



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf



Was tun bei Wohnungsmängeln?

Ratgeber
für Mieterinnen
und Mieter



Was tun bei Wohnungsmängeln?

Ratgeber für Mieterinnen und Mieter

In Ihrer Mietwohnung funktioniert die Heizung nicht, die Wände sind feucht oder die Fenster lassen sich nicht mehr richtig schließen, kurz Ihre Wohnung weist Mängel auf. Was müssen Sie als Mieterin/Mieter der betroffenen Wohnung veranlassen, wohin können Sie sich wenden?

Zu diesen Fragestellungen erhalten Sie nachfolgend die wichtigsten Informationen.

Sie informieren Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter

Wenn Sie einen Mangel, zum Beispiel eine defekte Heizungsanlage oder Schimmelbildung feststellen, müssen Sie Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter über die Schäden informieren (so genannte Mängelanzeige). Für die Beseitigung müssen Sie eine ausreichende Frist einräumen und, soweit dies für die Reparatur erforderlich ist, Zugang zu Ihrer Wohnung gewähren.

Gegebenenfalls können Sie – nach entsprechender Androhung – eine Mietminderung vornehmen. Die Mängelanzeige, die Fristsetzung sowie die Androhung der Mietminderung sollten schriftlich erfolgen. Bitte denken Sie daran, eine Kopie für Ihre Unterlagen zu fertigen.

Die Vermieterin/der Vermieter beseitigt die angezeigten Mängel nicht

Beseitigt die Vermieterin/der Vermieter die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist, können Sie zivilrechtliche Ansprüche geltend machen. Weitere Informationen zu den verschiedenen zivilrechtlichen Möglichkeiten erhalten Sie unter anderem bei Mietervereinigungen und Rechtsanwälten.

Sie schalten die Wohnungsaufsicht des Wohnungsamtes ein

Wenn es sich um erhebliche Mängel handelt, können Sie sich an die Wohnungsaufsicht des Wohnungsamtes wenden.



Voraussetzungen für Maßnahmen der Wohnungsaufsicht

Die Wohnungsaufsicht wird tätig, wenn Sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Es liegen erhebliche Mängel vor. Bagatellschäden oder Schönheitsreparaturen aufgrund von Folgeschäden zählen nicht hierzu.
- Sie weisen nach (zum Beispiel durch Kopie Ihres Schreibens), dass Sie die Vermieterin/den Vermieter über die Mängel informiert haben.
- Sie weisen nach (zum Beispiel durch Kopie Ihres Schreibens), dass Sie der Vermieterin/dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben, gegebenenfalls unter Androhung einer Mietminderung.
- Vor dem Amtsgericht ist kein zivilgerichtliches Streitverfahren anhängig, für das eine Beweissicherung noch aussteht.

Tätigkeiten der Wohnungsaufsicht

Das Wohnungsamt prüft die Wohnungsmängel zunächst durch eine Besichtigung vor Ort und entscheidet anschließend, ob es sich um erhebliche Mängel im Sinne des Gesetzes (Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetz – WFNG NRW) handelt und ein behördliches Verfahren eingeleitet wird.

Liegen die Voraussetzungen vor, wird die Vermieterin/der Vermieter aufgefordert, die festgestellten Mängel innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen.

Bitte beachten Sie, dass Sie als Mieterin/Mieter keinen Rechtsanspruch auf Erlass einer Mängelbeseitigungsanordnung haben. Auch sind Sie nicht Beteiligte/Beteiligter des gegebenenfalls zu führenden Ordnungsverfahrens. Sie können aber als Zeuge gehört werden.



Erhebliche Wohnungsmängel sind insbesondere

- Defekte Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen, die keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten
- Nicht funktionsfähige Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindung mit den Schornsteinen
- Defekte Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen
- Defekte Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder, so dass diese nicht ordnungsgemäß benutzt werden können
- Fehlende oder nicht nutzbare Anschlussmöglichkeiten für einen Herd, eine Heizung, elektrische Beleuchtung oder elektrische Geräte
- Nicht nutzbare oder fehlende Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette
- Durchfeuchtete Fußböden, Wände oder Decken
- Schimmelpilzbildung

Checkliste bei Wohnungsmängeln

- Information der Vermieterin/des Vermieters über die Mängel mit Fristsetzung für die Mängelbeseitigung
- Gegebenenfalls Androhung und Festsetzung einer Mietminderung

Werden Mängel nicht fristgerecht behoben:

- Kontaktaufnahme mit der Wohnungsaufsicht des Wohnungsamtes

Kontakt

So erreichen Sie die Wohnungsaufsicht

Amt für Wohnungswesen – Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5

Erdgeschoss

Telefon 02 11.89-9 61 34

Telefax 02 11.89-3 61 34

E-Mail wohnungsaufsicht@duesseldorf.de

Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung



Herausgegeben von

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich

Thomas Nowatius

Redaktion

Dagmar Anger

Fotos

Amt für Wohnungswesen

Layout & Druckbetreuung

Stadtbetrieb Zentrale Dienste

XI/10-1.

www.duesseldorf.de