



FAQ
zum Niedersächsischen Gesetz
über den Schutz von Wohnraum
und von Unterkünften für Beschäftigte
(Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG)

Stand: 24.08.2023

Hinweis: Die FAQ sind als Anwendungshilfe zu verstehen, nicht als eine verbindliche Rechtsauslegung.

Inhaltsverzeichnis

1. Pflichten der Verfügungsberechtigten (§ 3 NWoSchG)	3
1.1 Wie sind die in § 3 Abs. 1 Nrn. 1 bis 10 beispielhaft genannten Pflichten der Verfügungsberechtigten, insbesondere in Bezug auf die Belüftung, Belichtung, Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser sowie die sanitären Einrichtungen auszulegen?	3
2. Allgemeine Befugnisse (§ 4 NWoSchG)	3
2.1 Wie ist zu verfahren, wenn die Ursache eines Missstandes nicht eindeutig oder nicht rechtzeitig zu ermitteln ist oder wenn eine Verursachung oder Mitverursachung durch die gegenwärtige Bewohnerschaft oder Dritte nicht auszuschließen ist?	3
2.2 Fragen im Zusammenhang mit einer Versorgungssperre	4
a) Kann im Fall einer Versorgungssperre, die ihre Ursache darin hat, dass die bzw. der Verfügungsberechtigte die Rechnungen nicht beglichen hat, obwohl die Mietenden die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen entrichtet haben, eine Anordnung nach § 4 NWoSchG erlassen werden? Wie könnte der Tenor einer solchen Verfügung lauten?	4
b) Wie könnte in einem solchen Fall die Ersatzvornahme aussehen und wie sind die Kosten der Ersatzvornahme zu bemessen?	5
c) Kommt für die betroffenen Wohnungen eine Unbewohnbarkeitserklärung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG in Frage oder ist vorrangig eine Anordnung nach § 4 NWoSchG zu erlassen?	6
3. Unbewohnbarkeitserklärung (§ 5 NWoSchG)	6
3.1 Wie ist bei einer Gefährdungslage im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG zu verfahren, wenn deren Verursachung oder Mitverursachung durch die betroffene Bewohnerschaft nicht zeitnah festzustellen bzw. auszuschließen ist oder wenn feststeht, dass die Gefährdungslage durch die Bewohnerschaft verursacht wurde?	6

3.2	In welchem Verhältnis steht die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 5 NWoSchG zu den Allgemeinen Befugnissen nach § 4 NWoSchG?	6
4.	Überbelegung (§ 6 NWoScG).....	6
4.1	Kann wegen einer Überbelegung eingeschritten werden, wenn der Mietvertrag mit den betreffenden Personen vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurde?	6
4.2	Kann nach dem NWoSchG vorgegangen werden, wenn es nach Abschluss des Mietvertrages zu einer Überbelegung durch die Mietenden gekommen ist (z. B. Geburt von Kindern, Aufnahme von Bekannten/Verwandten)?.....	7
5.	Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht (§ 7 NWoSchG)	7
5.1	Kann von den Verfügungsberechtigten in den folgenden Fällen die Herausgabe der Namen der Bewohnerschaft verlangt werden:	7
a)	zur Überprüfung einer Überbelegung von Wohnraum?	7
b)	zum Abgleich mit dem Melderegister?.....	7
c)	zum Abgleich mit der Bedarfsgemeinschaft einer Wohnung?.....	7
6.	Information, Datenübermittlung und Unterrichtung (§ 9 NWoSchG).....	8
6.1	Wozu dient die Datenübermittlung nach § 9 Abs. 2 NWoSchG?	8
6.2	Wann erfolgt die Datenübermittlung nach § 9 Abs. 2 NWoSchG?	8

1. Pflichten der Verfügungsberechtigten (§ 3 NWoSchG)

1.1 Wie sind die in § 3 Abs. 1 Nrn. 1 bis 10 beispielhaft genannten Pflichten der Verfügungsberechtigten, insbesondere in Bezug auf die Belüftung, Belichtung, Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser sowie die sanitären Einrichtungen auszulegen?

Grundlegende Vorschriften zur Belüftung, Belichtung, Versorgung, zu den sanitären Einrichtungen usw. finden sich in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO). Wie bei jedem Gesetz wird es auch unter Heranziehung von NBauO und DVO-NBauO Einzelfälle geben, bei denen eine Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erforderlich ist.

