

Die Berliner **Rechtsprechung zum Graffiti-Vandalismus** ist zur Zeit (6/2008) noch sehr übersichtlich. Herrschende Tendenzen gibt es noch nicht. Alle Urteile sind „Einzelfallentscheidungen“. Bindungswirkung für andere Gerichte hätte ohnehin nur eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes. Zu fünf Bereichen ist bisher Rechtsprechung – soweit veröffentlicht oder hier bekannt – ergangen:

1. Vorbeugung durch Videoanlagen

- Anspruch auf Entfernung von Video-Überwachungskameras im Durchgang zum Hof (AG Schöneberg v. 10.5.2000 - 12 C 69/00 -, GE 01, 213).
- Kommt es bei einem Mietshaus zu Sachbeschädigungen und beleidigenden Schmierereien an der Hauswand, so rechtfertigt dies nicht ohne weiteres die Einrichtung einer Videoüberwachung, welche das Kommen und Gehen der Mieter und etwaiger Besucher aufzeichnet (LG Berlin v. 31.10.2000 - 65 S 279/00 -, ZMR 01, 112; NZM 01, 207).
- Der Vermieter ist berechtigt, zur Abschreckung von Graffiti-Sprayern eine nicht funktionsfähige Videokamera zu installieren (AG Tiergarten v. 29.11.2004 - 5 C 335/04 -, GE 05, 493).
- Eine umfassende Videoüberwachung mit Kameras vor dem Hauseingang und in den Aufzügen ist nur ausnahmsweise zulässig. Ein entgegenstehender Mehrheitsbeschluss von anderen Hausbewohnern ist unbeachtlich (AG Lichtenberg v. 9.12.2004 - 2 C 274/04 -, GE 05, 435).
- Unzulässige Videoanlage zur Verhinderung von Schmierereien: Der Mieter kann Entfernung einer Videoanlage verlangen, wenn die Gefahr von Eigentumsverletzungen nach Einbau einer funktionstüchtigen Schließanlage nebst Gegensprechanlage mit Videobild maßgeblich gemindert ist (LG Berlin v. 23.5.2005 - 62 S 37/05 -, GE 05, 917; WE 05, 273; WuM 05, 663).

2. Umlage der Beseitigungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

- Kosten für die Reinigung der Treppenhauswände von Schmierereien gehören nicht zu den regelmäßig anfallenden Kosten der Hausreinigung, sondern zu den Kosten der Instandsetzung, da sie der Beseitigung von Schäden dienen (AG Schöneberg v. 3.4.2002 - 12 C 696/01 -).
- Kosten der Graffiti-Beseitigung stellen i.d.R. Hausreinigungskosten und damit umlagefähige Betriebskosten dar (AG Mitte v. 27.7.2007 - 11 C 35/07 -, GE 07, 1259).

3. Minderung der Miete und Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters

- 2% Minderung der Nettokaltmiete, wenn im Eingangsbereich, im Treppenhaus sowie im Durchgang zum Hof Graffitischmierereien vorhanden sind (AG Schöneberg v. 19.7.2002 - 17 C 521/01 -).
- Zur Frage, wann ein Wohnungsmieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung von Farbschmierereien an der Fassade des Hauses hat (AG Charlottenburg v. 22.6.2006 - 233 C 47/06 -, MM 06, 298; GE 07, 227; NJW-RR 07, 484; Das AG Charlottenburg hat auf die Klage eines Mieters hin einen Vermieter verurteilt, Graffiti zu entfernen, die die Außenwand im Erdgeschossbereich des Wohngebäudes „verzierten“. Das Gericht hatte vor Ort festgestellt, dass das Haus infolge von großflächigen Farbschmierereien insgesamt einen „verunstalteten und verwahrlosten Eindruck“ machte. Zudem überschritt der Umfang der Graffiti, die bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vorhanden waren, nach Auffassung des Gerichts das Maß des Ortsüblichen.)
- Graffiti: Nach Mietvertragsbeginn auftretende Vandalismusschäden sind als Mietmängel auch dann vom Vermieter zu beseitigen, wenn er deren Entstehen nicht verhindern kann (AG Tempelhof-Kreuzberg v. 10.10.2007 - 5 C 313/07 -, MM 08, 147).

4. Reduzierung einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel

- Das Merkmal „Lage in stark vernachlässigter Umgebung“ im Sinne des Berliner Mietspiegel ist nicht gegeben, obwohl sog. Graffitis an den Fassaden prangen, wenn es sich dabei um stadtteiltypische und damit gewöhnliche Erscheinungen handelt (AG Mitte v. 21.3.2005 - 20 C 526/04 -, MM 05, 335).

5. Anwendung des Berliner Bauordnungsrechts

- Die Verunstaltungsfiktion bei Farbschmierereien in § 77 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln ist verfassungsmäßig [ab 2006: § 9 Abs. 3 BauO]. Eine Beseitigungsverfügung wegen Farbschmierereien ist auch dann verhältnismäßig, wenn mit erneuten Graffiti gerechnet werden muss (VG Berlin v. 8.5.2002 - VG 19A 191/99 -, GE 02, 936).

Anmerkung zu 3.): Ein Mietmangel im Sinne des § 536 BGB liegt nur vor, wenn die Graffitischmierereien nicht schon bei Vertragsabschluss vorhanden waren. Ein Mietmangel ist aber auch denkbar, wenn sich nach Vertragsabschluss die Schmierereien nachweislich verstärkt haben. Aber: In einigen Gegenden Berlins wird auch das Auftreten von Schmierereien nach Vertragsabschluss keinen Mietmangel darstellen können, weil die Schmierereien die sog. Sollbeschaffenheit der Mietsache bestimmen (Wer in die Kastanienallee zieht, mietet eine Wohnung in einer „hippen“ Gegend, welche sich durch Schmierereien an allen Wänden auszeichnet). Die mierechtliche Sollbeschaffenheit wird also

auch vom „Gepräge“ des Hauses und der Umgebung bestimmt. Und weiter: Das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal des „allgemeinen Lebensrisikos“ dürfte viele Ansprüche ausschließen. Genauso wie die Rechtsprechung den seit Jahrzehnten steigenden Verkehrs- und Baulärm in der Innenstadt als „allgemeines Lebensrisiko“ qualifiziert, womit ein Mietmangel ausscheidet, so wird wohl angesichts der seuchenhaften Ausbreitung von Graffiti-Vandalismus (von einigen (?) Richtern) auch in dieser Frage geurteilt werden. Wichtig für eine künftige juristisch „klare Linie“ ist, dass diese Problematik über ein Gerichtsverfahren vor das Landgericht gelangt und dann durch das Landgericht Revision zum BGH zugelassen wird.

Anmerkung zu 4.): Ohne Frage ist ein dauerhaft beschmiertes Haus ein wohnwertminderndes Merkmal im Sinne des jeweiligen Berliner Mietspiegels. Und zwar auch dann, wenn die offizielle Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung den Begriff „Graffiti“ vermeidet. Allerdings dürfte die Auswirkung auf das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters in der Regel gering sein, da dieses eine Merkmal allzu leicht durch wohnwerterhöhende Merkmale ausgeglichen wird.

Frank Maciejewski 9.6.2008