BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 20/841**
Landtag
20. Wahlperiode **23.02.2021**

Mitteilung des Senats

Neufassung des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchG)

Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)
vom 23. Februar 2021

Der Senat überreicht der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) den Entwurf des Wohnraumschutzgesetzes mit der Bitte um Beschlussfassung.

Nach aktuellen wohnungswirtschaftlichen Untersuchungen, die zugleich auch Gegenstand der Beschlüsse der Kappungsgrenzen-Verordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung sind, ist festzustellen, dass mindestens für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen derzeit von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt dann vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist

Die Wohnraummangellage wird überdies noch verschärft, wenn Wohnraum, der eigentlich dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stünde, diesem dadurch entzogen wird, dass er beispielsweise-se in Ferienwohnungen umgewandelt wird, die regelmäßig für einen höheren wirtschaftlichen Ertrag sorgen, als dass dies regulär vermietete Wohnungen tun. Gleiches gilt für die Umwandlungen von Wohnungen in sonstige gewerbliche Nutzungen, sofern diese im Vergleich zur vorhandenen Wohnfläche nicht deutlich untergeordnet ist. Ein besonderes Augenmerk liegt bei der Betrachtung der Wohnraummangellage allerdings auf Leerstände. Wenn Wohnraum über einen längeren Zeitraum und ohne hinreichenden Grund, etwa für die Dauer einer Sanierung, leer steht, so ist dieser Wohnraum nicht nur dem Wohnungsmarkt entzogen, sondern steht auch für sonst keine, z.B. gewerbliche andere Nutzung, mehr zur Verfügung. Dies potenziert die negativen wohnungswirtschaftlichen Folgen der Zweckentfremdung zusätzlich.

Das Gesetz soll der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven ermöglichen, durch den Erlass eigener Rechtsverordnung das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit ein Wohn-raummangel für das Gemeindegebiet festgestellt werden kann. Insofern kann die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder Ferienappartements, der Leerstand oder der Abriss von Wohnraum der Anzeige- und bzw. Genehmigungspflicht unterworfen oder die Wiederherstellung von zweckentfremdetem Wohnraum verlangt werden. Die Mitwirkung des Landesgesetzgebers beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die Schaffung des dafür erforderlichen gesetzlichen Rahmens. Damit leistet das Gesetz einen sachgerechten Beitrag zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung.

Die staatliche Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Gesetzentwurf am 11.02.2021 zugestimmt.

Durch den Erlass des Wohnraumschutzgesetzes entstehen keine Kosten. Es hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Beteiligungsverfahren WoSchG

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport	office@soziales.bremen.de
Der Senator für Inneres	office@inneres.bremen.de
Die Senatorin für Justiz und Verfassung	office@justiz.bremen.de
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa	office@wae.bremen.de
Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz	office@gesundheit.bremen.de
Der Senator für Finanzen	office@finanzen.bremen.de
Arbeitnehmerkammer Bremen	info@arbeitnehmerkammer.de
Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven	service@handelskammer-bremen.de
DEHOGA Bremen	info@dehoga-bremen.de
Bremer Mieterschutzbund e.V.	info@bremermieterschutzbund.de
DMB Mieterverein Bremen e.V.	info@mieterverein-bremen.de
Mieter helfen Mietern Bremen e.V.	info@mhm-bremen.de
Haus & Grund Landesverband Bremen e.V.	information@hug-hb.de
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen	info@gewoba.de
BREBAU GmbH	info@brebau.de
Verbraucherzentrale Bremen e.V.	info@vz-hb.de
Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG	mail@espabau.de
bed & breakfast Bremen	bremen@bed-and-breakfast.de
Der Landesbeauftragte für den Datenschutz der Freien Hansestadt Bremen Bremische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau (ZGF)	office@datenschutz.bremen.de office@frauen.bremen.de

Bremer Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen - Diakonisches Werk Bremen e.V.	info@diakonie-bremen.de
Bauordnungsamt Bremerhaven	bauordnungsamt@magistrat.bremer-haven.de

Beschlussempfehlung:

Anlage(n):
1. Wohnraumschutzgesetz mit Begründung

Bremisches Wohnraumschutzgesetz

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

§ 1
Anwendungsbereich, Ortsgesetzermächtigung

Dieses Gesetz ist auf Gebiete in der Freien Hansestadt Bremen anwendbar, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und ein Ortsgesetz nach Satz 2 ergangen ist. Die Gemeinden werden ermächtigt, durch ein Ortsgesetz festzustellen, dass in der Gemeinde oder in bestimmten Gebieten ein Wohnraummangel im Sinne des Satzes 1 gegeben ist. Das Ortsgesetz ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

§ 2
Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn

1. Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,

2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

3. mehr als insgesamt 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung überlassen, genutzt oder vorgehalten wird,

4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder

5. beseitigt wird.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines Ortsgesetzes nach § 1 Satz 2 materiell rechtmäßig als Ferienwohnung oder sonst zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 3 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Ortsgesetzes die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 3 der zuständigen Behörde anzuzeigen;

2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines Ortsgesetzes nach § 1 Satz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 1 materiell rechtmäßig genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ortsgesetzes bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;

3. Wohnraum umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu 18 Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden Gründen nicht vermietet werden kann; dies gilt auch, wenn eine Gebäude abgerissen wird, um an dessen Stelle auf Grundlage einer im Zeitpunkt des Abrisses bereits erteilten Genehmigung einen Neubau zu errichten; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung

von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Beendigung des Rechtsstreits und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;

4. Wohnraum

a) als Nebenleistung einer Bildungs- oder Ausbildungsmaßnahme,

b) im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten bis Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,

c) durch Organisationen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit oder

d) Hochschulen

zur Verfügung gestellt wird.

§ 3

Anzeigepflicht

(1) Der Verfügungsberechtigte hat jede Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 1, 2 und 5 jeweils mindestens vier Wochen vor Beginn der Nutzungsaufnahme oder der Bauarbeiten bei der zuständigen Behörde schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Hierzu hat er jeweils seine Personalien, die Belegenheit und Größe, die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen und bereits dem Vorhaben zuzuordnende Genehmigungen anderer Behörden in Kopie beizufügen.