Beispiel Toiletten und Bäder: Gemäß § 45 NBauO muss jede Wohnung mindestens eine Toilette sowie Badewanne oder Dusche mit wirksamer Lüftung haben. Bei baulichen Anlagen für einen größeren Personenkreis (z. B. Gaststätten) muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein. Hierzu enthält § 27 DVO-NBauO nähere Bestimmungen. In der Praxis ist z. B. vorstellbar, dass eine sehr große Wohnung für zehn Personen oder mehr nur über eine Toilette verfügt und es dadurch zu hygienischen Missständen kommt. In diesem Fall ist der unbestimmte Rechtsbegriff „mindestens eine Toilette“ auszulegen. Hierfür gibt es keine allgemeinverbindlichen Regeln, sondern in erster Linie muss der „gesunde Menschenverstand“ zum Einsatz kommen. Wenn z. B. 15 erwachsene Berufstätige dort wohnen, die zeitweise auf Montage oder dergleichen und somit für längere Zeiten abwesend sind, kann eine Toilette für diese Wohnung ausreichend sein. Wenn dort aber eine zehnköpfige Großfamilie mit mehreren Kindern wohnt, kann eine Toilette zu wenig sein. Zur Unterstützung bei der Auslegung kann es lohnend sein, die einschlägige Fachliteratur (Kommentare und Aufsätze) und die Rechtsprechung zu sichten.

Hilfestellung sollte bei Bedarf durch die unteren Bauaufsichtsbehörden und die Rechtsämter geleistet werden.

2. Allgemeine Befugnisse (§ 4 NWoSchG)

2.1 Wie ist zu verfahren, wenn die Ursache eines Missstandes nicht eindeutig oder nicht rechtzeitig zu ermitteln ist oder wenn eine Verursachung oder Mitverursachung durch die gegenwärtige Bewohnerschaft oder Dritte nicht auszuschließen ist?

Nach § 4 Abs. 1 NWoSchG kann die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen zur Beseitigung einer Verwahrlosung oder eines Missstandes treffen, soweit nicht die §§ 5 und 7 die Befugnisse der Gemeinden besonders regeln. Missstand ist in § 2 Nr. 3 NWoSchG definiert als eine erhebliche Beeinträchtigung der Möglichkeit des zweckentsprechenden Gebrauchs, die dadurch verursacht worden ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 NWoSchG nicht nachgekommen ist. Die Eingriffsnorm des § 4 NWoSchG ermöglicht mithin ein Einschreiten, wenn eine Pflichtverletzung der bzw. des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 1 NWoSchG ursächlich für den Missstand ist.

Im Gesetzgebungsverfahren hatte der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst darauf hingewiesen, „dass die Gemeinde nur dann (rechtmäßig) einschreiten werde, wenn die Verursachung der Verwahrlosung oder des Missstandes durch eine Pflichtverletzung der oder des Verfügungsberechtigten nachweisbar sei, also bei unklarer Kausalität ein Einschreiten der Gemeinde unterbleibe. Dies entspreche der Rechtsprechung zu den Wohnungsaufsichtsgesetzen anderer Länder [...]“. Im Folgenden wurde verwiesen auf: VG Düsseldorf, Beschluss vom 10.06.2010 - 14 L 747/10 - , das bei unklarer Kausalität ein wohnungsaufsichtliches Einschreiten für unverhältnismäßig hält, sowie die in der betreffenden Entscheidung angeführten Beschlüsse des BayVGH vom 22.06.2001 - 24 ZS 01.1161 - und des VG Augsburg vom 25.03.2002 - Au 8 S 02.342 -, die bei Streitigkeiten über die Verursachung von Mängeln stets den Zivilrechtsweg für vorrangig halten. (Schriftlicher Bericht, LT-Drs. 18/8748, S. 16)

Fälle, in denen die Ursache eines Missstands nicht eindeutig oder nicht rechtzeitig zu ermitteln ist oder in denen eine Verursachung oder Mitverursachung durch die gegenwärtige Bewohnerschaft oder Dritte nicht auszuschließen ist, sind von § 4 NWoSchG mithin nicht erfasst.

