

Ratgeber für Mieterinnen und Mieter

Was tun bei Wohnungs- mängeln?

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Richtig lüften

Auch in beheizten Räumen sammelt sich mit der Zeit Feuchtigkeit an. So gibt zum Beispiel eine vierköpfige Familie durch Atmen, Duschen, Kochen, Waschen rund zwölf Liter Flüssigkeit an die Luft ab. Um die Feuchtigkeit in den Wohnräumen zu verringern und damit auch Schimmel vorzubeugen, ist regelmäßiges Lüften erforderlich. Lüften sorgt dafür, dass die Feuchtigkeit abtransportiert wird und sich die Luftqualität verbessert.

So lüften Sie richtig:

Stoßlüften (insbesondere Küche und Badezimmer)

Für zehn Minuten Fenster im Raum ganz öffnen, Türe schließen, während des Lüftens Heizung herunterdrehen. Nach dem Lüften Heizung wieder einstellen. Idealerweise lüften Sie dreimal pro Tag durch Stoßlüften.

Querlüften (insbesondere Wohn- und Schlafräume)

Gleichzeitig in möglichst vielen Räumen Fenster und Türen für fünf Minuten öffnen. So zieht die frische Luft quer durch Ihre Wohnung. Während des Lüftens Heizung herunterdrehen. Nach dem Lüften Heizung wieder einstellen. Am besten dreimal pro Tag durchlüften.

Einsatz von Hygrometern

Die Feuchtigkeit in der Luft kann durch sogenannte Hygrometer (im Baumarkt erhältlich) regelmäßig überprüft werden. Bei einem Anstieg der Luftfeuchtigkeit von über 60 Prozent sollte gelüftet werden.

Sie haben noch Fragen? So erreichen Sie uns

Amt für Wohnungswesen – Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 2. Obergeschoss
40225 Düsseldorf

Telefon 0211 89-95163 oder 0211 89-96677

Telefax 0211 89-35163

E-Mail wohnungsaufsicht@duesseldorf.de

Öffnungszeiten

Persönliche Besuche sind nach vorheriger
Terminvereinbarung möglich.

Weiterführende Informationen

Energieberatung

Stadtwerke Düsseldorf AG

www.swd-ag.de

Verbraucherzentrale

www.verbraucherzentrale.de

Ratgeber Schimmelvermeidung

Umweltbundesamt

www.umweltbundesamt.de

Mietrecht

Mietervereine Düsseldorf

www.mieterverein-duesseldorf.de

www.iv-mieterschutz.de

Haus- und Wohnungseigentümer sind nach den mietvertraglichen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dazu verpflichtet, Wohnräume und Wohngebäude in einem mängelfreien Zustand zu erhalten.

Wenn Sie Mängel in Ihrer Wohnung feststellen, zum Beispiel die Heizung funktioniert nicht richtig oder Fenster nicht richtig schließen, haben Sie folgende Möglichkeiten:

1. Informieren Sie Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter

Über eine so genannte **Mängelanzeige** informieren Sie Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter über die festgestellten Mängel. Für die Beseitigung dieser Mängel müssen Sie ihr oder ihm eine ausreichende Frist einräumen und auch, sofern erforderlich, Zugang zu Ihrer Wohnung gewähren.

Sämtliche Korrespondenz mit Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter sollte schriftlich erfolgen.

Wenn Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt, können Sie verschiedene zivilrechtliche Ansprüche geltend machen. Informationen hierzu erhalten Sie von Mietervereinen und Rechtsanwälten.



2. Informieren Sie die Wohnungsaufsicht

Wenn Sie die Wohnungsaufsicht über Mängel in Ihrer Wohnung informieren, die Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter nicht beseitigt hat, so prüft das Wohnungsamt anhand Ihrer bisherigen Korrespondenz und durch Besichtigung vor Ort, ob ein erheblicher Mangel im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) vorliegt.

Erhebliche Mängel sind insbesondere:

- defekte Dächer, Wände, Fußböden, Fenster oder Türen (bieten keinen ausreichenden Schutz gegen Witterung und Feuchtigkeit)
- defekte Treppen, Aufzüge und Beleuchtungen in allgemein zugänglichen Räumen
- nicht funktionsfähige Feuerstätten und Heizungsanlagen
- nicht funktionstüchtige zentrale Strom- und Wasserversorgung
- defekte sanitäre Einrichtungen
- fehlender Anschluss für Kochküche oder Kochnische.

Wenn die Voraussetzungen für erhebliche Mängel im Sinne des WohnStG NRW vorliegen, nimmt die Wohnungsaufsicht Kontakt zu Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter auf und fordert sie oder ihn auf, die Mängel innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen.

Als betroffene Mieterin oder betroffener Mieter haben Sie die Möglichkeit, sich beim Wohnungsamt über den Stand des Verfahrens zu informieren.



Bitte beachten Sie:

Schimmelpilzbefall

Über die Ursache von Schimmelpilzbefall wird häufig gestritten. Wenn bei Ihnen keine baulichen Mängel vorliegen, informieren Sie sich bitte zum Thema *Richtiges Heizen und Lüften*.

Wichtige Tipps und Hinweise finden Sie unter Punkt 3 sowie auf den Internetseiten, zum Beispiel der Stadtwerke Düsseldorf oder der Verbraucherzentrale.

Zivilrechtliches Verfahren

Die Wohnungsaufsicht entscheidet im Einzelfall, ob bei einem laufenden zivilrechtlichen Rechtsstreit (zusätzlich) ein öffentlich-rechtliches Verfahren eingeleitet wird.

Nutzung von Räumen als Wohnraum

Über die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken entscheidet das Bauaufsichtsamt.



3. Heizkosten sparen, richtig lüften und Schimmelbildung vorbeugen

Heizkosten sparen

Bereits kleine Veränderungen tragen dazu bei, Energiekosten einzusparen:

- Heizkörperventile innerhalb eines Raumes auf den gleichen Wert stellen.
- Schrittweise Temperatureinstellung, um einen Raum zu erwärmen – nicht direkt von 0 auf 5 drehen.
- Heizkörper und Thermostat nicht verdecken, zum Beispiel durch Vorhänge oder Möbel.
- Veraltete Thermostatventile oder Thermostatköpfe (älter als 15 Jahre) möglichst austauschen.
- Beim Verlassen eines Raumes Türe schließen, um die Wärme im Raum zu halten.
- Rollläden schließen (zum Beispiel nachts), um Wärmeverlust zu verringern.
- Heizkörperflächen regelmäßig reinigen, da sich in den Zwischenräumen im Laufe einer Heizperiode viel Staub ansammelt. Bereits eine kleine Staubschicht kann die Heizleistung um 10 bis 30 Prozent mindern.
- Räume, die nicht den ganzen Tag genutzt werden, zum Beispiel Schlafzimmer oder Badezimmer, nicht vollständig auskühlen lassen, sondern eine gleichmäßige (niedrigere) Temperatur einstellen. Andernfalls dauert es länger und kostet mehr Energie bis die gewünschte Raumtemperatur wieder erreicht ist, da auch die Wände abkühlen.





Landeshauptstadt Düsseldorf
Wohnungsamt

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Verantwortlich Dr. Friederike Nesselrode

XI/22
www.duesseldorf.de