

## Der Verein als Vermieter

Der Verein hat sowohl bei der Errichtung der Räumlichkeit bzw. der Anlage als auch nach deren Fertigstellung dafür Sorge zu tragen, dass Schädigungen Dritter vermieden werden. Denn jeden, der eine Gefahrenquelle schafft bzw. unterhält, trifft grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht, vorhersehbare Schäden von Dritten abzuwenden. Dies gilt im Rahmen des tatsächlich Möglichen und wirtschaftlich Zumutbaren. Dritten gegenüber haftet der Vermieter für Schäden deliktisch nach § 823 ff. BGB. Die Rechtsprechung stellt dabei sehr hohe Anforderungen an die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht. So kann vorhersehbar und damit haftungsrechtlich relevant auch ein zweckwidriger oder unbefugter Gebrauch von Einrichtungen durch den Nutzer sein. Dies jedenfalls dann, wenn die Gefahr des zweckwidrigen und damit unfallträchtigen Verhaltens groß ist, sich das Fehlverhalten aufdrängen musste und Sicherungsvorkehrungen tatsächlich möglich und zumutbar sind. Beispielhaft sei hier das Anhängen an den Basketballkorb genannt, welches anlässlich des so genannten "Dunking", einer Aktion, bei der der Spieler den Ball von oben in den Korb wirft, nicht selten praktiziert wird. So genügt es nach dem OLG Hamm nicht, dass der Basketballkorb von einer Fachfirma angebracht und auch fortwährend kontrolliert wurde, sofern der Basketballkorb unter dem Gewicht des Spieler beim Anhängen abbricht (OLG Hamm v. 18.02.2003, Az. 9 U 166/02, Spurt 2003, 109 ff.). Hier wäre ein deutlicher Warnhinweis des Vermieters erforderlich gewesen. Gleichwohl wird ein Mitverschulden des Geschädigten in nicht unerheblichem Umfang zu berücksichtigen sein, welches den Schadensersatzanspruch anteilig mindert.

Zu beachten ist, dass der Verein als Vermieter sich nicht vollständig von dieser Haftung frei zeichnen kann. So können vertraglich vereinbarte Haftungsfreistellungs- und Haftungsübernahmeklauseln den Verein als Eigentümer nicht gänzlich entlasten, nach der Rechtsprechung verbleibt es immer bei einer Überwachungs-, Kontroll- und Warnpflicht. Dabei bestimmt sich das Maß der dabei aufzuwendenden Sorgfalt nach dem typischerweise zu erwartenden Risiko. In der Praxis kann der Verein diesen Anforderungen zumeist nur dadurch nachkommen, dass er konkrete Personen mit der Wahrnehmung dieser Pflichten vor Ort betraut. Der Vorstand ist dann verpflichtet, die Einhaltung seiner Vorgaben durch diese Person zu überwachen und erforderlichenfalls einzuschreiten. Verletzt der Verein diese Verpflichtung, haftet er gesamtschuldnerisch mit dem Mieter nach § 840 BGB, sofern auch dieser schuldhaft seine Verkehrsversicherungspflicht verletzt hat.

Ferner verstößt eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die ohne Rücksicht auf das Verschulden dem Mieter die Haftung für sämtliche während der Nutzungszeit entstandenen Schäden auferlegt, gegen § 307 BGB und ist daher wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners unwirksam.

**Daher gilt es den Vertragsabschluss schriftlich festzuhalten und ausdrückliche Regelungen zu treffen, aus denen die Haftungsverteilung klar hervorgehen.**