(2) Wird Wohnraum nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 zum Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung überlassen oder entsprechend genutzt, so hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Behörde vor Beginn der Überlassung anzuzeigen; er hat seinen Familiennamen, seine Vornamen, seine Anschrift, sein Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, hat der Nutzungsberechtigte dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

(3) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder eines anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von einem oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen.

§ 4

Genehmigungspflicht

(1) Die Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 bedarf der Genehmigung. Die zuständige Behörde hat den Zeitpunkt des Antrages und den Zeitpunkt der Vollständigkeit schriftlich mitzuteilen. Wenn der Antragsteller den Antrag trotz Fristsetzung innerhalb der gesetzten Frist nicht vervollständigt, gilt der Antrag als zurückgenommen. Die Rücknahme ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstehenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung bis zum Beginn der Baumaßnahmen unzumutbar ist. Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(3) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt insbesondere vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb von einem Umkreis von 500 Metern um den zweckentfremdeten Wohnraum geschaffen wird,

2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,

3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,

4. der Ersatzwohnraum nicht wesentlich kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,

5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet oder Wohnraum, der diesen in erheblicher Weise unterschreitet und

6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

(4) Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

(5) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Nachteil, der dem Wohnungsmarkt durch das Leerstehenlassen des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden. Gründe für die Absenkung sind insbesondere gegeben, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

(6) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 5
Rückführung von Wohnraum

(1) Wird Wohnraum im Sinne von § 2 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die zuständige Behörde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die zuständige Behörde kann auch die Räumung anordnen

(Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 2 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann die zuständige Behörde die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.

(2) Ist Wohnraum im Sinne von § 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die zuständige Behörde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 4 Absatz 3 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 4 Absatz 4 verlangen.

(3) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Verwaltungsakte nach Absatz 1 haben keine aufschiebende Wirkung.

(4) Verwaltungsakte zur Beseitigung einer Zweckentfremdung können mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.

§ 6
Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung; Auskunftsanspruch

(1) Die zuständige Behörde ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, der Nutzungsberechtigten und sonstiger Bewohnerinnen und Bewohner des betroffenen Wohnraums zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum;

2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;

3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;

4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart, Sitz der Gesellschaft, Geschäftsführung.

Die in Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den betroffenen Personen mit deren Kenntnis zu erheben.

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können auch bei Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Absatz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen und nachgelagert die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen bei dem Bürgeramt, dem Grundbuchamt, der Handelsregisterbehörde und bei anderen Ämtern erhoben werden.

(4) Im Übrigen bleibt die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), insbesondere die Informationspflichten gemäß Artikeln 12 bis 14 dieser Verordnung, unberührt.

(5) Sobald die erhobenen, personenbezogenen Daten gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 nicht mehr benötigt werden, sind diese unverzüglich zu löschen.

(6) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zuständigen Behörde zu gestatten, die betroffenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Absicht des Betretens soll unter Darlegung des Zwecks vorher mitgeteilt werden. Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 Uhr bis 19.00 Uhr erfolgen. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 14 Absatz 2 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen) eingeschränkt.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Absatz 1 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt oder entgegen § 3 Absatz 1 Satz 2 die erforderlichen Personalien oder Unterlagen nicht vollständig vorlegt.

2. entgegen § 3 Absatz 2 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt, entgegen § 3 Absatz 2 Satz 2 die erforderlichen Personalien oder Unterlagen nicht vollständig vorlegt oder entgegen § 3 Absatz 2 Satz 3 der Anzeigepflicht bei Änderung der anzugebenen Daten nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht rechtzeitig nachkommt.

3. entgegen § 3 Absatz 3 Satz 1 der Anzeigepflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig innerhalb der benannten Fristen nachkommt;

4. ohne die erforderliche Anzeige für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 dessen Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt, ohne Verfügungsberechtigter zu sein;

5. Angebote oder Werbung für Anzeigepflicht auslösende Zweckentfremdungen im Sinne des § 3 Absatz 1 und Absatz 2 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht;

6. entgegen § 4 Absatz 1 Satz 1 Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet;

7. entgegen § 4 Absatz 4 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt;

8. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 5 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt;

9. entgegen § 6 Absatz 2 Satz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Anordnung der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Anordnung haben keine aufschiebende Wirkung. Ordnungswidrig handelt, wer als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einer vollziehbaren Anordnung nach Satz 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 8
Zuständige Behörde, Ausführungsvorschriften

(1) Zuständige Behörde im Sinne dieses Gesetzes ist für Stadtgemeinde Bremen die Senatorin oder der Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und für die Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.

(2) Die zuständige Behörde nach Absatz 1 erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 9
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Bremische Wohnraumschutzgesetz vom 26. Juni 2018 (Brem.GBl. S. 296), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. S. 364) geändert worden ist, außer Kraft.

Bremen, den xxx

Der Senat

Begründung WoSchG

A. Allgemeines

Nach Art 14 der Bremischen Landesverfassung (LV) hat jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates die Verwirklichung dieses Anspruches zu fördern.

Diese verfassungsrechtliche Verpflichtung besteht zwar nicht absolut; inwieweit der Staat dieser Verpflichtung Geltung zu verschaffen hat, ist im Zusammenhang mit anderen Verpflichtungen des Staates und auch im Zusammenhang mit dessen finanziellen Handlungsmöglichkeiten zu beurteilen. Die Verpflichtung nach Artikel 14 LV ist aber in der gesamtstaatlichen Handlungsverantwortung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung von besonderer Bedeutung. Für diesen Bereich staatlichen Handelns soll durch Neueinführung eines Wohnraumschutzgesetzes eine neue gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Nach aktuellen wohnungswirtschaftlichen Untersuchungen, die zugleich auch Gegenstand der Beschlüsse der Kappungsgrenzen-Verordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung sind, ist festzustellen, dass mindestens für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen derzeit von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. Mit dem vorliegenden Gesetz soll gezielt der Wohnungsbestand erhalten werden können. Damit wird einer weiteren Verknappung des Angebots entgegengewirkt.

