



Die Gemeinden haben als Selbstverwaltungsaufgabe auf Grundlage des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HwoAufG), auf die Beseitigung von untragbaren Wohnverhältnissen durch Haus- bzw. Wohnungseigentümer*innen hinzuwirken.

Ist die Wohnnutzung durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt und werden dadurch Mindeststandards nicht sichergestellt, kann die Wohnungsaufsicht Vermieter*innen auffordern, entsprechende Instandsetzungsarbeiten nachzuholen.

1. Unter welchen Voraussetzungen können wir als Wohnungsaufsicht helfen?

- Die betroffene Wohnung befindet sich in Darmstadt
- Bei der betroffenen Wohnung handelt es sich um bauaufsichtlich genehmigten Wohnraum
- Vor dem Amtsgericht ist kein zivilrechtliches Verfahren anhängig, für das eine Beweissicherung noch aussteht
- Es müssen untragbare Wohnverhältnisse aufgrund unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen der Vermieter*innen vorliegen.
(Siehe auch Pkt.4.)
- Die Vermieter*innen wurden über die untragbaren Wohnverhältnisse in ihrer Wohnung schriftlich informiert
- Den Vermieter*innen wurde Zugang zu der Wohnung gewährt, um die Mängel in ihrer Wohnung zu besichtigen
- Den Vermieter*innen wurde eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung gewährt
- Die Vermieter*innen reagieren nicht bzw. beseitigen die Mängel nicht
- Sie haben den Mangel der Wohnungsaufsicht schriftlich angezeigt und alle relevanten Personen- und Objektdaten z.B. mit dem Formular „...“ mitgeteilt.

2. Tätigkeiten der Wohnungsaufsicht, wenn die unter Pkt.1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Wir informieren Vermieter*innen über Ihre Mangelanzeige bei der Wohnungsaufsicht
- Wir hören Vermieter*innen zum Sachverhalt an und versuchen zunächst, zwischen den Parteien mit dem Ziel einer gütlichen Einigung zu vermitteln
- Wir vereinbaren einen Besichtigungstermin in der Wohnung und laden Vermieter*innen dazu ein
- Wir streben an, schon während der Besichtigung konkrete Vereinbarungen über Art und Zeitpunkt der Mängelbeseitigung durch Vermieter*innen zu treffen
- Wir können vor Ort feststellen, ob es sich um untragbare Wohnverhältnisse im Sinne des HwoAufG handelt, und Vermieter*innen auffordern, den Mangel zu beseitigen. (Siehe auch Pkt.4.)
- Falls keine gütliche Einigung zustande kommt, kann eine Beseitigungsanordnung mit Fristsetzung von Amts wegen erlassen werden
- Wohnräume können nur dann für unbewohnbar erklärt werden, wenn Mängel entsprechend dem Wohnungsaufsichtsgesetz der §§ 3 und 4 das Wohnen offensichtlich so erheblich beeinträchtigen, dass gesundheitliche Schäden für die Bewohner*innen zu befürchten sind **und die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden kann**

3. Hier kann die Wohnungsaufsicht nicht helfen:

- Es ist nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht, Urheber*innen der Schäden festzustellen
- Sofern die Ursachen von Mängeln (Beispielsweise Ursachen für Schimmelbildungen) nicht erkennbar sind und keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden kann, sind gegebenenfalls umfangreiche gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Dies ist ebenfalls nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht
- Die Kosten für die Beauftragung eines Sachverständigen sind auf zivilrechtlichem Weg zu tragen
- Es ist nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht, neuen Wohnraum für Mieter*innen zu suchen
- Es ist nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht, Nachbarschaftsprobleme zu lösen

4. Untragbare Wohnverhältnisse gemäß Hessischem Wohnungsaufsichtsgesetz (HwoAufG, § 4) können insbesondere sein:

1. Fehlende oder ungenügende Anschlussmöglichkeit für einen Herd, eine Heizung oder elektrische Beleuchtung
2. Nicht nutzbare oder fehlende Wasserversorgung, Abfluss oder Toilette
3. Ein den klimatischen Verhältnissen nicht entsprechender, offensichtlich ungenügender Wärmeschutz oder Schallschutz
4. Die lichte Höhe der Wohnräume beträgt weniger als 2,00m
5. Nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung weist eine Grundfläche von mindestens 9 qm auf
6. Wände, Decken oder Böden sind dauernd durchfeuchtet oder mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen
7. Die Wohnräume verfügen nicht über ausreichend Tageslicht oder ausreichend Luftzufuhr

5. Sonstige Hinweise:

Mieter*innen haben Ansprüche auf Herstellung der Benutzbarkeit der Wohnung, auf Abstellung von Mängeln gemäß § 535 Abs. 1 BGB und auf Mietminderung gemäß § 536 BGB, die zivilrechtlich – **also nicht von einer Behörde** – durchgesetzt werden können.

Sie können sich hierüber von einer Rechtsanwaltskanzlei oder von einem Mieterverein beraten lassen.