

## **Der Verein als Mieter/Nutzer von Immobilien**

Schließt der Verein einen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag, stellt sich die Frage nach dem Haftungsverhältnis zwischen dem Eigentümer der Räume bzw. der Anlage und dem Verein.

Kann sich der Eigentümer von seiner Haftung freizeichnen, d.h. die Haftung vollständig auf den Verein abwälzen? Die Haftungsfälle sind vielgestaltig, da Vereinsmitglieder, sonstige Teilnehmer oder auch Gäste bei der Nutzung von Sportplätzen, Sporthallen und sonstiger Anlagen bzw. Räumlichkeiten zu Schaden kommen können. Auch kann der Raum oder die Anlage durch die Nutzung selbst beschädigt werden.

So haftet der Mieter als Gebäudebesitzer nach § 837 BGB, wenn durch einen Gebäudeeinsturz eine Person oder eine Sache zu Schaden kommt, sofern der Verein nicht nachweisen kann, dass er die zum Zwecke der Gefahrenabwehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Es handelt sich um einen Fall der gesetzlich normierten Beweislastumkehr. Gleiches gilt nach § 838 BGB für jenen, der die Gebäudeunterhaltungspflicht übernommen hat.

Neben diesen Spezialfällen gilt folgender Grundsatz: Jeder der eine Anlage oder eine Räumlichkeit für den Verkehr eröffnet, d.h. zugänglich macht, ist für den ordnungsgemäßen Zustand der Anlage oder der Räumlichkeit und deren gefahrlose Nutzung im Rahmen des tatsächlich möglichen und wirtschaftlich zumutbaren verantwortlich. Auch den Mieter bzw. unentgeltlichem Nutzer trifft diese allgemeine Verkehrssicherungspflicht. Dabei wird dem Verein schuldhaftes Handeln seiner Organe nach § 31 BGB und die schuldhafte Pflichtverletzung jener Personen, die er einsetzt, wie etwa des Trainers, des Platzwarts oder des Hausmeisters nach § 278 BGB bzw. § 831 BGB zugerechnet. Es kommt eine vertragliche Pflichtverletzung sowie eine deliktische Pflichtverletzung, d.h. Haftung für schuldhaftes Tun bzw. Unterlassen ohne vertragliche Grundlage nach § 823 ff. BGB in Betracht. Die Kernfrage lautet, ob diese Haftung vollständig auf den Verein als Mieter verlagert werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann zwar dem Mieter oder Nutzer durch eine vertragliche Haftungsfreistellungs- oder Übernahmeklausel die Verkehrssicherungspflicht vollständig auferlegt werden. Gleiches gilt durch eine entsprechende Regelung in einer städtischen Benutzungsordnung bzw. Benutzungssatzung, die ausdrücklich zum Gegenstand des Miet- oder Nutzungsvertrages gemacht worden ist (OLG Nürnberg, Az: 4 U 2917/00, Spurt 2001, 109 ff.). Jedoch kann sich der Eigentümer nicht gänzlich von seiner Verantwortung befreien, es bleibt bei einer Überwachungs-, Kontroll- und Warnpflicht. Haben sowohl Vermieter als auch Mieter ihre Pflichten verletzt, haften diese gesamtschuldnerisch nach § 840 BGB.

Eine zulässige Haftungsklausel könnte wie folgt lauten:

"Der Verein haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die dem Eigentümer an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung.

Unberührt bleibt die Haftung des Grundstücksbesitzers für den sicheren Bauzustand nach § 836 BGB".

Hingegen ist die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene weit verbreitete Haftungsklausel, dass der Verein als Nutzer für alle Schäden haftet, die während der Nutzung entstanden sind, nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam. Denn es entspricht dem gesetzlichen Leitbild, dass der Mieter bzw. Nutzer nur für die von ihm schuldhaft verursachten Schäden haftet. Zu warnen ist überdies vor der Vereinbarung vertraglicher Haftungsübernahmen, da der Verein damit seinen Versicherungsschutz riskiert. Denn Gegenstand des Versicherungsschutzes einer Haftpflichtversicherung sind immer nur gesetzliche Haftpflichtansprüche.

**Wichtig ist demnach, eine eindeutige und möglichst schriftliche Vereinbarung zu treffen, aus der die Pflichten der Vertragspartner klar hervorgehen. Daher sollte der Verein auf einer schriftliche Regelung bestehen und verstärktes Augenmerk auf die Haftungsverteilung legen.**