Das Gesetz soll der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven ermöglichen, durch den Erlass eigener Rechtsverordnung das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit ein Wohnraummangel für das Gemeindegebiet festgestellt werden kann. Insofern kann die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder Ferienappartements, der Leerstand oder der Abriss von Wohnraum der Anzeige- und Genehmigungspflicht unterworfen oder die Wiederherstellung von zweckentfremdetem Wohnraum verlangt werden. Die Mitwirkung des Landesgesetzgebers beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die Schaffung des dafür erforderlichen gesetzlichen Rahmens. Damit leistet das Gesetz einen sachgerechten Beitrag zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Dem Regionalbezug des Wohnungswesens kann der Landesgesetzgeber so in besonderer Weise Rechnung tragen.

Das bisher geltende Bremische Wohnraumschutzgesetz vom 26. Juni 2018 (Brem.GBl. 2018, 296) tritt am 31. März 2023 außer Kraft. Frühzeitig soll das Gesetz auf Grund der neuen wohnungsmarktpolitischen Erkenntnislage rechtssicher novelliert werden.

B. Zu den Vorschriften im Einzelnen

§ 1 Anwendungsbereich

§ 1 statuiert den grundsätzlichen Anwendungsbereich dieses Gesetzes, indem festgestellt wird, dass eine grundsätzliche Anzeige- und Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum im Gebiet des Bundeslandes Bremen besteht. Ein solches Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum besteht allerdings nur, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Vorschrift schafft zugleich die Ermächtigungsgrundlage für die Stadtgemeinde Bremen und die Seestadt Bremerhaven, auf Grund eigener lokaler Untersuchungen festzustellen, ob eine solche Gefährdungslage gegeben ist.

Die Wohnraummangellage, also die mangelnde ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, ist bereits durch Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, BVerfGE 38, 348 ff. hinreichend genau bestimmt.

Zwar betraf die Entscheidung die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG. Aber auch dieses Gesetz ermächtigte die Landesregierungen, für Gemeinden, in denen die „Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Damit stimmen beide Ermächtigungsgrundlagen in diesem Merkmal wörtlich überein.

Zur Bestimmung der in der Ermächtigungsnorm verwendeten Merkmale hat das Bundesverfassungsgericht in seiner vorgenannten Entscheidung ausgeführt: „*Die Begriffe „ausreichende Versorgung“ und „angemessene Bedingungen“ im Rahmen der Umschreibung des Ermächtigungszweckes verwiesen, weil eine Beeinflussung des Wohnungsangebots mit dem Mittel des „Genehmigungsvorbehalts“ nach Wortlaut und Intention des Gesetzes nur in besonders gefährdeten Gebieten einsetzen solle, nicht auf einen wünschbaren Idealzustand, sondern auf die Sicherstellung des Normalen. „Ausreichende Versorgung“ bedeute daher nur ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage, nicht aber ein - kurzfristig vielleicht erstrebenswertes - preisdrückendes Überangebot; sie bedeute ferner nicht ein Angebot von Wohnungen besonders gehobener oder besonders einfacher Größe und Ausstattung, sondern von Wohnungen, wie sie dem allgemein für Wohnungen der entsprechenden Gegend und Lage anzutreffenden Standard entsprächen. „Angemessene Bedingungen“ bedeute nicht außergewöhnlich niedrige Mieten, sondern Mieten, die, für Wohnungen der entsprechenden Art, von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d.h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht würden, und zwar einschließlich der vom Staat gewährten finanziellen Hilfen; denn diese entbehrlich zu machen, sei nicht das Ziel des Gesetzes. Die Verweisung des Verordnungsgebers auf eine „Normalsituation“, die ihm immer noch eine nicht ganz unerhebliche Bandbreite der Beurteilung lasse, sei für Verordnungsermächtigungen zur Angebots- und Preislenkung typisch, aber auch unerlässlich, wenn - bei grundsätzlich marktwirtschaftlich orientierter Wirtschaftspolitik des Gesetzgebers die Verordnungsermächtigung nicht zu einer aktiven, die Tendenz der bisherigen Wirtschaftspolitik umkehrenden Politik führen, sondern mittel- und langfristig diese Politik dadurch stützen solle, dass die Funktionsfähigkeit des Marktes wieder hergestellt und gefördert werde. Diese Begrenzung des Ermächtigungszweckes, wie sie sich aus dem Wortlaut der Vorschrift ergebe, werde durch die Entstehungsgeschichte des Art. 6 MRVerbG bestätigt“ (a.a.O., Rn. 45).*

Anhand dieses Maßstabes sind durch den Verordnungsgeber vor Erlass einer Verordnung im Sinne des § 1 Untersuchungen durchzuführen, in welchen Stadtgebieten es zu einer das Angebot übersteigenden Nachfrage an Wohnraum kommt. Ergebnis kann dabei durchaus sein, dass im gesamten Gemeindegebiet eine Wohnraummangellage vorherrscht, auch wenn diese sich von Stadtteil zu Stadtteil durchaus unterschiedlich auswirken kann. Als Richtwert für einen noch funktionsfähigen Wohnungsmarkt, also für ein relativ ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage kann dabei der Wert von 3-5 % an Überangebot an Wohnungen aller preislicher Lagen angenommen werden, denn diese stellt als sog. „Umzugsreserve“ sicher das immer ein Grundstock an Wohnungen auf dem freien Markt für Wohnungssuchende zur Verfügung steht. Diesem Wert kommt allerdings nur eine Indizwirkung zu, die für sich allein die Annahme des Vorliegens einer Wohnraummangellage noch nicht rechtfertigt.

§ 2 Zweckentfremdung

Unter § 2 wird der Tatbestand der Zweckentfremdung zunächst unter Absatz 1 definiert um klarstellend unter Absatz 2 eine Rückausnahme zu schaffen, bei denen zwar der Tatbestand der Zweckentfremdung grundsätzlich erfüllt ist, aber regelmäßig negative wohnungswirtschaftliche Auswirkungen nicht unterstellt werden können und daher nicht unter das Regelungsregime dieses Gesetzes fallen sollen. Hierbei ist der Katalog des § 2 Abs. 1 jedoch nicht abschließend, sondern umfasst lediglich eine Nennung der wohl am häufigsten auftretenden Fallgruppen.

