

Unterrichtung

Hannover, den 22.03.2024

Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Bericht der Landesregierung an den Landtag über die Evaluierung des Niedersächsischen Gesetzes über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (NWoSchG)

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

in § 11 NWoSchG wurde festgelegt, dass die Landesregierung drei Jahre nach Inkrafttreten des o. g. Gesetzes dem Landtag einen Bericht vorlegt über „1. die tatsächliche Wirksamkeit dieses Gesetzes anhand der Fälle, in denen Gemeinden auf seiner Grundlage tätig geworden sind, und 2. den Aufwand, der den Gemeinden durch den Vollzug dieses Gesetzes entstanden ist.“ Dem Auftrag ist bis zum 24. März 2024 nachzukommen. Der Bericht zur Evaluierung des NWoSchG wird hiermit vorgelegt.

In Vertretung
Frank Doods
Staatssekretär

(Verteilt am 27.03.2024)



Evaluation gemäß § 11 des Niedersächsischen Gesetzes über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG)

Bericht der Landesregierung zur Vorlage beim Landtag

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Zweck und wesentlicher Inhalt des Gesetzes, Evaluierungsauftrag, Vorgehen..... | 3 |
| 1.1 Zweck und wesentlicher Inhalt des Gesetzes..... | 3 |
| 1.2 Gesetzlicher Auftrag zur Evaluation..... | 3 |
| 1.3 Vorgehen..... | 3 |
| 2. Auswertung der Befragung | 4 |
| 2.1 Rückmeldungen | 4 |
| 2.2 Gründe, wenn bisher keine Anwendung des Gesetzes erfolgte | 4 |
| 2.3 Einordnung der Kommunen, in denen das Gesetz bisher angewandt wird..... | 5 |
| 2.4 Anzahl der Immobilien, bei denen das Gesetz angewandt wurde | 6 |
| 2.5 In den Immobilien festgestellte Problemlagen | 7 |
| 2.6 Angewandte Instrumente | 8 |
| 2.7 Wirkungen der Instrumente im Hinblick auf die Ziele des Gesetzes..... | 10 |
| 2.8 Erfahrungen | 11 |
| 2.9 Aufwand..... | 12 |
| 3. Zusammenfassende Bewertung..... | 13 |

1. Zweck und wesentlicher Inhalt des Gesetzes, Evaluierungsauftrag, Vorgehen

1.1 Zweck und wesentlicher Inhalt des Gesetzes

Das Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG) vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 128), in Kraft getreten am 24. März 2021, hat insbesondere den Zweck, Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum sowie bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken (§ 1 Abs. 1 Satz 1 NWoSchG). Das Gesetz ist auf Wohnraum und 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 Unterkünfte für Beschäftigte so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprochen wird. Das Gesetz regelt zudem die Belegungsdichte von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte. Pro Person muss eine Wohnfläche von mindestens 10 m² vorhanden sein. Bei einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne des § 2 Abs. 8 der Arbeitsstättenverordnung sind die in dieser Verordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Anforderungen an die Unterkunft und die dort festgelegten Mindestnutzflächen einzuhalten. Mit dem Gesetz haben die Gemeinden zugleich die Befugnisse erhalten, die notwendigen Anordnungen zu treffen, wenn den Verpflichtungen nicht nachgekommen wird. Sie können die Beseitigung von Verwahrlosungen und Missständen anordnen, die Unbewohnbarkeit erklären und eine Räumung verfügen. Außerdem haben sie die Möglichkeit, ein Bußgeld zu verhängen.

1.2 Gesetzlicher Auftrag zur Evaluation

Im parlamentarischen Verfahren war eine Evaluationspflicht in das Gesetz aufgenommen worden. In § 11 NWoSchG wurde festgelegt, dass die Landesregierung drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Landtag einen Bericht vorlegt über „1. die tatsächliche Wirksamkeit dieses Gesetzes anhand der Fälle, in denen Gemeinden auf seiner Grundlage tätig geworden sind, und 2. den Aufwand, der den Gemeinden durch den Vollzug dieses Gesetzes entstanden ist.“ Dem Auftrag ist bis zum 24. März 2024 nachzukommen.

1.3 Vorgehen

Das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung als für das NWoSchG zuständige Ressort hat im Herbst 2023 per E-Mail eine Befragung der 403 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden sowie der beiden bewohnten gemeindefreien Bezirke im Land durchgeführt. Die Fragen zielten unter Berücksichtigung des Evaluierungsauftrags zum einen auf die Anwendung und Wirksamkeit des Gesetzes und zum anderen auf den Vollzugsaufwand.

2. Auswertung der Befragung

2.1 Rückmeldungen

Von den insgesamt 405 Angeschriebenen (403 Einheits- und Samtgemeinden, zwei bewohnte gemeindefreie Bezirke) haben 138 Stellung genommen. Die Rücklaufquote beträgt mithin rund 34 %.