Bei einem durch die Bewohnerschaft verursachten Missstand, z. B. aufgrund des sog. Messie-Syndroms oder infolge von Vandalismus, ist allerdings die bzw. der Verfügungsberechtigte gehalten, zivilrechtlich gegen die betreffende Mietpartei vorzugehen. Macht die oder der Verfügungsberechtigte von den zivilrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten keinen Gebrauch bzw. schöpft sie oder er diese nicht aus, liegt eine Pflichtverletzung nach § 3 Abs. 1 NWoSchG vor. Dann kann mit den Eingriffsbefugnissen des NWoSchG gegen die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten vorgegangen werden. Das bedeutet aber auch: Sofern sich die bzw. der Verfügungsberechtigte darauf zurückzieht, dass ein Missstand durch eine Mietpartei verursacht wird/wurde, muss sie bzw. er darlegen, dass zivilrechtliche Sanktionsmöglichkeiten gegen die Mietende bzw. den Mietenden ergriffen werden/wurden.

Ggf. käme in den in der Frage genannten Fällen ein Vorgehen nach der NBauO, eventuell auch nach dem Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (NPOG), in Betracht. Gemäß § 1 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 NPOG, neben dem NWoSchG anwendbar, auch soweit dieses Gesetz speziellere oder neuere Regelungen enthält.

2.2 Fragen im Zusammenhang mit einer Versorgungssperre

a) Kann im Fall einer Versorgungssperre, die ihre Ursache darin hat, dass die bzw. der Verfügungsberechtigte die Rechnungen nicht beglichen hat, obwohl die Mietenden die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen entrichtet haben, eine Anordnung nach § 4 NWoSchG erlassen werden? Wie könnte der Tenor einer solchen Verfügung lauten?

In einem entsprechenden Fall kann die Gemeinde eine Anordnung aufgrund des § 4 Abs. 1 NWoSchG erlassen. Die Eingriffsnorm ermächtigt die Gemeinde, Maßnahmen zur Beseitigung einer Verwahrlosung oder eines Missstandes zu treffen, soweit nicht die §§ 5 und 7 NWoSchG die Befugnisse der Gemeinden besonders regeln. Der Missstand im Sinne des § 2 Nr. 3 NWoSchG besteht darin, dass die bzw. der Verfügungsberechtigte ihrer bzw. seiner Pflicht gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 NWoSchG nicht nachkommt, eine angemessene Versorgung mit Heizenergie,

Strom und Trinkwasser dauernd sicherzustellen, wodurch die Möglichkeit des zweckentsprechenden Gebrauchs des Wohnraums bzw. der Unterkunft für Beschäftigte erheblich eingeschränkt wird.

Der Tenor einer Verfügung müsste auf die Beseitigung des Missstandes durch Wiederherstellung der Versorgung gerichtet sein.

b) Wie könnte in einem solchen Fall die Ersatzvornahme aussehen und wie sind die Kosten der Ersatzvornahme zu bemessen?

Die Wahl des Zwangsmittels steht grundsätzlich im Ermessen der Behörde. Das ausgewählte Mittel darf insbesondere nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen.

Mit Blick auf die Regelungen des NWoSchG könnte wie folgt verfahren werden: Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 NWoSchG soll die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll, in einem ersten Schritt grundsätzlich zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Mit der Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe kann nicht nur die Anhörung für die Anordnung nach § 4 Abs. 1 NWoSchG erfolgen. Sie kann zugleich mit einer Anhörung zur beabsichtigten Zwangsmittelandrohung verbunden werden, es sei dann, die Gemeinde kommt zu der Entscheidung, dass eine Anhörung aus Gründen der Effektivität der Vollstreckung nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist (§ 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes - NVwVfG - in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Nr. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes - VwVfG -). Mit einer Anhörung zur beabsichtigten Zwangsmittelandrohung würde die Gelegenheit eröffnet, sich zur vorgesehenen Vollstreckungsmaßnahme zu äußern.

Entscheidet sich die Gemeinde im konkreten Einzelfall im Rahmen ihres Ermessens für eine Ersatzvornahme, müsste mit der Androhung zum Ausdruck gebracht werden, dass bei Nichterfüllung der getroffenen Anordnung innerhalb einer bestimmten (angemessenen) Frist eine Versorgung mit (*je nach Fall*) Heizenergie, Strom bzw. Trinkwasser im Wege der Ersatzvornahme veranlasst wird.

Gemäß § 70 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes - NVwVG - i. V. m. § 70 Abs. 4 NPOG sollen in der Androhung auch die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme angegeben werden. Hinsichtlich der Kostenbemessung wird empfohlen, ggf. das Rechtsamt miteinzubinden.