Die Definition der Zweckentfremdung unter Absatz 1 ist dabei in zwei wesentliche Gruppen zu unterscheiden, die auch unterschiedlich auf der Tatbestandsfolgenseite behandelt werden sollen. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um solche Zweckentfremdungen von Wohnraum, innerhalb dessen dieser einer anderen, als der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Dies betrifft zum einen den Entzug Wohnraums durch Neunutzung für gewerbliche Zwecke (Abs. 1 Nr.1), wobei dies jeglicher Zweck sein kann, der nicht der Nutzung des Wohnraums zur auf gewisser Dauer angelegten Schaffung des häuslichen Lebensmittelpunktes dient. Die Frage, wann eine Umnutzung vorliegt, wird sich typischerweise an der Definition der bauordnungsrechtlichen Nutzungsänderung, die eine Baugenehmigungspflicht auslöst, orientieren können. Eine Zweckentfremdung setzt hierbei voraus, dass der Wohnraum jedoch vor der Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung als solcher geeignet und bestimmt war.

Der Begriff der gewerblichen Nutzung ist hierbei weit zu fassen. Er umfasst also nicht nur Gewerbe im Sinne der gewerberechtlichen Definition, sondern insbesondere auch die freien Berufe und alle anderen Tätigkeiten, die nicht Wohnen im Sinne der Norm sind. Hierbei kommt es auch nicht darauf an, ob die in den Räumlichkeiten ausgeübte Tätigkeit auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Unter Abs. 1 Nr. 2 werden jegliche baulichen Veränderungen gefasst, die tatsächlich dazu führen, dass ein Wohnraum zu dieser Nutzung nicht mehr geeignet ist. Wann Wohnraum als solcher nutzbar ist und wann dieser den Grundansprüchen an diese Begrifflichkeit entspricht, ergibt sich aus den zwingenden Vorgaben der Bremischen Landesbauordnung und des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes, hier vor allem an Belichtung und Belüftung, Ausstattung mit sanitären Anlagen und einer Küche. Dies betrifft aber auch die die bauliche Beschaffenheit, was die zulässige Rettungswegsituation und die Erschließung angeht.

Eine zweckentfremdende Nutzung im Sinne dieser Vorschrift liegt auch immer dann vor, wenn eine mangelnde Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Mindestausstattung gegeben ist, ohne dass bereits bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind, dass der Wohnraum nicht mehr den Mindestanforderungen der BremLBO und des BremWAG genügt.

Nach Abs. 2 Nr. 3 liegt eine Zweckentfremdung weiterhin vor, wenn Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung zur Verfügung gestellt wird, wobei alle Zwecke erfasst sein sollen, in denen Wohnraum einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt wird, gleichgültig, ob es sich um eine Nutzung als Ferienwohnung handelt oder diese eher einer Hotelnutzung entspricht.

Eine Vermietung als Ferienwohnung (teilweise auch als „Gästewohnung" bezeichnet) liegt in diesem Sinne vor, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird, wobei die Ferienwohnung nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet ist. Bei einer Ferienwohnung wird also insbesondere auch eine Kochgelegenheit zur Verfügung gestellt.

Bei einer Fremdenbeherbergung besteht somit anders als bei einer Ferienwohnung in der Regel keine Kochgelegenheit; häufig sind die Räume außerdem mangels ausreichender Sitz-

und Essmöglichkeiten eher nicht zu längeren Aufenthalten auch tagsüber geeignet. Gegebenenfalls, aber nicht zwingend, werden bei einer Fremdenbeherbergung Nebenleistungen wie zum Beispiel Frühstück angeboten. Als Beispiele für eine Fremdenbeherbergung („insbesondere") werden die gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen genannt. Zimmervermietung ist die Vermietung einzelner möblierter Zimmer, nicht einer vollständigen Wohnung. Die Zimmervermietung ist gewerblich, wenn der Verfügungsberechtigte mit der Absicht der Gewinnerzielung handelt. Eine solche Gewinnerzielungsabsicht ist für die Frage, ob eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt, jedoch unerheblich. Die Einrichtung von Schlafstellen ist dadurch gekennzeichnet, dass nur eine Gelegenheit zum Schlafen zur Verfügung gestellt wird.

In der Gesamtschau mit Abs. 1 Nr. 1 wird deutlich, dass keine sog. Bagatellfälle durch den Tatbestand der Norm erfasst werden sollen. Schon nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen also alle Fälle, in denen zum einen weniger als die Hälfte der Wohnfläche zur Fremdenbeherbergung oder zu anderen gewerblichen Zwecken zur Verfügung gestellt wird, also etwa nur ein Zimmer in einer Vierzimmerwohnung und zum anderen, in denen die Fremdenbeherbergung weniger, als 90 Tage im Jahr stattfindet. Sofern eine an sich tatbestandsmäßige Zweckentfremdung unter diesen Bagatellwerten bleibt, würden es die geringen wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht rechtfertigen, Eingriffe in die freie Nutzbarkeit von Wohnraum vorzunehmen.

Die zweite Gruppe der Zweckentfremdungstatbestände entspricht nicht der Umnutzung von Wohnraum, sondern dessen vollständigen oder vorübergehenden Entzug vom Wohnungsmarkt durch Leerstand oder Beseitigung.

Nach Abs. 1 Nr. 4 entspricht es auch einer Zweckentfremdung, wenn Wohnraum mehr als 6 Monate leer steht. Zweck der Regelung hinsichtlich des mehr als sechsmonatigen Leerstands ist die mit dem Gesetz bezweckte Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, freiwerdenden Wohnraum möglichst schnell wieder der Vermietung zuzuführen. Eine Zweckentfremdung durch Leerstand setzt grundsätzlich voraus, dass der Wohnraum rechtlich und tatsächlich frei ist. Die Wohnung gilt auch als „tatsächlich frei", wenn in ihr lediglich Möbel oder andere Gegenstände (auch nach Auszug des Nutzers) gelagert werden. Ein an eine Räumung anschließender Leerstand bis zu sechs Monaten stellt noch keine Zweckentfremdung dar; dies gilt auch für Fälle, in welchen die Räumung der Wohnung im Wege einer Zwangsräumung erfolgte.

