

Gesetz, betreffend die Wohnungspflege

Vom 26. Juli 1910

Zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 1 G zur Bereinigung des brem. Rechts vom 22. 3. 2005
(Brem.GBl. S. 91)

Brem.GBl. S. 165

Lfd. Nr.	Änderndes Gesetz	Datum	Fundstelle	Betroffen	Hinweis
1.	Art. 21 ÄndG	8. 9. 1970	Brem.GBl. S. 94	§ 13	
2.	Art. 34 ÄndG	18. 12. 1974	Brem.GBl. S. 351	§ 13	
3.	ÄndG	14. 11. 1988	Brem.GBl. S. 297	§§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 und 5, 6, 12 Abs. 3, 13 Abs. 1 Buchst. c) und Abs. 2 und 15	
4.	Art. 1 Nr. 1 G zur Bereinigung des brem. Rechts	22. 3. 2005	Brem.GBl. S. 91	§ 16	

Der Senat verordnet im Einverständnis mit der Bürgerschaft für die Stadt Bremen:

§ 1 ^[1] [Aufgabenbereich]

(1) Die dem Amt für Wohnungsförderung obliegende Wohnungspflege ...^[2] umfasst die Sorge für die gesundheitsmäßige Beschaffenheit und Benutzung

- a) aller Wohn- und Schlafräume, der zugehörigen Küchen, Aborte und sonstigen Nebenräume (Vorplätze, Flure, Treppen, Böden, Keller), ferner der Höfe, Lichthöfe, Lichtschachte und dergleichen,
- b) solcher Kontore, Läden, Werkstätten und Arbeitsräume nebst Zubehör, welche mit einer Wohnung in enger Verbindung stehen,

und ist insoweit nach den Vorschriften dieses Gesetzes auszuführen.

(2) Auf Gasthöfe und Herbergen findet das Gesetz, soweit es sich um Räume zur Unterbringung von vorübergehend Anwesenden handelt, keine Anwendung.

^[1] § 1 Abs. 1 geänd. durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

^[2] Hinweis auf d. Medizinalordnung v. 2. 6. 1901 überholt

§ 2 ^[1] [Prüfungsumfang]

(1) Dem Amt für Wohnungsförderung werden für die Wohnungspflege ein Wohnungsinspektor und nach Bedarf sonstige Beamte unterstellt.

(2) Die Beamten haben sich Kenntnis von den gesundheitlichen Verhältnissen der Grundstücke und Wohnungen zu verschaffen und zu erhalten und ihr Augenmerk insbesondere zu richten

- a) auf die Beschaffenheit und Benutzung der Gebäude, Wohnungen und Räume im Hinblick auf die bestehenden gesundheitspolizeilichen und die durch dieses Gesetz eingeführten Vorschriften;
- b) auf die Zahl der Bewohner der ganzen Wohnungen und einzelner Räume im Verhältnis zu deren Größe;
- c) auf die Einrichtungen zur Versorgung des Grundstücks, der Gebäude und Wohnungen mit Wasser, Luft und Tageslicht, sowie zur Entwässerung und Entlüftung derselben und auf die Benutzung dieser Einrichtungen;
- d) auf sonstige die Gesundheit beeinflussende Zustände, namentlich auf Feuchtigkeit in Wohn- und Schlafräumen und auf Unreinlichkeit in und außerhalb der Wohnung, in Gängen und Höfen.

(3) Auf die Beseitigung von Mißständen, die sie wahrnehmen oder über die Beschwerden eingegangen sind, haben sie tunlichst durch Rat und gütliche Verhandlung hinzuwirken.

(4) Den Beamten ist während der Stunden von 9 Uhr morgens bis 8 Uhr abends allein oder mitzugezogenen Helfern und Sachverständigen nach Vorlegung ihrer Legitimation der Zutritt zu Privatgrundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gewähren, auch auf Befragten Auskunft zuerteilen, soweit es zur Erfüllung ihrer Obliegenheiten nötig ist.

(5) Außerhalb jener Stunden kann ein Beamter nur zum Zwecke der Feststellung, ob den Vorschriften des § 10 genügt wird, den Zutritt an einem Werktag verlangen und hat sich solchenfalls durch eine schriftliche Genehmigung des Amtes für Wohnungsförderung auszuweisen.