Für die bei einer Ersatzvornahme zusätzlich zur Ausführung der Handlung erforderlichen Amtshandlungen werden Gebühren und Auslagen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) erhoben (§ 70 Abs. 1 NVwVG i. V. m. § 66 Abs. 1 Satz 2 NPOG).

Soll eine Grundbucheintragung der öffentlichen Last beantragt werden (gemäß § 8 Abs. 2 Satz 5 NWoSchG ruht die durch eine Ersatzvornahme entstandene Kostenschuld als öffentliche Last auf dem Grundstück), sollte bei Bedarf das Grundbuchamt behilflich sein können.

c) Kommt für die betroffenen Wohnungen eine Unbewohnbarkeitserklärung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG in Frage oder ist vorrangig eine Anordnung nach § 4 NWoSchG zu erlassen?

Zum Verhältnis einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 5 NWoSchG zu einer Anordnung nach § 4 NWoSchG wird auf die Antwort zu Nummer 3.2 verwiesen.

3. Unbewohnbarkeitserklärung (§ 5 NWoSchG)

3.1 Wie ist bei einer Gefährdungslage im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG zu verfahren, wenn deren Verursachung oder Mitverursachung durch die betroffene Bewohnerschaft nicht zeitnah festzustellen bzw. auszuschließen ist oder wenn feststeht, dass die Gefährdungslage durch die Bewohnerschaft verursacht wurde?

Voraussetzung für die Anwendung der Eingriffsbefugnis nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG ist, dass ein Missstand vorliegt, aufgrund dessen erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen, die durch andere Maßnahmen nicht abgewendet werden können. Nach der Legaldefinition in § 2 Nr. 3 NWoSchG ist ein Missstand eine erhebliche Beeinträchtigung der Möglichkeit des zweckentsprechenden Gebrauchs, die dadurch verursacht worden ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 NWoSchG nicht nachgekommen ist. Die Eingriffsnorm des § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG setzt für ein Einschreiten mithin voraus, dass eine Pflichtverletzung der bzw. des Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 1 NWoSchG ursächlich für den Missstand ist, aufgrund dessen erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen. Nur wenn feststeht, dass diese Voraussetzung vorliegt, kommt ein Einschreiten aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 2 NWoSchG in Betracht. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Nummer 2.1 verwiesen, insbesondere auf die dort aufgeführten Hinweise des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes sowie auf die ggf. bestehende Möglichkeit einer Anwendung der NBauO bzw. des NPOG.

3.2 In welchem Verhältnis steht die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 5 NWoSchG zu den Allgemeinen Befugnissen nach § 4 NWoSchG?

Die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 5 NWoSchG ist das „letzte Mittel“. Das kommt auch durch den Wortlaut zum Ausdruck (vgl. Absatz 1 Nummer 1 „endgültig nicht angeordnet werden kann“ und Absatz 1 Nummer 2 „die durch andere Maßnahmen nicht abgewendet werden können“). Zunächst ist mithin immer das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 4 NWoSchG zu prüfen.

4. Überbelegung (§ 6 NWoSchG)

4.1 Kann wegen einer Überbelegung eingeschritten werden, wenn der Mietvertrag mit den betreffenden Personen vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurde?

Ja. Die Verfügungsberechtigten können sich des öffentlich-rechtlichen Verbots des § 6 Abs. 1 NWoSchG, das darauf zielt, eine Überbelegung von Wohnraum bzw. einer Unterkunft für Beschäftigte zu verhindern, nicht durch Berufung auf abgeschlossene Mietverträge entledigen. Zu

beachten ist jedoch, dass die Durchsetzung des Verbots gemäß § 6 Abs. 2 NWoSchG im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde liegt. Diesbezüglich wird auf die über § 1 Abs. 1 NVwVfG geltenden Vorschriften des § 39 Abs. 1 Satz 3 und § 40 VwVfG hingewiesen.

4.2 Kann nach dem NWoSchG vorgegangen werden, wenn es nach Abschluss des Mietvertrages zu einer Überbelegung durch die Mietenden gekommen ist (z. B. Geburt von Kindern, Aufnahme von Bekannten/Verwandten)?

