

**Wohnungsaufsicht
Ratgeber für Mieterinnen und Mieter**

- ➔ Sie sind Mieterin oder Mieter und Ihre Wohnung hat Mängel?
Die Vermieterin/der Vermieter reagiert nicht auf Ihre Anfragen?

Die Gemeinden haben als Selbstverwaltungsaufgabe nach den Bestimmungen des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HwoAufG) auf die Beseitigung von Wohnungsmisständen hinzuwirken (Wohnungsaufsicht). Weiterhin muss es sich bei den Wohnungen um genehmigten Wohnraum handeln. Falls dies nicht der Fall ist, muss das Bauaufsichtsamt eingeschaltet werden.

In Ihrer Wohnung schließen die Fenster nicht richtig, die Wände sind feucht, in den Ecken bildet sich Schimmel, die Heizung ist defekt, kurz, Ihre Wohnung weist Mängel auf. Was können Sie tun und an wen können Sie sich wenden?

1) Sie informieren Ihre Vermieterin/ Ihren Vermieter

Im ersten Schritt müssen Sie Ihre Vermieterin/ Ihren Vermieter über den Mangel in Ihrer Wohnung informieren. Für die Beseitigung müssen Sie eine ausreichende Frist einräumen und für die Reparatur Zugang zu der Wohnung gewähren. Je nach Mangel ist eine Mietminderung nach einer gewissen Zeit und Vorankündigung möglich. Dies liegt allerdings im Rahmen des Privatrechts und muss auf dem Privatrechtsweg verfolgt werden. Bitte denken Sie daran den Vermieter schriftlich zu informieren und Kopien für Ihre Unterlagen zu fertigen.

2) Die Vermieterin / der Vermieter reagiert nicht bzw. beseitigt die Mängel nicht

Werden die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nicht beseitigt, können Sie privatrechtliche Schritte gegen Ihren Vermieter einleiten. Weitere Informationen hierzu können Sie bei einer Anwältin / einem Anwalt bzw. beim Mieterschutzbund erhalten.

Wenn es sich um einen erheblichen und offensichtlichen Mangel handelt, können Sie die Wohnungsaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden einschalten.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein um die Wohnungsaufsicht einzuschalten:

- Es muss ein erheblicher Mangel vorliegen. Bagatellschäden oder Schönheitsreparaturen gehören nicht hierzu.
- Sie müssen im Vorfeld Ihre Vermieter/ Ihren Vermieter über den Mangel informieren und ihm entsprechend Zeit gegeben haben den Mangel zu beseitigen.
- Der Mangel muss auf unterlassener Instandhaltung des Vermieters beruhen

- Vor dem Amtsgericht ist kein zivilrechtliches Verfahren anhängig, für das eine Beweissicherung noch aussteht
- Ihre Wohnung befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden

3) Tätigkeiten der Wohnungsaufsicht

➔ Das Ziel ist es, den Wohnungsbestand zu erhalten und Mindeststandards sicherzustellen. Als Mieterin/Mieter entstehen Ihnen keine Verfahrenskosten.

Zunächst vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen vor Ort. Zu diesem Termin ist die Vermieterin/ der Vermieter noch nicht beigeladen. Wir entscheiden vor Ort ob es sich um einen erheblichen und offensichtlichen Mangel im Sinne des HwoAufG handelt und ein behördliches Verfahren eingeleitet wird.

Liegen die Voraussetzungen vor, wird ein zweiter Ortstermin zusammen mit der Vermieterin/ dem Vermieter vereinbart und auf eine gütliche Einigung hingewirkt. Weiterhin wird eine konkrete Vereinbarung über Art und Zeitpunkt der Mängelbeseitigung getroffen.

Falls keine gütliche Einigung zustande kommt, wird eine Beseitigungsanordnung mit Fristsetzung von Amts wegen erlassen und ggf. weitere Maßnahmen angedroht.