Ein Leerstand liegt dann vor, wenn der Wohnraum nicht oder nur zu unangemessenen Bedingungen dem Wohnungsmarkt zugeführt wird. Dafür ist es nicht erforderlich, dass der Wohnraum dem Wohnungsmarkt auf Grund fehlender Mindestausstattung nicht zur Verfügung gestellt werden kann, sondern dass dieser nur nicht angeboten wird. Ein Leerstand liegt zudem vor, wenn die Wohnung zwar dem Markt zur Verfügung steht, also etwa angemietet werden kann, diese aber zu tatsächlich völlig überzogenen Bedingungen angeboten wird. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Wohnung aufgrund des geforderten Mietzinses zu überhöhten Preisen angeboten wird.

Wann dies der Fall ist, bestimmt sich nach § 5 Abs. 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes, wonach unangemessen hoch jene Entgelte sind, die die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind,

sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

Nach § 2 Abs. 1 Nr.5 des Gesetzes findet auch eine Zweckentfremdung statt, wenn Wohnraum beseitigt wird. Eine Beseitigung liegt vor, wenn die bauliche Anlage entweder vollständig abgerissen oder ansonsten derart baulich verändert wird, dass diese dauerhaft ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen ist.

§ 2 Abs. 2 definiert die Rückausnahmen von den Bestimmungen des Abs. 1. Grundsätzlich sind auch diese Fälle per definitionem als Zweckbestimmungen zu werten, jedoch sollen diese aus wohnungswirtschaftlichen Gründen auf Grund ihrer grundsätzlich positiven Auswirkungen auf das Wohnungswesen nicht in die Regelungen dieses Gesetzes einbezogen und auch nicht sanktioniert werden.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 genießen jene Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungsstätten Bestandsschutz im Sinne dieses Gesetzes, die bereits vor Inkrafttreten der Verordnung nach § 1 materiell rechtmäßig genutzt worden sind. Eine Nutzung in materiell rechtmäßiger Weise setzt voraus, dass baurechtlich eine Nutzung zu diesen Zwecken zulässig und genehmigungsfähig ist. Unerheblich ist es dagegen, wenn der Raum nur formell baurechtswidrig ist. Ein Bestandsschutz im bauordnungsrechtlichen Sinne erwächst hieraus nicht.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 wird ebenso Bestandsschutz für materiell rechtmäßige gewerbliche Nutzungen geschaffen, wenn die Nutzung bereits mit Inkrafttreten der Verordnung nach § 1 aufgenommen worden ist. Dies setzt jedoch voraus, dass zwischenzeitlich die Nutzung nicht unterbrochen oder aufgegeben worden ist, sondern unverändert fortgeführt wird.

Nach § 2 Abs. 2 Nr.3 sind ebenfalls Zweckentfremdungen durch Leerstände privilegiert, die auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen unvermeidlich geworden sind. Dem steht gleich, wenn Modernisierungsmaßnahmen nur deshalb nicht begonnen worden sind, weil in einem Rechtsstreit die Frage der Duldung der Modernisierung nicht abschließend entschieden ist und daher mit den notwenigen Arbeiten noch nicht begonnen werden konnte.

Dem Leerstand aus Modernisierungs- oder Renovierungsgründen steht es gleich, wenn andere Gründe für den Leerstand vorliegen, die jedoch vom Bauherrn nicht zu vertreten sind. Diese Gründe können beispielsweise vorliegen, wenn

- die Räumlichkeiten bauplanungsrechtlich nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden dürfen, was zum Beispiel bei Kleingartenanlagen der Fall ist:
- Räumlichkeiten, die zwar objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind, wie beispielsweise Büroräume mit Koch- und Nasszellenbereich, jedoch nicht zu Wohnzwecken errichtet und auch nicht entsprechend genutzt werden;
- Räumlichkeiten nicht (mehr) bewohnbar sind oder wenn der Mangel oder Missstand, der die derzeitig vorliegende Unbewohnbarkeit begründet, nur durch wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Renovierungsaufwand beseitigt werden können und dies dem Verfügungsberechtigten deshalb objektiv nicht zumutbar ist (kein schutzwürdiger Wohnraum).

Wenn sich die Verfügungsberechtigten auf die Unzumutbarkeit berufen, müssen sie eine Renditeberechnung vorlegen. Bei dieser Renditeberechnung handelt es sich um die Gegenüberstellung der Aufwendungen zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards mit den anrechenbaren Nettomieterträgen, einschließlich sämtlicher Einnahmen aus der Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks. Ein „einfacher Wohnstandard" bedeutet einen baulichen Standard, der den Mindestanforderungen der einschlägigen Rechtsvorschriften genügt, wobei zur Mindestausstattung ausnahmslos eine Toilette und ein Bad gehören.

Bereits klargestellt worden ist, dass solche nicht zu vertretenden Umstände nicht vorliegen, wenn Wohnraum zu völlig überzogenen Bedingungen angeboten wird.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 sind solche Zweckentfremdungen nicht erfasst, die der Schaffung von Unterkünften der Universitäten und Hochschulen bzw. der Studierendenwerke oder anderer vergleichbarer Träger dienen. Gleiches gilt bei der Schaffung von Räumlichkeiten zur (teil-) stationären Unterbringung von Menschen mit Behinderungen, zur Krankenpflege oder sonstiger Hilfe in besonderen Lebenslagen und vergleichbaren Fällen.

§ 3 Anzeigepflicht

§ 3 statuiert eine Anzeigepflicht der Zweckentfremdung, wenn Fälle des § 2 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 5 gegeben sind. Ausgenommen hiervon wird ausschließlich die Zweckentfremdung auf Grund von Leerstand, für die eine vorherige Genehmigungspflicht gilt. Die Anzeigepflicht stellt zunächst ein milderes Mittel zur Genehmigungspflicht dar, sodass auf diese Weise nicht per se die Möglichkeit der Versagung einer Genehmigung geschaffen werden soll, sondern angesichts der vorhandenen Erhebungen zunächst überhaupt grundstücksgenau der Bestand an zweckentfremdeten Wohnraum in allen Stadteilen, in denen die Verordnung nach § 1 Anwendung findet erfasst werden und dem allenfalls mit einer angeordneten Rückführung begegnet werden soll.

