



Vorlagennummer: AT/12267/25
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag "Kommunale Begleitung und Vermietungssperren bei Schimmelwohnungen" (Antrag von Ratsfrau Esders vom 18.12.2025, eingegangen am 18.12.25)

Datum: 18.12.2025
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss	10.02.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. eine verbindliche Begleitung von Mieter*innen bei Wohnungsbegutachtungen durch unabhängige Gutachter*innen einzuführen;
2. sicherzustellen, dass Begutachtungen nicht nur oberflächlich erfolgen, sondern eine gründliche und umfassende Prüfung der Bausubstanz erfolgt;
3. eine kommunale Erfassung aller Schimmelfälle und wesentlichen Bauschäden aufzubauen und öffentlich zu machen;
4. eine Liste unabhängiger Gutachter*innen bereitzustellen;
5. zu prüfen, welche ordnungs- und aufsichtsrechtlichen Sanktionen, einschließlich Vermietungssperren für nachweislich unsanierte und gesundheitsgefährdende Wohnungen, bei wiederholten Pflichtverletzungen angewendet werden können;
6. dem Rat regelmäßig öffentlich zu berichten über Schimmel- und Bauschadensfälle in Kaltenmoor.

Sachverhalt

Die Verwaltung empfiehlt, eine weitere Beratung im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung vorzunehmen.

„Die wiederkehrenden Fälle von Schimmelbefall, maroder Bausubstanz und jahrelangen Sanierungsverzögerungen in Vonovia-/BUWOG-Wohnungen im Stadtteil Kaltenmoor zeigen, dass die Profitorientierung großer Mietkonzerne die Gesundheit und Lebensbedingungen der Mieter*innen gefährdet. Ein entschiedenes kommunales Eingreifen ist dringend erforderlich.“

Die Fraktion Die Linke stellt folgenden Antrag:

Daher beauftragt der Rat die Verwaltung

1. eine verbindliche Begleitung von Mieterinnen bei Wohnungsbegutachtungen durch unabhängige Gutachterinnen einzuführen.“

Stellungnahme:

Eine verbindliche Begleitung von Wohnungsbegutachtungen durch unabhängige Gutachter*innen wäre hinsichtlich des finanziellen Aufwandes für die Gutachter*innen und hinsichtlich des personellen Organisationsaufwandes in der Verwaltung nicht durchführbar.

Die Bauaufsicht nimmt ihre Aufgaben nach der Niedersächsischen Bauordnung derzeit mit eigenem Fachpersonal wahr. Zu den gesetzlichen Aufgaben gehört es, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen (§ 58 Abs. 1 NBauO).

Über Art und Umfang der Sachverhaltsermittlung entscheidet die Bauaufsicht im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens (§ 24 VwVfG). Eine generelle Verpflichtung zur Hinzuziehung externer oder privater Gutachter*innen sieht das Gesetz nicht vor. Für eine verbindliche Einführung einer solchen Begleitung fehlen daher die erforderliche Rechtsgrundlage und die finanziellen Ressourcen.

Bereits heute erfolgt bei Bedarf eine fachliche Unterstützung durch das zuständige Gesundheitsamt, insbesondere um einschätzen zu können, ob durch Schimmelbelastungen Gefahren für Leben oder Gesundheit bestehen und wie akut diese sind. Die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung und die rechtliche Bewertung verbleibt dabei stets bei der Bauaufsicht.

2. „sicherzustellen, dass Begutachtungen nicht nur oberflächlich erfolgen, sondern eine gründliche und umfassende Prüfung der Bausubstanz erfolgt.“

Stellungnahme:

Die Bauaufsicht kommt ihrer Pflicht zur Sachverhaltsermittlung nach § 24 VwVfG nach. Art und Tiefe der Prüfung richten sich dabei nach dem konkreten Einzelfall und dem bauordnungsrechtlich relevanten Prüfauftrag.

Festgestellter Schimmelbefall wird von der Bauaufsicht im Rahmen von Ortsbesichtigungen selbstverständlich in Augenschein genommen. Die fachliche Bewertung beschränkt sich jedoch auf die Prüfung baulicher Gegebenheiten, etwa hinsichtlich möglicher baulicher Mängel (z. B. Feuchtigkeitseinträge, Wärmebrücken, Undichtigkeiten).

Eine weitergehende gutachterliche Klärung der Ursachenverantwortung für Schimmelbildung – insbesondere die Abgrenzung zwischen baulichen Ursachen und nutzungsbedingtem Verhalten – ist nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Eine solche Zuordnung ist rechtlich nicht Aufgabe der Bauaufsicht und fachlich regelmäßig nicht eindeutig sowie nicht gerichtsfest möglich.

