UNMARKED

DESIGNED TO DISAPPEAR

Beschlussvorlage für die Eigentümerversammlung Vorbeugender Schutz gegen Graffiti und Vandalismus

Formulierungshilfe für Hausverwaltungen zur Vorbereitung eines Tagesordnungspunkts. Herstellerneutral formuliert. Stand: September 2026.

HINWEIS ZUR VERWENDUNG

Diese Vorlage hilft Ihnen, das Thema als eigenen Tagesordnungspunkt vorzubereiten. Die grau hinterlegten Felder füllen Sie mit den Daten Ihres Objekts. Aus den drei Beschlussvarianten in Abschnitt 6 wählen Sie die aus, die zum Stand Ihrer Planung passt. Die rechtliche Einordnung der Maßnahme im Einzelfall liegt bei der Verwaltung, siehe Abschnitt 9.

1. OBJEKT UND TAGESORDNUNGSPUNKT

Gemeinschaft	WEG, Anschrift
Versammlung am	Datum
TOP-Nummer	z. B. TOP 7
Bezeichnung in der Einladung	Beschlussfassung über vorbeugende Schutzmaßnahmen gegen Graffiti und Vandalismus an Flächen des Gemeinschaftseigentums
Betroffene Flächen	z. B. Fassade Erdgeschoss Straßenseite, Hauseingangstür, Briefkastenanlage

2. AUSGANGSLAGE

An den oben genannten Flächen kommt es wiederholt zu Farbaufträgen, Aufklebern oder Kratzern. Die Beseitigung erfolgt bisher jeweils im Einzelfall durch Reinigung. Die Kosten fallen dabei nicht einmalig an, sondern mit jedem neuen Vorfall erneut.

Zeitraum	Anzahl Vorfälle	Kosten Reinigung und Beseitigung
Jahr		
Jahr		
Jahr		
Summe		

Die Zahlen finden Sie in der Regel in den Abrechnungen der letzten Jahre unter Reinigung, Instandhaltung oder Hausmeisterleistungen. Auch geschätzte Werte helfen, wenn sie als Schätzung gekennzeichnet sind.

3. WARUM WIEDERHOLTE REINIGUNG DAS PROBLEM NICHT LÖST

- Jede Reinigung verursacht erneut Kosten, ohne das nächste Vorkommnis zu verhindern
- Bei strukturierten und rauen Oberflächen bleiben nach der Reinigung häufig Schatten oder Farbreste im Untergrund
- Wiederholte Reinigung kann die Oberfläche selbst angreifen, besonders bei Putz, Naturstein und beschichteten Metallen
- Sichtbare Schäden, die länger stehen bleiben, ziehen erfahrungsgemäß weitere Schäden nach sich

4. VORGESCHLAGENE MASSNAHME

Auf den betroffenen Flächen wird eine transparente Schutzfolie angebracht. Das Erscheinungsbild der Flächen bleibt dabei erhalten. Neue Farbaufträge treffen auf die Schutzschicht statt auf den Untergrund. Sie lassen sich dort in vielen Fällen optisch reduzieren. Ist eine Teilfläche stark beschädigt, wird sie ausgetauscht, statt den Untergrund zu sanieren.

Vor der Ausführung erfolgt eine Untergrundprüfung. Nicht jede Fläche ist geeignet. Ungeeignete Flächen werden vorab benannt und von der Ausführung ausgenommen.

5. KOSTENBETRACHTUNG

Der Vergleich erfolgt nicht über den Einzelpreis, sondern über den Zeitraum. Maßgeblich ist, was die Gemeinschaft über mehrere Jahre für die betroffenen Flächen ausgibt.

Position	Bisheriger Weg	Mit Schutzmaßnahme
Einmalige Kosten laut Angebot	entfällt	
Durchschnittliche Reinigungskosten pro Jahr		
Wartung und Kontrolle pro Jahr, sofern vereinbart	entfällt	
Austausch beschädigter Teilflächen, geschätzt pro Jahr	entfällt	
Summe über 5 Jahre		

Die Werte für die Schutzmaßnahme ergeben sich aus den eingeholten Angeboten. Ein belastbarer Preis entsteht erst nach Begehung und Untergrundprüfung. Für vergleichbare Angebote empfiehlt sich die Musterleistungsbeschreibung, siehe unmarkedberlin.de.

6. BESCHLUSSANTRÄGE

Wählen Sie die Variante, die zum Stand Ihrer Planung passt.

