

Mieter sollen für Graffiti-Beseitigung zahlen

Gericht entschied: Kosten für Reinigung von Farbschmierereien können umgelegt werden

VON ULRICH PAUL

Auf Mieter von Wohnhäusern, die regelmäßig von Graffiti gereinigt werden müssen, kommen künftig möglicherweise höhere Kosten zu. Nach einem jetzt bekannt gewordenen Urteil des Amtsgerichts Mitte dürfen Vermieter die Ausgaben für die regelmäßige Beseitigung illegaler Wandgemälde auf die Betriebskosten umlegen. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um Reinigungskosten handelt.

Liegt eine Sachbeschädigung vor, bei der die Substanz des Hauses verletzt wurde, sind die Kosten für die Farbbeseitigung auch weiter als Instandhaltungsausgaben vom Vermieter zu tragen. Wörtlich heißt es in dem Richterspruch: Kosten für „Sonderreinigungen von Farbschmierereien sind umlagefähig, wenn sie laufend beziehungsweise regelmäßig erforderlich sind und der Verursacher nicht feststellbar ist, ähnlich wie bei Sperrmüllkosten.“ Im vorliegenden Fall waren die Farbschmierereien jeweils vierteljährlich beseitigt worden.

Die Wohnungseigentümer begrüßen den Richterspruch. Damit sei „erstmal eine wichtige Entscheidung zu Gunsten der Vermieter“ gefallen, heißt es in einer Erklärung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Bisher mussten die Vermieter die Säuberungen als Instandhaltungskosten tragen und damit aus den laufenden Mieteinnahmen finanzieren. Die Mieter blieben verschont.

Die Konsequenzen aus dem Urteil wollen die Wohnungseigentümer sofort ziehen. Der Sprecher des Verbandes Haus und Grund, Dieter Blümmel, sagt, er empfehle, die Ausgaben für die Graffiti-Beseitigung auf die Betriebskosten umzulegen. Nach seinen Angaben kostet die Beseitigung von Farbschmierereien an Berlins Wohnhäusern jährlich etwa 15 bis 20 Millionen Euro.

Bei einer Umlage der Reinigungskosten müssen die Mieter der betroffenen Häuser mit Mehrkosten „zwischen fünf bis 25 Cent je Quadratmeter Wohnfläche monatlich“ rechnen, sagt Blümmel. Die Höhe der Kosten richtet sich nach den Ausgaben für die Reinigung. Es koste oftmals mehrere tausend Euro, um die Wände zu säubern. Manchmal fielen aber auch keine zusätzlichen Ausgaben an, wenn eine Fassade bereits einen Graffiti-Schutz habe und der Hauswart die Farbe einfach abwischen könne.

Bunte Graffiti finden sich nicht nur an Wohnhäusern, sondern oft auch an Bauzäunen. Wie hier im vergangenen Jahr am Alexanderplatz.

— SICHERD STEINACH



„Vorsicht Krisengebiet“, warnt dieser Schriftzug, aufgenommen im Mai an einem Parkplatz in Kreuzberg, unweit davon war ein Auto abgebrannt.

— DDP/ANSEL SCHMIDT



Ein Sprayer bei der Arbeit. Auf einer Leiter sprüht dieser mit einer Kapuze verummumte Mann einen Slogan auf eine Mauer. Aufgenommen 2006.

— DDP/ANSEL SCHMIDT



Der Berliner Mieterverein (BMV) stuft die Bedeutung des Richterspruchs weniger hoch ein als die Vermieter. Vize-Hauptgeschäftsführer Reiner Wild sagt, es handle sich nur um ein Urteil „der untersten Instanz“. Daraus eine Empfehlung an die Vermieter abzuleiten, sei „mutig“. Es gebe aus dem Jahr 2003 eine Entscheidung des Kammergerichts, in dem die Entfernung von Graffiti als Schadensbeseitigung bezeichnet und den Vermietern zugerechnet werde. Andere Amtsgerichte hätten

ähnlich entschieden. Das Urteil des Amtsgerichts Mitte besage zudem, dass die Kosten für die Entfernung von Graffiti nur dann umgelegt werden können, wenn es sich um eine Reinigung handle, nicht um eine Schadensbeseitigung, so Wild. Was unter einer Reinigung zu verstehen ist, ist zwischen Vermietern und Mieterverein umstritten. Wild sagt, wenn beispielsweise eine Verschmutzung von Fliesen mit einem Lappen abgewischt werden könne, handele es sich um eine Reini-

gung. Die Vermieter sehen das anders. Eine Reinigung liege auch dann vor, wenn der Vermieter mit einem Hochdruckreiniger die Fassade säubern müsse, sagt BBU-Rechtsexpertin Corina Müller.

Die Vermieter hoffen indes, dass sie künftig nicht nur die Kosten für die Graffiti-Beseitigung umlegen können. Sie bauen auch darauf, dass die Mieter Schmierereien verhindern. Wenn sie zur Kasse gebeten werden, „dann werden sie vielleicht nicht mehr wegschauen“, sagt Dieter Blümmel.

Schäden

Die Kosten für die Beseitigung von Graffiti an Wohnhäusern in Berlin belaufen sich nach Angaben des Verbandes Haus und Grund auf etwa 15 bis 20 Millionen Euro jährlich. Zu den betroffenen Vermietern gehört das landeseigene Wohnungsunternehmen Stadt und Land (rund 50 000 Wohnungen) mit Sitz in Neukölln. Das Unternehmen beziffert die Schäden auf jährlich zirka 180 000 Euro.

Besonders betroffen von Farbschmierereien sind nach Angaben des Vermieterverbands Haus und Grund Häuser im Gebiet innerhalb des S-Bahnringes.

Zur Verhinderung von Graffiti an Wohnhäusern stellen manche Vermieter Flächen an anderer Stelle zur farblichen Gestaltung zur Verfügung. Darauf können sich die Farbkünstler dann austoben. Manche Vermieter lassen auch ihre Fassaden in den Erdschosszonen gezielt mit ausgewählten Motiven bemalen, um Graffiti zu verhindern.

Erfolgreich ist aber auch die Videoüberwachung. Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land verzeichnet nach Angaben von Firmensprecherin Dagmar Neidigk dadurch einen Rückgang bei den Farbschmierereien.