

Graffitiversicherung bzw. Graffiti-Clean-Concept

Sehr geehrte Frau Mustermann,

ist die Graffitiversicherung bzw. Graffiti-Clean-Concept (GCC) umlagefähig?

Auch für diesen Fall gibt es in Deutschland ein Gesetz. Als gesetzliche Grundlage dient die 2. Berechnungsverordnung, § 27, Abs. 1, ab 01.01.2004 Betriebskostenverordnung (BetrKV). In dieser Verordnung ist geregelt, welche Betriebskosten ein Vermieter auf welche Weise auf seine Mieter umlegen darf. Prinzipiell muß ein Vermieter 4 Aspekte im Vorfeld eines Abschlusses von einem GCC-Vertrag abwägen.

1. Handelt es sich bei den Mietverträgen um Brutto-inklusive-Mieten, ist es nicht möglich, zusätzliche Kosten am Jahresende nach zu berechnen.
2. Besteht in den Mietverträgen die Möglichkeit einer gesonderten Nebenkostenabrechnung, so ist eine Umlagefähigkeit gegeben.
3. Gibt es Mietverträge, die ausschließlich eine monatliche Pauschale vorsehen, ist es nicht möglich, für das vergangene Jahr eine genaue Abrechnung zu erstellen.
4. Ist in den Mietverträgen vereinbart, dass ausschließlich die Mieter selbst für anfallende Reinigungskosten, wie z. B. Treppenhaus-, Straßenreinigung, Winterdienst oder Grünflächenpflege verantwortlich sind, so ist eine Umlagefähigkeit nicht gegeben.

Es gibt in den neuen Bundesländern eine Besonderheit, über die wir Sie informieren möchten. Zu DDR-Zeiten gab es ausschließlich Mietverträge, bei denen es nicht möglich war Kosten für Reinigungsfirmen, Hausmeisterdienste oder Firmen für die Grünflächenpflege umzulegen. Dies lag in der Natur der Sache, da es solche Dienstleistungsfirmen kaum gab. Die einzelnen Mieter haben selbst Treppenhäuser, Straßen usw. gereinigt und auch der Winterdienst wurde eigenverantwortlich organisiert und übernommen.

Sollte sich Ihr Kunde noch immer in „DDR-Mietverhältnissen“ befinden, ist der Abschluß eines GCC-Vertrages bezüglich der Umlagefähigkeit nicht möglich.

Prinzipiell unterscheidet man in der o. g. Berechnungsverordnung die warmen Betriebskosten wie z. B. Heizkosten, Kosten der zentralen Wasseraufbereitung, Kosten für Warmwasserversorgungsanlagen u. ä. In den kalten Betriebskosten sind Grundsteuer, Wasserversorgung, Abwasser, Fahrstuhlkosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel und maschinelle Wascheinrichtungen enthalten.

Unsere innovative Graffitiversicherung bzw. GCC ist aus verschiedenen Gründen umlagefähig. Zunächst möchten wir darstellen, in welchen Bereichen der „kalten Betriebskosten“ wir uns positionieren. Ganz klar fallen diese Kosten unter die Hausreinigung.

Hierzu sagt die Verordnung aus:

„Zur Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung, der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäude und Gebäudeteile.“

Wird das Treppenhaus vertragsgemäß von einer Reinigungsfirma gereinigt, zählen alle Kosten, inkl. Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaft zu den Kosten der Hausreinigung. Hierbei ist zu beachten, dass nur die Kosten für die regelmäßig notwendigen Intervallreinigungen umlegbar sind.

Bisher war es nicht möglich, Spezialreinigungen wie z. B. die Graffiti-Entfernung umlagefähig zu gestalten. Hier ging man davon aus, dass diese Arbeiten eher einer Reparatur entsprechen als einer immer wiederkehrenden Reinigung. Da in unserem Graffiti-Clean-Concept festen Reinigungsintervalle mit einer festen m²-bezogenen Prämie vereinbart und diese jahresweise berechnet werden, entspricht dies dem o. g. Absatz.

Es ist weiterhin wichtig, die Prämie für das GCC jahresweise zu vereinbaren.

Eine weitere Kostenart, welche unser GCC tangiert sind die Kosten für den Hausmeister. Hier schreibt die Verordnung

„Zu den Hausmeisterkosten gehören die Lohnkosten sowie die Sozialversicherungsbeiträge.“

Dies ist nur für echte Hausmeistertätigkeiten möglich, wie z. B. Gartenpflege, Schneeabfuhr, Treppenhausreinigung oder Wartungsarbeiten, welche die Mieter einmalig bezahlen. Reinigt der Hausmeister das Treppenhaus, kann der Vermieter nicht die Kosten für die Treppenhausreinigung und die Kosten für den Hauswart abrechnen.

Für unseren GCC-Vertrag bedeutet dies, dass wir 2 Kostenarten zur Verfügung stellen, bei denen unser Kunde (der Vermieter) die Möglichkeit hat, Kosten der regelmäßigen Reinigung von Gebäudeteilen umzulegen. I. d. R. ist in den Mietverträgen ein Maximalbetrag in Höhe von 1,00 € pro m² vermieteter bzw. genutzter Wohnfläche möglich. Dies bestätigen auch verschiedene Gerichtsurteile die uns vorliegen.

Natürlich ist unser GCC-Vertrag rechtlich abgesichert, so daß wir unsere vereinbarten Leistungen gegenüber den Kunden erfüllen können. Es sollte aber jedem unserer Kunden klar sein, dass die Prüfung der Umlagefähigkeit in starkem Zusammenhang mit den vorliegenden Mietverträgen sowie den Kosten des GCC-Vertrages stehen.