

WICHTIGER HINWEIS: Die nachfolgend zusammengestellten Antworten auf zentrale rechtliche Fragen der Raumüberlassung wurden zwar mit juristischer Beratung erstellt, haben aber keinerlei Rechtsberatungsanspruch im engeren Sinne. Letztlich muss jeder Einzelfall besonders gewürdigt werden. Aus den vorgelegten Informationen und Empfehlungen können folglich auch keine Haftungsansprüche gegenüber dem Verfasser abgeleitet werden.

Fragen

1. Wer ist verantwortlich, wenn eine Gruppe/Initiative einen Raum zur zeitlich befristeten Nutzung anmietet?
2. Wer haftet, wenn während der Raumnutzung ein Sach- oder Personenschaden entsteht?
3. Wie kann man sich gegen Haftungsansprüche absichern - welche Versicherungsmöglichkeiten gibt es?
4. Welche Pflichten hat der Raumanbieter (Verkehrssicherungspflicht)?
5. Was ist bei der Raumnutzung durch Kinder und Jugendliche zu beachten?

Antworten

zu 1 Wer ist verantwortlich, wenn eine Gruppe/Initiative einen Raum zur zeitlich befristeten Nutzung anmietet?

Vertragspartner wird auf Seiten der Nutzer keine Einzelperson (es sei denn, sie mietet einen Raum für ein privates Fest o.ä.) sondern die Gruppe/Initiative. Wer letztlich verantwortlich zeichnet, ist je nach Organisationsform der Gruppe/Initiative unterschiedlich.

- a) Bei rechtsfähigen Organisationen oder Gesellschaftsformen ist dies eindeutig, da diese als juristische Person Rechtsgeschäfte (also auch Nutzungsverträge) abschließen können. Sie werden – z.B. im Falle eines eingetragenen Vereins (e.V.) – von dem gewählten Vorstand vertreten, der im Namen des Vereins tätig aber selber nicht Vertragspartner wird.
- b) Eine Gruppe/Initiative, die nicht als Verein o.ä. organisiert ist, also keine juristische Person ist, erfüllt in der Regel die Kriterien für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (sog. BGB-Gesellschaft). In diesem Fall wird also die Gesell-

schaft des bürgerlichen Rechts Vertragspartner. Nachdem die Gruppe aber keine juristische Person ist, sondern eine Personengesellschaft, sind somit alle Gesellschafter (Gruppenmitglieder) als Personenmehrheit Vertragspartner. Verantwortlich für die Anmietung der Räume sind somit alle, auch wenn - wie in der Praxis meist üblich - nicht alle den Nutzungs- oder Mietvertrag unterschreiben.

(Zur Definition und Bedeutung von Gesellschaften Bürgerlichen Rechts im Kontext der Selbsthilfe siehe: Recht für Selbsthilfegruppen, Selbsthilfezentrum München (Hg.), Autorin: Renate Mitleger-Lehner, AG SPAK, Neu-Ulm 2010, S. 28 ff.)

Der-/diejenige, der/die den Vertrag unterschreibt, ist für den Vermieter daher auch der Ansprechpartner in diesem Rechtsgeschäft. Der/die Unterzeichnende wird im Zweifel auch mit Ansprüchen des Vermieters konfrontiert sein, denn es ist dem Vermieter nicht zuzumuten, sich mit allen Fragen immer an alle Mitglieder der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu wenden.

Es empfiehlt sich daher für denjenigen/diejenige, der/die den Vertrag unterschreibt, sich vorher von der Gruppe den Auftrag geben zu lassen, dieses Rechtsgeschäft im Namen der Gruppe vornehmen zu dürfen. Und dies sollte er/sie dann auch gegenüber dem Vermieter so erklären („Ich bin von der Gruppe xy beauftragt, diesen Raum bei Ihnen anzumieten...“). Wichtig ist dann eben auch, dass der Name der Gruppe als Vertragspartner genannt wird und nicht nur die Einzelperson, die gerade unterschreibt.

Für den Raumanbieter empfiehlt sich, denjenigen/diejenige, der/die für die Gruppe handelt, auch noch persönlich als Vertragspartner aufzunehmen. Denn im Schadensfall kann sich der Raumanbieter dann auch allein an denjenigen/diejenige halten. Letzterer/letzte muss sich dann mit der Gruppe, die ihn beauftragt hat, auseinandersetzen. Denn innerhalb der Gruppe trägt jeder das gleiche Risiko für die vertragliche Haftung, egal wer für die Gruppe gehandelt hat.

zu 2 und 3 Wer haftet, wenn während der Raumnutzung bei Dritten / Besuchern ein Sach- oder Personenschaden entsteht?

