

Rechtsgrundlagen für das Einschreiten des Wohnungsaufsichtsamtes :

WoAufG Bln - Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln -) in der Fassung vom 03. April 1990 (GVBl. S. 1082), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2020 (GVBl. S. 249)

AV WoAufG Berlin - Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz (AV WoAufG Bln) vom 28. November 2005 (ABl. 2006 S. 4), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 17. August 2009 (ABl. S. 2257)

Grundlagen / Voraussetzungen für ein Einschreiten der Behörde :

Das Bauordnungsamt, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, führt auf Antrag (Mängelanzeige) des Mieters von Wohnraum Verfahren zur Beseitigung von Wohnungsmängeln durch. Der Verfügungsberechtigte (Eigentümer) kann dabei ggf. mit Maßnahmen des Verwaltungszwanges nach dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen gezwungen werden. Voraussetzung für die Verfolgung einer Mängelanzeige ist jedoch, dass der Eigentümer/Verwalter durch den/die Mieter/in bereits über den Mangel **schriftlich** informiert wurde, jedoch bislang noch nichts unternommen oder eine Erledigung nicht verbindlich in Aussicht gestellt hat.

Ein Einschreiten des Wohnungsaufsichtsamtes setzt voraus, dass der Gebrauch der Wohnung oder des Wohnraumes **nicht unerheblich** beeinträchtigt ist. Eine Orientierung erfolgt hierbei an § 537 Abs. 1 BGB (Mietminderung). Nur **unerhebliche** Mängel liegen u.a. vor, wenn eine Wohnung nur unansehnlich geworden ist, weil z.B. Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder wenn es sich um Mängel handelt, die von einem fachlich nicht vorgebildeten Bewohner mit den üblicherweise in einem Haushalt vorhandenen Werkzeug selbst behoben werden können (Bagatellschäden - z.B. kleinere Putzschäden). Das Wohnungsaufsichtsamt hat in diesem Fall keine rechtliche Eingriffsmöglichkeit.

Liegt die Ursache der Mängel im Mieterverhalten (meist bei Schimmelpilzbildungen durch fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten) muss der Mieter selbst für die Mängelbeseitigung aufkommen.

Allgemeines :

Die Wohnungsaufsicht tritt **nicht als Sachverständige** zur Klärung von baulichen oder bauphysikalischen Problemen in Wohnungen bei privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter auf, sondern zur **Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Mängelbeseitigungsverfahrens**.

Das Verfahren der Wohnungsaufsicht ist für den anzeigenden Mieter gebühren- und kostenfrei; allerdings kann der Vermieter die Mieter/in privatrechtlich für vom Mieter verschuldete Kosten in Anspruch nehmen, die ihm durch die erforderlichen Arbeiten entstanden sind.

Das Wohnungsaufsichtsamt kann einschreiten, wenn entweder erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Farbanstrich von Fenstern und Türen) unterblieben sind, oder die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entspricht (z.B. ungenügende Heiz- oder Kochmöglichkeiten bzw. unzureichende sanitäre Verhältnisse).

Häufigster (verfolgbarer) Mangel ist ein schlecht erhaltener oder fehlender Farbanstrich der Außenfenster - hier ist ein Schutz gegen Witterungseinflüsse nicht mehr gegeben. Das Fenster ist maler- und ggf. auch tischlermäßig instand zu setzen.

Verfolgbar sind Mängel an und in Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen. Hier können z.B. verwitterte Treppenflurfenster, erhebliche Putzschäden im Treppenraum, Dachundichtigkeiten, unzumutbar verschmutzte Vorgärten oder Treppenräume, Mängel an der elektrischen Beleuchtung des Hauses verfolgt werden.

Verfolgbar sind gegenüber Mietern z.B. eine fehlerhafte Benutzung von Wohnungen - Tiere dürfen z.B. nur von solcher Art und in solcher Zahl in Wohnungen gehalten werden, dass u.a. Mitbewohner des Hauses nicht unzumutbar belästigt oder gefährdet werden. Auch eine übermäßige Ansammlung von Zeitschriften, Kleidungen, Möbeln u.a., die insgesamt eine hohe statische Belastung oder Brandlast für die Wohnung zur Folge haben, ist durch die Wohnungsaufsichtsbehörde ggf. mit Zwangsmaßnahmen gegenüber dem Wohnungsnutzer zu unterbinden.

Wohnungen dürfen nicht überbelegt werden - sie dürfen nur überlassen werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von 9 m² und für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist. Das Wohnungsaufsichtsamt kann vom Eigentümer/Verwalter die Räumung überbelegter Wohnungen verlangen.

Insbesondere bei erheblichen Gefahrenzuständen, die ein Bewohnen der Wohnung nicht mehr zumutbar erscheinen lassen, kann das Wohnungsaufsichtsamt auch eine Sperrung der Wohnung verfügen - der Eigentümer/Verwalter hat den/die Mieter/in dann auf Verlangen der Behörde zu zumutbaren Bedingungen in einer anderen Wohnung unterzubringen.

Mieter sind nicht Beteiligte im Verfahren - sie haben weder Akteneinsichtsrecht, noch erhalten sie Kopien der Schreiben an die Eigentümer/Verwalter. Auf Antrag kann jedoch bei Anordnung der Mängelbeseitigung gegenüber dem Eigentümer/Verwalter auf Antrag eine Kopie der Anordnungsbescheides mit der Mängelaufstellung übersandt werden.