Zehn der 138 Rückmeldenden gaben an, im Zeitraum vom Inkrafttreten des Gesetzes bis zum vorgegebenen Stichtag (30. September 2023) auf der Grundlage des NWoSchG tätig geworden zu sein. 128 haben dies verneint.

2.2 Gründe, wenn bisher keine Anwendung des Gesetzes erfolgte

Sofern das Gesetz nicht zur Anwendung gekommen war, wurde um Mitteilung gebeten, weshalb kein Tätigwerden auf der Grundlage des Gesetzes erfolgte. Nach den Rückmeldungen hatte dies insbesondere folgende Gründe:

- kein Handlungsbedarf

Aus 115 der 128 Rückmeldungen, in denen angegeben worden war, dass das NWoSchG bisher nicht zur Anwendung gekommen ist, ergab sich, dass bislang kein Handlungsbedarf bestanden hat, der ein Tätigwerden aufgrund des Gesetzes hätte in Betracht kommen lassen. Die Angaben einiger dieser 115 Kommunen ließen ein Missverständnis hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Gesetzes erkennen, der sich gemäß § 1 auf Verwahrlosungen, Missstände und Überbelegungen „bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte“ bezieht. In diesen Fällen wurde in der Regel davon ausgegangen, dass sich auch der Begriff Wohnraum auf Beschäftigte bezieht, und insofern nur „Wohnraum für Beschäftigte“ und „Unterkünfte für Beschäftigte“ zum Anwendungsbereich gehören. Tatsächlich geht es aber um „Wohnraum“ (ganz allgemein) und des Weiteren um „Unterkünfte für Beschäftigte“. Teilweise wurde auch angenommen, dass es sich um gemeindeeigene Gebäude handeln müsse. Ungeachtet dieser Fälle lässt sich aufgrund der Befragung eindeutig feststellen, dass der Hauptgrund für eine Nichtanwendung des Gesetzes fehlende Problemlagen sind. Das Ergebnis bestätigt zugleich die Einschätzung in der Begründung zum Regierungsentwurf des Gesetzes (LT-Drs. 18/6159, Seite 6), dass es sich bei Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen um kein flächendeckendes Problem handelt. Aufgrund des aus einigen Rückmeldungen erkennbaren Missverständnisses, in welchen Fällen das Gesetz angewendet werden kann, wird das zuständige Fachministerium den Anwendungsbereich des Gesetzes auf der Internetseite zum NWoSchG noch klarer herausstellen sowie in den FAQ, die als Arbeitshilfe für die Gemeinden erstellt und auf der Internetseite zum Gesetz veröffentlicht werden, hierauf eingehen.

– Nutzung baurechtlicher Eingriffsmöglichkeiten

Bei der Begründung, weshalb bisher keine Anwendung des NWoSchG erfolgt ist, wurde von einigen Kommunen auch auf die Eingriffsmöglichkeiten nach dem Bauordnungsrecht verwiesen. Eine kreisangehörige Kommune leitet alle Verdachtsfälle an die untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis weiter, eine andere zumindest die Fälle, die Unterkünfte für Beschäftigte betreffen. Außerdem hat eine kleine Anzahl von Kommunen, die untere Bauaufsichtsbehörden sind, in ihrer Stellungnahme ausgeführt, (bisher) baurechtliche Eingriffsmöglichkeiten zu nutzen. Das NWoSchG schließt ein Vorgehen nach baurechtlichen Regelungen nicht aus. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 NWoSchG sind andere Rechtsvorschriften, die Anforderungen an den Zustand von Wohnraum oder von Unterkünften für Beschäftigte, das diesbezügliche Verhalten von Personen oder diesbezügliche Aufgaben und Befugnisse von Behörden regeln, insbesondere die NBauO und das Niedersächsische Polizei- und Ordnungsbehörden-gesetz, neben dem NWoSchG anwendbar, auch soweit dieses Gesetz speziellere oder neuere Regelungen enthält. Das NWoSchG bietet folglich eine weitere Option, im Fall von Missständen, Verwahrlosungen und Überbelegungen tätig zu werden. Hierfür stellt es speziell auf den Schutz von Wohnraum und den Schutz von Unterkünften für Beschäftigte ausgerichtete Instrumente bereit.

Aus den Aussagen der betreffenden Kommunen, die untere Bauaufsichtsbehörden sind, den Schluss zu ziehen, dass bei dieser Konstellation ausschließlich oder vorrangig nach den baurechtlichen Vorschriften verfahren würde, wäre allerdings nichtzutreffend. Wie die Befragung gezeigt hat und den Ausführungen unter Nummer 2.3 entnommen werden kann, findet das NWoSchG auch in Kommunen Anwendung, die die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen.

