

Wohnraumschutz



3

Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, seine Wohngebäude in Ordnung zu halten. Es zeigt sich jedoch, dass viele Vermieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen und ihr Eigentum verwahrlosen lassen. Neben der Möglichkeit, den Instandsetzungsanspruch (vgl. Info 2 Mietminderung und Info 4 Instandsetzung) selbst durchzusetzen, haben Mieter auch die Möglichkeit, die Abteilung für Wohnraumschutz beim zuständigen Bezirksamt einzuschalten.

Nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (früher: Wohnungspflegegesetz) sind Grundeigentümer nicht nur ihren Mietern, sondern auch gegenüber der Stadt verpflichtet, Wohngebäude in einem mangelfreien Zustand zu halten. Das Gesetz ermächtigt die städtischen Behörden, die Erhaltung und Verbesserung von Wohnraum zu erzwingen und einer fortschreitenden Verwahrlosung des Wohnungsbestandes entgegenzuwirken. In allen Hamburger Bezirksämtern gibt es zur Überwachung dieser Verpflichtung deshalb eine Abteilung für Wohnraumschutz.

Welche Gebäude unterliegen dem Wohnraumschutz?

Das Wohnraumschutzgesetz gilt für alle vermieteten und leerstehenden Wohnungen, ohne Rücksicht darauf, wann sie gebaut wurden und wie sie ausgestattet sind. Es spielt keine Rolle, ob der Wohnraum freifinanziert oder im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden ist.





Wichtig

Wichtig ist, dass es sich um einen erheblichen Mangel innerhalb der Wohnung handelt. Bei nur geringfügigen Mängeln wird der Wohnraumschutz nicht aktiv. In diesen Fällen müssen Mieter auf zivilrechtlichem Wege selbst gegen den Eigentümer vorgehen.

Wann wird der Wohnraumschutz aktiv?

Die Mängel müssen den Gebrauch der Wohnung erheblich beeinträchtigen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn:

- ein Anschluss für Heizung und Herd innerhalb der Wohnung fehlt,
- Wasserzapfstellen, Ausgusse, Toiletten, Bäder oder Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt werden können,
- Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen nicht funktionieren oder nicht vorhanden sind,
- Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten bzw. dauerhaft durchfeuchtet sind.

Über die Mängelbeseitigung hinaus kann der Wohnraumschutz auch Maßnahmen zur Durchführung bestimmter sozialer Mindeststandards anordnen. Diese Mindestanforderungen sind vor allem dann nicht erfüllt, wenn:

- die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, einer Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt,
- die Wasserversorgung, ein Ausguss oder eine Toilette fehlen oder nicht ausreichend vorhanden sind,
- nicht wenigstens ein Wohnraum Tageslicht hat oder ausreichend belüftet ist.

Wer kann sich an den Wohnraumschutz wenden?

Jeder kann unabhängig davon, ob eine direkte Betroffenheit gegeben ist, den Wohnraumschutz von Mängeln in Kenntnis setzen. Dies kann sowohl schriftlich als auch mündlich passieren. In dem Anschreiben an die Abteilung für Wohnraumschutz sollte die Anschrift und das Stockwerk der mangelhaften Wohnung sowie der Eigentümer und dessen Adresse angegeben werden (siehe Musterbrief). Anrufe sollten früh morgens (8:00 bis 10:00 Uhr) geschehen, da die Sachbearbeiterinnen tagsüber viel unterwegs sind.

Wie geht der Wohnraumschutz vor?

Auf die Anzeige hin wird die mangelhafte Wohnung besichtigt. Liegt ein erheblicher Mangel vor, wird ein Mängelbericht angefertigt. Auf der Grundlage des Mängelberichtes wird der Eigentümer entweder erst einmal angehört oder aber gleich aufgefordert, die Mängel zu beheben. Dem Eigentümer wird eine Frist gesetzt, innerhalb derer der Mangel behoben sein muss. Wenn nötig, können die behördlichen Verfüγungen mit Zwangs- und Bußgeldern durchgesetzt oder aber im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Vermieters von der Behörde durchgeführt werden. Letzteres geschieht in der Praxis aufgrund der hohen Kosten nur äußerst selten.



