

Außenanlage

Überblick

Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen gem. § 1 Abs. 5 WEG das Grundstück, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Somit obliegt die Pflege der Außenanlage der Gemeinschaft. Diese bestimmt wie, von wem und in welchem Umfang diese zu pflegen ist. Bereits bestehende Vereinbarungen sind zu beachten. Auch über die Hausordnung kann ein Pflegeplan aufgestellt werden. Die einzelnen Eigentümer müssen sich dann einigen wer, wann und was, wo pflegt.

1 Pflege durch den Hausmeister

In einer großen Gemeinschaft gehört die Anstellung eines Hausmeisters zur **ordnungsgemäßen Verwaltung**. In einer Spezifikation zum **Hausmeister-Dienstvertrag** wird festgehalten, welche Aufgaben von ihm zu erledigen sind.

Auch in einer kleinen Gemeinschaft kann ein nebenberuflicher Hausmeister eingestellt werden.

Weisungsrecht des Verwalters

Oft wird hierdurch Streit vermieden, denn der Verwalter hat den Hausmeister zu beaufsichtigen und übt das Weisungsrecht aus, dies sollte im Anstellungsvertrag so festgehalten werden.

2 Auftragsvergabe an Gartenbaubetrieb

Dies ist nicht immer die teuerste Lösung. Es gibt auch bei Außenanlagen viele Fragen, die ein Fachmann beantworten sollte, zum Beispiel Baumpflegemaßnahmen, giftige Pflanzen, Wurzelbildung, übermäßiger Laub- oder Nadelfall im Gartenbereich oder Verunreinigungen auf dem Plattenbelag um das Gebäude. Unsachgemäße Reinigung von Bodenbelägen können in der Wiederherstellung wesentlich teurer sein als die Einschaltung einer Fachfirma.

Auch für die **Anschaffung von Geräten** sollte zuerst eine Kosten-Nutzen-Rechnung unter Berücksichtigung der Wartung und Unterbringung aufgestellt werden. Oftmals kann eine Firma zum Beispiel den Winterdienst billiger anbieten.

3 Pflege durch Sondernutzungsberechtigten

Einzelnen Wohnungen können Gartenflächen als Sondernutzungsrecht zugesprochen werden. Über die **Hausordnung** wird hier die Pflegezuständigkeit geregelt.