– begrenzte Personalkapazität

Ansonsten ist bezüglich der Nichtanwendung des Gesetzes noch die von einigen wenigen Kommunen angeführte begrenzte Personalkapazität zu nennen.

2.3 Einordnung der Kommunen, in denen das Gesetz bisher angewandt wird

Bei den zehn Kommunen, die das Gesetz bisher anwenden, handelt es sich nach der Einwohnerzahl um Kommunen folgender Größenordnungen:

| Einwohnerzahl der Kommune | Anzahl der Kommunen, die das NWoSchG bisher angewendet haben |
|---------------------------|--|
| > 100.000 | 3 |
| 50.000 – 99.999 | 1 |
| 20.000 – 49.999 | 2 |
| 10.000 – 19.999 | 3 |
| 5.000 – 9.999 | 1 |

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass das NWoSchG in Gemeinden unterschiedlicher Einwohnergrößenklassen zur Anwendung kommt.

Von den zehn Kommunen sind vier untere Bauaufsichtsbehörden. In Kommunen, die die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen, wird somit durchaus vom NWoSchG Gebrauch gemacht, um gegen Missstände, Verwahrlosungen und Überbelegungen vorzugehen.

Dass immerhin sechs der zehn Kommunen keine bauaufsichtlichen Befugnisse haben, könnte ein Hinweis darauf sein, dass das Gesetz gerade für diese Kommunen wichtige Handlungsoptionen eröffnet. Hierauf lässt auch die Aussage einer der betreffenden Kommunen schließen, dass schon die ersten Ansätze bei der Umsetzung des Gesetzes einen guten Weg aufgezeigt hätten, „zukünftig als Gemeinde mit Problemimmobilien erstmals eigenverantwortlich und ziel führend umgehen zu können“ (siehe auch Nummer 2.8 Erfahrungen).

Die räumliche Verteilung der zehn Kommunen stellt sich wie folgt dar:

| Bereich des Amtes für regionale Landesentwicklung | Anzahl der Kommunen, die das NWoSchG bisher angewendet haben |
|---|--|
| Braunschweig | 2 |
| Leine-Weser | 3 |
| Lüneburg | 0 |
| Weser-Ems | 5 |

2.4 Anzahl der Immobilien, bei denen das Gesetz angewandt wurde

Die Kommunen, die das NWoSchG bisher in Anspruch genommen haben, wurden zunächst um Angabe gebeten, bei wie vielen Immobilien sie nach dem Gesetz tätig geworden sind. Dabei sollte zwischen Immobilien mit Wohnraum und Immobilien mit einer Unterkunft für Beschäftigte unterschieden werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen hinsichtlich der Zählweise wurde klargestellt, dass ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Parteien als „eine“ Immobilie gerechnet werden soll.

Nach der Abfrage sind die zehn Kommunen, die das NWoSchG bisher angewendet haben, bis zum vorgegebenen Stichtag (30. September 2023) bei insgesamt 161 Immobilien tätig geworden. Dabei handelte es sich um 158 Immobilien mit Wohnraum und drei Immobilien mit einer Unterkunft für Beschäftigte. Weit überwiegend, zu rund 98 %, wurde das Gesetz somit bei Wohnraum-Immobilien genutzt.

Von den 158 Wohnraum-Immobilien, bei denen das NWoSchG zur Anwendung kam, entfielen 115, d. h. rund 73 %, auf zwei größere Kommunen im Bereich des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems. In der einen Kommune wurde von dem Gesetz bei 66 Wohnraum-Immobilien Gebrauch gemacht, in der anderen wurde es bei 49 Wohnraum-Immobilien eingesetzt.

Die drei Immobilien mit einer Unterkunft für Beschäftigte liegen alle im Bereich des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems und verteilen sich auf zwei Kommunen.

Wie die Befragung gezeigt hat, werden die Handlungsmöglichkeiten des Gesetzes sowohl bei Wohnraum-Immobilien als auch bei Immobilien mit einer Unterkunft für Beschäftigte genutzt. Der Schwerpunkt liegt (bisher) aber eindeutig bei den Wohnraum-Immobilien.

2.5 In den Immobilien festgestellte Problemlagen

Des Weiteren wurde um Mitteilung gebeten, welche Problemlagen in den Immobilien festgestellt worden waren. Aus den Ausführungen ist zu schließen, dass in allen Kommunen, die das NWoSchG angewendet haben, ein Tätigwerden aufgrund von Erkenntnissen über bzw. Hinweisen auf Missstände oder Verwahrlosungen (Sachlage, bei der ein Missstand einzutreten droht) erfolgte. Nach den Rückmeldungen ist zudem davon auszugehen, dass sechs der zehn Kommunen auch wegen einer Überschreitung der Belegungsdichte aktiv wurden bzw. Verdachtsfällen auf Überbelegungen nachgegangen sind.

