

Rechtssicher(!) bei dem Betrieb von Dorfgemeinschaftshäusern (DGH)

(Nachbarschaftstag der Gemeinschaftshäuser Markt Erlbach 27.10.2015
Rechtsstand der Bearbeitung 26.10.2015)

Malte Jörg Uffeln

Bürgermeister der Brüder-Grimm-Stadt Steinau an der Straße

Magister der Verwaltungswissenschaften

Rechtsanwalt Mediator (DAA) Lehrbeauftragter MentalTrainer

www.uffeln.eu

www.maltejoerguffeln.de

ra-uffeln@t-online.de

buergemeister@steinau.de

ON bei facebook unter Malte Jörg Uffeln

Lernen im lebhaften Dialog...

"Wer's nicht einfach und klar sagen kann, der soll schweigen und weiterarbeiten, bis er's klar sagen kann."

Karl R. Popper, Die Zeit, 24.9.1971

Bitte fragen Sie mich !
Bremsen Sie mich in meinem
Redeschwall !

**Umfassende Informationen, Aufsätze,
Reden, Power-Point-Vorträge,
Arbeitshilfen unter**

www.maltejoerguffeln.de

Rückfragen bitte unter:

buergermeister@steinau.de

Gliederung

I. Begriff und Historie

II. „Mein und Dein“

III. „Betreiberpflichten“ und Versicherungen

IV. Der Verein in der „Betreiberpflicht“

V. Sonstige Pflichten bei Veranstaltungen

VI. Fazit

I.

Begriff und Historie

Definition

Dorfgemeinschaftshaus (DGH)

„...ein durch öffentliche Gelder finanziertes Gebäude zur *gemeinschaftlichen Nutzung* in ländlichen Gemeinden und Dörfern.

ähnliche Begriffe:

Bürgerhaus, Gemeindehaus, Haus der Vereine

Haus der Bäuerin in Hirschhaid bei Bamberg (1950)

Dazu das Hamburger Abendblatt vom 26. September 1950

**„... einen sehr gemütlich ausgestatteten
Gemeinschaftsraum, eine Bibliothek, Bad und Sauna,
Waschküche mit Maschinen, die sich der einzelne Betrieb
nicht leisten kann, Trockenraum, Mosterei und Kelterei
mit Obstpresse, Schlachtraum mit elektrischer
Maschineneinrichtung, Kühlraum, Vorratsraum, Raum mit
Sackflickmaschine, eine Backstube mit
Teigknetmaschine und elektrischem Backofen.“**

Der Wandel der „Nutzung“ 1950 - 2015:

**Ausstattung (variierend): Gemeinschaftsräume,
Waschanlagen, Tiefkühlräume (kommunales
Gefrierhaus), Nähstube, Dorfkneipe, Veranstaltungsort
für Sport und Kultur, ggf. Kombinationen mit FFW-
Gerätehäusern, KiTa, Kindergarten, Seniorentreffs**

Der Wandel der Nutzung 2015 - 2040.....

- * Kita-/Seniorenräume ?**
- * Generationenkommunikationsstätte?**
 - * Asyl-/Flüchtlingsunterkünfte?**
- * Sammelunterkünfte für Flüchtlinge ?**

II.

„Mein“ und „Dein“

Stadt /Gemeinde
ist Eigentümer (Art. 14 GG) von
„ Grund und Boden“ und den
„Aufbauten, dem DGH
nebst Nebenanlagen“

(maßgebend immer Grundbuchstand!)

Art 14 GG

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

**Die Widmung des DGH
entscheidet über
„Nutzungsrechte und
Nutzungsmöglichkeiten von
Einwohnern und Bürgern“**

DGH als öffentliche Einrichtung kann betrieben werden

* **„hoheitlich“**, öffentlich-
rechtlich, auf der Grundlage einer
„Nutzungssatzung“

* **privatrechtlich** „ durch Dritte“;
Vereine und gesellschaftliche
Gruppen, Nutzungsverträge

Sonderprobleme aus der Praxis

- * NPD-, DVU- Fälle**
- * türkische (islamische) Hochzeiten**
 - * Strohmännchen-Anmietungen**

**Vereine, Stiftungen und
gesellschaftliche Gruppen als
„Betreiber des DGH“**

**Was ist zwingend
zu regeln ?**

1. Beschluss des Gemeindevorstandes/Magistrates „Widmung des DGH und Übertragung von Pflichten“

2. Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten (WER ist für WAS WEM gegenüber WIE verantwortlich ?)