VARIANTE A: ANGEBOTE LIEGEN VOR

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, an den Flächen _____ eine transparente Schutzfolie gegen Graffiti und Vandalismus anbringen zu lassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Auftrag auf Grundlage des Angebots der Firma _____ vom _____ zu einem Betrag von höchstens _____ Euro brutto zu vergeben.

Die Finanzierung erfolgt aus _____ (Erhaltungsrücklage oder Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel).

VARIANTE B: ANGEBOTE SOLLEN NOCH EINGEHOLT WERDEN

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, an den Flächen _____ eine transparente Schutzfolie gegen Graffiti und Vandalismus anbringen zu lassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage einer einheitlichen Leistungsbeschreibung mindestens _____ Angebote einzuholen und den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben, sofern der Gesamtbetrag _____ Euro brutto nicht überschreitet. Wird dieser Betrag überschritten, ist erneut zu beschließen.

Die Finanzierung erfolgt aus _____.

VARIANTE C: ZUNÄCHST EINE MUSTERFLÄCHE

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, zunächst an einer repräsentativen Teilfläche von etwa _____ m² an der Stelle _____ eine Musterfläche anbringen zu lassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Musterfläche zu einem Betrag von höchstens _____ Euro brutto zu vergeben. Über die Ausführung an den übrigen Flächen wird in der nächsten Versammlung auf Grundlage der Erfahrungen mit der Musterfläche entschieden.

7. ANLAGEN ZUR EINLADUNG

- Fotos der betroffenen Flächen mit Datum
- Aufstellung der bisherigen Reinigungskosten aus Abschnitt 2
- Angebote, sofern Variante A gewählt wird
- Ergebnis der Untergrundprüfung, sofern vorhanden

8. HÄUFIGE EINWÄNDE IN DER VERSAMMLUNG

"Das sieht man doch an der Fassade."

Die Folie ist transparent, das Erscheinungsbild der Fläche bleibt erhalten. Am überzeugendsten ist eine Musterfläche vor Ort, die sich jeder Eigentümer ansehen kann. Dafür ist Variante C gedacht.

"Dann sprühen die eben woanders."

Das lässt sich nicht ausschließen. Deshalb werden zuerst die Flächen geschützt, die nachweislich am häufigsten betroffen sind. Die Aufstellung aus Abschnitt 2 zeigt, welche das sind.

"Das ist zu teuer."

Maßgeblich ist der Vergleich über mehrere Jahre, nicht der Einzelpreis. Die Tabelle in Abschnitt 5 stellt die bisherigen Reinigungskosten den einmaligen Kosten der Schutzmaßnahme gegenüber.

"Was passiert, wenn die Folie beschädigt wird?"

Die beschädigte Teilfläche wird ausgetauscht. Der Untergrund darunter bleibt unberührt. Für diesen Fall sollte das Angebot einen Einheitspreis enthalten.

"Schadet das nicht der Fassade?"

Vor der Ausführung erfolgt eine Untergrundprüfung. Flächen, die nicht geeignet sind, werden vorab benannt und ausgenommen. Das sollte schriftlich Teil des Angebots sein.

"Wir warten erst mal ab."

Jeder weitere Vorfall bis zur nächsten Versammlung wird wieder über die Reinigung abgerechnet. Wer noch unsicher ist, kann mit Variante C zunächst eine Musterfläche beschließen und die Entscheidung über die Gesamtfläche vertagen.

9. HINWEIS ZUR RECHTLICHEN EINORDNUNG

Ob die Maßnahme im Einzelfall als Erhaltung des Gemeinschaftseigentums oder als bauliche Veränderung einzuordnen ist, hängt vom Objekt, von der Fläche und von der Ausführung ab. Davon können die erforderliche Mehrheit und die Kostenverteilung abhängen. Die Einordnung, die Formulierung des Beschlusses und die Einhaltung der Einladungsfristen prüft die Verwaltung. Diese Vorlage ist eine Formulierungshilfe und ersetzt keine rechtliche Beratung.

Bei Objekten mit nur einem Eigentümer, etwa im Gewerbe oder bei Mietshäusern im Einzeleigentum, ist kein Beschluss erforderlich. Hier genügt die Freigabe durch den Eigentümer.

Unmarked UG (haftungsbeschränkt), Rolandstraße 91, 13156 Berlin. Diese Vorlage ist herstellerneutral formuliert und kann frei verwendet und angepasst werden. Sie ersetzt keine rechtliche Prüfung im Einzelfall. Unterstützung bei Musterfläche oder Untergrundprüfung: unmarkedberlin.de/kontakt