Missstände

Teilweise haben Kommunen ausführlichere Angaben zu den Missständen getroffen. Danach wurden insbesondere in den folgenden Bereichen Missstände vorgefunden:

- kein wirksamer Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit: Missstände in diesem Bereich wurden am häufigsten genannt. Verzeichnet wurden u. a. Schäden am Dach, Undichtigkeiten in Außenwänden, defekte und undichte Fenster sowie Beschädigungen von Trinkwasser- oder Abwasserrohren. Teilweise führten die Schäden zu Schimmelbefall, zum Teil in erheblichem Ausmaß.
- keine Möglichkeit zu einer ausreichenden Belüftung: Zum Beispiel ließen sich Fenster nicht öffnen oder in innenliegenden Bädern waren die Belüftungsanlagen defekt.
- keine angemessene Beheizungsmöglichkeit für die Aufenthaltsräume: Ursächlich hierfür waren insbesondere defekte Heizungsanlagen und Gasthermen.
- keine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser: Es bestanden u. a. Mängel an Heiz-, Gas-, Strom und Wasserleitungen. Zum Beispiel waren Leitungen nicht fachgerecht verlegt. Es kam auch vor, dass eine ganze Wohnung nicht mehr mit Strom versorgt wurde, da die gesamte Elektrik defekt war oder der Zähler ausgebaut war, weil die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Abschläge nicht an das Versorgungsunternehmen gezahlt hatte.
- keine funktionsfähigen und nutzbaren sanitären Anlagen: Festgestellt wurden u. a. verstopfte Abwasserleitungen sowie fehlende, funktionsunfähige oder nicht einwandfrei nutzbare sanitäre Anlagen.

- keine funktionsfähigen und nutzbaren Zugänge zu den Gebäuden: Vorgefunden wurden z. B. kaputte Klingel- und Gegensprechanlagen in großen Wohnblöcken sowie defekte Haustürschlösser.

Zu den weiteren genannten Missständen gehörten: Ungezieferbefall einschließlich Ratten und Mäusen, fehlende Rauchwarnmelder, blockierte oder ungeeignete Rettungswege sowie Verkehrssicherungsmängel aufgrund von fehlenden Umwehrungen oder Abdeckungen, aber auch aufgrund von losen Treppengeländern oder dort fehlenden Streben.

Überbelegungen

Auch zu den Überbelegungen erfolgten teilweise nähere Angaben, allerdings in geringerem Umfang. Eine Kommune teilte mit, dass in einer Immobilie die Mindestwohnfläche von 10 m² pro Person zum Teil massiv unterschritten wurde. In einer anderen bestand eine Überbelegung durch Familien mit Migrationshintergrund, initiiert durch Arbeitsvermittler bzw. Hauseigentümer. Eine weitere Kommune konnte, indem sie Verdachtsfällen von Überbelegungen nachgegangen ist, insbesondere Fälle von missbräuchlichem Umgang mit Meldeanschriften (Handel mit Meldeadressen) aufdecken.

Die beschriebenen Problemlagen umfassen die beiden Bereiche Missstände/Verwahrlosungen sowie Überbelegungen. Ersterer nimmt nach der Befragung in der Praxis (bisher) den größeren Raum ein.

2.6 Angewandte Instrumente

Erfragt wurde zudem, von welchen Instrumenten des NWoSchG Gebrauch gemacht worden ist. Hierfür wurden wesentliche Instrumente benannt. Nach den Rückmeldungen sind diese bisher wie folgt genutzt worden:

| Instrument | Anzahl der Kommunen, von denen das Instrument angewendet wurde |
|--|---|
| Anordnung gegenüber der bzw. dem Verfügungsberechtigten, weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchzuführen (§ 7 Abs. 1 Satz 2 NWoSchG) | 7 |
| Betreten eines Wohnraums bzw. einer Unterkunft für Beschäftigte <u>gegen</u> den Willen der Bewohnerschaft aufgrund der Ermächtigung und bei Vorliegen der Voraussetzungen in § 7 Abs. 3 NWoSchG | 1 |
| Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe bei Vorliegen einer Verwahrlosung bzw. eines Missstands (§ 4 Abs. 3 NWoSchG) | 7 |
| Anordnung einer Maßnahme zur Beseitigung einer Verwahrlosung bzw. eines Missstands (§ 4 Abs. 1 NWoSchG) | 4 |
| Erklärung der Unbewohnbarkeit nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 NWoSchG (Beseitigung eines Missstands kann endgültig nicht angeordnet werden) | in einer Kommune in Vorbereitung |
| Erklärung der Unbewohnbarkeit nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG (aufgrund eines Missstands drohen erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft, die durch andere Maßnahmen nicht abgewendet werden können) | 2 |
| Anordnung gegenüber der bzw. dem Verfügungsberechtigten, die Bewohnerschaft anderweitig zu ihr zumutbaren Bedingungen unterzubringen, weil die Unbewohnbarkeit dadurch verursacht wurde, dass sie bzw. er Pflichten nicht nachgekommen ist und das zu vertreten hat (§ 5 Abs. 4 NWoSchG) | 1 |
| Anordnung der (Teil)räumung wegen Überbelegung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 NWoSchG) | in einer Kommune in Vorbereitung |
| Verhängung eines Bußgeldes (§ 10 NWoSchG) | 3 |