[1] § 2 Abs. 1 und 5 geänd. durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

§ 3 [Eigentümergepflichten]

(1) In allen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden hat der Eigentümer, unbeschadet seiner Rückgriffsrechte gegen Dritte, alle für die Bewohner gesundheitsschädlichen Zustände, sobald diese zu seiner Kenntnis gelangt sind, zu beseitigen: insbesondere hat er Vorkehrungen zum Schutz gegen eindringende Feuchtigkeit zu treffen, die Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Heizungsanlagen sowie die Aborte in ordnungsmäßigem Zustand zu versetzen und darin zu erhalten.

(2) Er hat ferner dafür zu sorgen, daß die zu seinem Grundstück gehörenden, nicht in Verbindung mit einer einzelnen Wohnung vermieteten Höfe, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppen, Böden und sonstigen Räume ordnungsmäßig gereinigt werden.

(3) Insoweit die Schuld an einem gesundheitsschädlichen Zustand oder an sonstigen Mängeln den Bewohner trifft, ist deren Beseitigung in erster Linie von diesem, wenn dies aber den Umständen nach nicht tunlich ist, von dem Eigentümer zu fordern.

(4) Die Bewohner sind verpflichtet, die auf Anordnung der Behörde von dem Eigentümer vorzunehmenden Arbeiten zu dulden.

§ 4 [Tageshelligkeit]

Alle Wohnungen müssen in ausreichender Weise durch Tageslicht erhellt und mit genügenden Vorrichtungen zur Zuführung frischer Luft versehen sein; sie dürfen nicht gesundheitsschädlich feucht und nicht baulich verwahrlost sein.

§ 5 [Überfüllung]

(1) ¹Eine Wohnung ist in der Regel als überfüllt anzusehen, wenn nicht auf jedes Kind bis zum Ende des schulpflichtigen Alters mindestens 7,5 cbm und auf jede ältere Person mindestens 15 cbm Luftraum entfallen. ²Dabei werden Keller und offene Dachböden, sowie ferner nicht ausschließlich zu einer einzelnen Wohnung gehörende Treppen und Fluren nicht mitgerechnet.

(2) ¹Schlafräume müssen für jedes Kind bis zum Ende des schulpflichtigen Alters mindestens 5 cbm und für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. ²Bei Berechnung des Luftraumes sind den Schlafräumen benachbarte mit diesen in unmittelbarer Verbindung stehende Räume, sofern dieselben den Benutzern der Schlafräume zur unbehinderten Verfügung stehen, mitzurechnen.

§ 6 ^[1] [Anordnungsbefugnis]

Wenn sich aus dem Zusammenwohnen mehrerer Familien in einer nur für eine Familie errichteten Wohnung oder aus der Aufnahme von Einlogierern oder Lehrlingen gesundheitliche oder sittliche Mißstände ergeben, kann das Amt für Wohnungsförderung eine bauliche Teilung oder eine zweckentsprechende Veränderung in der Benutzungsweise der Wohnung anordnen.

^[1] § 6 geänd. durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

§ 7 [Verbot der Gesundheitsgefährdung]

Jede gesundheitswidrige Benutzung der in § 1 bezeichneten Räume ist verboten, insbesondere

- a) erhebliche oder dauernde Verunreinigung,
- b) Verderben der Luft durch Aufbewahrung von Knochen, Lumpen oder faulenden Sachen, durch Vornahme übelriechender gewerblicher Verrichtungen oder durch das Halten von Tieren.
- c) Erzeugung von Feuchtigkeit durch zweckwidrige und nachlässige Benutzung der Wasserleitungs-, Entwässerungs-, Heizungs- und Kochanlagen,
- d) Unterlassung genügender Lüftung.

§ 8 [Vermietbarkeit]

Die Vermietung einzelner Teile einer Wohnung ist nur gestattet, wenn

- a) dem Vermieter mindestens ein verschließbarer und heizbarer, unmittelbar an Tageslicht liegender Raum zur ausschließlichen Benutzung verbleibt und
- b) sowohl die dem Vermieter verbleibenden als auch die dem Mieter zugewiesenen Räume den in § 5 bestimmten Mindestanforderungen an Luftraum für Schlafräume genügen.

§ 9 [Mehrpersonenhaushalt]

(1) Wohnungen, die der gemeinschaftlichen Haushaltung von mehr als zwei Personen dienen sollen, müssen wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafräume und, wenn die Haushaltung aus mehr als drei über vierzehn Jahre alten Personen gebildet wird, ferner aus einer Küche oder einem dritten zum Wohnen oder Schlafen geeigneten Raume bestehen.

(2) Einzelne heizbare Zimmer dürfen als selbständige Wohnung, aber nur für die Haushaltung von höchstens zwei Personen, benutzt werden.

