



Fragen und Antworten zum Wohnungsaufsichtsgesetz

Gilt das Gesetz für jede Form von vernachlässigtem Wohnraum?

Es betrifft Wohnraum im freifinanzierten Wohnungsbau. Dort gilt es für Mietwohnungen; es gilt nicht für Wohnraum, der vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Kann die Gemeinde nur auf Verlangen der Mieter tätig werden?

Nein, die Gemeinde kann auch ohne Anzeige des Mieters tätig werden.

Muss bereits ein Missstand eingetreten sein, damit die Gemeinde tätig werden kann?

Nein, die Gemeinde kann bereits bei Anzeichen von Verwahrlosung tätig werden, um frühzeitig auf den Eigentümer einzuwirken.

Haben Mieter einen Anspruch auf Tätigwerden der Gemeinde?

Die Mieter haben keinen Anspruch auf Einschreiten der Gemeinde. Die Gemeinde prüft das Einschreiten im Rahmen ihres Ermessens.

Können Mieter sich bei Mängeln sofort an die Wohnungsaufsicht wenden?

Es empfiehlt sich immer, zunächst den Mangel beim Vermieter anzuzeigen. Der Eigentümer kann den Mangel nur dann beheben, wenn er davon Kenntnis hat.

Die Missstände in der Wohnung sind dem Eigentümer bekannt, aber er unternimmt nichts. Können sich Mieter an das Wohnungsamt wenden?

Ja, die Gemeinde wird eine Instandsetzungsanordnung prüfen.

Müssen Mieter erst ihre Rechte gegen den Vermieter gerichtlich durchsetzen, bevor die Gemeinde tätig werden kann?

Der Mieter muss die Rechte nicht gerichtlich durchsetzen, insbesondere nicht vor Gericht einklagen, bevor die Gemeinde tätig werden kann.

Ist jeder Mangel in der Wohnung ein Fall für die Wohnungsaufsicht?

Nein, Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Verwahrlosung und Missstände an Wohnraum zu beheben. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs gegeben ist.

Wann endet eine Verwahrlosung und wann beginnt ein Missstand?

Die Verwahrlosung stellt die Vorstufe zu einem Missstand dar. Es ist ein Prozess, in dessen Verlauf sich ein Missstand entwickeln kann.

Ist jeder Schimmelfleck ein Fall für die Wohnungsaufsicht?

Bei Schimmel ist zu unterscheiden zwischen Schimmel aufgrund falschen Lüftungsverhaltens und Schimmel, der baulich bedingt ist. Wenn der Schimmel durch mangelndes Lüften der Wohnung hervorgerufen wird, dann kann die Gemeinde nicht einschreiten.

Zählen auch Mängel im Treppenhaus, Eingangs- und Außenbereich zu den Missständen im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes?

Ja, die Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsrechts gelten auch für Zubehörräume, Nebengebäude und Außenanlagen.

Es gibt eine Zentralheizung, aber der Eigentümer beschafft keine Heizenergie. Können Mieter das Wohnungsamt um Abhilfe bitten?

Die Gemeinde kann dem Eigentümer aufgeben, Heizenergie zu beschaffen.

Meine Wohnung verfügt nur über einen einfachen Wohnstandard. Kann ich die Wohnungsaufsicht einschalten?

Die Gemeinde kann im Rahmen der Wohnungsaufsicht dem Eigentümer nur die Instandsetzung bei Verwahrlosung und Missständen von Wohnraum aufgeben, Modernisierungsmaßnahmen kann sie nicht verlangen.

Wird die Gemeinde eine Ortsbesichtigung vornehmen?

Die Mitarbeiter der Wohnungsämter werden in der Regel eine Ortsbesichtigung vornehmen, um sich ein Bild über die Missstände in der Wohnung zu machen. Hierzu werden sie einen Termin zur Besichtigung mit den Bewohnern vereinbaren.

Kann die Gemeinde jederzeit die Wohnung besichtigen?

Hierbei ist zu unterscheiden:

Mit Einwilligung der betroffenen Bewohner kann die Gemeinde Grundstücke und Wohnräume in jedem Fall, aber nur zu angemessenen Tageszeiten und nach vorheriger Ankündigung besichtigen.

Ohne Einwilligung der Betroffenen besteht ein Betretungsrecht nur, wenn es Anhaltspunkte für eine Überbelegung oder Nutzung nach Anordnung der Unbewohnbarkeit gibt.

Sind die Ergebnisse einer Ortsbesichtigung als Gutachten im privatrechtlichen Verfahren verwertbar?

Nein, die Gemeinde betreibt Sachverhaltsaufklärung im Rahmen des Verwaltungsverfahrens. Hiervon unterscheidet sich eine Begutachtung durch einen Sachverständigen.

Muss ich in meiner Wohnung verbleiben, damit das behördliche Verfahren beendet werden kann?

Nein, die Gemeinde kann das Verfahren auch nach Auszug der Bewohner fortsetzen.

Meine Wohnung ist für unbewohnbar erklärt worden. Wie finde ich eine neue Wohnung?

Die Gemeinde kann dem Eigentümer aufgeben, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird sie Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung anbieten.

Wann gilt eine Wohnung als überbelegt?

Es wurden Mindestanforderungen an die Wohnfläche definiert. Für jeden Mieter muss eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis 6 Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden sein. Wird diese Mindestgröße der Wohnfläche unterschritten, dann gilt die Wohnung als überbelegt.

Muss eine Familie befürchten, dass die Gemeinde ihnen aufgibt, eine größere Wohnung zu beziehen?

Nein, Ziel der Überbelegungsregelung ist es, Menschen in Notlagen zu helfen und sie vor der Ausnutzung durch unseriöse Eigentümer zu schützen. Menschen, die sich mit geringem Wohnraum begnügen und in gesunden Wohnverhältnissen leben, müssen kein Eingreifen der Gemeinde befürchten.

Welche Rechte auf Information haben die Mieter?

Die Mieter können auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und Anordnungen gegen den Eigentümer informiert werden.

In meiner Gemeinde gibt es kein Wohnungsamt. Findet dann auch keine Wohnungsaufsicht statt?

Die Wohnungsaufsicht ist eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde. Es liegt in der Organisationshoheit der Gemeinde, diese Aufgabe einem Fachamt zuzuordnen. Daher sollte bei der Gemeinde nachgefragt werden, welches Amt die Aufgabe der Wohnungsaufsicht wahrnimmt.

Hilft das Gesetz auch Vermietern, um gegen ihre Mieter vorzugehen?

Nein, Vermieter müssen ihre Rechte auf zivilrechtlichem Wege geltend machen.