Aus der Tabelle ergibt sich, dass die weitaus meisten Instrumente bereits angewendet worden sind. Zu den beiden bisher nicht genutzten Instrumenten wurde von einer Kommune mitgeteilt, dass entsprechende Anordnungen in Vorbereitung seien.

Von den folgenden Instrumenten wurde von den meisten Kommunen (sieben von zehn) Gebrauch gemacht: einer Anordnung gegenüber der bzw. dem Verfügungsberechtigten, weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchzuführen, und der Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe bei Vorliegen einer Verwahrlosung bzw. eines Missstands.

Das NWoSchG sieht bei Verwahrlosungen und Missständen grundsätzlich eine Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe, d. h. in einem ersten Schritt einen konsensorientierten Lösungsansatz, vor. § 4 Abs. 3 Satz 1 NWoSchG bestimmt, dass die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll, zunächst unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden soll, es sei denn, Art und Umfang des Missstands erfordern, dass die Gemeinde die Maßnahme sofort trifft. Wie den Aussagen von zwei Kommunen zu entnehmen ist, ist das Instrument von großer

Praxisrelevanz. Die eine Kommune, die bereits bei einer hohen Anzahl von Wohnraum-Immobilien auf der Grundlage des NWoSchG tätig geworden ist, hat ausgeführt, dass in den meisten Fällen der Telefonkontakt mit den Eigentümern ausreicht, um ein Handeln zu bewirken. Sollte dies aus den verschiedensten Gründen nicht möglich sein, sei die schriftliche Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe regelmäßig ausreichend, um ein Einlenken zu bewirken. Nur selten müsse auf die Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe eine Anordnung mit Zwangsgeldandrohung folgen. Die andere Kommune hat mitgeteilt, dass die Anordnung einer Maßnahme zur Beseitigung einer Verwahrlosung bzw. eines Missstands nach § 4 Abs. 1 NWoSchG bisher nicht nötig gewesen sei, weil nach Aufforderung eine freiwillige Abhilfe erfolgt sei. Beide Kommunen haben somit in Bezug auf das Instrument der freiwilligen Abhilfe ausgesprochen positive Erfahrungen gemacht.

Insgesamt belegen die Rückmeldungen, dass die Instrumente des NWoSchG genutzt werden. Zugleich zeigen die Ausführungen von zwei Kommunen, dass die Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe als konsensorientiertes Instrument in der Praxis sehr wichtig ist. Häufig wird bereits einer entsprechenden Aufforderung von Seiten der Verfügungsberechtigten nachgekommen.

2.7 Wirkungen der Instrumente im Hinblick auf die Ziele des Gesetzes

Im Evaluierungsauftrag wird konkret die tatsächliche Wirksamkeit des Gesetzes angesprochen. Daher sollten die befragten Kommunen außerdem anhand der Fälle, in denen sie auf der Grundlage des NWoSchG tätig geworden sind, die Wirkung bewerten, die sie mit den Instrumenten des Gesetzes im Hinblick auf die mit dem NWoSchG verfolgten wesentlichen Ziele erreichen. Die Rückmeldungen zeigten bei den einzelnen Zielen folgendes Bild:

| Ziele | Anzahl der Kommunen mit folgender Angabe | | | |
|--|--|--------------|----------------------|--------------------|
| | eher hohe Wirkung | gute Wirkung | eher geringe Wirkung | nicht einschätzbar |
| Beitrag zur Beseitigung von Verwahrlosungen und Missständen | 3 | 4 | 0 | 3 |
| Beitrag zur Beseitigung von Überbelegungen | 2 | 3 | 1 | 2 |
| Beitrag zur Aufdeckung unlauterer Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit Überbelegungen | 3 | 2 | 1 | 2 |
| Beitrag zur Eindämmung der Fälle von Verwahrlosungen und Missständen/Prävention entsprechender Fälle | 1 | 3 | 1 | 4 |
| Beitrag zur Eindämmung der Fälle von Überbelegungen/Prävention entsprechender Fälle | 1 | 3 | 2 | 2 |
| Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes | 2 | 3 | 1 | 4 |

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, haben bei den verschiedenen Zielen jeweils zwei bis vier Kommunen die Wirkung als „nicht einschätzbar“ angegeben. Das könnte mit den bei der Mehrheit der Kommunen bisher eher begrenzten Fallzahlen auch bedingt durch den relativ kurzen Geltungszeitraum des Gesetzes zusammenhängen.

