

Betreff:

**Umsetzung des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetzes  
(NWoSchG)**

Organisationseinheit:

DEZERNAT III Stadtplanungs-, Verkehrs-, Tiefbau- und Baudezernat

Datum:

27.04.2021

Beratungsfolge

Bauausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

27.04.2021

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Zu der Anfrage von Die Fraktion P<sup>2</sup> nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Mitte März 2021 wurde das Nds. Wohnraumschutzgesetz verabschiedet. Das Gesetz regelt gewisse Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an den Zustand von Mietwohnungen. Neben den baulichen Mindestanforderungen zur Sicherstellung einer Nutzung des Wohnraums, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhält, regelt das Gesetz auch die Belegungsdichte. Hält ein Vermieter die Mindestanforderungen nicht ein, soll die Kommune künftig ermächtigt sein, ihn per Anordnung zu verpflichten, Wohngebäude und Grundstücke entsprechend auszustatten, zu gestalten, zu erhalten oder wiederherzustellen. Es geht somit um die Sicherung sozialer Grundlagen des Zusammenlebens. Bei der Definition des „öffentlichen Interesses“ in diesem Kontext wird im Gesetz insbesondere auf die Gesundheit, das Kindeswohl oder die Entstehung sozialer Brennpunkte hingewiesen. Es geht um den Schutz der Mieter\*innen bzw. Bewohner\*innen und um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter sozialen Gesichtspunkten.

Die Beantwortung der Anfrage wurde aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Gesetzes zwischen der Bau- und Sozialverwaltung inhaltlich abgestimmt.

Dies vorangestellt, beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

zu 1.: Durch das Gesetz erhält die Stadt Braunschweig eine zusätzliche ordnungsrechtliche Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen auf vermietende Personen einzuwirken. Ziel ist, menschenwürdiges Wohnen zu sichern und Wohnraum in bewohnbarem Zustand zu erhalten.

Die Erfüllung der Vereinbarungen aus dem Mietverhältnis ist in erster Linie Sache der Mietparteien. Im Konfliktfall ist für die Klärung und Durchsetzung von Ansprüchen der Zivilrechtsweg gegeben. Dieser soll durch das NWoSchG nicht überflüssig gemacht oder umgangen werden.

Nach dem Gesetz besteht grundsätzlich keine Pflicht zum Einschreiten; die Regelungen geben den Kommunen vielmehr neue Eingriffsmöglichkeiten, von denen sie nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch machen können, soweit es besondere örtliche Verhältnisse erfordern. Ein Anspruch insbesondere einzelner Mieterinnen und Mieter auf Einschreiten wird durch das Gesetz nicht begründet.

Liegen im konkreten Fall in Braunschweig besondere örtliche Verhältnisse vor, die ein Eingreifen zur Verhinderung der Bildung von sozialen Brennpunkten notwendig machen, wird die Stadt Braunschweig selbstverständlich auf Grundlage des NWoSchG im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens tätig werden, um eine Eskalation abzuwenden.

Zu 2. und 3.: Bisher sind der Verwaltung keine begründeten Fälle bekannt.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich die verwaltungsinterne Zuständigkeit im Hinblick auf eine sinnvolle bzw. praktikable Anwendbarkeit des Gesetzes noch in der Klärung befindet.

Die Stellungnahme der Verwaltung wird auch dem Ausschuss für Soziales und Gesundheit als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zur Kenntnisnahme zugeleitet.

Leuer

**Anlage/n:** keine