Erforderlich hierfür ist die Erfassung der Personendaten des Verfügungsberechtigten und die genannten Daten zum Vorhaben mindestens vier Wochen vor Beginn der Nutzungsaufnahme bei Zweckentfremdungen, die ohne bauliche Maßnahme einhergehen, oder bei all jenen Fällen, die bauliche Veränderungen am Objekt erforderlich machen, gilt dies für vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten.

Der Verfügungsberechtigte hat zudem nachzuweisen, dass alle übrigen erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse, die zum rechtmäßigen Umbau oder Nutzung erforderlich sind, vorliegen und bereits vier Wochen vor Nutzungsaufnahme oder Beginn der Bauarbeiten einzureichen. Dies gilt insbesondere für möglicherweise erforderliche Baugenehmigungen oder isolierte baurechtliche Befreiungen, die zwar nicht aus dem Rechtskreis des Wohnungsrechts, wohl aber aus baurechtlichen Gründen erforderlich sind. Dies dient auch dem Schutz des Verfügungsberechtigten dahingehend, dass Nutzungen trotz fehlender anderer Genehmigungen rechtswidrig aufgenommen würden.

§ 3 Abs. 2 regelt hier den Spezialfall der Zweckentfremdung durch Fremdenbeherbergung. Hier hat der Verfügungsberechtigte neben den Personendaten und den Daten zur baulichen Anlage auch Auskunft über den Vertriebsweg zu geben. Hierdurch kann nachvollzogen werden, welche Anbieter im wesentlichen Ferienwohnungen, Fremdenzimmer oder andere Beherbergungsmöglichkeiten für den Markt zu Verfügung stellen.

§ 3 Abs. 3 statuiert spiegelbildlich einen Auskunftsanspruch gegenüber Plattform- und Vermarktungsbörsenbetreibern, sofern diese nicht ohnehin zur Selbstauskunft auf ihren Vertriebswegen unmittelbar verpflichtet sind. Häufig tritt hier nicht der Eigentümer oder der Mieter als Anbieter selbst in Erscheinung, sondern bedient sich der Dienste Dritter. Als Vermittler gelten auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen und dergleichen tätig werden. Dieser Auskunftsanspruch dient im Wesentlichen der Vereinfachung und der Effizienzsteigerung in der Verwaltungsarbeit was illegale Zweckentfremdungen betrifft, da sich ansonsten jene Vermittler, die aber nicht zugleich Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte sind, der Anzeigepflicht entziehen könnten.

§ 4 Genehmigungspflicht

§ 4 Abs. 1 regelt die Genehmigungspflicht für Zweckentfremdungen auf Grund des Leerstehenlassens von Wohnraum, sofern nicht ein Privilegierungsgrund nach § 2 Abs. 2 vorliegt.

Eine Genehmigungspflicht stellt immer auch einen Eingriff in die Eigentumsrechte des Wohnungseigentümers dar, auf Grund dessen immer die privaten Interessen der Eigentümer mit dem öffentlichen Regelungsinteresse abzuwägen und in Ausgleich zu bringen ist. Hierzu gehört auch, dass zunächst geprüft wird, ob auch mildere, gleich wirksame Mittel zur Verfügung stehen. Auf Grund dessen ergibt sich die Unterscheidung zwischen der Zweckentfremdung auf Grund Leerstandes und allen übrigen Arten der Zweckentfremdung. Der dauerhafte Leerstand der nicht der Wohnraumsanierung dient und der über einen gesetzlich definierten Zeitraum hinausgeht, sowie auch nicht aus ersichtlichen Sachgründen passiert, wirkt sich überaus negativ auf die Wohnungslage einer Stadt aus, da dieser Wohnraum über lange Zeit dem Markt nicht zur Verfügung steht, obgleich dieser offensichtlich dringlich benötigt würde, wenn schon durch eine Verordnung nach § 1 eine Wohnraummangellage festgestellt worden ist. Sofern Wohnraum durch eine andere Nutzung zweckentfremdet wird, wiegt dies nicht so schwer, da zumindest überhaupt eine andersartige Nutzung noch gegeben ist, nicht aber Bausubstanz ohne jegliche Nutzung verbleibt.

Anderes gilt für die Beseitigung von Wohnraumbestand, da dieser zwar auch dauerhaft entfällt, erwartungsgemäß etwa durch einen vollständigen Abriss auch eine neue Nutzung auf dem betroffenen Grund stattfindet. Die Unterscheidung zwischen Leerstand und Beseitigung ergibt sich zudem aus dem Umstand, dass vollständige Beseitigungen von baulichen Anlagen bereits im bauaufsichtlichen Verfahren zumindest anzeigepflichtig sind. Dies gilt für den Leerstand nicht.

Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung soll durch die zuständige Behörde innerhalb von drei Monaten nach Vorlage aller notwendigen, entscheidungserheblichen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten entschieden werden. Die zuständige Behörde hat dem Antragsteller den Eingang des Antrages schriftlich zu bestätigen. Sie hat Vollständigkeit des Antragsschriftlich mitzuteilen Sollten die Unterlagen unvollständig sein, hat die zuständige Behörde die fehlenden notwendigen Unterlagen schriftlich vom Antragsteller anzufordern. Mit der Rücknahmefiktion sollen die Verfahren, die die Antragsteller nicht zielgerichtet betreiben, verfahrensökonomisch durch die Behörde beendet werden können.

§ 4 Abs. 2 definiert die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1. In der behördlichen Genehmigungsprüfung findet eine Abwägung der jeweiligen Interessen im Sinne der erforderlichen Verhältnismäßigkeitsprüfung zwischen privaten und öffentlichen Interessen statt. Es soll auf die Definition von Regelfällen verzichtet werden, weil noch keine hinreichende Verwaltungserfahrung im Hinblick auf den Anfall typischer oder atypischer Fälle existiert, die über jene in § 2 Abs. 2 benannten hinausgeht. Es ist jedoch hier erforderlich, dass der Antragssteller die Motive der Zweckentfremdung erklärt.

Satz 2 stellt für den Sonderfall der Umbaumaßnahmen zusätzliche Anforderungen dar. Sofern der Fall einer solchen Umbaumaßnahme vorliegt, soll im Falle der erheblichen Verzögerung einer Umbaumaßnahme, durch den ein Leerstand entsteht, durch den Verfügungsberechtigten zunächst geprüft werden, ob bis dahin eine Zwischennutzung in Frage kommt. So kann ggf. das „Verschleppen“ der Baumaßnahme vermieden werden und der Wohnraum steht zumindest für eine gewisse Zeit dem Wohnungsmarkt weiterhin zur Verfügung.

