



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GRAFFITI IM TREPPENHAUS KEIN MIETMANGEL

07.01.2011 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 5. Oktober 2010 (Az. 63 S 619/09) entschieden, dass Farbschmierereien (Graffiti) im Treppenhaus nur dann einen Mangel darstellen, wenn eine besondere Beschaffenheit des Treppenhauses ausdrücklich oder konkludent vereinbart wurde, etwa weil die Mieträume zu repräsentativen Zwecken gemietet wurden. Im zu entscheidenden Fall befand sich das Treppenhaus bei Anmietung unstrittig in einem optisch einwandfreien Zustand, da zu diesem Zeitpunkt die Bemalung von Wänden mit Graffiti noch nicht aufgekommen war. Die Kläger verlangten Beseitigung der Schmierereien. Das Gericht hat entschieden, dass die Kläger gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Mangelbeseitigung haben, da es sich bei dem hier streitgegenständlichen Graffiti im Treppenhaus nicht um einen Mangel der Mietsache handele. Abzustellen sei darauf, ob eine negative Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit der Mietsache vorliege. Dies war im entschiedenen Fall nach Auffassung des Gerichtes nicht der Fall, da die Parteien keine besondere Beschaffenheit des Treppenhauses vereinbart hatten. Eine solche Beschaffenheitsvereinbarung sei auch nicht dadurch konkludent vorgenommen worden, dass das Treppenhaus bei Einzug frisch gestrichen war, da dieser Umstand keinen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert habe. Auch war es dem Vertragszweck nicht immanent, dass das Treppenhaus sich in einem sauberen Zustand befindet, da die Kläger die Räume nicht etwa zu repräsentativen Zwecken angemietet haben. Vor diesem Hintergrund stellten die Schmierereien keinen Mangel dar, sodass ihre Beseitigung nicht verlangt werden konnte. Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht unter der Telefonnummer 030 89781-141 abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/graffiti-im-treppenhaus-kein-mietmangel>