3. Verwaltung durch „Vereinsgemeinschaft“

3.1. Zuständigkeiten

3.2. Einlagen(pflicht) zur Verwaltung?

3.3. Verlusttragung, Verwaltungsgebühren?

3.4. Umgang mit Kautionen

3.5. Miet-, /Leihvertrag (schriftlich)

3.6. Versicherung

- 3.7. Konflikte und Konfliktlösung**
- 3.8. Ausübung des Hausrechts**
- 3.9. Werbung und Werbeanlagen**
- 3.10. Nachbarschaftliche Fragen**
- 3.11. IfSG, hygienerechtliche Fragen**

- 4. Stadt /Gemeinde in der „Endverantwortung“**
 - 4.1. Gebäudehaftpflicht**
 - 4.2. Verkehrssicherungspflicht
(Verantwortlichkeiten)**

„Vermietung“ des DGH

§ 535 BGB

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.**
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.**

Miete = entgeltlich!

„Leihe“ des DGH

§ 598 BGB

Vertragstypische Pflichten bei der Leihe

Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten.

Leihe = unentgeltlich!

III. Betreiberpflichten und Versicherungen

Stadt/Gemeinde muss eine Gebäudehaftpflichtversicherung (Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung) haben

Absicherung u.a. folgender Risiken:

- * Sturm, Hagel, Feuer**
- * Winterdienst, bauliche Instandhaltung, Beleuchtung und
Reinigung**
- * Bauarbeiten im begrenztem Umfang sowie Sachschäden durch
häusliche Abwässer, die im Gebäude anfallen, und Schäden durch
Rückstau aus dem Straßenkanal.**

TIPP: Prämie der Gebäudehaftpflichtversicherung ist umlagefähig.

Hausratsversicherung „Geschäftsinhaltsversicherung“

**In der Regel „ keine Absicherung“ durch Städte/Gemeinden
* eigenes Risiko des „Mieters“**

Absicherung u.a. folgender Risiken:

- * Inventar(bspw. Fahnschrank, Pokalschrank, Noten, Sportgeräte)**
- *Produkte, gelagerte Gegenstände des Vereins, Lagerwaren**

TIPP:

- 1. Eigenvorsorge betrieben, gerade bei langfristigen Mietverträgen**
- 2. Risiko evaluieren**
- 3. Versicherungsangebote einholen , evtl.**
 - 3.1. Versicherung abschließen**
 - 3.2. anderweitige private Lagerung (mit Versicherung) sicherstellen**

Verkehrssicherungspflicht(en)

Grundsätzliche Übertragung der Verkehrssicherungspflicht

**Stadt /Gemeinde auf
Vereine ???**

**„ Übertragung“ auf Verein ist
grundsätzlich möglich !**

**„ Der ursprünglich
Verkehrssicherungspflichtige
(Stadt/Gemeinde) bleibt weiter
verkehrssicherungspflichtig
(Überwachung / Aufsichtspflicht)**

Die Stadt/Gemeinde bleibt immer im Boot !!!

**Die unmittelbare Verkehrssicherungspflicht
verwandelt sich in eine **Prüfpflicht**
gegenüber dem dann vertraglich
verkehrssicherungspflichtigen Verein, dass
dieser seinen Pflichten ordentlich
nachkommt !**

Weiterer denkbarer Fall :

Doppelte Delegation

PHASE 1

Stadt/Gemeinde delegiert auf Verein!

PHASE 2

**Verein delegiert dann auf Dritten
(bspw. Hausmeisterservice)!**

Organisations- und Kontrollpflichten...

Stadt/Gemeinde überwacht den Verein!

