

Mitteilung Nr. MIT-FS 71/2025 - Tischvorlage		
zur Anfrage Nr. nach § 39 GOSTVV des Einzelstadtverordneten vom Thema:	FS-71/2025 Die Linke - Muhlis Kocaaga 15.10.2025 Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremerhaven	
	Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja Anzahl Anlagen: 0

I. Die Anfrage lautet:

Laut dem Wohnungsaufsichtsgesetz, das nun über zehn Jahre in Kraft ist, ist eine Mindestgröße an Wohnraum vorgesehen, um Überbelegung zu verhindern. Sobald diese nicht erfüllt ist, soll ein Verstoß mit Bußgeldern erfolgen. Außerdem müssen Vermieter*innen, deren Wohnungen unbewohnbar sind, geeigneten Ersatzwohnraum bereitstellen.

Wir fragen den Magistrat:

Wie viele Meldungen oder Hinweise auf Verwahrlosung und Missstände hat die Wohnungsaufsicht Bremerhaven im Jahr 2024 und bisher im Jahr 2025 erhalten?

Zusatzfrage 1: In welchem dieser Fälle wurden Maßnahmen nach den §6 bis §8 BremWAG angeordnet oder §12 BremWAG erforderlich?

II. Der Magistrat hat am 29.10.2025 beschlossen, die obige Anfrage wie folgt zu beantworten:

Vorbemerkung:

Für die Stadt Bremerhaven werden die Aufgaben des BremWAG vom Bauordnungsamt - Sachgebiet Wohnungsaufsicht - wahrgenommen. Im Sachgebiet Wohnungsaufsicht werden ebenfalls die Aufgaben der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) wahrgenommen, sofern bei Mehrfamilienhäusern bauordnungsrechtliche Mängel vorliegen, deren Beseitigung gefordert werden muss. Dabei findet keine (Einzelfall-)Trennung zwischen Mängeln nach BremWAG oder BremLBO statt, solche Mängel werden je Gebäude ganzheitlich identifiziert und deren Beseitigung eingefordert. Daher beziehen sich die Fallzahlen der Beantwortung nicht ausschließlich auf Mängel nach BremWAG, sondern beinhalten ggf. auch Mängel nach BremLBO.

Wie viele Meldungen oder Hinweise auf Verwahrlosung und Missstände hat die Wohnungsaufsicht Bremerhaven im Jahr 2024 und bisher im Jahr 2025 erhalten?

2024: 105 Meldungen (davon 86 abgeschlossen)
2025: 78 Meldungen (davon 27 abgeschlossen)

Bei den nicht abgeschlossenen Fällen handelt es sich um noch laufende Vorgänge. Hier muss unterschieden werden zwischen leerstehenden und bewohnten Gebäuden. Leerstehende Gebäude, bei denen keine unmittelbare Gefährdung für die Bewohnerschaft gegeben ist, werden durch regelmäßige Leerstandskontrollen überwacht. Bei bewohnten Gebäuden

wird vom verantwortlichen Verfügungsberechtigten eine Mängelbeseitigung gefordert. Dies geschieht in der Regel durch Anhörung und Verfügungen ggf. verbunden mit Verwaltungszwang. Die bauordnungswidrigen Verhältnisse stellen sich in der Regel so dar, dass bei diesen Gebäuden Mängel am baulichen Brandschutz, aber auch allgemeine bauordnungsrechtliche Mängel vorgefunden werden. Die häufigsten Mängel am baulichen Brandschutz sind dabei fehlende Rauchabzüge in den notwendigen Treppenräumen und fehlende brandschutztechnische Abschottungen (T-30-RS-Türen) zu Nebenräumen des Treppenraumes (Keller und Dachböden). Selbst wenn die Verfügungsberechtigten einsichtig und in der Lage sind, diese baulichen Mängelbeseitigungen durchzuführen, laufen diese Maßnahmen über einen längeren Zeitraum, bis der Vorgang abgeschlossen werden kann.

Zusatzfrage 1: In welchem dieser Fälle wurden Maßnahmen nach den §6 bis §8 BremWAG angeordnet oder §12 BremWAG erforderlich?

- Grundsätzlich wurden in allen vorgenannten Fällen Maßnahmen nach § 6 BremWAG in Form von Mängelbeseitigungsanordnungen ergriffen.
- Treuhänder nach § 6 a BremWAG wurden in den vorgenannten Fällen nicht bestellt. Dies wäre auch in keinem der gemeldeten Fälle verhältnismäßig gewesen. Zum einen muss betrachtet werden, wie schwerwiegend die Mängel an einem Gebäude sind, da grundsätzlich jede Meldung zunächst aufgegriffen und rechtlich geprüft wird. Dabei wird auch die Beseitigung geringfügiger Mängel gefordert, bei denen die Bestellung eines Treuhänders die Verhältnismäßigkeit verlassen würde. Auch bei schwerwiegenden Mängeln muss dem Verfügungsberechtigten zunächst die Gelegenheit gegeben werden, diese Mängel zu beseitigen. Die Bestellung eines Treuhänders muss dabei immer die Ultima Ratio sein. Auch muss dabei betrachtet werden, dass ein Treuhänder im Einzelfall handlungsfähig wäre, insbesondere durch die angemessene Ausstattung mit finanziellen Mitteln. Generieren Gebäude etwa nur geringe Mieteinnahmen, da diese nur zum Teil vermietet sind, decken diese Mittel ggf. nicht die notwendigen Kosten der Mängelbeseitigungen. Die Kosten wären dann aus öffentlichen Mitteln zu erstatten.
- Unbewohnbarkeitserklärungen nach § 7 BremWAG wurden erlassen:
2024: 5 Fälle
2025: 1 Fall
- Maßnahmen zur Überbelegung nach § 8 BremWAG wurden in 4 gemeldeten Verdachtsfällen geprüft, mussten aber nicht ergriffen werden. Tatsächliche Überbelegungen im Sinne des BremWAG konnten nicht festgestellt werden. Oftmals sind in den Gebäuden mehr Personen gemeldet, als sich tatsächlich dort aufhalten, dies wird dem Bürger- und Ordnungsamt/Meldestelle gemeldet.

Bußgelder nach § 12 BremWAG wurden in den vorgenannten Fällen nicht verhängt. 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 des sinnvollen Einsatzes der personellen Ressourcen zunächst auf eine unverzügliche Beseitigung der Mängel und nicht auf eine nachträgliche Sanktionierung gerichtet war. Hier geht der Schutz der Bewohnerschaft und die Wiederherstellung angemessener und gesunder Wohnverhältnisse vor.