichen Aufforderung, keine Besserung hervorrufen, können Mieter:innen sich gerne direkt an die Wohnungsaufsicht wenden.

- **Müssen Mieter:innen ihre Rechte erst gerichtlich gegen den Eigentümer durchsetzen, bevor die Behörde tätig werden kann?**

Nein, Mieter:innen müssen ihre Rechte nicht erst gerichtlich durchsetzen bevor die zuständige Behörde tätig werden kann. Das Einschreiten der Wohnungsaufsicht ist losgelöst von zivilrechtlichen Streitigkeiten zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen.

- **Ist auch Schimmelbefall ein Fall für die Wohnungsaufsicht?**

Bei Schimmel muss eine Unterscheidung erfolgen, zwischen baulich bedingtem Schimmel und Schimmel, welcher durch falsches Lüftungs- und/oder Heizverhalten des/der Mieter:in begründet ist.

Sollte der Schimmelbefall durch den/die Mieter:in hervorgerufen sein, so kann die Behörde nicht eingreifen.

- **Meine Wohnung verfügt nur über einen einfachen Wohnstandard. Kann die Wohnungsaufsicht hier etwas veranlassen?**

Nein, die Behörde kann bei Eigentümer:innen im Rahmen der Wohnungsaufsicht die Instandhaltung und Instandsetzung bei Verwahrlosung oder Missständen von Wohnraum fordern, jedoch keine Modernisierungsmaßnahmen.

- **Werden im Rahmen der Wohnungsaufsicht Ortsbesichtigungen durchgeführt?**

Ja, um einen Eindruck der bestehenden Missstände zu erhalten werden durch die Mitarbeiter:innen des Ordnungsamtes Bremen auch Ortsbesichtigungen durchgeführt.

Hierzu wird ein Termin zur Besichtigung mit den Bewohner:innen vereinbart, wozu in der Regel auch der/die Eigentümer:in eingeladen wird.

Abweichungen von dieser Regelung sind möglich.

- **Darf die zuständige Behörde jederzeit die Wohnung besichtigen?**

Mit Einwilligung der betroffenen Bewohner:innen darf die zuständige Behörde in jedem Fall, jedoch nur zu angemessenen Tageszeiten und nach vorheriger Ankündigung, das Grundstück, sowie die Wohnräume besichtigen.

Sollte es Anhaltspunkte für eine Überbelegung oder eine Nutzung trotz Anordnung der Unbewohnbarkeit geben, darf die zuständige Behörde auch ohne Ankündigung oder Einwilligung der Bewohner:innen das Grundstück und die Wohnräume besichtigen.

- **Habe ich nach einer Besichtigung ein Anrecht auf einen Bericht und kann ich die Ergebnisse der Ortsbesichtigung als Gutachten im privatrechtlichen Verfahren verwenden?**

Nein, die Behörde führt die Ortsbesichtigung im Rahmen der Sachverhaltsaufklärung nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz durch. Die Begutachtung eines Sachverständigen wird hier klar unterschieden, weshalb die Ergebnisse der Wohnungsaufsicht nicht als Gutachten herangezogen werden können.

Zwar besteht ein Informationsrecht bezüglich des Sachstandes gegenüber den betroffenen Bewohner:innen, jedoch wird dies in der Regel mündlich und nicht schriftlich befriedigt.

Ein Anrecht auf den Sachstandsbericht besteht nicht.

- **Kann das Verfahren der Wohnungsaufsicht nur solange durchgeführt werden, wie ich auch Mieter:in der Wohnung bin?**

Nein. Wenn das Verfahren begonnen wurde, kann dieses auch nach Auszug der Bewohner:innen fortgeführt werden.

- **Wie finde ich eine neue Wohnung, wenn meine Wohnung für unbewohnbar erklärt wurde?**

Die Behörde kann den Eigentümer:innen aufgeben, einen geeigneten Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Zudem wird vor Erklärung einer Unbewohnbarkeit eng mit der zentralen Fachstelle Wohnen zusammengearbeitet, sodass schnell neuer Wohnraum gefunden werden kann.

- **Wann liegt eine Überbelegung von Wohnraum vor?**

Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn der im Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz definierte Mindestwohnraum unterschritten wird.

Für jedes Kind bis 6 Jahren wird eine Mindestwohnfläche von 6 qm, für alle sonstigen Bewohner:innen eine Mindestwohnfläche von 9 qm veranschlagt.

- **Muss eine große Familie nun befürchten, dass im Zuge der Wohnungsaufsicht ein Umzug in eine größere Wohnung verlangt wird?**

Nein, Ziel der Regelung zur Überbelegung ist es, der Ausbeutung durch unseriöse Eigentümer:innen, welche die Notlage von Menschen ausnutzen, entgegenzuwirken. Solange gesunde Wohnverhältnisse vorhanden sind und Menschen sich mit geringem Wohnraum begnügen, muss kein Eingreifen durch die Behörde befürchtet werden.

- **Hilft das Gesetz auch Eigentümer:innen gegen ihre Mieter:innen vorzugehen?**

Nein, das Wohnungsaufsichtsgesetz wurde als Instrument zum Mieter- und Wohnraumschutz konzipiert. Eigentümer:innen müssen ihre Rechte auf zivilrechtlichem Wege geltend machen. Dies ist auch parallel zum Wohnungsaufsichtverfahren möglich.