

Merkblatt Wohnungsaufsicht



Aufgaben der Wohnungsaufsicht

Die gesetzliche Regelung des Erhalts und der Pflege insbesondere von vermietetem Wohnraum ist ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik. Obwohl es im Eigeninteresse des Wohnraumeigentümers liegen sollte, den Wohnraum in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, müssen immer wieder erhebliche Mängel bei der Beschaffenheit von Wohnraum festgestellt werden. Daher hat der Gesetzgeber den Gemeinden Befugnisse erteilt, um auf geeignete Weise wesentliche Wohnungsmängel zu beseitigen. Allerdings kann der Mieter sich erst dann an die Wohnungsaufsicht wenden, wenn er sich vergeblich um die Beseitigung solcher Mängel und Missstände bei dem Eigentümer bemüht hat. Hierzu ist der bisher geführte Schriftverkehr mit dem Eigentümer vorzulegen.

Sind dann Anhaltspunkte gegeben, dass das Wohnen erheblich beeinträchtigt ist, erfolgt eine örtliche Überprüfung. Sofern sich die Mängel bestätigen, ist die Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen befugt, die Beseitigung von solchen Mängeln und Missständen anzuordnen. Diese Leistung ist für den Mieter kostenfrei.

Sollten Sie sich als Mieter an die Wohnungsaufsichtsstelle wenden, beachten Sie bitte, dass Sie als Mieter keinen Rechtsanspruch auf Erlass einer Mängelbeseitigungsanordnung haben. Auch sind Sie nicht Beteiligter des ggfls. zu führenden Ordnungswidrigkeitenverfahrens. Sie können aber als Zeuge gehört werden.

Voraussetzungen für das Eingreifen

Die Wohnungsaufsicht ist für die Beseitigung baulicher Mängel zuständig, wenn diese dazu führen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet sind. Voraussetzungen für ein Einschreiten sind u.a.:

- Das Vorliegen eines Mangels, der bauliche Ursachen hat, ist hinreichend konkret dargelegt (Fotos, differenzierte Darlegung der Probleme, Schriftverkehr mit dem Vermieter).
- Der bauliche Mangel muss erheblich sein.

- Der Mieter/die Mieterin hat sich nachweislich erfolglos darum bemüht, dass der Vermieter oder sonstige Verantwortliche, den Mangel beseitigt.

Wann ist ein baulicher Mangel erheblich?

Der bauliche Zustand in den Wohnräumen muss die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse erfüllen. Darunter versteht man, dass zum Beispiel die Wasserversorgung oder Stromversorgung funktioniert. Fußböden, Decken und Wände der Räume müssen ausreichend vor Feuchtigkeit geschützt sein. Außerdem müssen die Wasseranschlüsse, die Toilette und andere Einrichtungen des Hauses zu den dafür üblichen Zwecken benutzbar sein.

Hinweis: kleinere Schäden an der Wohnung, z. B. Feuchtigkeitsschäden, insbesondere wenn sie auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen sind, rechtfertigen keine Maßnahmen der Wohnungsaufsicht.

Ein behördliches Eingreifen ist nur dann zulässig, wenn erhebliche bauliche Mängel vorliegen. Erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen (Mängel) bestehen dann, wenn z. B.:

- Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster und Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit bieten,
- sich Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
- keine ordnungsgemäße Nutzbarkeit der Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen möglich ist.

Schimmelpilz

Es ist sehr wichtig zu beachten, dass die Wohnungsaufsicht nur dann einschreiten kann, wenn die erheblichen Mängel nicht durch das Verhalten der Mieter bei der Nutzung der Wohnung hervorgerufen wurden. Bedeutend ist diese Frage u.a. dann, wenn es sich bei den erheblichen Mängeln in der betroffenen Wohnung um Schimmelpilz handelt, denn dieser kann sowohl durch falsches Wohnverhalten als auch durch bauliche Mängel auftreten.

Die Ursache für Schimmelpilz ist immer Feuchtigkeit, weil Schimmel diese braucht, um gedeihen und sich ausbreiten zu können. Wenn Wände, Decken und Böden feucht sind, siedeln sich schnell Schimmelpilze an. Die Feuchtigkeit selbst kann dabei allerdings vielfältige Ursachen haben. Als Folge falschen Wohnverhaltens kann Schimmelpilzbefall beispielsweise entstehen durch:

- unzureichende Beheizung der Wohnung (es wird nur stundenweise geheizt; Räume werden überhaupt nicht geheizt; zu geringe Raumtemperatur),
- unzureichenden Luftaustausch (erzeugte Feuchtigkeit, z. B. durch Baden, Duschen oder Kochen wird nicht ausreichend nach außen abgeführt),
- Mobiliar ist ohne Sicherheitsabstand an Außenwänden aufgestellt,
- Wäsche wird in der Wohnung getrocknet,
- Behinderung der Wärmeabgabe oder -zirkulation von Heizquellen durch Mobiliar/Vorhänge und anderes.

In diesen Fällen kann es, durch das Zusammentreffen von kühlen Wand-Oberflächen und zu hoher Raum-Luftfeuchtigkeit zu Niederschlag von Feuchtigkeit auf den Außenwänden, besonders in den Ecken und um die Fenster herum, kommen und leicht Schimmelpilzbefall entstehen.

Ebenso kann Schimmelpilzbefall als Folge baulicher Mängel auftreten. Einige dieser Mängel sind z. B.:

- undichte(s) Dach oder Dachanschlüsse, defekte Regenrinnen/-fallrohre,
- undichte Fenster/Türen,
- schadhafter Außenputz,
- schadhafte Wasser-/ Abwasserleitungen,
- schadhafte Abdichtung des Kellermauerwerks,
- die Wärmedämmung ist nicht ausreichend oder unsachgemäß aufgebracht,
- im Neubau ist noch Restfeuchtigkeit verblieben.

Aus welchem dieser Gründe auch immer Schimmelbefall aufgetreten ist, er sollte in jedem Fall schnell beseitigt werden, denn diverse Erkrankungen wie Husten, Schnupfen, Asthma oder Allergien können damit zusammenhängen.