Nach § 4 Abs. 3 soll der Verfügungsberechtigte von der Regelvermutung profitieren, dass seinerseits ein berechtigtes Interesse an der Zweckentfremdung besteht, wenn er Ersatzwohnraum schafft, der den Anforderungen des § 4 Abs. 3 S. 2 genügt.

§ 4 Abs. 3 S. 2 benennt eine kumulative Aufzählung, unter welchen Voraussetzungen der Ersatzwohnraum anerkannt werden kann. Hierzu ist erforderlich, dass dieser Ersatzwohnraum einen gleichwertigen Ersatz für den entfallenen Wohnraum schafft. Dies ist der Fall, wenn er in räumlicher Nähe zum entfallenen Wohnraum liegt, da ein Ausgleich innerhalb des Wohnquartiers geschaffen werden soll, schließlich wird die Verfügbarkeit von Wohnraum ebenfalls quartiersbezogen bewertet. Ein gleichwertiger Ersatz kann zudem nur geschaffen werden, wenn ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Entfall des alten und Schaffung des Ersatzwohnraums besteht und wenn der Verfügungsberechtigte überhaupt Verfügungsgewalt auch über den neuen Wohnraum hat. Der Wohnraum steht als Ersatz ferner nur in sinnvoller Weise zur Verfügung, wenn dieser annähernd gleich groß ist, nicht jedoch wesentlich kleiner und auch nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der wesentlichen Teilen der Bevölkerung auf Grund des außerordentlich hohen Mietpreiszinses nicht zur Verfügung steht. Ob ein Luxuswohnraum als gegeben angesehen werden kann, kann im jeweils betroffenen Stadtteil unterschiedlich bewertet werden und ist jeweils in Relation zum zweckentfremdeten Wohnraum zu sehen. Der Ersatzwohnraum sollte nach Ausstattung und Mietpreis im Wesentlichen dem zweckentfremdeten Wohnraum entsprechen.

Schließlich muss der Ersatzwohnraum auch in gleicher Weise zur Verfügung stehen, dementsprechend muss der Ersatzwohnraum beispielsweise in gleicher Weise mit einem unbefristeten Mietvertrag zu mieten sein, wenn dies auch bei dem zweckentfremdeten Wohnraum der Fall war. Dem Mieter des Ersatzwohnraums müssten also die gleichen Rechte zukommen, wie dies auch beim entfallenen Wohnraum der Fall gewesen ist.

Nach § 4 Abs. 4 wird die Möglichkeit eröffnet, die Genehmigung zu dieser Zweckentfremdung mit Bedingungen, Befristungen und Auflagen zu versehen, das heißt es können auch Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Nachteil, der dem Wohnungsmarkt durch den Leerstand entsteht, ausgleichen. In der Regel ist bei einer Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 8 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,

Genehmigungen sollen im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses befristet werden. Die Genehmigung soll unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass der betroffene Wohnraum tatsächlich und rechtlich frei sein muss, es sei denn, sie wird zugunsten der derzeitigen Nutzungsberechtigten erteilt.

Die Erteilung der Genehmigung ist nicht personen-, sondern wohnraumgebunden, das heißt also, dass Rechtsnachfolger, etwa bei einem Verkauf der Wohnung, auch von der Genehmigung profitieren, jedoch auch an Auflagen und Bedingungen gebunden sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Genehmigung für die Wohnraumzweckentfremdung andere behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse insbesondere die Baugenehmigung nicht einkonzentriert sind und unabhängig von diesem Verfahren beantragt werden müssen.

§ 5 Rückführung von Wohnraum

Diese Vorschrift gibt den zuständigen Behörden die Befugnis, von den Verfügungsberechtigten die Beseitigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum und dessen Wiederzuführung zu Wohnzwecken zu verlangen. Die Vorschrift bezieht sich auf alle Tatbestände einer Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1.

In diesem Zusammenhang gegebenenfalls erforderliche Räumungsanordnungen können auch gegenüber den Nutzungsberechtigten ergehen, wenn die Verfügungsberechtigten den Nutzungsberechtigten Wohnraum zu Wohnzwecken überlassen hatten und von diesen die zweckfremde Nutzung ohne Kenntnis der Verfügungsberechtigten vorgenommen worden ist.

Nach Abs. 2 kann die Wiederherstellung von Wohnraum verlangt werden, sofern Wohnraum so verändert worden ist, dass dieser für seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht mehr geeignet ist. Diese Verpflichtung steht jedoch unter dem Vorbehalt des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Sofern eine Wiederherstellung nicht mehr zumutbar ist, soll der Schaden, der dem Wohnungsmarkt entstanden ist, durch Zahlungen entsprechend den Vorschriften nach § 4 Abs. 4 und 5 ausgeglichen werden. Hierfür soll mit dieser Vorschrift eine Ermächtigungsgrundlage zur Forderung von Ausgleichszahlungen über die Entscheidung im Genehmigungsverfahren hinaus auch für das Rückführungsverfahren geschaffen werden.

§ 6 Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung; Auskunftsanspruch

Eine umfängliche Klärung zur Nutzungs- beziehungsweise Wohnsituation, neben den rechtlichen insbesondere auch den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen, ist für die Feststellung einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum und für die Zuordnung, wer gegen das Zweckentfremdungsverbot verstößt, erforderlich. Die Vorschrift legt fest, von wem und welche Daten (unter anderem persönliche Daten zur zweifelsfreien Identitätsfeststellung bei häufig auftretenden Namen) zur Erfüllung ihrer Aufgaben vom der zuständigen Behörde erhoben und verarbeitet werden dürfen (Abs. 1 und 2).