Soweit gesundheitliche Fragestellungen berührt sind, erfolgt ergänzend eine fachliche Einschätzung durch das zuständige Gesundheitsamt.

Treten besondere fachliche Fragestellungen auf, kann die Bauaufsicht im Rahmen ihres Ermessens Sachverständige oder andere Fachbehörden hinzuziehen. Die Kostentragung richtet sich dabei nach dem Ergebnis der Sachverhaltsaufklärung: Sofern festgestellte Mängel eindeutig einer verantwortlichen Partei (z. B. Eigentümerin oder Nutzenden) zuzuordnen sind, können die hierfür entstandenen Kosten dem jeweiligen Verursacher auferlegt werden. Ist eine eindeutige

Zuordnung nicht möglich, sind die Kosten von der Bauaufsicht zu tragen, da die Hinzuziehung externer Fachkunde in diesem Fall Teil der gesetzlich obliegenden Amtsermittlung ist. Die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung, Bewertung und Entscheidung verbleibt jedoch stets bei der Bauaufsicht.

3. „eine kommunale Erfassung aller Schimmelfälle und wesentlichen Bauschäden aufzubauen und öffentlich zu machen.“

Stellungnahme:

Eine zentrale, kommunale und öffentlich zugängliche Erfassung aller Schimmelfälle erfolgt derzeit nicht. Schimmelmeldungen werden durch die Bauaufsicht anlassbezogen bearbeitet, sofern ein bauordnungsrechtlicher Bezug erkennbar ist.

Nicht jeder Schimmelbefall stellt einen bauordnungsrechtlich relevanten Mangel dar. Ein solcher liegt im Regelfall nur vor, wenn eine bauliche Ursache, z. B. ein undichtes Dach, erkennbar ist. Zudem wären bei einer umfassenden Erfassung und Veröffentlichung datenschutzrechtliche Belange sowie Persönlichkeitsrechte der betroffenen Mieterinnen und Eigentümerinnen zu berücksichtigen. Eine öffentlich zugängliche Dokumentation kann daher nicht erfolgen.

4. „eine Liste unabhängiger Gutachter*innen bereitzustellen.“

Stellungnahme:

Die Bauaufsicht führt keine Liste unabhängiger Gutachter*innen und stellt eine solche auch nicht zur Verfügung. Dies folgt insbesondere aus dem Neutralitätsgebot der Verwaltung sowie dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Bauaufsicht darf keine Empfehlungen für einzelne Sachverständige aussprechen.

Betroffene Mieterinnen oder Eigentümerinnen können eigenständig geeignete Sachverständige oder Fachfirmen beauftragen.

5. „zu prüfen, welche ordnungs- und aufsichtsrechtlichen Sanktionen, einschließlich Vermietungssperren, angewendet werden können.“

Stellungnahme:

Der Bauaufsicht stehen die ordnungs- und aufsichtsrechtlichen Instrumente der Niedersächsischen Bauordnung (§ 79 NBauO) zur Verfügung, sofern ein bauordnungsrechtlich relevanter Mangel vorliegt. Mögliche Maßnahmen richten sich stets nach dem konkreten Einzelfall und unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Einschneidende Maßnahmen wie Nutzungsuntersagungen oder Vermietungssperren kommen nur dann in Betracht, wenn eine nachgewiesene Gefahr für Leben oder Gesundheit besteht und mildere Mittel nicht ausreichen. Eine pauschale Anwendung solcher Maßnahmen ist rechtlich nicht zulässig.

6. „dem Rat regelmäßig öffentlich zu berichten über Schimmel- und Bauschadensfälle in Kaltenmoor.“

Stellungnahme:

Eine regelhafte öffentliche Berichterstattung über Schimmel- und Bauschadensfälle kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

Ausgaben / Einnahmen:

Eine verbindliche Begleitung von Wohnungsbegutachtungen durch unabhängige Gutachter*innen wäre hinsichtlich des finanziellen Aufwandes für die Gutachter*innen und hinsichtlich des personellen Organisationsaufwandes nicht durchführbar.

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ nein

Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan:

➤ ja

Sofern die oben genannten Arbeitsaufträge beschlossen werden, entsteht ein erhöhter Personalbedarf. Dieser kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Anlage/n

Anlage 1: Antrag Ratsfrau Esders kommunale Begleitung und Vermietungssperren bei Schimmelwohnungen (öffentlich)