

Was tun bei Graffitischmierereien an Hauswänden?

Schnelle Säuberung hält Nachahmer ab

Graffiti und Schmierereien an Fassaden verunstalten das Erscheinungsbild von Wohnanlagen. Im Schadensfall herrscht oft Unklarheit: Wer trägt die Kosten für die zeitaufwändige Beseitigung?

Da eine komplette Kameraüberwachung der Straßenfront aus Datenschutzgründen verboten und der Nutzen auch durchaus zweifelhaft ist, haben Eigentümer wenig Möglichkeiten, sich vor derartigen Sachbeschädigungen zu schützen. Allein das nächtliche Ausleuchten des Gebäudes oder eine Teilbegrünung von Hauswänden erweisen sich in der Praxis oft als unzureichend, um Sprayer abzuschrecken. Da die Gebäudeversicherung nicht automatisch für die Regulierung der Schäden aufkommt, muss die Eigentümergemeinschaft die anfallenden Kosten in der Regel selbst übernehmen. Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand im Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland (VDIV-RPS): „In den seltensten Fällen können die Verursacher von der Polizei ermittelt und für den verursachten Schaden zur Rechenschaft gezogen werden. Trotzdem ist es wichtig, die Beschädigung durch Beweisbilder zu dokumentieren, die Schadenssumme zu beziffern und den Fall zur Anzeige zu bringen. Anschließend sollten die Betroffenen die Schmierereien kurzfristig beseitigen, um nicht Nachahmer anzuziehen.“

Was bringt eine spezielle Grundierung?

Empfehlenswert ist bei der Wandgestaltung der Einsatz besonders strapazierfähiger Lacke und Oberflächen, Graffitifarbe lässt sich mit Lösungsmitteln so schneller entfernen, ohne den Anstrich oder die Hauswand erheblich zu beschädigen.

Lassen sich Reinigungskosten auf Mieter umlegen?

Vermieter dürfen entstehende Ausgaben für die Graffitibeseitigung nicht ohne weiteres über die Betriebskostenabrechnung an ihre Mieter weitergeben. Umlagefähig sind laufende und regelmäßig anfallende Abgaben, beispielsweise für Reinigungen, Hausmeisterservice oder Winterdienst. Da die Entfernung von „Graffitikunst“ an Hauswänden in der Regel nicht regelmäßig anfällt, gilt sie als nicht umlagefähige Erhaltungsmaßnahme. Vereinzelt gestatten Gerichte die Kostenweitergabe derartiger Graffitibeseitigung, wenn sie in bestimmten Problemstadteilen immer wieder anfallen. Dann muss die Graffitibeseitigung im Mietvertrag aber auch ex-

plizit aufgeführt werden, etwa unter „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung. Dabei gilt zu unterscheiden, ob der Schaden mit einer einfachen Reinigung der Hauswand behoben werden kann, oder – etwa bei einer Beschädigung der Bausubstanz – weitere Reparaturmaßnahmen notwendig sind. Ist der Schaden umfangreicher, handelt es sich um Instandsetzungskosten, die Ausgaben sind dann von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Sind Schmierereien Grund für Mietminderung?

Bei übermäßiger Graffitischmiererei können Mieter im Einzelfall einen Mietmangel geltend machen und von ihrem Vermieter eine Beseitigung fordern, da dieser regelmäßig neben dem Wohnraum auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Hauszugang und Fassade in einem ordnungsgemäßen Zustand halten muss. Eine hilfreiche Bewertungsgrundlage spielen dafür teilweise die Wohnlage (gehobene Wohngegend oder sozialer Brennpunkt), der Mietpreis, die Bestimmungen im Mietvertrag und der allgemeine Erhaltungszustand des Gebäudes bei Übergabe des Mietverhältnisses. Besonders in Problembezirken oder im Innenstadtbereich werden Schmierereien aufgrund ihrer Häufigkeit oft nicht sofort beseitigt. Da die Wohnbereiche nicht betroffen sind, rechtfertigt Graffitikunst in diesen Gebieten vielfach keine Mietminderung. Sollte allerdings ein guter Erhaltungszustand der Fassade im Mietvertrag aufgeführt sein, hat der Mieter bei einem nicht vertragsgemäßen Zustand möglicherweise Anspruch auf die Beseitigung. Wird diese vom Vermieter verweigert, ist eine eventuelle Mietminderung in gehobenen Wohnlagen einfacher durchsetzbar als in sozialen Problemgebieten, wo Sprayerereien an Hauswänden, Stromkästen, Brücken oder Unterführungen leider oftmals zum Alltag gehören.

Einzelne Kommunen bekämpfen diese Art des Vandalismus mit eigenen „Anti-Graffiti“-Konzepten, stellen Sprayern legale Graffitiflächen zur Verfügung oder bieten Anwohnern unbürokratische Unterstützung bei der Beseitigung. Für den Erhalt eines optisch ansprechenden Stadtbildes beauftragen sie in Einzelfällen sogar spezielle Reinigungsteams, die illegale Schmierereien schnell und fachmännisch entfernen. Die anfallenden Einsatzkosten müssen die Eigentümer – je nach Gemeinde – dann zum Teil nur anteilig übernehmen.



FOTO: WALLEY/STOCK.ADOBE.COM

Sprayern ist nur schwer das Handwerk zu legen. Dennoch sollten Verwalter Farbschmierereien zügig beseitigen lassen.

Quelle: Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. (VDIV-RPS)