§ 6 Absatz 1 WoSchG ermächtigt zur Datenerhebung mit und ohne Kenntnis der betroffenen Person. § 6 Absatz 1 Satz 2 gibt aber als Grundsatz vor, die erforderlichen Daten mit Kenntnis der betroffenen Person zu erheben. Insofern könnte § 6 Absatz 3 WoSchG deklaratorischer Natur sein, was die Befugnis zur Erhebung von personenbezogenen Daten nach § 6 Absatz 1 WoSchG betrifft. Da auch andere Behörden/Ämter genannt sind, schränkt Absatz 3 aber § 6 Absatz 1 WoSchG ein, da die Adressaten in Absatz 1 nicht genannt sind. Nach Abs. 2 sind auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) auskunftspflichtig. Es handelt sich um Anbieter von Telemediendiensten (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nr. 1 TMG). Eine Erlaubnis durch Rechtsvorschrift kommt außerhalb des Telemediengesetzes nach dem Wortlaut des § 12 Abs. 2 TMG lediglich dann in Betracht, wenn sich eine solche Vorschrift ausdrücklich auf Telemedien bezieht (sog. Zitiergebot; vgl. BT-Drs. 16/3078, S. 16). Absatz 3 schafft somit die nach § 12 Abs. 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde. Die Einbeziehung von Diensteanbietern nach dem Telemediengesetz ist für einen effektiven Gesetzesvollzug notwendig, weil insbesondere Ferienappartements vornehmlich über verschiedene Onlineportale (AirBnB, Wimdu, 9flats etc.) vermittelt werden. Eine Vermittlung über Zeitungsanzeigen oder das örtliche Fremdenverkehrsamt findet kaum noch statt. Gleiches kann auch für die Wohnraumnutzung zum Zweck der gewerbsmäßigen Prostitution angenommen werden. Bei der onlinebasierten Vermittlung werden zumeist keine Angaben über Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte und die genaue Adresse der Wohnung veröffentlicht. Dies kann im Bewusstsein des Verschweigens von steuerpflichtigen Einkünften begründet sein, aber auch im Bewusstsein über die Rechtswidrigkeit der Zweckentfremdung.

In diesen Fällen bleibt der zuständigen Behörde in der Regel nur die Möglichkeit, den Sachverhalt durch die Mitwirkung der Diensteanbieter aufzuklären. Aufgrund der allgemeinen Informationspflichten des § 5 TMG kann die zuständige Stelle den Adressaten des Auskunftsersuchens leicht ermitteln. § 6 Abs. 2 greift nicht in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 GG ein (vgl. BT-Drs. 16/3078, S. 12). Durch § 5 Abs. 3 wird lediglich der Anwendungsbereich des Telemediengesetzes für die Ermittlung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot eröffnet. Ein Eingriff in das Telemedienrecht selbst erfolgt nicht.

Nach Abs. 3 dürfen Daten auch ohne Kenntnis des Betroffenen bei öffentlichen Stellen erhoben werden. Es ist stets eine vorherige Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Eine Datenerhebung ohne Kenntnis des Betroffenen ist dann erforderlich, wenn der Betroffene bei der Datenerhebung nicht mitwirkt und auf Grund dessen zu befürchten ist, dass an sich erforderliche Maßnahmen nach dem Zweck dieses Gesetzes vereitelt werden, weil Daten allein in der Verfügungsgewalt des Betroffenen stehen und auf andere Weise nicht ermittelt werden können.

Bei der Datenerhebung mit und ohne Kenntnis der betroffenen Person, wie sie in § 6 Abs. 2 Satz 1 vorgesehen ist, sind Informationspflichten gegenüber der betroffenen Person gemäß Art 12 und 13 DSGVO als höherrangiges, europäisches Recht zu betrachten

Absatz 4 entspricht Art. 13 Absatz 1 lit. c) DS-GVO bei einer Erhebung mit Kenntnis der betroffenen Person oder Art. 14 Absatz 1 lit. c) DS-GVO bei einer Erhebung ohne Kenntnis der betroffenen Person und darf nicht wiederholt werden, sodass auf die genannten Regelungen lediglich verwiesen werden soll. Die bisherige Regelung „in geeigneter Weise“ widerspricht Art. 12 DS-GVO, da dieser festlegt, dass in der Regel schriftlich informiert werden muss, nicht in geeigneter Weise. Es muss mehr als nur über die in Absatz 4 genannten Zweck, Rechtsgrundlage und Tatsache der Datenerhebung (ohne Kenntnis) informiert werden. Daher wird ein Hinweis auf die Regelungen der Art. 12-14 DS-GVO aufgenommen, der die bisherige Regelung ersetzt. Abs. 5 statuiert ein Betretungsrecht der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zuständigen Behörden und schränkt damit das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung ein.

Soweit die zuständige Behörde im Rahmen der Ermittlung eines Zweckentfremdungsverbots Tatsachen erfährt, die auf eine Steuerstraftat schließen lassen, hat sie diese dem Bundeszentralamt für Steuern oder, soweit bekannt, den für das Steuerstrafverfahren zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen (§ 116 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung).

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Abs. 1 bestimmt, dass sowohl vorsätzliches als auch fahrlässiges Verhalten als ordnungswidrig geahndet werden kann. Nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist dies nur möglich, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt. Die Ordnungswidrigkeitentatbestände ergeben sich aus Abs.1 Nr. 1-7. Die Zweckentfremdung stellt eine Dauerordnungswidrigkeit dar. Wird sie von dem Täter nicht beendet, so ist die wiederholte Verhängung eines Bußgelds möglich. Auch können eventuelle Zwangs- und Bußgelder nebeneinander verhängt werden. Die dreijährige Frist für die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit der Beendigung der nicht angezeigten oder ungenehmigten Zweckentfremdung des Wohnraums (vgl. § 31 OwiG). Die Verjährungsfrist beginnt auf Grund des Vorliegens eines Dauerdeliktes erst mit der Beendigung der ordnungswidrigen Verwendung des Wohnraumes (§ 31 Absatz 3 OWiG). Da eine

Dauerordnungswidrigkeit vorliegt, ist bis zum Erlass des nächsten Bußgeldbescheides die Rechtskraft der vorangegangenen Bußgeldentscheidung abzuwarten.

§ 8 Ausführungsvorschriften

§ 8 regelt die Zuständigkeiten zum Erlass untergesetzlicher Normen für die Stadtgemeinde Bremen und die Seestadt Bremerhaven.

§ 9 Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.