Bei auftretenden Schäden ist zu prüfen, ob jemand und wenn ja, wer in die Haftung genommen werden kann.

Wenn jemand aus Versehen oder aus Ungeschicklichkeit auf einer Treppe stolpert und sich verletzt, ist das persönliches Pech und dafür niemand verantwortlich zu machen (sofern die Treppe in einem ordnungsgemäßen Zustand ist).

Wenn jemand aus Versehen oder aus Ungeschicklichkeit einer anderen Person eine Tasse Kaffee auf einen weißen Mohair-Pullover schüttet, muss die Person selbst dafür gerade stehen.

Anders verhält es sich, wenn die Gruppe im Rahmen ihrer Raumnutzung eine Veranstaltung mit Kaffeeauschank durchführt, und dabei ein Gruppenmitglied einem Besucher den Schaden in seiner Funktion als „Thekenwirt“ zufügt. Dann haftet - neben dem Verursacher - auch der Veranstalter, also die raumnutzende Gruppe.

Je nachdem, um welche Organisationsform es sich bei der Gruppe handelt (s. oben), werden die Haftungsfragen in der Abwicklung eines Schadens anders beurteilt.

Bei einer juristischen Person (z.B. eingetragener Verein) haftet der Verein mit seinem Vereinsvermögen. Der Vorstand haftet persönlich nur, wenn ihm grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann. Um den Bestand des Vereins im Ernstfall nicht zu gefährden, empfiehlt sich auf jeden Fall der Abschluss einer Vereinshaftpflichtversicherung, die solche Schäden abdeckt. Diese Vereinshaftpflichtversicherung deckt also das Haftungsrisiko des Vereins und des Verursachers ab.

Bei einer nicht juristischen Person (z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts / BGB-Gesellschaft) haften alle Gesellschafter, also alle Gruppenmitglieder gleichermaßen und persönlich mit ihrem Privateigentum. Voraussetzung ist, dass die Gruppe als Veranstalter ein Verschulden trifft, z.B. wenn fahrlässig Stolperfallen nicht beseitigt werden, obwohl sich dies aufdrängt.

Beim Verursacher selbst greift unter Umständen eine private Haftpflichtversicherung.

Wenn jemand jedoch in Ausübung eines Ehrenamts den Schaden verursacht, ist zu prüfen, ob die eigene Versicherung diese Fälle abdeckt (oft sind solche Tätigkeiten von der Schadenübernahme ausgeschlossen). Für Schäden, die durch diese Funktionsträger verursacht werden, ist die „Bayerische Ehrenamtsversicherung“ eingerichtet worden (siehe unten).

Der Vermieter der Räume haftet grundsätzlich nicht – es sei denn er hat seine Sorgfaltspflichten vernachlässigt (s. unten: „Verkehrssicherungspflicht“).

Für Unfälle mit Personenschäden gilt im Prinzip das Gleiche.

zu 3 Wie kann man sich gegen Haftungsansprüche absichern - welche Versicherungsmöglichkeiten gibt es?

Entsprechend der oben beschriebenen Haftungsrisiken in den unterschiedlichen Nutzungskontexten empfiehlt es sich grundsätzlich zu überprüfen, ob für die individuelle Haftungsabsicherung eine persönliche Haftpflichtversicherung vorliegt. Ist dies nicht

der Fall sollte eine abgeschlossen werden. Prüfen sie, ob dabei eine Schadensübernahme im Rahmen von ehrenamtlichen Tätigkeiten ausgeschlossen ist oder nicht.

Für Schadensfälle, die im Rahmen einer ehrenamtliche Tätigkeit von einem Funktionsträger verursacht werden, gibt es die „Bayerische Ehrenamtsversicherung“, die als unterstes Auffangnetz gedacht ist, wenn andere individuelle oder kollektive Versicherungsformen (siehe oben) nicht greifen. Diese legt allerdings mitunter den Begriff „Funktionsträger“ eng aus (nähere Informationen hierzu finden Sie unter: www.ehrenamtsversicherung.bayern.de).

Bei der Raumnutzung durch eine Gruppe oder Initiative, die als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts angesehen werden kann, ist es möglich, die individuelle Haftung durch den Abschluss einer privaten Gruppenhaftpflichtversicherung zu vermeiden bzw. einzugrenzen (dabei sind die Konditionen jeweils mit der Versicherung auszuhandeln).