Musterbrief

Bezirksamt (Name)
Abteilung für Wohnraumschutz
(Anschrift)

Grundstück (Straße und Ort)
Eigentümer/in (Name und Anschrift)
Wohnung (Name der Mieterin/des Mieters, Etage, Seite)

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Wohnung weist folgende erhebliche Mängel auf:
1) ... (Mängel detailliert schildern)
2) ...

Die Mängel sind dem Eigentümer bereits mit Schreiben vom (...) mitgeteilt worden (Schreiben liegt in Kopie bei). Bisher hat der Eigentümer die oben genannten Mängel nicht beseitigt. Unabhängig von zivilrechtlichen Ansprüchen besteht nach dem Wohnraumschutzgesetz eine Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung. Ich möchte deshalb darum bitten, in meiner Wohnung eine Besichtigung durchzuführen und entsprechende Maßnahmen nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz einzuleiten.

Name der Mieterin/des Mieters
(Anschrift)
Hamburg, (Datum)

Darüber hinaus beantrage ich, über den Verlauf des Verfahrens nach der Besichtigung der Mängel informiert zu werden, indem Sie mir eine Durchschrift der Anordnungen und Berichte an den Eigentümer überlassen.

Mit freundlichem Grüßen
(Unterschrift)

Wenn Sie unter www.hamburg.de/behoerdenfinder das Suchwort »Wohnungspflege« und dann Ihre Adresse eingeben, wird das zuständige Bezirksamt angezeigt.





Ist die Sicherheit des Gebäudes bzw. seiner Bewohner oder von Passanten gefährdet (z.B. durchgeschmolte Elektrik, absturzgefährdete Balkone), sind die Bauprüfabteilungen der Bezirksämter zuständig, die auf der Grundlage der Hamburger Bauordnung ähnliche Möglichkeiten haben. Wann welche Abteilung zuständig ist, ist nicht immer klar zu erkennen. Der Wohnraumschutz reicht die gemeldeten Fälle jedoch, falls erforderlich, an die Bauprüfabteilung weiter.

Das Verfahren ist aufgrund von Arbeitsüberlastungen und Personalmangel zum Teil sehr langwierig und zeitaufwendig. Um die Angelegenheit voranzutreiben, sollten Mieter von Zeit zu Zeit nach dem Stand des Verfahrens fragen. Die Mieter haben einen Anspruch auf eine Kopie des Mängelberichtes und der behördlichen Anordnungen gegenüber dem Eigentümer.

Das Einschalten des Wohnraumschutzes kann auf Grundeigentümer stärkeren Druck ausüben und dem Mieter möglicherweise einen Prozess ersparen. Deshalb sollte diese Möglichkeit bei Vorliegen gravierender Mängel immer genutzt werden.

Achtung

Die Abteilung Wohnraumschutz ist auch zuständig für leerstehende oder ohne Genehmigung gewerblich genutzte Wohnungen.



Abteilung Wohnraumschutz in den Bezirksamtern

Altona

Jessenstraße 1–3 
22767 Hamburg
040 / 428 11-6143 und -6141

Bergedorf

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg
040 / 428 91-4233

Eimsbüttel

Grindelberg 62–66 
20144 Hamburg
040 / 428 01-3471

Harburg

Harburger Rathausplatz 4 
21073 Hamburg
040 / 428 71-3448

HH-Nord

Kümmellstraße 6 
20249 Hamburg
040 / 428 04-6358 und -6357

HH-Mitte

Caffamacherreihe 1–3
20355 Hamburg
040 / 54-4589 und -4578

Wandsbek

Maurienstraße 3
22305 Hamburg
040 / 428 81-2018

Stand 8 / 2019

Mieter helfen Mietern

Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de