Nach Ansicht der Kommunen, die jeweils eine Bewertung vorgenommen haben, liegt die Wirkung der Instrumente hinsichtlich der einzelnen Ziele deutlich im Bereich „gut“ bis „eher hoch“. Beim Ziel „Beitrag zur Beseitigung von Verwahrlosungen und Missständen“ ordnen sogar alle bewertenden Kommunen die Wirkung der Instrumente als „gut“ bis „eher hoch“ ein. Hier wird bisher folglich die höchste Wirkung gesehen.

Bei näherer Betrachtung der Einstufungen „gut“ und „eher hoch“ ist zu erkennen, dass die Kommunen die Wirkung der Instrumente hinsichtlich des Ziels „Beitrag zur Aufdeckung unlauterer Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit Überbelegungen“ mehrheitlich als „eher hoch“ beurteilen. Ansonsten wurde den Instrumenten bezüglich der Zielerreichung mehrheitlich eine gute Wirkung attestiert.

Bei den beiden präventiv ausgerichteten Zielen „Beitrag zur Eindämmung der Fälle von Verwahrlosungen und Missständen/Prävention entsprechender Fälle“ und „Beitrag zur Eindämmung der Fälle von Überbelegungen/Prävention entsprechender Fälle“, bei denen die Wirkung mehrheitlich mit „gut“ bewertet wurde, hat jeweils eine Kommune die Wirkung als „eher hoch“ eingestuft. Bei den anderen Zielen waren es jeweils zwei bis drei Kommunen, die die Wirkung als „eher hoch“ ansehen. Es könnte so sein, dass die bereits positive Bewertung bei den beiden präventiven Zielen künftig noch zunehmen wird, wenn mit weiterer Anwendung des Gesetzes und dadurch wachsender Bekanntheit der Regelungen die präventive Funktion des Gesetzes noch stärker zum Tragen kommen kann.

Es kann festgehalten werden, dass die Wirkung der Instrumente in Bezug auf die Gesetzesziele von den Kommunen mit praktischen Erfahrungen bei der NWoSchG-Anwendung alles in allem positiv bewertet wurde.

2.8 Erfahrungen

Ferner wurden die Kommunen, die auf der Grundlage des NWoSchG tätig geworden waren, um Mitteilung ihrer Erfahrungen gebeten, um ein Bild zu erhalten, welche Schwierigkeiten ihnen ggf. in der Praxis begegnen.

Zwei Kommunen haben auch ihre positiven Erfahrungen mitgeteilt. Die eine Kommune beschrieb, dass der Vollzug der Maßnahmen nach dem NWoSchG zwar langsam angelaufen sei, weil es an Erfahrung in der Umsetzung fehlte. Schon die ersten Ansätze hätten aber einen guten Weg aufgezeigt, zukünftig als Gemeinde mit Problemimmobilien erstmals eigenverantwortlich und zielführend umgehen zu können. Die andere Kommune führte aus, dass schon die Existenz des Gesetzes und die damit möglichen Anordnungen eine abschreckende Wirkung hätten. Insgesamt hätten sie gute Erfahrungen damit gemacht, Sachverhalte schnell aufklären

zu können. Bei den Eigentümern der Immobilien sei eine deutlich gesteigerte Sensibilität festgestellt worden.

Folgende Schwierigkeiten wurden im Wesentlichen benannt:

- Nach Inkrafttreten des Gesetzes sei teilweise unklar gewesen, wie Überprüfungen nach dem NWoSchG durchgeführt werden können. Mangels Praxiserfahrungen sei die Vorbereitungszeit daher entsprechend lang gewesen.
- Der Aufwand, um den Sachverhalt zu ermitteln, sei zum Teil sehr hoch aufgrund des schwierigen Verhältnisses zwischen Mietenden und Vermietenden und aufgrund der mangelnden Kooperation der Eigentümerseite. Die Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern verlaufe teilweise sehr zäh.
- Wenn die Kommune nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde sei, könne eine Abstimmung erforderlich werden, ob der Landkreis aufgrund der NBauO oder die Kommune aufgrund des NWoSchG tätig wird.
- Teilweise wurden auch die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt angesprochen. Angesichts der schwierigen Wohnungsmarktlage werden (Teil)räumungen wegen Überbelegungen als problematisch angesehen, wenn den Mietenden dadurch die Obdachlosigkeit drohe.