Für Vereine oder andere Organisationen, die als juristische Person angesehen werden, können Vereinshaftpflichtversicherungen oder entsprechende andere Körperschaftsversicherungen abgeschlossen werden.

zu 4 Welche Pflichten hat der Raumanbieter (Verkehrssicherungspflicht)?

Die Verkehrssicherungspflicht leitet sich aus **§ 823 BGB** ab.

§ 823 BGB - Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“

In der Praxis ergeben sich daraus die unterschiedlichsten Sachverhaltskonstruktionen. Die Anzahl der in Frage kommenden Situationen im gesellschaftlichen Zusammenleben ist im Grunde unüberschaubar und die Anzahl der diesbezüglichen Rechtssprechungen sehr groß. In der Regel messen diese Urteile den von einem Schaden Betroffenen (denn nur dann kommt es zu juristischen Verfahren) ein großes Maß an Eigenverantwortung und Sorgfaltspflicht zu. Es herrscht der Grundsatz, die Verkehrssicherungspflicht gehe nicht soweit, dass den Menschen jegliches Risiko abgenommen wird.

Für die Vermietung oder Bereitstellung von Räumen bedeutet dies, dass der Überlassende grundsätzliche Vorkehrungen zu treffen hat, um eine Gefährdung der Nutzer grundsätzlich auszuschließen. Dazu gehört - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - unter anderem:

- Der bauliche Zustand des Gebäudes darf keine Gefährdung durch lose, herabfallende, scharfkantige oder ähnliche Teile bedingen

- Energieführende Leitungen (Strom, Gas, Wasser) müssen den Sicherheitsstandards entsprechen
- Die Räumlichkeiten dürfen nur für eine zulässige Personenzahl freigegeben werden, die Verkehrswege müssen entsprechend dimensioniert und gestaltet sein.
- Auf mögliche Gefahrenquellen muss hingewiesen werden (z.B. „Achtung Stufe“ oder „Vorsicht Rutschgefahr“)

Hinzu kommen die Sicherheitsauflagen wie Gewährleistung des Brandschutzes (Brandschutztüren, Wartung der Feuerlöscher etc.), Kennzeichnung und Freihaltung der Fluchtwege, Sicherung der Verkehrswege im Eingangsbereich des Gebäudes (z.B. Schneeräumpflicht) etc.

Was dies im Einzelnen bedeutet, kommt sehr auf die Gegebenheiten vor Ort und die Art der Nutzung der Räume an. Die Verkehrssicherungspflicht endet aber auch mit der Bereitstellung der Räume. Je nach Art der Veranstaltung durch den Nutzer trägt dieser die Verantwortung für die weitere Umsetzung. Wer z.B. in den Räumen einen Töpferkurs durchführt, muss für die sichere Aufstellung der Gerätschaften Sorge tragen, wer eine Party veranstaltet, muss für eine schlaufenfreie, feste Verlegung von Kabeln, für die Einhaltung des Lärmschutzes etc. Sorge tragen. Dafür kann nicht der Vermieter verantwortlich gemacht werden. Es empfiehlt sich jedoch, dieses in den Überlassungsvereinbarungen auch entsprechend festzuhalten (s. Muster „Allgemeine Nutzungsbedingungen“).

zu 5 Was ist bei der Raumnutzung durch Kinder und Jugendliche zu beachten?

Sollen Räume auch von Kindern und Jugendlichen genutzt werden, müssen sie grundsätzlich auf deren Belange abgestimmt sein. So müssen z.B. bei Kleinkindern Geländer oder Absperrgitter deren geringe Körpergröße berücksichtigen („Durchrutschgefahr“) oder Steckdosen mit entsprechenden Sicherungssystemen ausgestattet sein. Es gilt also das, was auch die Kriterien der Verkehrssicherungspflicht ausmachen (siehe oben).

Daneben besteht grundsätzlich jedoch immer eine Aufsichtspflicht, die je nach Alter unterschiedliche Anforderungen beinhaltet. Dieser Aufsichtspflicht muss immer der Veranstalter, also in der Regel der Raumnutzer nachkommen. Es empfiehlt sich jedoch für den Vermieter, dies in den Überlassungsvereinbarungen auch entsprechend so zu benennen (s. Muster „Allgemeine Nutzungsbedingungen“) und darauf zu dringen, dass auch ein Verantwortlicher, eine Aufsichtsperson im Nutzungsvertrag aufgeführt wird. Dies vermindert dann auch die Verkehrssicherungspflichten des Raum-anbieters.