**Verein seinerseits muss Auftragnehmer
Überwachen!**

**Auftragnehmer haftet dem Verein aus Vertrag
(§ 611 BGB Dienstvertrag oder § 631 BGB
Werkvertrag)**

**Vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß
gegen
Verkehrssicherungspflichten
kann zur
Haftung führen**

Schadenersatz gem. § 280 BGB (Haftung aus Vertrag)

- I. Vorliegen eines Schuldverhältnisses**
- II. Pflichtverletzung (§ 280 I)**
- III. Verschulden (§ 276 I)**
- IV. Schaden**
- V. Umfang des Schadens gem. §§ 249 ff.**

Schadenersatz gem. § 823 I BGB (Haftung aus Delikt)

- 1. Tatbestandsmäßigkeit der Handlung / Unterlassung
des Anspruchsverpflichteten**
 - 1.1. Rechtsgutsverletzung (§ 823 I)**
 - 1.2. Ursächlichkeit der Handlung für die
Rechtsgutsverletzung**
- 2. Rechtswidrigkeit**
- 3. Verschulden (§ 276)**
- 4. Schaden (Ursächlichkeit zwischen
Rechtsgutsverletzung und Schaden)**
- 5. Umfang des zu ersetzenden Schadens gem. §§ 249 ff.**

Veranstalterhaftpflicht

Vereinshaftpflicht

**Vereine, die Mitglied in einem Dachverband sind,
haben in der Regel im Rahmen eines
Gruppenversicherungsvertrages
eine umfassende
Vereinsversicherung, u.a. mit folgenden
Versicherungszweigen**

- * Unfallversicherung**
- *Haftpflichtversicherung**
- *Rechtsschutzversicherung**

TIPP:

**Prüfen Sie die Rahmenverträge ihrer Dachverbände
betreffend des Versicherungsumfanges**

Problembereich: Versicherungsschutz bei Übernahme originär kommunaler Risiken

**Übernahme der „Vermieter Risiken“ der
Stadt/Gemeinde bei der DGH- Bewirtschaftung ist
meist nicht durch Rahmenverträge gedeckt
(Argumentation: Übernahme eines nicht klassischen
Risikos im Rahmen des Vereinszwecks)**

**TIPP:
Versicherungsschutz klären!**

Ungeddeckte Risiken ???

- * Computerraum in DGH
(Computer-,/Elektronikversicherung?)
- *Vereinsgeschäftsstelle in DGH
- *Vereinsvorstandsraum zur
gemeinschaftlichen Nutzung
- * DGH als Flüchtlingsunterkunft
(singulär):Problem der Risikoerhöhung

IV.

**Der Verein in der
„ Betreiberpflicht“**

**1.
Verein als DGH – Betreiber**

=

**volles Betreiberrisiko in allen rechtlichen
Bereichen**

**„Aufbau- und Ablauforganisation im Verein
müssen klar sein“**

**WER ? Ist für WAS? WIE? Und in WELCHEM
UMFANG ? WEM GEGENÜBER ?
Verantwortlich ?**

2.

Verein als Vermieter

- * klarer Mietvertrag**
- * klare Verantwortlichkeiten, insbesondere bei Übernahme und Übergabe des Mietobjekt**
- * Klarstellung der Ausübung des Hausrechts**
 - * Geräusch-, / Lärmminimierung**
- * Mieter-, / Untermieterpflichten klar definieren**

3.

Klare „Untermietverträge“

- * Verantwortliche Untermieter mit allen Kommunikationsverbindungen**
- * Nutzungsentgelt (MwSt ?; § 19 UStG ?)**
- * Kautions als erzieherisches „Druckmittel“ im Falle von Schlampigkeiten**
 - *zeitnahe Abrechnung**

4.

Mieterträge aus dem Betreiben eines DGH

- * Einnahmen aus „Vermietung und Verpachtung“ beim Verein !**
- * „wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb“!!!**
- * Haupt“geschäft“ des Vereins darf nicht DGH-Betrieb sein**

5.

**„Entgelte/Zuschüsse“ an Vereine für DGH –
Unterhaltung und Betrieb**

**Aufpassen bzgl. möglicher
Umsatzsteuerpflicht!**

Neue Haftungsfelder:

1. Übernahme kommunaler/ öffentlicher Aufgaben von Vereinen gegen Zuschuss

2. Umsatzsteuerpflicht von Landes-, Bundes EU – Mitteln, Zuschüssen

(Steuerbefreiungen ?, Umsatzsteuer ?)