Hierzu folgende Anmerkung: Die Anordnung einer (Teil)räumung im Fall der Überbelegung steht gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 NWoSchG im Ermessen der Gemeinde. Ein Ermessens Gesichtspunkt ist grundsätzlich die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum oder einer Ersatzunterkunft. Hierauf wird im Rahmen einer Fortschreibung der FAQ für die Gemeinden hingewiesen werden.

Auch soweit nach den Rückmeldungen der Kommunen ein Klarstellungsbedarf bei einzelnen Regelungen besteht oder aus den Mitteilungen (Rechts-)Fragen von allgemeinem Interesse für die Verwaltungspraxis erkennbar sind, wird hierauf im Rahmen der Fortschreibung der FAQ für die Gemeinden eingegangen werden. Die im Einzelfall angeregten Ergänzungen der gesetzlichen Regelungen werden geprüft.

2.9 Aufwand

Erfragt wurde, wofür und in welcher Höhe Aufwand durch den Vollzug des NWoSchG entstanden ist.

Von den Kommunen wurde an Vollzugsaufwand vor allem Personal- und Sachaufwand angegeben, z. B. durch Besichtigungen (von drei Kommunen explizit als Beispiel genannt). An sonstigem Aufwand hat eine Kommune die Bereitstellung von Dolmetschern aufgeführt.

Aus den Rückmeldungen ergibt sich, dass beim Vollzug des NWoSchG – wie zu erwarten – in erster Linie Personalaufwand entsteht. Aussagen zur Höhe des Personalaufwandes sind kaum

erfolgt. Die wenigen Angaben umfassen zudem eine große Bandbreite. Folgende Angaben wurden getroffen:

- etwa zehn Arbeitsstunden gehobener Dienst für zwei Fälle,
- 10 % einer Vollzeitkraft,
- eine Stelle der EG 10 sowie
- zwei Stellen (EG 9a und BesGr. A 11) zu jeweils einem Zweidrittelanteil.

Der Hauptgrund für dieses Spektrum liegt sicherlich in der unterschiedlichen Anzahl der betroffenen Wohnungen. Daneben können unterschiedliche Schwierigkeitsgrade der Verfahren eine Rolle spielen. Diesbezüglich dürfte sich auch auswirken, wie hoch die Kooperationsbereitschaft von Seiten der Verfügungsberechtigten ist. Bei den beiden Kommunen mit einer Stelle bzw. zwei Zweidrittelstellen im gehobenen Dienst für den Vollzug des NWoSchG ist ein höherer Problemdruck bei Wohnungsmisständen bekannt.

Eine Kommune hat im Übrigen im Hinblick auf den notwendigen zusätzlichen Personaleinsatz darauf verwiesen, dass das NWoSchG relativ frühzeitige Eingriffsmöglichkeiten gegen städtebauliche Fehlentwicklungen biete, deren Beseitigung zu einem späteren Zeitpunkt aufwendig sei. Unter diesem Gesichtspunkt könne der präventive Einsatz der Instrumente des NWoSchG insgesamt den Verwaltungsaufwand sogar minimieren.

Zur Höhe des Sachaufwands liegt eine Aussage der Kommune vor, die einen Personalaufwand von zwei Zweidrittelstellen im gehobenen Dienst angegeben hat. Der Sachaufwand wurde von ihr mit 500 Euro beziffert.

Für die in einer Kommune erforderlich gewordene Bereitstellung von Dolmetschern sind ebenfalls 500 Euro angefallen.

Hinsichtlich des Vollzugsaufwands wurde keine wesentliche Kritik vorgebracht. Eine Kommune, die zu Erfahrungen mitgeteilt hatte, dass die Kommunikation mit der Eigentümerseite sehr zäh sei, hat bemerkt, dass ein hoher zeitlicher Aufwand durch die Einbindung von Mitarbeitern entstanden sei.

3. Zusammenfassende Bewertung

Nach den Rückmeldungen findet das NWoSchG bisher in zehn Kommunen Anwendung. Grundsätzlich ist zur Anzahl der anwendenden Kommunen anzumerken, dass es sich bei Missständen, Verwahrlosungen und Überbelegungen um kein flächendeckendes Problem handelt (siehe die entsprechende Einschätzung in der Begründung zum Regierungsentwurf des Gesetzes, LT-Drs. 18/6159, Seite 6). Das wurde auch durch die hohe Anzahl an Rückmeldungen bestätigt, aus denen sich ergab, dass kein Handlungsbedarf bestand.