Bitte beachten Sie, dass Sie als Mieterin/Mieter keinen Rechtsanspruch auf den Erlass einer Beseitigungsanordnung haben. Sie sind nicht Beteiligte/Beteiligter des zu führenden Ordnungsverfahrens. Sie können als Zeugin/Zeuge beigeladen werden.

Ein erheblicher Wohnungsmangel kann insbesondere sein:

- Schimmelpilzbildung
- Nasse Wände, Fußböden oder Decken
- Nicht nutzbar oder fehlende Wasserversorgung, Abfluss oder Toilette
- Fehlender Anschlussmöglichkeiten für einen Herd, eine Heizung, elektrische Geräte oder Beleuchtung
- Defekte Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen
- Nicht funktionsfähige Feuerstätten, Heizungsanlagen oder Ihre Verbindung mit dem Schornstein
- Defekte Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen, die keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit bieten
- Die Durchschnittshöhe der Wohnräume beträgt weniger als 2 Meter.
- Wände, Decken oder Fußböden sind dauernd mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen sind

Wann können wir nicht helfen

- Die Wohnung ist kein genehmigter Wohnraum
- bei Nachbarschaftsproblemen
- Wenn Sie eine Eigentumswohnung bewohnen und Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durchsetzen wollen

Kontakt mit Wohnungsaufsicht

Falls die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, wenden Sie sich bitte an folgende Kontaktadresse und füllen Sie das angehängte Formular aus.

Postanschrift	Landeshauptstadt Wiesbaden Der Magistrat Sozialleistungs- und Jobcenter 500521 Wohnungsaufsicht Homburger Str. 29 65197 Wiesbaden
Ansprechpartner/innen	Frau Ruf 0611/31-3817 Herr Rautenberg 0611/31-3495
E-Mail	wohnungsaufsicht@wiesbaden.de

Hinweis an die Wohnungsaufsicht

Hiermit gebe ich dem Amt für Soziale Arbeit zur Kenntnis, dass in der unten näher bezeichneten Wohnung vermutlich erhebliche Mängel im Sinne des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vorliegen.

Es stehen pro Person weniger als 9 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Wohnung weist folgende Mängel auf, die zu untragbaren Wohnverhältnissen führen:

Feuchtigkeit Beheizbarkeit Einregentstellen (Dach/Fenster) Sonstiges

Das Gebäude bzw. die Außenanlagen weisen Mängel auf, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch **erheblich** beeinträchtigen.

Mängelbeschreibung in Stichworten: _____

Die Wohnung befindet sich in

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Vorderhaus Hinterhaus Seitenbau Geschoss: _____ links Mitte rechts

MieterInnen: _____
(Name, Vorname, Telefonnummer, Anzahl BewohnerInnen)

Registrierung bei der Wohnungsvermittlung: ja nein beabsichtigt

EigentümerInnen: _____
(Name, Adresse, ☎)

Hausverwaltung: _____
(Name, Adresse, ☎)

Hinweis: Eine Bearbeitung Ihres Anliegens kann nur dann erfolgen, wenn der/die Eigentümer(in) über die Mängel informiert ist.

Der/die Eigentümer(in) wurde von mir schriftlich mündlich über die Mängel informiert.

Der/die Eigentümer(in) hat die Mängel am _____ besichtigt. noch nicht besichtigt.

Reaktion des Eigentümers/der Eigentümerin: _____

Ich habe folgenden/folgende Rechtsanwalt/Rechtsanwältin mit der Klärung dieser Angelegenheit beauftragt: _____

(Name des/der Rechtsanwaltes/Rechtsanwältin, Anschrift, Telefonnummer)

Datum

Unterschrift Mieter/in

Bitte zurück an:

Landeshauptstadt Wiesbaden
DER MAGISTRAT
- 500521 - Wohnungsaufsicht -
Postfach 39 20

65029 Wiesbaden

bitte hier knicken