

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE. WARUM + WIEVIEL?

Wohnungseigentümergeinschaften sind grundsätzlich verpflichtet, eine „angemessene Instandhaltungsrücklage“ zu bilden.

Was und wieviel hier angemessen heißt, entscheiden in der Regel Sie als Eigentümer im Rahmen der Festsetzung des jährlichen Wirtschaftsplans.

Im Übrigen könnte bei einer nicht vorhandenen Rücklage auch ein einzelner Eigentümer dieses Recht durchsetzen und käme auf Basis der grundsätzlichen Verpflichtung damit auch vor Gericht leicht durch.

Die Höhe der Rücklage und der jährlichen Zuführung richtet sich nach der Beschaffenheit der Immobilie, sprich nach

- Baujahr
- Technischer Ausstattung
- Art und Weise der Nutzung des Gebäudes
- Gestaltung der unterschiedlichen Gebäudeteile
- den bisherigen Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Rücklage sollte so gebildet werden, dass Sonderumlagen nur in Ausnahmefällen erforderlich sind.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Höhe der Instandhaltungsrücklage festzulegen:



Eine Möglichkeit besteht darin, sich an den Empfehlungen der II. Berechnungsverordnung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Geltung ab 1990) zu orientieren. **HINWEIS: Der Ausstattungsstandard von Eigentümergeinschaften liegt aber in der Regel über dem des öffentlichen Wohnungsbaus.**

Die andere Möglichkeit besteht schlicht und einfach darin, den aktuellen Zustand einer Immobilie und die Lebensdauer der diversen Gebäudeteile in Relation zum vorhandenen Volumen der Rücklage zu setzen. Aus diesem Vergleich ergibt sich – unter Anleitung der Verwaltung oder von Fachleuten der Bautechnik – schnell der Betrag, den Sie als Gemeinschaft benötigen, um Ihre Immobilie im von Ihnen gewünschten Zustand zu halten.



### Unsere Bürozeiten

Zu den normalen Bürozeiten können Sie uns telefonisch wie folgt erreichen:

**Montag – Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr**

**Fon 02622 - 7064310**

Außerhalb dieser Zeiten hinterlassen Sie uns bitte eine Nachricht auf unserem Anrufbeantworter. Wir rufen dann baldmöglichst zurück. In Notfällen verweisen wir auf die separate Info „Erreichbarkeit + Notfälle“, in der Sie die notwendigen Kontaktdaten und Infos erhalten.

**Wir als Ihre Hausverwaltung sind bestrebt, Sie unter Berücksichtigung aller Faktoren vor überraschenden und ungeplanten Investitionen zu schützen.**

Wie wichtig die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist, zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre gerade bei Neubau-Objekten. Hier entscheiden die Eigentümer sich oftmals dazu, keine oder nur eine sehr geringe Rücklage zu bilden. Immer unter dem Aspekt, dass die Immobilie ja neu sei und kurz- bis mittelfristig keine großen Maßnahmen anstehen könnten.

Jedoch wird dabei oft vergessen, dass auch andere Kosten aus der Rücklage bezahlt werden können oder müssen. Beispielsweise die bei Neubauobjekten so häufig anfallenden Prozeß- und Anwaltskosten eines technischen Beweisverfahrens oder die Beseitigung von Mängeln, die zwar vom Bauträger zu verantworten, von diesem aber wegen Insolvenz nicht mehr gezahlt werden können.

Insgesamt ist die Bildung einer „angemessenen Rücklage“ eine Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Wir als Verwaltung unterstützen Sie dabei gerne mit unserem Wissen oder durch Hinzuziehung von Baufachleuten. Denn jedes Gebäude ist unterschiedlich und hat andere bauliche Anforderungen. **Mithin ist auch die Bildung der Instandhaltungsrücklage individuell auf das Gebäude und Ihre Ansprüche anzupassen.**

Lassen Sie uns darüber im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung diskutieren, sofern Sie hierfür Bedarf sehen. Denn nur in dieser Versammlung können dazu Beschlüsse gefasst werden.

