

Betreff:

**Mieter*innenschutz durch das Niedersächsische
Wohnraumschutzgesetz**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

03.09.2025

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Braunschweig (zur Beantwortung)

16.09.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Auf Initiative der SPD-geführten Landesregierung hat der Niedersächsische Landtag im März 2021 das „Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte“ (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG) beschlossen (Nds. GVBl. S. 128).

Das Gesetz ist auf Wohnraum (allgemein) und auf Unterkünfte für Beschäftigte anwendbar, die im Rahmen eines Mietverhältnisses überlassen werden. Mit dem Gesetz werden die Verfügungsberechtigten (in der Regel die Eigentümerinnen und Eigentümer) verpflichtet, Wohnraum und auch Unterkünfte für Beschäftigte so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Niedersächsischen Bauordnung entsprochen wird. Die Verfügungsberechtigten haben u. a. sicherzustellen, dass eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich sind, Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung vorhanden sind, eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist, es in ausreichendem Umfang sanitäre Anlagen gibt und eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser erfolgt. Die Anschlüsse und die Ausstattung müssen funktionsfähig und nutzbar sein. Das Gesetz regelt zudem die Belegungsdichte.

Mit dem Gesetz haben die Gemeinden die Befugnisse erhalten, die notwendigen Anordnungen zu treffen, wenn den Verpflichtungen nicht nachgekommen wird.

Das Gesetz findet neben den Regelungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetz Anwendung, die der Gefahrenabwehr dienen und eine hohe Eingriffsschwelle haben. Das Nds. Wohnraumschutzgesetz bietet der Gemeinde eine zusätzliche Möglichkeit, für angemessenen Wohnraum zu sorgen: Es ist auf den Erhalt von Wohnraum gerichtet und kann damit zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Die Gemeinden sollen nicht erst bei vorliegenden Gefahren, sondern schon bei einem drohenden Missstand, der Verwahrlosung (§ 2 Nr. 4 NWoSchG), einschreiten können.

Das Nds. Wohnraumschutzgesetz ermöglicht Maßnahmen wie Auskunftspflicht, Beseitigungsanordnungen, Bußgelder und Ersatzvornahme. Aufgrund des Wohnraumschutzgesetzes kann eine Wohnung bei bestimmten Voraussetzungen auch ohne Einwilligung der Mieter*innen aufgesucht werden und als letztes Mittel eine Wohnung für unbewohnbar erklärt werden. Die Kosten einer Ersatzunterbringung der Mietpartei hat dann der Vermieter zu tragen.

Ein Einschreiten nach dem Wohnraumschutzgesetz liegt im Ermessen der Behörde. Das Gesetz begründet keinen Anspruch der Mieter*innen auf ein Tätigwerden der Gemeinde. Grundsätzlich obliegt die Regelung von Mietmängeln den Mietparteien und unterliegt der

Zivilgerichtsbarkeit. Ein Einschreiten der Gemeinden wird daher auf schwerwiegende Fälle von Verwahrlosung von Mieteinheiten, konkrete Gesundheitsgefährdungen oder Überbelegung beschränkt sein.

Typische Anwendungsfälle sind schwerwiegende Mängelzustände durch Feuchtigkeit, defekte Sanitäranlagen oder mangelhafte Energieversorgung, nicht zu öffnende Fenster, Ungezieferbefall und Vermüllung von Grundstücks- oder Gebäudeflächen und die Überbelegung von Wohnraum. Das Gesetz wirkt dabei nicht nur repressiv, sondern insbesondere auch präventiv.

Das Nds. Wohnraumschutzgesetz wurde – wie bereits im Gesetzgebungsverfahren vorgesehen – nach drei Jahren evaluiert: Die Landesregierung hat 2024 einen Evaluationsbericht vorgelegt (LT-Drs. 19/3894). Laut diesem Bericht ist das Gesetz in zehn niedersächsischen Kommunen zur Anwendung gekommen. Zwei dieser Anwendungsfälle lagen im Zuständigkeitsbereich des Amtes für regionale Landesentwicklung Braunschweig.

Aufgrund der recht kurzen Geltungsdauer des Gesetzes und seiner bisher eher verhaltenen Anwendung durch die Gemeinden möchte die SPD-Ratsfraktion die Zielrichtung des Gesetzes, für angemessenen Wohnraum zu sorgen und diesen zu erhalten, mit dieser Anfrage betonen und die seit 2021 zusätzlich zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen der Stadt, für angemessenen Wohnraum zu sorgen, nutzen.

In diesem Zusammenhang sei auf einen Artikel in der Braunschweiger Zeitung am 25. Juli 2025 verwiesen, in dem über offenkundig problematische Verhältnisse in einem mehrstöckigen Wohnkomplex in der Weststadt berichtet wird. Demnach war in diesem Gebäude der Fahrstuhl seit Monaten defekt, weshalb die Bewohner*innen täglich mehrere Stockwerke zu Fuß bewältigen mussten; Transportdienste verweigerten die Auslieferung in höhere Stockwerke. Die Bewohner*innen gingen auch deshalb an die Öffentlichkeit, weil sie sich von dem Eigentümerunternehmen des Wohnkomplexes ungehört fühlten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie schätzt die Verwaltung die Möglichkeiten der Stadt ein, aufgrund des Nds. Wohnraumschutzgesetzes tätig zu werden und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen?
2. Sofern das Gesetz in der Stadt Braunschweig bereits angewandt worden ist, welche Erfahrungswerte konnten damit gesammelt werden?
3. Wie ist die verwaltungsinterne Zuständigkeit für die Anwendung des Nds. Wohnraumschutzgesetzes geregelt (vgl. Drs. 21-15767-01)?

Anlagen:
keine