Zugleich hat die Befragung gezeigt, dass das NWoSchG von den Kommunen, die es bisher in Anspruch nehmen, genutzt und hinsichtlich seiner Wirkungen in Bezug auf die Gesetzesziele positiv beurteilt wird. Von den Handlungsmöglichkeiten des Gesetzes wird in Kommunen unterschiedlicher Einwohnergrößenklassen Gebrauch gemacht. Das Spektrum reicht von einer Gemeinde mit weniger als 10.000 bis hin zu Städten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und

Einwohnern. Dass sechs der zehn Kommunen, die das NWoSchG bisher anwenden, keine bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse haben, könnte darauf hindeuten, dass das Gesetz gerade für diese Kommunen wichtige Handlungsoptionen eröffnet.

Der sowohl Wohnraum als auch Unterkünfte für Beschäftigte umfassende Anwendungsbereich des NWoSchG wird ausgeschöpft. Den Schwerpunkt bilden (bisher) aber eindeutig die Wohnraum-Immobilien. Vom Inkrafttreten des Gesetzes am 24. März 2021 bis zu dem in der Abfrage gesetzten Stichtag, dem 30. September 2023, fand das Gesetz bei 161 Immobilien Anwendung, wovon rund 98 % Wohnraum-Immobilien waren. Rund 73 % der Wohnraum-Immobilien entfielen auf zwei größere Kommunen im Bereich des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems.

Nicht nur die Anzahl an Immobilien, bei denen das NWoSchG bereits zum Einsatz gekommen ist, unterstreicht die Relevanz des Gesetzes, auch die festgestellten Problemlagen dokumentieren dies. Zugleich bestätigen sie die umfassende Ausrichtung des Gesetzes auf die beiden Bereiche Missstände/Verwahrlosungen sowie Überbelegungen, wobei der erstere in der Praxis (bisher) den größeren Raum einnimmt.

Die Befragung hat zudem gezeigt, dass die Instrumente des NWoSchG in der Praxis genutzt werden. Der weit überwiegende Teil ist bereits zur Anwendung gekommen, im Übrigen steht eine Anwendung kurz bevor. Den Rückmeldungen der Kommunen war zugleich zu entnehmen, dass das bei Verwahrlosungen und Missständen grundsätzlich vorgesehene konsensorientierte Instrument der Aufforderung zu freiwilliger Abhilfe (§ 4 Abs. 3 Satz 1 NWoSchG) in der Praxis sehr wichtig ist. Oftmals leisten die Verfügungsberechtigten bereits einer entsprechenden Aufforderung Folge.

Aus den Rückmeldungen ergab sich ferner ein eindeutiges Bild zur Wirkung der Instrumente hinsichtlich folgender, mit dem NWoSchG verfolgter Ziele: Beitrag zur Beseitigung von Verwahrlosungen und Missständen, zur Beseitigung von Überbelegungen, zur Aufdeckung unlauterer Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit Überbelegungen, zur Eindämmung der Fälle von Verwahrlosungen und Missständen bzw. Prävention entsprechender Fälle, zur Eindämmung der Fälle von Überbelegungen bzw. Prävention entsprechender Fälle und zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Die das NWoSchG anwendenden Kommunen, die beim jeweiligen Ziel eine Bewertung abgegeben hatten, **beurteilten die Wirkung der Instrumente in Bezug auf dieses Ziel mehrheitlich jeweils als „gut“ bis „eher hoch“**. Beim Ziel „Beitrag zur Beseitigung von Verwahrlosungen und Missständen“ stuften sogar alle bewertenden Kommunen die Wirkung der Instrumente als „gut“ bis „eher hoch“ ein. **Dieses überaus positive Ergebnis spricht für eine gute tatsächliche Wirksamkeit des Gesetzes.**

An Vollzugsaufwand entsteht in erster Linie Personalaufwand. Die hierzu von vier Kommunen getroffenen näheren Angaben erstrecken sich über eine große Bandbreite: von zehn Arbeitsstunden für zwei Fälle bis hin zu zwei Zweidrittelstellen (jeweils gehobener Dienst). Maßgeblicher Grund für dieses Spektrum dürfte die unterschiedliche Anzahl der betroffenen Wohnungen sein. Aber auch unterschiedliche Schwierigkeitsgrade der Verfahren und in diesem Zusammenhang die Kooperationsbereitschaft der Verfügungsberechtigten können eine Rolle spielen. Bei den beiden der vier Kommunen, die einen im Vergleich größeren Personalaufwand haben

(eine Stelle bzw. zwei Zweidrittelstellen im gehobenen Dienst), ist ein höherer Problemdruck bei Wohnungsmisständen bekannt. **Hinsichtlich des Vollzugsaufwands wurde keine wesentliche Kritik geäußert.** Eine Kommune, die angegeben hatte, dass die Kommunikation mit der Eigentümerseite sehr zäh sei, hat bemerkt, dass ein hoher zeitlicher Aufwand durch die Einbindung von Mitarbeitern entstanden sei.