Echte Zuschüsse liegen vor, wenn

die Zahlungen **nicht** auf Grund eines Leistungsaustauschverhältnisses erbracht werden. Das ist der Fall, wenn die Zahlungen nicht an bestimmte Umsätze knüpfen, sondern unabhängig von einer Leistung gewährt werden, weil z. B. der leistende Unternehmer einen Anspruch auf die Zahlung hat oder weil in Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung bzw. im überwiegenden öffentlich-rechtlichen Interesse an ihn gezahlt wird.

Unechte Zuschüsse liegen in der Regel vor, wenn von einem **Leistungsaustausch** im Sinne des § 2 I UStG auszugehen ist.

Wenn
„Dienstleistung“,dann
„Zuschuss“.....

TIPP für die Praxis:

Notwendige Differenzierung beachten !!!

Variante 1

**Zuwendung auf Grund eines gegenseitigen
Vertrages = Umsatzsteuerpflicht
(unechter Zuschuss)**

Variante 2

**Zuwendung auf Grund eines
Zuwendungsbescheides: i.d.R. keine
Umsatzsteuerpflicht
(echter Zuschuss)**

6.

Finanzielle Unterstützung der Stadt/Gemeinde durch Finanzen der Vereine

- * Zweckbindungsklausel in den Vereinssatzungen!
- * langfristiger Nutzungsvertrag (über 25 Jahre)
- * Darlehensvertrag Stadt/Gemeinde vs. Verein (§ 488 BGB)
 - * „Mietkauf“?

V.

**Sonstige Pflichten bei
Veranstaltungen**

GEMA

(Infos unter www.gema.de)

**Vgl. dazu auch meine Ausarbeitungen unter
www.maltejoerguffeln.de**

IfSG, Hygienerecht, Trinkwasserhygiene

**Auferlegung der Pflichten im Rahmen des
Mietvertrages auf den jeweiligen Nutzer**

**Vgl. Informationsblatt des
Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad
Windsheim zur Lebensmittelhygiene**

Lebensmittelhygiene

MERKSÄTZE

- * Bodenbeläge: stossfest, abriebfest, fäulnisfest, leicht zu reinigen, leicht zu desinfizieren
 - * Wände: glatt, abwaschbar wasserundurchlässig
 - * Decken: dicht, abriebfest, leicht zu reinigen
- * Handwaschbecken: ein erreichbares zum Reinigen geeignetes Becken. Seife ist zur Verfügung zu stellen; Vorrichtung zum hygienischen Händetrocknen
 - * Spülbecken vorhalten
- * Einrichtungsgegenstände: gründlich gereinigt, desinfiziert
 - * Toiletten: getrennte Toiletten (Personal vs. Gäste)
 - * Temperaturvorgaben sind einzuhalten

Gewerbe- und gaststättenrechtliche Fragen

TIPP zur Rechtslage in Bayern

<https://www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/leistung/466089765460>

Versammlungsstättenrechtliche Fragen

LINK:

**[http://www.stadtfeuerwehrverband-
duesseldorf.de/downloads/symposium_loehr_
rechtsanwalt.pdf](http://www.stadtfeuerwehrverband-duesseldorf.de/downloads/symposium_loehr_rechtsanwalt.pdf)**

Brandschutz , Sanitätsdienst, Security

**„behördliche Auflagen“ beachten,
insbesondere bei grösseren Veranstaltungen
(Sicherheitskonzept!)**

VI.

Fazit

Sicher mit Kant

Wie vermeide ich also Haftung ?

**Handle stets so, dass die Maxime
Deines Handelns Prinzip einer
Allgemeinen Gesetzgebung sein
könnte**

=

**Kategorischer Imperativ
(Immanuel Kant)**

Hinsehen
(IST – Analyse)

Überlegen
(DENKEN der SOLL- Situation)

Prüfen und Untersuchen
(PLANEN)

Handeln

**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit und ihre
aktive Mitarbeit
Viel Erfolg und weiter Spaß
bei ihrem Engagement**

**Ihr
Malte Jörg Uffeln
ON bei facebook unter Malte Jörg Uffeln**