§ 10 [Einlogierung]

Die Aufnahme von Einlogierern ist nur gestattet, wenn den Vorschriften der § 4 und 5 genügt ist und folgende Bestimmungen beobachtet werden:

- a) erwachsene Einlogierer verschiedenen Geschlechts, ausgenommen Ehepaare, dürfen nicht in einem Raume untergebracht werden; in die Schlafräume der Quartiergeber dürfen Einlogierer nur aufgenommen werden, wenn auch dabei die Trennung nach dem Geschlecht beachtet wird;
 - b) jedem Einlogierer ist in der Regel ein besonderes Bett zur Verfügung zu stellen, welches täglich in Ordnung zu bringen und sauber zu halten ist;
 - c) der Quartiergeber hat die von Einlogierern benutzten Räume täglich ein bis zwei Stunden hindurch zu lüften, sie von Ungeziefer frei und täglich besenrein zu halten, die Fußböden mindestens einmal wöchentlich zu scheuern und die Räume jährlich zweimal, tunlichst nach Entfernung sämtlicher Möbel, von Grund aus zu reinigen.
-

§ 11 [Verwalterpflichten]

¹Die Erfüllung der in diesem Gesetze dem Hauseigentümer auferlegten Pflichten liegt auch demjenigen ob, der ein Grundstück als Verwalter oder wie ein Eigentümer bewohnen läßt oder bewohnt. ²Ein Verwalter kann wegen Nichterfüllung dieser Pflichten nicht persönlich verantwortlich gemacht werden, wenn er glaubhaft macht, daß ihm in seiner Eigenschaft als Verwalter die Mittel für die geforderten Aufwendungen nicht zur Verfügung stehen.

§ 12 ^[1] [Mängelbeseitigungsanordnung]

(1) Die Befehle auf Beseitigung gesundheitsschädlicher Zustände haben die erforderlichen Maßnahmen der Art und dem Umfange nach möglichst genau zu bezeichnen.

(2) Erfordern die angeordneten baulichen Arbeiten eine längere Zeit und ist Gefahr im Verzuge, oder wird dem Befehl nicht Folge geleistet, so kann ebenso wie bei Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 die Räumung einzelner Teile einer Wohnung oder der ganzen Wohnung angeordnet werden.

(3) Auf diesem Wege geräumte oder geschlossene Wohnungen oder Teile einer Wohnung dürfen ihrer Bestimmung erst nach erfolgter Erledigung der Anordnung zurückgegeben werden, und zwar nicht vor schriftlich erteilter Genehmigung des Amtes für Wohnungsförderung.

^[1] § 12 Abs. 3 geändert durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

§ 13 ^[1] [Ordnungswidrigkeiten]

(1) ¹Ordnungswidrig handelt, wer

- a) seine Instandhaltung- und Reinigungspflichten gemäß § 3 nicht erfüllt oder erforderliche Arbeiten gemäß § 3 letzter Absatz nicht duldet,

- b) die in § 1 bezeichneten Räume gemäß § 7 gesundheitswidrig benutzt,
- c) den Anordnungen des Amtes für Wohnungsförderung gemäß § 6 zuwiderhandelt,
- d) einzelne Teile einer Wohnung, die den Anforderungen des § 8 nicht genügen, zur Nutzung überläßt oder
- e) Einlogierer entgegen den Vorschriften des § 10 aufnimmt.

²Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

(2) Sachlich zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeit ist das Amt für Wohnungsförderung.

[¹] § 13 neugef. durch G v. 8. 9. 1970 (Brem.GBl. S. 94); Abs. 1 Satz 1 Nr. e) geänd. durch G v. 18. 12. 1974 (Brem.GBl. S. 351); Abs. 1 Satz 1 Buchst. c) und Abs. 2 geänd. durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

§ 14 [gegenstandslos]

§ 15 [¹]

(1) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 4 bis 6 und 8 bis 10 kann das Amt für Wohnungsförderung für kurze Zeiträume oder aus sonstigen besonderen Gründen gestatten.

(2) *[gegenstandslos]*

[¹] § 15 geänd. durch G v. 14. 11. 1988 (Brem.GBl. S. 297).

§ 16 [¹] [Inkrafttreten, Außerkrafttreten]

¹Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1910 in Kraft und ist vor Ablauf von fünf Jahren einer Revision zu unterziehen. ²Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2007 außer Kraft.

[¹] § 16 Abs. 2 angef. mWv 1. 4. 2005 durch G v. 22. 3. 2005 (Brem.GBl. S. 91).
