

# **Ausstehende Erhaltungsarbeiten - was tun?**

## **Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage:**

In Wohnhausanlagen, die in die Jahre gekommen sind, stauen sich oft Erhaltungsarbeiten. Ist das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vermietet, findet das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Anwendung. Dieses sieht vor, dass dringende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gegebenenfalls auch vom Gericht aufgetragen werden können.

## **Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten:**

Gemäß § 14c Abs. 1 WGG kann das Gericht angerufen werden, das der Bauvereinigung die durchzuführenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten *binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist*, aufzutragen hat.

Zur Antragstellung ist jeder **Mieter** berechtigt, wenn es um

durchzuführende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft geht.

Das können zum Beispiel Risse am Mauerwerk sein, eine nicht funktionierende Heizungsanlage, beschädigte Mauerabdeckungen oder morsche Holzgeländer auf dem Spielplatz.

### **Monatliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge („EVB“-Topf):**

Für die durchzuführenden Arbeiten haben die Mieter monatliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu bezahlen. Wird später Wohnungseigentum begründet, was nicht selten mit dem Kauf einer Mietwohnung einhergeht, gehen diese Beiträge nicht gänzlich verloren, sondern sind (teilweise) einer **Rücklage** laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zuzuführen.

Sofern Sie beabsichtigen, eine Wohnung zu erwerben, empfehle ich dringend den aktuellen *Stand der noch durchzuführenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten* in Erfahrung zu bringen.

Alle weiteren Schritte können von Fall zu Fall variieren.

Im Einzelfall sollten Sie rechtzeitig rechtliche Beratung zu dem Thema der Durchsetzung von Erhaltungs- und

Verbesserungsarbeiten einholen.

Ich berate Sie gerne, wenn Sie rechtliche Fragen zum Thema Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im WEG und WGG haben sollten.