

Betreff:

**Mieter*innenschutz durch das Niedersächsische
Wohnraumschutzgesetz**

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

16.09.2025

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.09.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Braunschweig vom 03.09.2025 (Drs. 25-26424) nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Durch das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz (NWoSchG) stehen der Verwaltung zusätzliche ordnungsrechtliche Möglichkeiten zur Verfügung unter bestimmten Voraussetzungen auf vermietende und verfügungsberechtigte Personen einzuwirken. Ziel ist menschenwürdiges Wohnen zu sichern und Wohnraum in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten.

In der Regel erhält die Verwaltung Kenntnis aufgrund von Meldungen der betroffenen Mieterinnen und Mieter. Bei konkreten Anhaltspunkten (z. B. Hinweise auf fehlende Versorgungsanschlüsse für Heizenergie, Strom und Trinkwasser, keine ausreichende natürliche Belichtung oder Belüftung möglich) besteht die Möglichkeit, eine umfangreiche Recherche vor Ort (z. B. Ortstermin mit Sachverständigen) durchzuführen. Ergeben sich daraus begründete Tatsachen (z. B. Anschlüsse vor Ort nicht auffindbar), ist die Verwaltung ermächtigt notwendige, zum Teil auch einschneidende Anordnungen (z. B. Herstellung von Versorgungsanschlüssen mit Fristsetzung unter Androhung der kostenpflichtigen Ersatzvornahme) zu treffen. Die Anordnungen sollen erreichen, dass die verfügungsberechtigte Person ihren Verpflichtungen nachkommt und einen nach den Vorschriften des Gesetzes zumutbaren Zustand herstellt. Im äußersten Fall kann die Verwaltung die Unbewohnbarkeit erklären. Hat die Vermieterin oder der Vermieter den Pflichtverstoß zu vertreten und ist trotz Aufforderung nicht bereit, die Missstände zu korrigieren, kann die Verwaltung dazu verpflichten die betroffenen Personen auf eigene Kosten zu für die Personen zumutbaren Bedingungen unterzubringen. Dies gilt grundsätzlich solange die Unbewohnbarkeitserklärung andauert.

Grundsätzlich besteht keine Pflicht zum Einschreiten; die Regelungen geben der Verwaltung zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten, von denen sie nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch machen kann, soweit es besondere örtliche Verhältnisse erfordern (z. B. im Falle einer Verwahrlosung oder Überbelegung eines gesamten Gebäudekomplexes). Ein Anspruch einzelner Mieterinnen und Mieter auf ein Einschreiten wird durch das NWoSchG nicht begründet.

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

Zu 2.:

Der Verwaltung sind bisher nur wenige Einzelfälle bekannt geworden. Dabei handelte es sich ausschließlich um Auseinandersetzungen, die gewöhnlichen Wohnraum betreffen. Problemlagen bezüglich etwaiger Unterkünfte für Arbeitskräfte sind der Stadtverwaltung nicht bekannt.

Die Kommunikation mit der jeweils Verfügungsberechtigten Person gestaltet sich in der Regel als sehr schwierig. Die Sachverhaltsermittlung ist aufwändig und zumeist stellt sich heraus, dass vorrangige rechtliche Bestimmungen ebenfalls beachtet werden müssen. Diese sind oft zivilrechtlicher Natur. Hinzu kommt, dass durch das „verhärtete“ Verhältnis der Vertragsparteien und die dadurch entstandene mangelnde Kooperation beider Parteien auch eine vermittelnde Tätigkeit durch die Verwaltung so gut wie ausgeschlossen ist. Soweit Vermittlung und Herstellung einer Kooperation nicht möglich sind, bleiben lediglich die Möglichkeiten der Anordnungen, Kostentragungspflichten und Bußgeldandnungen.

Zu 3.:

Für die Durchführung des NWoSchG liegt die Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung beim FB 50 Soziales und Gesundheit. Der FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle unterstützt fachlich bei Bedarf.

Dr. Rentzsch

Anlage/n:

keine