Ja. Das öffentlich-rechtliche Verbot des § 6 Abs. 1 NWoSchG gilt für die beiden dort genannten Fälle „rechtsgeschäftlich überlassen“ und „nutzen“, soweit dadurch eine Überbelegung vorliegen würde. Kommt es nach Abschluss des Mietvertrages zu einer Überbelegung durch die Mietenden, wird der Wohnraum entgegen dem Verbot des § 6 Abs. 1 NWoSchG genutzt. Das Gesetz ermöglicht somit auch bei einer Überbelegung durch die Mietenden ein Einschreiten. Die Entscheidung über den Erlass einer Räumungsverfügung steht gemäß § 6 Abs. 2 NWoSchG im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. In den vorzunehmenden Ermessensabwägungen sind auch die Gründe, die zur Überbelegung durch die Mietenden geführt haben, mit aufzugreifen. Hinsichtlich des auszuübenden Ermessens wird auf die notwendige Beachtung der über § 1 Abs. 1 NVwVfG geltenden Vorschriften des § 39 Abs. 1 Satz 3 und § 40 VwVfG hingewiesen.

5. Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht (§ 7 NWoSchG)

5.1 Kann von den Verfügungsberechtigten in den folgenden Fällen die Herausgabe der Namen der Bewohnerschaft verlangt werden:

a) zur Überprüfung einer Überbelegung von Wohnraum?

Nein. Die Auskunftspflicht der Verfügungsberechtigten gegenüber der Gemeinde gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 NWoSchG besteht für die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte. Zur Beurteilung, ob eine Überbelegung von Wohnraum nach dem NWoSchG vorliegt, bedarf es aufgrund der Bestimmung in § 2 Nr. 5 Buchst. a NWoSchG ausschließlich der Angabe der Anzahl der Personen und der Wohnfläche, wobei die dort zur Wohnfläche getroffenen Regelungen zu beachten sind. Die Namen der Bewohnerinnen und Bewohner sind hingegen nicht erforderlich. Von den Verfügungsberechtigten kann daher zur Überprüfung einer Überbelegung von Wohnraum nicht die Herausgabe der Namen der Bewohnerschaft verlangt werden.

b) zum Abgleich mit dem Melderegister?

Nein. Eine Datenübermittlung zum Abgleich mit dem Melderegister ist im NWoSchG nicht vorgesehen. Sie ist zur Durchführung des Gesetzes nicht erforderlich.

c) zum Abgleich mit der Bedarfsgemeinschaft einer Wohnung?

Nein. Im Hinblick auf die mögliche Inanspruchnahme von Sozialleistungen durch die Bewohnerschaft umfasst das NWoSchG in folgenden in § 9 Abs. 2 NWoSchG genannten Fällen eine

Datenübermittlung: bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 1 NWoSchG, Erklärungen der Unbewohnbarkeit von Wohnraum nach § 5 Abs. 1 NWoSchG und Räumungsverlangen wegen Überbelegung nach § 6 Abs. 2 NWoSchG. Die Übermittlung ist an die für die Gewährung von Leistungen nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II) und dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII) sowie an die für die Gewährung von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) zuständigen Stellen vorzunehmen, soweit dies für die Erfüllung der Aufgaben dieser Stellen erforderlich ist. Zu den nach § 9 Abs. 2 zu übermittelnden Daten gehören nicht die Namen der Bewohnerschaft. Eine Aufforderung an Verfügungsberechtigte, die Namen der Bewohnerinnen und Bewohner mitzuteilen, damit ein Abgleich mit der Bedarfsgemeinschaft einer Wohnung vorgenommen werden kann, ist vom NWoSchG folglich nicht gedeckt ist.

6. Information, Datenübermittlung und Unterrichtung (§ 9 NWoSchG)

6.1 Wozu dient die Datenübermittlung nach § 9 Abs. 2 NWoSchG?

Durch die Datenübermittlung soll gewährleistet werden, dass die für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII sowie die für die Gewährung von Wohngeld nach dem WoGG zuständigen Stellen über unzumutbare Wohnverhältnisse informiert werden und gegebenenfalls eigene Ermittlungen zur Bekämpfung von Leistungsmissbrauch durchführen können.

6.2 Wann erfolgt die Datenübermittlung nach § 9 Abs. 2 NWoSchG?

Zu den gemäß § 9 Abs. 2 NWoSchG zu übermittelnden Daten gehört u. a. das Datum des Bescheides. Die Datenübermittlung erfolgt somit, nachdem die Anordnung einer Maßnahme nach § 4 Abs. 1 NWoSchG, die Erklärung der Unbewohnbarkeit nach § 5 Abs. 1 NWoSchG oder das Räumungsverlangen nach § 6 Abs. 2 NWoSchG ergangen ist.